

Verslag Omgevingsdialoog

Locatie: Gemeentehuis Boekel

Data: 23 april en 8 mei 2019

Inleiding

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel hebben in de collegevergadering van 9 april 2019 besloten om het voorontwerp bestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel' als basis te gebruiken voor de omgevingsdialoog en ter vooroverleg toe te zenden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. Dit voorontwerp bestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel' is raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl (IDN: NL.IMRO.0755.BKBOEKZUIDWAND-VO01).

Omschrijving bestemmingsplan

In de Centrumvisie Boekel 2010 is de Zuidwand van het Sint Agathaplein aangewezen als één van de projecten die aangepakt moeten worden, waarbij deze Zuidwand getransformeerd zal moeten worden naar een aantrekkelijke winkelwand.

De Gemeenteraad van Boekel heeft op 4 oktober 2018 definitief besloten om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de Zuidwand van het Sint Agathaplein.

De geplande herbouw van deze Zuidwand heeft een aanpassing van het bestemmingsplan nodig, doordat de nieuwe bebouwing niet binnen het geldende bestemmingsplan opgericht kan worden. Zo zal het huidige bouwvlak worden uitgebreid en worden ook de bestaande goot- en nokhoogten hoger in het nieuwe ontwerp.

Met dit (voorontwerp) bestemmingsplan wordt hierin voorzien en daarmee wordt deze ontwikkeling uiteindelijk mogelijk gemaakt.



Sfeerimpressie 23 april en 8 mei 2019, Bijeenkomst Omgevingsdialoog

Omgevingsdialoog

De Gemeente Boekel wil dit traject zorgvuldig doorlopen en voldoende ruimte bieden aan belanghebbenden en heeft daarom gekozen om met een voorontwerp een extra planfase in te bouwen. Dit voorontwerp bestemmingsplan zal, in plaats van de gebruikelijke terinzagelegging, via een omgevingsdialoog met geïnteresseerden en omwonenden gedeeld worden. Deze omgevingsdialoog heeft door middel van twee openbare bijeenkomsten (23 april 2019 en 8 mei 2019) vorm gekregen. Tijdens deze bijeenkomsten is men ook de mogelijkheid geboden om schriftelijk een inspraakreactie achter te laten. Na dit voorontwerp bestemmingsplan zal via een ontwerpfasen naar vaststelling gestuurd worden, waarbij belanghebbenden ook in deze beide fasen mogelijkheid hebben om een reactie achter te laten.

De twee avonden zijn, ondanks goed weer, goed bezocht. Belangstellenden konden op de avond naast informatie over het bestemmingsplan ook terecht voor informatie over het centrumplan.

Reacties en beantwoording

Tijdens de twee avonden, die georganiseerd zijn in het kader van de omgevingsdialoog, zijn 8 reacties binnengekomen van 7 reclamanten. Hieronder zijn deze reacties beknopt verwoord:

Reclamant 1:

Reactie

Belangrijkste bezwaar tegen het laatste ontwerp (23-4-19) is de nieuwgekozen hoogte (5 bouwlagen voor een deel van de Zuidwand). De bovenste appartementenraken hun vrije uitzicht over het dorp kwijt. En dat is onverteerbaar.

Antwoord

Om het Agathaplein een zekere mate van beslotenheid te geven is het situeren van een gestapelde bouwmassa aan de zuidzijde van het plein wenselijk. Het voorliggende initiatief voorziet hierin. Het initiatief voorziet in een bouwhoogte van drie tot vijf lagen waarbij het complex aan de Kerkstraat een hoogte zal hebben van drie tot vier lagen en aan het Sint Agathaplein een hoogte van vier tot vijf lagen. Het complex sluit in bebouwingsvorm, grootte en geleding aan op de omliggende bebouwing aan het plein waardoor het initiatief in schaal en maat aansluit op de overige bebouwing rondom het Sint Agathaplein.

Het kan niet uitgesloten worden dat de nieuwbouw van de Zuidwand voor niemand nadelige gevolgen heeft. De gemeente Boekel is zich hiervan bewust en heeft getracht de nadelige gevolgen te beperken.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 2:

Reactie

Een keer een persoonlijk gesprek met gemeente om te weten waar ik aan toe ben.

Antwoord

Binnenkort zal een afspraak gemaakt worden.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 3:

Reactie

1. Grotere appartementen gewenst ± 140 à 150 m²
2. Ondergrondse parkeerplaatsen t.b.v. bewoners appartement. Daardoor blijven de parkeerplaatsen achter de appartementen beschikbaar voor: personeel omliggende winkel, andere bewone (boven Coop), 2e auto van bewoners app. Daardoor veel meer vrije parkeerplaatsen voor winkelend publiek. Geen geld? Zoek inventief naar oplossing met de gedachte: die ondergrondse parkeerplaatsen moeten er komen. Verschil tussen bouw prijs parkeerplaats (€25.000?) en verkoopprijs parkeerplaats (€15.000?) is €10.000. Dus extra investering €600.000. Nu is de kans. Daarna is er weer spijt zoals bij bouw aan noordzijde. Voordelen: Winkels worden aantrekkelijker zowel voor de klanten. app. zijn makkelijker te verkopen, mensen (senioren) willen ondergrondse parkeerplaatsen en willen daar ook voor betalen. Veel wijsheid gewenst!!

Antwoord

Ad 1. In het bestemmingsplan worden geen uitspraken gedaan over de grootte van de appartementen. Uw opmerking kan daarom niet in het bestemmingsplan verwerkt worden.

Ad 2. De Raad heeft besloten om het parkeren op maaiveld te situeren en dus niet in een parkeerkelder. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de besluiten van de Raad als uitgangspunt genomen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 4:

Reactie

Graag info over het plan in de toekomst.

Antwoord

Het is de planning dat het bestemmingsplan vanaf 15 augustus gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. In die periode kunt u het bestemmingsplan inkijken op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en eventueel een zienswijze indienen. De gemeente streeft ernaar om in december het bestemmingsplan vast te stellen. De gemeente geeft geen nieuwsbrief uit voor dit project waarmee we u op de hoogte zouden kunnen houden. De gemeente tracht wel haar burgers via de lokale krant geïnformeerd te houden.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 5:

Reactie

Vraag: graag willen we weten hoe de inrij is vanuit de appartementen in onze tuin.

Antwoord

Binnenkort zal een afspraak gemaakt worden om het effect van de nieuwbouw op de inrij in de tuin van de reclamant projecteren.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 6:

Reactie

Zoals ik op de avond persoonlijk al besproken heb lijkt het me slim/handiger om de bewoners van het bewoonde deel Rabobank/Coop persoonlijk te benaderen en het parkeren mogelijk op het regenboog gedeelte duidelijk te maken bij deze partij om winkelend publiek voortgang te geven op het plein

Antwoord

In het Centrumplan, dat momenteel in ontwikkeling is, zal het hele centrum beschouwd worden. Parkeren in het centrum zal hierbij één van de te onderzoeken én op te lossen aspecten zijn. Voor het bestemmingsplan Zuidwand, Boekel valt uw suggestie buiten het plangebied.

Reclamant 7:

Reactie

Vraag: Ik zou graag willen weten hoe het met de inkijk is vanuit de woningen in mijn achtertuin ivm privacy. Dank je.

Antwoord

Binnenkort zal een afspraak gemaakt worden om het effect van de nieuwbouw op de inkijk in de tuin van de reclamant projecteren.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.