



Nota van zienswijzen & ambtelijke aanpassingen

Onderdeel van de gecoördineerde vergunningverlening Zuidwand

Vastgesteld door college van B&W Boekel op 21 juni 2022

Inhoud

Inleiding.....	2
Gecoördineerde vergunningprocedure.....	2
Ter inzage legging ontwerp	2
Zienswijzen	3
Zienswijze A	3
Ambtelijke aanpassingen	5
Verkeersbesluit.....	5
Bijlagen omgevingsvergunning voor het bouwen.....	5

Inleiding

Gecoördineerde vergunningprocedure

Voor de nieuwbouw van de Zuidwand in het centrum van Boekel wordt een gecoördineerde vergunningprocedure gelopen. Onderdeel van de besluitvorming zijn:

- omgevingsvergunning voor bouwen van 62 appartementen en commerciële ruimten (max 3.650 m² WVO) Zuidwand;
- besluit hogere grenswaarde geluid;
- omgevingsvergunning voor vellen van houtopstand aan de Buskensstraat;
- zeven verkeersbesluiten Sint Agathaplein en omgeving.

De ontwerpbesluiten hebben betrekking op het plangebied van het bestemmingsplan Zuidwand, alsmede de daaromheen gelegen (toekomstige) openbare ruimte, gelegen op de volgende kadastrale percelen BKL05 I3315 – BKL05 I787 – BKL05 I3345 - BKL05 I2486 - BKL05 I2959 – BKL05 I2325 – BKL05 I165 – BKL05 I1663.

Ter inzage legging ontwerp

Met de gelijktijdige terinzagelegging van de ontwerpen van de hierboven genoemde besluiten wordt toepassing gegeven aan de coördinatieregeling van paragraaf 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is het mogelijk dat diverse procedures gezamenlijk worden doorlopen. De bovengenoemde besluiten worden als gevolg hiervan gecoördineerd behandeld en voorbereid. Het college van Burgemeester en wethouders is het bevoegde gezag voor deze besluiten.

Verder is op de besluiten ook de Crisis en herstelwet van toepassing, De ontwerpbesluiten hebben ter inzage gelegen gedurende 6 weken, van 6 april tot en met 17 mei 2022.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de gecoördineerde vergunningprocedure is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingediend en daarom ontvankelijk. In deze Nota van Zienswijzen is de zienswijze geanonimiseerd, per punt kort beschreven en beantwoord.

Zienswijze A

Datum van ontvangst: 13 mei 2022

1. Indiener kan niet vaststellen op welke wijze wordt voldaan aan art 8.1.1. van de planregels. Indiener is van mening dat niet wordt voldaan aan de aanleg en instandhouding van de vereiste parkeerplaatsen

Onderdeel van de besluitvorming zijn de “toelichting Parkeerbalans Zuidwand Boekel” (bijlage A bij de omgevingsvergunning voor het bouwen). In dit document wordt een analyse gemaakt van het aantal parkeerplaatsen zowel voor als na de bouw. Hierbij wordt aangegeven dat er 67 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd en 74 parkeerplaatsen worden opgevangen in de onmiddellijke omgeving waar een restcapaciteit van 152 parkeerplaatsen is. Verder is in de tekening bij de verkeersbesluiten (bijlage B bij de omgevingsvergunning voor het bouwen en bijlage bij de verkeersbesluiten) af te lezen waar de 67 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor deze bouw, conform artikel 8.1.1 van het bestemmingsplan Zuidwand.

Ten aanzien van de parkeerplaatsen voor de appartementen geldt dat deze op eigen terrein moeten komen. Om dit te borgen hebben wij een voorschrift aan de omgevingsvergunning voor bouwen verbonden inhoudende dat er 62 parkeerplaatsen achter het pand moeten worden gerealiseerd en dat deze parkeerplaatsen in stand moeten worden gehouden. En dat daar bovenop 10 parkeerplaatsen exclusief worden gelabeld voor de bewoners van de appartementen in de Zuidwand. Om de indiener nader tegemoet te komen, worden aan de westzijde, op het terrein van de voormalige Regenboog, nog eens 39 extra parkeerplaatsen aangelegd.

2. Indiener stelt dat voor de parkeerbalans wordt uitgegaan van een tekening waarop staat “tijdelijke inrichting Sint Agathaplein”. Er is geen inzicht in de definitieve parkeeroplossing.

De gekozen parkeeroplossing heeft voldoende parkeerplaatsen om in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling te voorzien. Als er in de toekomst wordt gekozen voor een nieuwe inrichting van het gebied en daarbij de parkeersituatie verandert, zal dit gebeuren via een interactief proces met winkeliers, aanwonenden en gebruikers van het plein.

Indien noodzakelijk zal ook voor dat nieuwe inrichtingsplan een nieuw verkeersbesluit worden genomen met de mogelijkheid voor bezwaar en beroep.

3. Indiener is van mening dat het laad- en losverkeer van de Coop/ Plus-supermarkt wordt gehinderd door de voorgenomen inrichting van het openbaar gebied en de verkeersveiligheid van klanten van de winkels in het geding is.

In de voorgenomen inrichting van het openbaar gebied wordt het Sint Agathaplein niet meer toegankelijk voor vrachtverkeer van 12 meter of langer. Het klopt dat het laad- en losverkeer hiervan hinder kan ondervinden omdat zij gewend zijn over dat plein weg te rijden. De laad- en losplaats van

de indiener blijft op dezelfde wijze bereikbaar als nu, via de Kennedystraat naar de Buskensstraat. Daar wijzigt niets aan. Feitelijk wordt de mogelijkheid voor manoeuvreren daar zelfs groter, doordat daar de 3 bomen verdwijnen. Groot vrachtverkeer en opleggers worden geweerd op het plein. Bakwagens tot 12 meter lengte mogen nog steeds gebruik maken van het plein. Door deze ingreep wordt de verkeersveiligheid van de bezoekers van het plein en de winkels beter. Deze ingreep komt ten goede van de verblijfsfuncties op het plein. Dit is overeenkomstig de uitgangspunten van de gebiedsvisie centrum Boekel uit 2020.

4. Indiener vraagt zich af wat de verkeersbesluiten betekenen voor de markt en of deze verplaatst wordt.

De markt blijft op het plein. Met de marktmeester is hier al contact over geweest en op het plein is voldoende ruimte voor het plaatsen van de huidige weekmarkt.

5. Indiener stelt dat de omvang van de supermarkt te groot is, namelijk 1.400 m² wvo in plaats van de toegestane 1.300 m² wvo.

Uit de bijlagen bij de omgevingsvergunning voor het bouwen is duidelijk te zien dat het winkelvloeroppervlak (wvo) van de supermarkt maximaal 1.300 m² bedraagt. Zie bijlage 13 Plattegrond begane grond links. Tussen de winkel en het magazijn zit een brand scheidende muur, de winkelruimte mag op basis van het bestemmingsplan en deze omgevingsvergunning niet worden vergroot.

6. Indiener is van mening dat het plan voorziet in meer dan 3.650 m² wvo detailhandel en dat dit niet past binnen art 3.4.1. van het bestemmingsplan.

In de bijlagen bij de omgevingsvergunning voor het bouwen zijn de bvo van de winkelruimtes aangegeven. Omdat op dit moment nog niet zeker is welke winkel in welk deel van het pand zal komen, zijn geen magazijnen ingetekend. Op de bouwtekeningen is daarmee, los van de supermarkt, 2.499 m² bvo aan commerciële ruimtes ingetekend. Er zullen in werkelijkheid magazijnen komen, en die zullen minimaal 150 m² bedragen, zijnde 6% van de totale bvo. In de omgevingsvergunning zullen wij dit borgen door daaraan het voorschrift te verbinden dat van de commerciële ruimtes niet meer dan in totaal 3.650 m² wvo mag worden ingericht als winkelvloeroppervlak.

Conclusie: de zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen in de besluiten:

- Aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt een voorschrift verbonden inhoudende dat er 72 parkeerplaatsen exclusief voor de bewoners zijn en dat deze parkeerplaatsen in stand moeten worden gehouden.
- Aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het voorschrift verbonden dat het winkelvloeroppervlak van de supermarkt niet meer dan 1.300 m² mag bedragen en dat van de overige commerciële ruimtes niet meer dan in totaal 2.350 m² mag worden ingericht als winkelvloeroppervlak.

Ambtelijke aanpassingen

Nadere beoordeling van de ontwerpbesluiten heeft tot een aantal ambtelijke aanpassingen geleid in het plan. Deze aanpassingen zijn hieronder kort aangeduid.

Verkeersbesluit

Het verkeersbesluit 30-zone gedeelte Kerkstraat en Rutger van Herpenstraat wordt aangepast. De 30km zone wordt vergroot zodat deze overeenkomt met de uitgangspunten in het bestemmingsplan Zuidwand. Dit betekent dat de Kerkstraat vanaf de kruising met de Wilhelminastraat naar het zuiden 30km zone wordt tot en met de kruising met de Burgemeester Schafratstraat.

Bijlagen omgevingsvergunning voor het bouwen

De bijlagenlijst is gecheckt en alle eerder ingediende en van toepassing zijnde bijlagen zijn onderdeel van het besluit. Dit leidt tot de volgende nieuwe bijlagenlijst;

1. aanvraag d.d. 2-12-2022
2. 6561039_1643210676783_Bouwbesluitberekeningen_NIEUW
3. 6561039_1643210676849_Bouwbesluitberekeningen_tekeningen_NIEUW
4. 6561039_1643210676942_Buitengevels_NIEUW
5. 6561039_1643210677148_Constructie_doorsnede_NIEUW
6. 6561039_1643210677156_Constructie_plattegronden_NIEUW
7. 6561039_1643210677221_Constructieve_beschouwing_NIEUW
8. 6561039_1638443966813_Details
9. 6561039_1643210677237_Geluidmeting_vergelijkbare_vloerconstructie_NIEUW
10. 6561039_1643210677247_Nagalmberekening_dd_21-01-2022
11. 6561039_1643210677267_Notitie_gelijkwaardigheid_brandcompartiment_NIEUW
12. 6561039_1643210677282_Palen_en_funderingsplan_NIEUW
13. 17-1914 20220124 BA.100 plattegrond begane grond links
14. 17-1914 20220124 BA.101 plattegrond begane grond rechts
15. 6561039_1643210677331_Productblad_Condensor_Jumbo_XDHV1X_4155_NIEUW
16. 6561039_1643210677340_Rapport_brandoverslag_NIEUW
17. 6561039_1643210677445_Rapportage_brandveiligheid_NIEUW
18. 6561039_1643210677453_Rc_waarde_berekening_spouwmuur_NIEUW
19. 6561039_1643210677464_Situatie_NIEUW
20. 6561039_1643210677478_Tekening_A15_Nuts_trace_in_gebouw_NIEUW
21. 6561039_1643210677567_Tekenwerk_brandwerende_voorzieningen_NIEUW
22. 6561039_1638443966813_Details
23. 18517 DO10 1e verdieping fase 2 211203 A0
24. 18517 Doorsneden
25. Plattegronden BA.102-110
26. 6561039_1646215795341_BENG_berekeningen_NIEUW
27. 6561039_1646215795895_MPG_berekening_Centrumplan_Boekel_NIEUW
28. 6561039_1646215795903_Riolering_vuil_en_schoon_water_NIEUW
29. 20220110-BOE025-MOB-Toelichting parkeren zuidwand definitieve situatie v2.1
30. 6561039_1638443966446_Akoestisch_onderzoek
31. 6561039_1638443967685_Tekening_gebruiksfuncties
32. 6561039_1638443967748_Tekening_reclameplan
33. 6561039_1638443968331_Tekening_zonwering
34. 6561039_1638443968981_VenG_plan
35. 6561039_1638443967613_Resultaten_grondonderzoek_-_sonderingen
36. 6561039_1643210677232_Details_blad_226_NIEUW
37. 6561039_1638443967427_Kleur_en_Materiaalstaat
38. 6561039_1643210677460_Renvooi_brandveiligheid_basis_document_NIEUW