

Reactie op zienswijzen

aanvraag	het vergroten van een bestaande tandartspraktijk
locatie	S. van Drielstraat 14 in Zevenhoven
aanvrager	De heer [REDACTED]
zaaknummer	W-2018-0374
procedure	2.12.1.a.3° Wabo (buitenplanse afwijking overig)
uov	Ja

Deze nota van zienswijzen maakt deel uit van het besluit omgevingsvergunning.

Gedurende de zienswijzetermijn zijn twee zienswijzen ingekomen. Deze twee zienswijzen zijn identiek aan elkaar en zullen behandeld worden als één zienswijze in deze Nota op zienswijzen.

kenmerk	19.15504 / 19.15904
indiener	Mevr. [REDACTED] / Mevr. [REDACTED]
zienswijze	Ad. 1a) Aantasting woongenot: Het woongenot wordt beperkt door verlies van uitzicht. Dit is te wijten aan een muur van 2,83 m hoog aan de achterzijde van de tandartsenpraktijk die dicht op de erfgrens komt te liggen. In artikel 19.2.2. onder c van de planregels van het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' is bepaald dat de maximale goothoogte 3 meter mag bedragen. In artikel 19.2.2. onder d van de planregels van het bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' is bepaald dat de maximale bouwhoogte 5,5 meter mag bedragen. De hoogte van de muur aan de
reactie	achterzijde van de tandartsenpraktijk, 2,83m, valt binnen de maximale maatvoering die is opgenomen in het bestemmingsplan. Daarmee is de hoogte conform het bestemmingsplan. Tevens geldt als uitgangspunt dat verlies van uitzicht geen ruimtelijk relevant criterium is. Er bestaat geen recht op uitzicht. Verder is in de jurisprudentie geaccepteerd dat een ruimtelijke ontwikkeling voorzienbaar kan zijn.
conclusie	De zienswijze is niet gegrond
kenmerk	19.15504 / 19.15904
Indiener	Mevr. [REDACTED] / Mevr. [REDACTED]
zienswijze	Ad.1b) Het opschuiven van de tandartspraktijk in de richting van de tuinen van indiener zal leiden tot een toename van geluid, zoals boren, huilende kinderen en geluid als gevolg van spraak/overleg. Ook wordt gesteld dat gesprekken die gevoerd worden in de tuinen van indieners hoorbaar zullen zijn in de tandartsenpraktijk, waardoor het aspect privacy wordt beperkt. Tot slot wordt aangevoerd dat sprake zal zijn van lichtoverlast als gevolg van brandende verlichting in de tandartsenpraktijk die dicht op de erfgrens zal komen te liggen. Op voorhand valt niet aan te tonen dat er sprake is van een causaal verband tussen enerzijds het uitbreiden van de tandartsenpraktijk en anderzijds licht- en
reactie	geluidsoverlast. Hetgeen wordt aangevoerd berust derhalve op een aanname. Verder is het initiatief getoetst aan de hand van milieuaspecten. Geoordeeld is dat een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.
conclusie	De zienswijze is niet gegrond
kenmerk	19.15504 / 19.15904
indiener	Mevr. [REDACTED] / Mevr. [REDACTED]
zienswijze	Ad. 2) De uitbreiding van de tandartsenpraktijk, waardoor het woongenot wordt aangetast, leidt tot een waardedaling van de woning op het perceel Sportlaan 36, respectievelijk de woning op het perceel Sportlaan 38. Primair kan het gestelde, dat sprake is van aantasting van het woongenot en dat dit leidt tot een waardedaling van de woningen aan de Sportlaan 36 en 38, niet worden onderbouwd aan de hand van objectieve feiten en kan een causaal verband niet
reactie	aangetoond worden. In ieder geval staat het indieners van de zienswijze vrij om een planschadeclaim in te dienen. Terzijde dient te worden opgemerkt dat bij het beoordelen van een planschadeverzoek wordt afgewogen of de schade binnen het normaal maatschappelijk risico blijft en of ook door verzoeker een risicoaanvaarding

of voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen.

conclusie De zienswijze is niet gegrond

kenmerk 19.15504 / 19.15904

Indiener Mevr. [REDACTED] / Mevr. [REDACTED]

Ad. 3) In beide zienswijzen wordt aangevoerd dat met het verlenen van het projectbesluit geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit omdat ten aanzien van het vergroten van de tandartsenpraktijk een tweede keer wordt afgeweken.

Primair kan het gestelde, dat sprake is van aantasting van het woongenot en dat dit leidt tot een waardedaling van de woningen aan de Sportlaan 36 en 38, niet worden onderbouwd aan de hand van objectieve feiten en kan een causaal verband niet aangetoond worden. In ieder geval staat het indieners van de zienswijze vrij om een planschadeclaim in te dienen. Terzijde dient te worden opgemerkt dat bij het beoordelen van een planschadeverzoek wordt afgewogen of de schade binnen het normaal maatschappelijk risico blijft en of ook door verzoeker een risicoaanvaarding of voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen.

conclusie De zienswijze is niet gegrond

kenmerk 19.15504 / 19.15904

Indiener Mevr. [REDACTED] / Mevr. [REDACTED]

Ad. 3) In beide zienswijzen wordt aangevoerd dat summier wordt gemotiveerd waarom afgeweken wordt van het bestemmingsplan voor wat betreft de 'beroep aan huis'-regeling. De bestemmingsplanregels beogen volgens indieners een beroep aan huis in beperkte mate toe te staan. Dit geldt niet alleen in omvang, maar ook qua gebruik. Indieners menen dat, hoewel in de ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat met de uitbreiding van de tandartsenpraktijk niet langer gesproken kan worden van een beroep aan huis.

Het gestelde, dat de omvang van de tandartsenpraktijk niet meer valt onder de 'beroep aan huis'-regeling, is juist. Bij een 'beroep aan huis' gaat het volgens het geldende bestemmingsplan 'Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde' om eenmansbedrijven waarin de bewoners als zelfstandige vanuit werken waarbij het aantal bezoekers beperkt blijft tot 1 of 2. In de onderhavige situatie heeft de eigenaar van de tandartsenpraktijk, die woonachtig is in het pand, werknemers in dienst waardoor volgens het bestemmingsplan geen sprake is van een beroep aan huis.

conclusie De zienswijze is niet gegrond

kenmerk 19.15504 / 19.15904

Indiener Mevr. [REDACTED] / Mevr. [REDACTED]

Ad. 3) In beide zienswijzen wordt aangevoerd dat, voor wat betreft het aspect parkeren, aannames worden gedaan dat het voor de hand ligt dat een groot aantal

patiënten lopend of met de fiets naar de tandartsenpraktijk komt. Indieners menen dat in de motivering voorbij gegaan wordt aan de verwachting dat een groot deel van de patiënten met de auto komt en dat dit zal leiden tot parkeeroverlast, omdat het verzorgingsgebied van de tandartsenpraktijk groter wordt en daarmee ook de kans dat nieuwe klanten op een grotere afstand wonen..

Als motivatie om af te wijken van het bestemmingsplan is gegeven dat de omvang van het reeds bestaande bijbehorende bouwwerk in geringe mate wordt vergroot (31m²) en dat een dergelijke uitbreiding niet zal leiden tot meer verkeersbewegingen.

In het parkeerbeleid van de gemeente Nieuwkoop is bij 'beroep aan huis' bepaald dat er geen aanvullende eisen worden gesteld ten aanzien van het aspect parkeren, omdat het gebruik van 'beroep aan huis' bij recht is toegestaan. Bij de uitbreiding van de tandartsenpraktijk aan de S. van Drielstraat, waarbij middels een projectbesluit afgeweken wordt van het bestemmingsplan omdat er geen sprake meer is van een 'beroep aan huis', worden extra parkeerplaatsen in gebruik genomen in de openbare ruimte doordat werknemers in dienst zijn en om dat meerdere bezoekers tegelijkertijd aanwezig zullen zijn op het adres.

reactie De twee behandelkamers die reeds aanwezig zijn, zijn gerealiseerd voor het vaststellen van het geldende parkeerbeleid uit 2015. Met de aanwezigheid van deze twee behandelkamers hoeft geen rekening gehouden te worden bij de beoordeling voor uitbreiding van de tandartsenpraktijk met een derde behandelkamer. In actuele parkeerbeleid geldt per behandelkamer een parkeernorm van 2,7 parkeerplaats. Nu er één extra behandelkamer bij komt en de twee reeds bestaande behandelkamers niet meegenomen behoeven te worden bij de beoordeling of aan het aspect 'parkeren' wordt voldaan, dient initiatiefnemer middels een parkeeronderzoek aan te tonen dat aan de parkeerbehoefte van 2,7 parkeerplaatsen voldaan kan worden. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd op diverse werkdagen en op diverse tijdstippen wanneer de praktijk geopend is. Daaruit blijkt dat in de directe omgeving voldoende auto parkeerplaatsen aanwezig zijn. Het plan levert geen belemmeringen op voor het parkeerbeleid

conclusie De zienswijze is niet gegrond

kenmerk 19.15504 / 19.15904

Indiener Mevr. [REDACTED] / [REDACTED]

zienswijze Ad. 3) Als alternatief wordt voorgesteld om de gewenste uitbreiding op het perceel op een andere wijze te realiseren door de voorkant en de zijkanten te benutten. Er is sprake van 354m² nog ongebouwd (totaal perceel 537m² -/- 78m² bebouwd wonen -/- 105m² bebouwd tandartsenpraktijk).

reactie In het bestemmingsplan is vastgelegd dat bouwen voor de voorgevelrooilijn niet is toegestaan, behoudens in geval sprake is van ondergeschikte bouwdelen. Waarbij aan voorbij wordt gegaan is dat het voorstel evenmin een uitbreiding van de bestaande tandartsenpraktijk beoogt en waarvoor afgeweken moet worden van het bestemmingsplan, hetgeen volgens indieners als bezwaarlijk wordt ervaren.

conclusie De zienswijze is niet gegrond

kenmerk 19.15504 / 19.15904

Indiener Mevr. [REDACTED] / Mevr. [REDACTED]

Ad. 3) In beide zienswijzen wordt tot slot aangevoerd dat sprake is van bewegende- en open ramen welke uitzicht op de tuinen van de woningen aan de Sportlaan 36 en 38 geven. Er is sprake van een afstand minder dan twee meter tot de erfgrens.

Volgens artikel 5 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek is dit niet toegestaan. Volgens artikel 5 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek is dit niet toegestaan. Tevens zijn de onderste- en bovenste ramen voorzien van helder glas. Dit vormt een privaatrechtelijke belemmering. Verzocht wordt om in het projectbesluit een voorwaarde op te nemen dat alleen gematteeerde ramen en niet-openslaande ramen aan de achterzijde zijn toegestaan.

Het is correct dat de bewegende- en open ramen zich bevinden op een afstand van minder dan twee meter van de erfgrens. De initiatiefnemer is gewezen op artikel 5 van boek 5 Burgerlijk wetboek en zal deze bepaling in acht nemen. Initiatiefnemer heeft de ruimtelijke onderbouwing en de tekeningen aangepast. De ramen aan de achterzijde worden van matglas en zijn niet te openen.

conclusie De zienswijze is gegrond

eindconclusie In de zienswijzen zien wij wel reden om het plan afwijkend van het ontwerpbesluit vast te stellen