

Omgevingsdialoog bestemmingsplan Kerkstraat 6-8 te Nuland

Verslag



titel rapport
**Omgevingsdialoog be-
stemmingsplan Kerk-
straat 6-8 te Nuland**

datum
5 januari 2021

projectnummer
P02320

opdrachtgever
Albert Heijn Nuland

BRO
Projectleider
JR
Projectteam
TA, RG

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”*

John Locke

*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Samenkomsten	4
2.1	Omwonendenavond	4
2.2	Individuele gesprekken	4
2.3	Meegewogen punten uit de omgevingsdialoog	4
	Bijlage 1 Verslag omwonendenavond	5

1 Inleiding

Eigenaren en exploitanten van de vestiging van Albert Heijn te Nuland aan de Kerkstraat 8 te Nuland hebben plannen om hun winkel aan te passen, beperkt uit te breiden en hun parkeercapaciteit te vergroten. Hiertoe hebben zij het belendende perceel aangekocht. Het is de bedoeling dat de bestaande bebouwing en een gedeelte van de beplanting op dat perceel wordt gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw van de uitbreiding van de supermarkt en een parkeerterrein.

Aangezien bovengenoemde voorgenomen ontwikkelingen niet zijn toegestaan op basis van de bestemmingsplanregels van het vigerende bestemmingsplan, *Kom Nuland*, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Met vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan worden de voorgenomen ontwikkelingen in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

Voorafgaand aan de daadwerkelijke planprocedure heeft een zogenoemde omgevingsdialoog plaatsgevonden. Tijdens diverse samenkomsten, zowel in de vorm van plenaire bijeenkomsten die georganiseerd zijn door de initiatiefnemers als individuele gesprekken tussen de initiatiefnemers en omwonenden, hebben de initiatiefnemers kennis kunnen nemen van de opinies van omwonenden en van de voor omwonenden in deze kwestie relevante belangen. In dit verslag wordt inzichtelijk gemaakt welke samenkomsten er hebben plaatsgevonden. Daarbij is ook telkens aangegeven welke zaken naar voren gebracht zijn tijdens deze samenkomsten.

2 Samenkomsten

2.1 Omwonendenavond

Op 6 juni 2019 heeft een omwonendenavond plaatsgevonden in de vorm van een plenaire bijeenkomst. Deze bijeenkomst werd georganiseerd door de initiatiefnemers. Buurtbewoners hebben een uitnodigingsbrief voor de omwonendenavond ontvangen. In deze brief zijn de door Albert Heijn Nuland voorgenomen plannen kort toegelicht.

Doel van de avond was om omwonenden en de directe omgeving van het plangebied te informeren over het initiatief om over te gaan tot herontwikkeling van de vestiging van Albert Heijn te Nuland. Afgevaardigden van de volgende betrokken partijen zijn hierbij aanwezig geweest:

- Albert Heijn Nuland;
- Ahold;
- Simons Consultancy;
- Credion Maashorst;
- Gemeente 's-Hertogenbosch.

Tijdens de omwonendenavond zijn schetsontwerpen gepresenteerd van vestiging van Albert Heijn te Nuland in herontwikkelde vorm. Allereerst is daarbij aandacht besteed aan de huidige stedenbouwkundige situatie. Tevens is een toelichting gegeven op de strijdigheid van de voorgenomen ontwikkeling met de vigerende bestemmingsplanregels. Daarna zijn een situatieoverzicht voor de nieuwe situatie, geveltekeningen en een impressie van de nieuwe situatie getoond.

Tot slot is tijdens de plenaire bijeenkomst van 6 juni 2019 een overzicht gegeven van de te doorlopen procedure. Aangegeven is dat een bestemmingsplanprocedure zal worden gevolgd en dat in het kader van deze procedure een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld. Ook is duidelijk gemaakt

dat aan deze onderbouwing bijbehorende onderzoeken ten grondslag liggen. Verder is benoemd dat de bouwplannen verder geconcretiseerd en uitgewerkt worden ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Er heeft verslaglegging plaatsgevonden van hetgeen aan bod is gekomen tijdens de avond. Dit verslag bestaat uit een overzicht van elf gestelde antwoorden die door omwonenden gesteld zijn en de antwoorden die daarop gegeven zijn door initiatiefnemers en hun adviseurs. In het oorspronkelijke verslag is zichtbaar welke vraag door welke omwonende(n) gesteld is. Een geanonimiseerde versie van het verslag is opgenomen als bijlage bij dit verslag. Tevens is er een overzicht beschikbaar van welke omwonenden aanwezig zijn geweest. Dit overzicht is opgenomen in dezelfde bijlage.

2.2 Individuele gesprekken

Naar aanleiding van de voorgenomen plannen tot herontwikkeling bestond er na het plaatsvinden van de omwonendenavond voor een drietal families behoefte aan verder contact met initiatiefnemers. In de maanden februari en maart van 2020 hebben daarom drie gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en drie individuele families. Daarbij waren ook adviseurs van betreffende partijen betrokken. Alle drie de families zijn woonachtig in de directe omgeving van het plangebied, namelijk tegenover of naast het plangebied. Ze zijn ook alle drie aanwezig geweest tijdens de omwonendenavond van 6 juni 2019.

Tijdens de individuele gesprekken is steeds sprake geweest van een constructieve houding vanuit de deelnemers naar elkaar. De drie families die hebben deelgenomen hebben alle hun opinie over de voorgenomen ontwikkeling naar voren kunnen brengen. Ook hebben ze de gelegenheid gehad om oplossingen naar voren te brengen met betrekking tot de zorgen en/of bezwaren die ze op tafel hebben gelegd.

Van de individuele gesprekken zijn verslagen gemaakt. Deze verslagen zijn omwille van privacy-redenen niet opgenomen als bijlage. In onderhavige paragraaf is daarom een algemene beschrijving van wat tijdens de gesprekken naar voren gekomen is opgenomen.

De drie families (en hun adviseurs) geven aan bezwaren te hebben tegen de voorgenomen (her)ontwikkeling. Ze voeren daarbij elk verschillende bezwaren aan. De bezwaren in kwestie hebben betrekking op lichtinval in en uitzicht vanuit hun woning, laad- en lostijden, vervanging van een schutting tussen een woonperceel en het perceel van Albert Heijn door een muur en een verlaging van het woongenot door uitbreiding van parkeercapaciteit ten behoeve van de supermarkt.

In de afgelopen maanden is overleg gevoerd met onderstaande personen:

1. Familie A/Kerkstraat 43/overzijde Albert Heijn supermarkt
2. Familie B/Kerkstraat 12/gesitueerd naast Albert Heijn
3. Familie C/Kerkstraat 4/gesitueerd naast Kerkstraat 6, de locatie waarop de uitbreiding Albert Heijn en het 2e parkeerterrein zijn geprojecteerd.

Omstandigheden noopten ertoe om het overleg een aantal maanden stil te leggen. Eind juni 2020 is het overleg met de families weer hervat.

2.3 Meegewogen punten uit de omgevingsdialoog

Diverse maatregelen zoals het amoveren/herplanten van bomen, het aanpassen van laad- en lostijden, aanpassen/plaatsen van de afscheiding tussen de parkeerterreinen van de supermarkt en de tuinen van omwonenden zijn doorgesproken en tot stand gekomen na overleg.

Bijlage 1 Verslag omwonendenavond

Datum

6 juni 2019

Deelnemers

Bewoner(s) van:

- Kerkstraat 4;
- Kerkstraat 6;
- Kerkstraat 12;
- Kerkstraat 16D;
- Kerkstraat 37;
- Kerkstraat 39;
- Kerkstraat 41;
- Kerkstraat 43;
- Burgemeester Teunissenstraat 26;
- Burgemeester Teunissenstraat 30;
- Burgemeester Teunissenstraat 32;
- Burgemeester Teunissenstraat 34;
- Burgemeester Teunissenstraat 36.

En tevens:

- Dhr. O uit Heesch, zoon van dhr. V.

Verslag

Tijdens de omwonendenavond zijn elf verschillende vragen naar voren gebracht door omwonenden. Nu volgt een overzicht van de gestelde vragen en de antwoorden die daarop gegeven zijn door initiatiefnemers en hun adviseurs. Steeds wordt begonnen met een vraag en bijbehorende opmerking(en), waarna het op de vraag gegeven antwoord volgt.

Vraag 1. In het midden van de parkeerplekken aan de linker- en rechterkant staan bomen. Wat gaat hiermee gebeuren?

Tussen de parkeerplekken in willen we zoveel mogelijk bomen behouden.

Vraag 2. Komt er een poort aan de parkeerplaatsen rechts-achter voor het eventueel afsluiten van de achtertuin van de familie C, met name als de winkel dicht is?

Wij bekijken de mogelijkheden, maar staan hier wel positief in om hangjongeren te voorkomen.

Vraag 3. (Vervolg op vraag 2) Waarom wordt dat ook niet aan de linkerkant van de parkeerplaatsen gedaan? Bijvoorbeeld door middel van een ketting of kabel, zodat voorkomen wordt dat de banden van de auto's lek worden gestoken, of er op onze parkeerterrein wordt gespeeld door hangjongeren. Tevens hebben we last van het laden/lossen vroeg in de ochtend achter het pand. Vooral als de vrachtwagens willen keren. Het gewenste tijdstip voor laden/lossen met vrachtwagens is 7.00 uur, met name voor de bakker.

Volgens de *operationeel manager* van Albert Heijn is het onmogelijk om een poort te plaatsen in verband met de afstand. Wel is het mogelijk om een ketting (rood-wit geblokt) te laten hangen.

Vraag 4. De vrachtwagens hebben moeite om er in te komen. Wordt er iets aan de straat gedaan?

Daar gaan wij zeker naar kijken. In principe bestaan daartoe ook wel mogelijkheden. Onze architect komt (na overleg met de verkeersdeskundige van de gemeente en Ahold) met een voorstel.

Vraag 5. Gaat het hekje aan de linkerzijde van de parkeerplaatsen (achterin) dicht of blijft het open voor de mensen die achter de Albert Heijn wonen?

Dit poortje willen wij open houden.

Vraag 6. Aan de achterkant van de parkeerplaatsen staat een hele rits bomen. Worden deze bomen weggehaald? Want daar staat ook mijn garage en als die boom weg wordt gehaald dan kan mijn garage wellicht gaan inzakken.

Er zullen wel een aantal bomen sneuvelen, maar niet allemaal. Tussen de boom die misschien weg kan worden gehaald en H's garage is 1 meter ruimte. Hier komen wij nog op terug.

Vraag 7. Komt er tussen de parkeerplekken en de achterburen een afscheiding, door middel van een muur bijvoorbeeld?

We maken het mooi en gaan kijken hoe we dit gaan doen.

Vraag 8.1. Wat voor afscheiding komt er tussen perceel 4 en de parkeerplaatsen? Want daar achter zit mijn tuin.

Vraag 8.2. CA en CB zouden graag een schets ontvangen van de bouw.

Vraag 8.3. Tevens zijn ze bang dat klanten van de Albert Heijn op hun parkeerplek (voor de keukenzaak) gaan parkeren.

Inmiddels zijn de concept-schetsplannen per e-mail toegezonden. De familie C zal haar wensen hierop aangeven. Op korte termijn zal er een gesprek plaatsvinden met deze (toekomstige) burens over hun wensen (keuze afscheiding, parkeren, e.a.).

Vraag 9. Mogen de parkeerplekken in de toekomst bebouwd worden?

Per zoveel vierkante meter winkelvloer oppervlak mogen er zoveel parkeerplaatsen worden gebouwd. Er komt een bebouwingspercentage dat vastlegt hoeveel op het perceel bebouwd mag worden.

Vraag 10. Ik zou graag willen hebben dat er serieus gekeken gaat worden naar de manier waarop de vrachtwagens achteruit parkeren op de parkeerplaats, want ik denk dat de toegang zeker makkelijker gemaakt kan worden.

Uiteindelijk huren wij chauffeurs voor transport in die niet in dienst zijn van Albert Heijn. Het is onze taak om te zorgen dat de chauffeurs zich wel gedragen naar hetgeen Albert Heijn wil. Dit wordt meegenomen Team Transport, zodat ze samen gaan kijken wat de bedoeling is en dat de chauffeur ook weet wat er van hem wordt verwacht. Inmiddels heeft de operationeel manager van Ahold al contact opgenomen met Bakker (logistiek) om te komen met een nieuw voorstel wat planning betreft. Transport komt eind juni de situatie ter plaatse bekijken.

Vraag 12. Hoe wordt het plein afgeschermd i.v.m. een plofkraak? Het plein is overigens wel erg mooi.

Ook wij (Albert Heijn) willen proberen te voorkomen dat er nogmaals een plofkraak komt. Wij zullen dit zeker meenemen in het gehele traject.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01