



Nota zienswijze en ambtshalve wijziging

Bestemmingsplan 'Uitbreiding Huisartsenpraktijk Heilaren'

Heilarensestraat 64 te Heeswijk-Dinther

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van personen in deze nota geanonimiseerd.

Nota zienswijze en ambtshalve wijziging

Bestemmingsplan ‘Uitbreiding huisartsenpraktijk Heilaren’

Deze nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen en heeft betrekking op ontwerpbestemmingsplan ‘Uitbreiding huisartsenpraktijk Heilaren’. Het ontwerpbestemmingsplan lag zes weken -van 16 april tot en met 27 mei 2020- ter inzage. Gedurende deze periode heeft iedereen zienswijzen kunnen indienen.

Tevens is het ontwerpplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn geen reactie.

Wij ontvingen 1 zienswijze.

De zienswijze is binnen de wettelijke termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is in de besluitvorming betrokken.

In deze nota is de ingekomen zienswijze samengevat en beantwoord. In de beantwoording is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast. Vervolgens wordt de ambtshalve wijziging toegelicht. Aan het eind volgt een opsomming van de feitelijke aanpassingen.

Zienswijze 1 – d.d. 7 mei 2020, binnengekomen 15 mei 2020, V. Nr. 1458485

Samenvatting

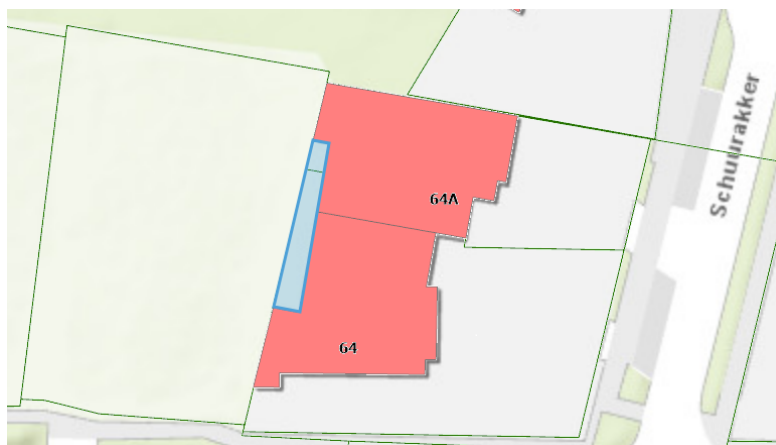
1. In de stukken die ter inzage hebben gelegen, kent het project verschillende benamingen en wordt het niet eenduidig omschreven. Verder is in het ontwerp-bestemmingsplan sprake van een bestemming ‘maatschappelijke voorzieningen’ die veel meer gebruiksmogelijkheden kent dan enkel een huisartsenpraktijk;
2. De uitbreiding vindt niet alleen plaats op het nieuwe perceel maar deels ook op het huidige perceel van de huisartsenpraktijk. Dit perceel wordt niet benoemd en is niet onderzocht in de onderzoeksrapporten;
3. De stukken die ter inzage hebben gelegen zijn niet eenduidig wat betreft het aantal verkeersbewegingen dat uitbreiding van de huisartsenpraktijk met zich meebrengt. Reclamant geeft aan dat er bovendien op basis van een akoestisch onderzoek een afweging gemaakt dient te worden van verkeersgeluid;
4. Haaks op de Heilarensestraat wordt een invalideparkeerplaats gerealiseerd die niet voldoet aan de daarvoor geldende voorschriften

waardoor sprake zal zijn van blokkering van het trottoir;

5. In tegenstelling tot wat in de omgevingsdialoog en in de stukken staat aangegeven wordt het doorzicht naar het achterliggende gebied weggenomen;
6. De geplande nieuwe entree aan de Heilarensestraat kan met een andere indeling van het gebouw achterwege blijven of elders gesitueerd worden;
7. De geplande in-en uitrit van de nieuwe parkeerplaats leidt tot overlast voor de tegenover gelegen woning waaronder het binnenschijnen van koplampen.
8. Aangegeven wordt dat met uitbreiding de huisartsenpraktijk aan de oostzijde van het gebouw en een centrale parkeervoorziening aan de westzijde tegemoet kan worden gekomen aan de zienswijze van reclamant.

Reactie

1. Het door reclamant gestelde dat verschillende benamingen gebruikt worden voor de uitbreiding van de huisartsenpraktijk is juist. De uitbreiding van de huisartsenpraktijk, leidt samen met de in het plangebied al aanwezige praktijk voor fysiotherapie tot een gezondheidscentrum. De teksten van de toelichting, de regels en de verbeelding worden hier waar nodig op aangepast waarbij in de planregels de volgende definitie wordt opgenomen:
Gezondheidscentrum: verzamelgebouw waarin maatschappelijke voorzieningen gevestigd zijn ten behoeve van zorgverlening zoals huisartsen, fysiotherapie, psychologie, een ondersteunende apotheek en andere soortgelijke zorgvoorzieningen met bijbehorende zorgfaciliteiten en (para)medische dienstverlening.
Met bovenstaande aanpassingen worden de gebruiksmogelijkheden van het gehele plangebied (dus zowel de bestaande als de nog op te richten voorzieningen) ingekaderd waarbij ander maatschappelijk gebruik niet meer rechtstreeks mogelijk is.
Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze worden toelichting, regels en verbeelding van het plan aangepast.
2. Het door reclamant gestelde is juist maar leidt niet tot aanpassing van het plan. De uitbreiding die op eigen perceel plaatsvindt betreft de hierna in blauw weergegeven strook van ca 2 m breed met een oppervlakte van ca 40 m² die reeds bestemd is voor maatschappelijke doeleinden (zonder bouwvlak).



Aanvullend (ecologisch of milieuhygiënisch bodem) onderzoek binnen deze strook is niet nodig. Dit omdat de conclusies voor het onderzochte perceel, waarop het grootste deel van de uitbreiding gaat plaatsvinden, ook opgaan voor bovengenoemde strook.

De uitvoerder van de ecologische quickscan geeft desgevraagd aan dat de opgestelde quickscan en de ten behoeve daarvan gemaakte aantekeningen en foto's geen aanleiding geven een andere conclusie voor de hierboven weergegeven strook.

Voor wat betreft de bodemkwaliteit kan worden teruggegrepen op een verkennend bodemonderzoek dat vanwege een grondtransactie ter plekke is verricht. Dit rapport (Verkennend bodemonderzoek Abdijstraat ong. Heeswijk-Dinther, rapportnummer 7502294.RAP01, regionaal milieubedrijf) is ook als bron gebruikt bij het nu uitgevoerde bodemonderzoek.

Er zijn destijds geen verontreinigingen in de boven- en ondergrond aangetroffen. In het grondwater zijn wel licht verhoogde concentraties aan cadmium en zink en een matig verhoogde concentratie aan nikkel gemeten. Deze resultaten zijn vergelijkbaar met de resultaten van het huidige bodemonderzoek. Ook bij dit onderzoek zijn alleen voornamelijk licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen waaronder barium, koper, nikkel en zink in het grondwater aangetroffen. Dat de metalen niet verhoogd in de grond zijn aangetroffen, duidt erop dat er geen lokale bron aanwezig is voor de aangetroffen lichte tot matige metaalverontreinigingen in het grondwater. Het is bekend dat in de regio zware metalen waarvan met name nikkel en zink van nature verhoogd voorkomen in het grondwater. Er zijn geen aanwijzingen dat er op het perceel dat in 2000 onderzocht is, nadien nog bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek uit 2000 en 2019 is het een reële verwachting dat de bodemkwaliteit op het perceel van de uitbreiding en het perceel van de huidige huisartsenpraktijk vergelijkbaar zijn. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van de huisartsenpraktijk. *Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*

3. Het door reclamant gestelde is deels juist. In de stukken worden verschillende aantallen vervoersbewegingen genoemd. Op basis van de “kennisbank infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer voor (decentrale) overheden” van de CROW dient in weinig stedelijk gebied (500-1000 adressen per km²) uitgegaan te worden van 20 verkeersbewegingen per behandelkamer per dag. Dit betekent dus een toename van het aantal verkeersbewegingen van 140. De tekst in de toelichting wordt hierop aangepast.

De Aerijs-berekening hoeft niet aangepast te worden omdat deze uitgaat van een hoger aantal verkeersbewegingen dan daadwerkelijk plaats gaat vinden. Een nieuwe berekening met een lager aantal verkeersbewegingen zal dan ook niet leiden tot een andere conclusie van dit rapport.

Akoestisch onderzoek is niet vereist omdat de locatie gelegen is in een 30 km-zone.

Tenslotte is niet aannemelijk dat uitbreiding van de huisartsenpraktijk in de gebruiksfase leidt tot significant meer vervoersbewegingen van zware en middelzware voertuigen met betrekking tot bevoorrading.

Bevoorrading in de nieuwe situatie vindt plaats door leveranciers die ook nu al de huisartsenpraktijk bezoeken en waarbij de extra bevoorrading in dezelfde ritten zal worden bezorgd.

Bovendien vindt bevoorrading sowieso plaats met lichte motorvoertuigen (personenauto's en lichte bestelvoertuigen) en niet met middelzware of zware motorvoertuigen (met dubbele achters of enkele achters waarop meer dan 4 banden gemonteerd zijn).

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt de toelichting aangepast.

4. Het door reclamant gestelde is niet juist. Er zijn geen verplichte afmetingen voor een invalide-parkeerplaats. Wel is er een richtlijn van 3,5 x 5 meter. De ingetekende minder-valide-parkeerplaats aan de Heilarensestraat voldoet daar niet aan omdat het voorste deel van de parkeerplaats smaller is. Dit deel is echter niet smaller dan een gewoon parkeervak. Omdat in dit smalle deel normaal gesproken de neus van het voertuig geparkeerd staat en de parkeerplaats op een hoek ligt, resteert aan de bestuurderszijde en aan de achterkant meer dan voldoende ruimte om uit en om het voertuig te komen. Het is dan ook niet bezwaarlijk als deze parkeerplaats wordt aangeduid als mindervalideparkeerplaats. Dit is echter aan initiatiefnemer. Deze heeft overigens laten weten geen wijzigingen aan te brengen aan de bestaande parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeerplaatsen direct aan de Heilarensestraat voorbehouden blijven aan huisartsen en personeel wat betekent dat de er ter plekke geen invalide-parkeerplaats komt

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt de toelichting aangepast.

5. Uitbreiding van de bestaande huisartsenpraktijk leidt hoe dan ook tot beperking van door- of uitzichten. Door de uitbreiding over de volle lengte van de westgevel te laten plaatsvinden ontstaat echter een compacte bouwmassa waarbij minder sprake is van beperking van doorzichten dan wanneer gekozen zou worden voor een andere vorm van de uitbreiding van het gebouw (waar in een eerder ontwerp sprake van was). Dit is wat bedoeld is in de toelichting van het plan en in de omgevingsdialoog.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
6. De indeling van het gebouw wordt niet geregeld in het bestemmingsplan maar is een zaak van initiatiefnemer. Los daarvan is het voor een gezondheidscentrum van enige omvang en met meerdere gebruikers praktisch als er meerdere ingangen zijn.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
7. De 14 nieuwe parkeerplaatsen en in/uitrit zullen inderdaad leiden tot een andere situatie dan nu in de onbebouwde situatie het geval is. Met circa 140 vervoersbewegingen per dag achten wij de invloed op de tegenovergelegen woning echter aanvaardbaar. Overlast door inschijnende koplampen van bezoekers zal beperkt zijn omdat het gezondheidscentrum in de regel alleen tussen 8.00 en 17.00 uur geopend is voor bezoekers. Dit is nagenoeg het hele jaar door gedurende de dag of -schemerperiode). Buiten genoemde tijden zal het gezondheidscentrum bij uitzondering ook in de avonden geopend zijn. Overigens is bekeken of er een mogelijkheid is om het nieuwe parkeerterrein anders in te delen door de in/uitrit naar de westrand van het perceel te verschuiven. Dit leidt echter tot een verlies van parkeerruimte waardoor de parkeernormen niet meer haalbaar zijn.
Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
8. Aangegeven wordt dat met uitbreiding de huisartsenpraktijk aan de oostzijde van het gebouw en een centrale parkeervoorziening aan de westzijde tegemoet kan worden gekomen aan de zienswijze van reclamant.
Zoals eerder aangegeven heeft het ontwerpproces van de huisartsenpraktijk geleid tot een uitbreiding langs de westgevel van het bestaande pand waarmee een compacte bouwmassa ontstaat. Uitbreiding aan de oostzijde het gebouw is om diverse redenen minder wenselijk of niet mogelijk:
 - De oostgevel is met de hoge entree van de huisartsenpraktijkvormgegeven als gevel met een bepaalde kwaliteit. Daarnaast geeft de rooilijn aan de Schuurakker in relatie tot de fysiotherapiepraktijk en de naastgelegen naast school ook

stedenbouwkundigen kwaliteit aan het gebied evenals de rooilijn langs de Heilarensestraat. Deze kwaliteiten kunnen bij uitbreiding aan de oostzijde van het gebouw niet gehandhaafd blijven;

- Alle parkeervoorzieningen samenbrengen aan de westzijde van het huidige gebouw leidt tot vergelijkbare of meer invloed van parkeerbewegingen op de tegenoverliggende en andere nabijgelegen woningen;
- Het verplaatsen van de bestaande groen- en parkeervoorzieningen aan de oostzijde van het gebouw is minder duurzaam dan wanneer deze in stand gehouden kunnen worden;
- De gewenste uitbreiding van het gebouw bedraagt ca 440 m². Deze oppervlakte is, zoals blijkt uit onderstaande afbeelding, niet op het huidige perceel van de huisartsen te realiseren.



- Indien de kavel van de fysiotherapie-praktijk bij de uitbreiding betrokken zou (kunnen) worden, gaat dit ten koste van de daar aanwezige entree en parkeerplaatsen waardoor deze partij met forse aanpassingen en kosten te maken krijgt.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan

Toelichting

Paragraaf 1.1: In de 1^e alinea wordt een nadere beschrijving toegevoegd van het begrip 'gezondheidscentrum'

Paragraaf 3.1: De tekening van het stedenbouwkundig plan wordt gewijzigd. De aanduiding mvp (2x) verdwijnt.

Paragraaf 3.2:

- De passage over de invalidenparkeerplaats op blz 11 vervalt;
- De tekst over de parkeerplaatsen aan de Heilarensestraat wordt aangepast zodat duidelijk is dat alle 6 parkeerplaatsen haaks op de Heilarensestraat uitsluitend gebruikt worden door artsen en personeel.
- De tabel op blz 11, alsmede de alinea daaronder en daarboven worden vervangen door tekst en berekeningen waarin de verkeergeneratie wordt berekend volgens de CROW-normen.

Paragraaf 4.1.3:

- In de 2^e alinea wordt aan 'de uitbreiding van een bestaande huisartsenpraktijk' toegevoegd 'en vorming van een gezondheidscentrum';
- In de 4^e alinea wordt 'een huisartsenpraktijk' vervangen door 'een gezondheidscentrum'.

Paragraaf 4.2.1: In de 2^e alinea wordt 'De uitbreiding van een huisartsenpraktijk' vervangen door 'de uitbreiding van een huisartsenpraktijk en vorming van een gezondheidscentrum';

Paragraaf 4.2.2: Onder het kaartfragment uit de interim omgevingsverordening (2019) wordt 'De uitbreiding van de huisartsenpraktijk' vervangen door 'De uitbreiding van de huisartsenpraktijk en vorming van een gezondheidscentrum';

Paragraaf 4.3.1: Onder het kaartfragment van het ruimtelijk casco wordt 'de uitbreiding van een huisartsenpraktijk' vervangen door 'De uitbreiding van een huisartsenpraktijk en vorming van een gezondheidscentrum';

Paragraaf 4.3.3: In de 1^e alinea wordt in de 7^e regel 'de uitbreiding van de huisartsenpraktijk' vervangen door 'de uitbreiding van de huisartsenpraktijk en vorming van een gezondheidscentrum';

Paragraaf 5.1.3:

- In de 1^e alinea wordt 'Een huisartsenpraktijk' vervangen door 'Een huisartsenpraktijk of gezondheidscentrum';
- De tabel en bovenstaande tekst worden aangepast aan de verkeersgeneratie volgens de CROW-normen
- Onder conclusie wordt 'de huisartsenpraktijk' vervangen door 'een huisartsenpraktijk of gezondheidscentrum'

Paragraaf 5.1.5: Onder het kopje 'Risicovolle activiteiten' wordt 'de uitbreiding van een huisartsenpraktijk' vervangen door 'de uitbreiding van een huisartsenpraktijk en vorming van een gezondheidscentrum';

Paragraaf 5.1.6: In de 1^e alinea wordt 'de te realiseren uitbreiding van de huisartsenpraktijk' vervangen door 'de te realiseren uitbreiding van de huisartsenpraktijk en vorming van een gezondheidscentrum';

Paragraaf 5.1.7:

- In de 2e alinea wordt 'Een huisartsenpraktijk' vervangen door 'Een huisartsenpraktijk of gezondheidscentrum';
- In de 3^e alinea wordt 'Een huisartsenpraktijk met apothekersfunctie' vervangen door 'Een huisartsenpraktijk of gezondheidscentrum met apothekersfunctie'
- In de 4^e alinea wordt de zinsnede 'de huisartsenpraktijk' vervangen door 'de huisartsenpraktijk of een gezondheidscentrum met apothekersfunctie'

Paragraaf 5.1.9: In de laatste alinea wordt de zin 'Verder wordt de beoogde uitbreiding van de huisartsenpraktijk geen nieuw gevoelig object opgericht' vervangen door 'Verder wordt met de beoogde uitbreiding van de huisartsenpraktijk en vorming van een gezondheidscentrum geen nieuw gevoelig object opgericht'.

Paragraaf 5.2.4: In de laatste alinea boven het kopje conclusie wordt 'De uitbreiding van de Huisartsenpraktijk' vervangen door 'de uitbreiding van de huisartsenpraktijk en vorming van een gezondheidscentrum'.

Paragraaf 5.1.9: In de laatste alinea wordt de zin 'Verder wordt de beoogde uitbreiding van de huisartsenpraktijk geen nieuw gevoelig object opgericht' vervangen door 'Verder wordt met de beoogde uitbreiding van de huisartsenpraktijk en vorming van een gezondheidscentrum geen nieuw gevoelig object opgericht'.

Paragraaf 7.2.2: Onder artikel 3 Maatschappelijk wordt 'de uitbreiding van de bestaande huisartsenpraktijk' vervangen door 'de uitbreiding van de huisartsenpraktijk en vorming van een gezondheidscentrum'

Planregels

In artikel 1 wordt het begrip gezondheidscentrum toegevoegd en gedefinieerd als: verzamelgebouw waarin maatschappelijke voorzieningen gevestigd zijn ten behoeve van zorgverlening zoals huisartsen, fysiotherapie, psychologie, een ondersteunende apotheek en andere soortgelijke zorgvoorzieningen met bijbehorende zorgfaciliteiten en (para)medische dienstverlening.

Artikel 3.1 wordt gewijzigd in:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidscentrum' uitsluitend in de vorm van een gezondheidscentrum

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Verbeelding

Aan het hele plangebied wordt de aanduiding 'gezondheidscentrum' toegevoegd

Ambtshalve wijziging

Toelichting

Paragraaf 3.1:

- De tekening van het stedenbouwkundig plan wordt gewijzigd. Tussen de nieuwe parkeerplaatsen aan de westzijde van het gebouw vervalt het beplantingsvak met de amberboom. Deze ruimte wordt verdeeld en komt ten goede aan vergroting en verbetering van de groeiplaats van de andere 2 amberbomen. Ook de tekst wordt hierop aangepast (in paragraaf 3.1 en 3.2);
- De nieuw aan te leggen beukenhaag wordt aan de noordzijde doorgetrokken tot aan het gebouw;
- De groenaanduidingen langs het gebouw die geen onderdeel uitmaken van het beplantingsplan komen te vervallen. De vrijkomende ruimte wordt indien mogelijk toegevoegd aan de ruimte voor de beukenhaag aan de westzijde van het plangebied.

Bijlage bij de regels

De tekening wordt verduidelijkt zodat helder is welke onderdelen behoren tot de voorwaardelijke verplichting die in het kader van het bestemmingsplan moet worden uitgevoerd. Dit zijn:

- De dubbele beukenhaag (*Fagus Sylvatica*, 6 st/m), aan de noordzijde door te trekken tot aan de rand van de bebouwing
- 2 amberbomen (Liquidamber, plantmaat 18 20) + plantvak/groeiplaats aan de noord- en zuidzijde van het perceel op min 2 meter van de westelijke erfgrens.