Datum raad	30 september 2021	Zaaknummer	1948399351
Datum college	27 juli 2021		
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan “Sint-Oedenrode, verplaatsing AH”		

Samenvatting
Vorig jaar heeft het college ingestemd met het stedenbouwkundig model voor de verplaatsing van de Albert Heijn te Sint-Oedenrode van de Markt naar de Borchmolendijk. Dat is medegedeeld aan de raad en de leden van de toenmalige klankbordgroep. Verplaatsing van de Albert Heijn is opgenomen in de door de raad vastgestelde centrumvisie.
Met het oog op de verplaatsing is de noodzakelijke herziening van het geldende bestemmingsplan voorbereid. Tevens is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben gedurende 6 weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn 5 zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Centrumvisie, detailhandelsvisie, sterke en vitale winkelcentra, optimale invulling beschikbare ruimte erfgoed, ruimtelijke kwaliteit.

Behandeling in commissie
16 september 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Sint-Oedenrode, verplaatsing AH";
2. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Sint-Oedenrode, verplaatsing AH" met planidentificatienummer NL.IMRO.0846.OED001BP0022019P-VG01 gewijzigd vast te stellen;

4. Het Beelkwaliteitsplan “Albert Heijn Borchmolendijk te Sint-Oedenrode” vast te stellen;
5. Bij GS een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie” aan te vragen vanwege een gewijzigde vaststelling.

Waarom naar de raad
De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.
Ook het beeldkwaliteitsplan moet, om als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie te kunnen gelden, door de raad worden vastgesteld.

Aanleiding
Met het oog op het goed kunnen blijven functioneren van het centrum van Sint-Oedenrode is in de door uw raad vastgestelde Centrumvisie de verplaatsing van de Albert Heijn van de Markt naar de Borchmolendijk als actiepunt opgenomen. Daarvoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.
Het plangebied is gelegen in een beschermd dorpsgezicht. In verband daarmee is het noodzakelijk dat, naast de ruimtelijke massakaders uit het bestemmingsplan, ook kaders worden gesteld voor de fysieke uitvoering van o.a. de bouwmassa. Daarvoor is een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk. Dit document is opgesteld in nauw overleg met de welstands- en monumentencommissie.

Argumenten
1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Sint-Oedenrode, verplaatsing AH";

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. In de Nota worden deze becommentarieerd en beoordeeld, met als conclusie dat het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd moet worden vastgesteld. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp staan in de nota onder “conclusie en advies” geduid.

2. Het bestemmingsplan "Sint-Oedenrode, verplaatsing AH" met planidentificatienummer NL.IMRO.0846.OED001BP0022019P-VG01 gewijzigd vast te stellen;

Dit vloeit voort uit de ingediende zienswijzen.

3. Het Beeldkwaliteitsplan “Albert Heijn Borchmolendijk te Sint-Oedenrode” vast te stellen;

Het doel van dit document is hiervoor verwoord. De ingediende reacties geven aanleiding een aanpassing door te voeren op het ontwerp dat ter visie heeft gelegen en hierin ook een bepaling op te nemen met het oog op voorkomen van lichtoverlast.

4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt rondom kostenverhaal. Geen exploitatieplan is nodig als kostenverhaal anderszins is verzekerd.

5. Bij GS een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie” aan te vragen vanwege een gewijzigde vaststelling.

De gewijzigde vaststelling raakt geen provinciale belangen. Op grond van artikel 3.8, lid van 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet er bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan 6 weken gewacht worden met het publiceren van het besluit en het starten van de beroepstermijn,

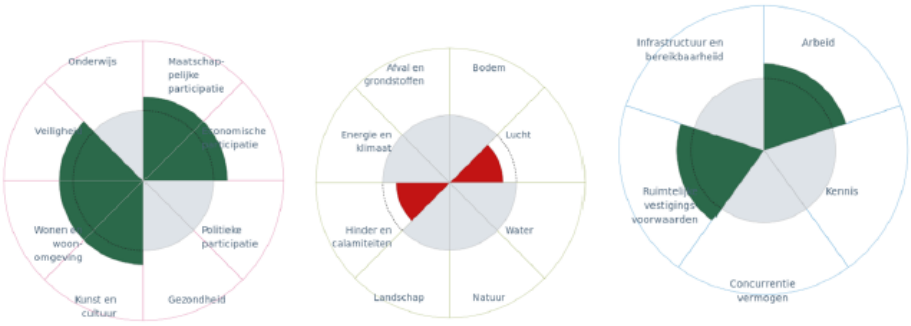
om de provincie en de diensten van het Rijk in de gelegenheid te stellen een reactieve aanwijzing te geven. Volgens werkafspraken kan van deze wettelijke termijn afgeweken worden, indien de provincie en Rijk verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen een vervroegde publicatie, omdat de gewijzigde vaststelling hun belangen niet raakt. De raad dient expliciet bij de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten deze “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie” aan te vragen.

Kanttekeningen
Er zijn geen kanttekeningen.

Communicatie
De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in de Staatscourant en in het Gemeenteblad gepubliceerd. Op de gemeentepagina in Mooi Rooi krant, Mooi Schijndel krant en Stadskrant Veghel is mededeling gedaan van deze bekendmaking. Daarnaast is het Waterschap De Dommel per e-mail over de bekendmaking geïnformeerd. Via de kennisgevingsmodule van de provincie is de ter inzage legging aan de Provincie Noord-Brabant bekend gemaakt.

Participatie
Bij de voorbereiding van het stedenbouwkundig model is uitgebreid overleg geweest met omwonenden, centrummanagement en ontwikkelaar.
Gedurende de inzagetermijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Er zijn gedurende deze periode vijf zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Duurzaamheid
De Telos duurzaamheidsscan is in 2019 al uitgevoerd en laat onderstaand beeld zien. De “rode scores” zien op het feit dat qua geluidhinder en luchtkwaliteit er sprake zal zijn van een (heel beperkte) achteruitgang ter hoogte van het projectgebied op de Borchmolendijk, dit omdat het aantal motorvoertuigen beperkt zal toenemen (ca 500 per dag).



Het is goed daarbij te realiseren, dat daar tegenover staat, dat op die punten juist een beperkte verbetering zal optreden langs de huidige bevoorradingsroute naar de AH / het laad- en lospunt aan de Deken van Erpstraat.

Financiële toelichting
In het kader van het verhalen van kosten is op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarmee eventuele uit het plan voortvloeiende schade en kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Planning
Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad (en na ontvangst van een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie”), wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming
Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden die een zienswijze ingediend hebben, of daar redelijkerwijs niet toe in staat waren, gedurende de beroepstermijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de wijzigingen die bij vaststelling gedaan zijn, ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

Monitoring en evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. Vast te stellen bestemmingsplan "Sint-Oedenrode, verplaatsing AH, bestaande uit een toelichting, regels en een verbeelding, inclusief bijbehorende bijlagen.
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Sint-Oedenrode, verplaatsing AH"
3. Ingediende zienswijzen (niet openbaar raadpleegbaar)
4. Beeldkwaliteitsplan “Albert Heijn Borchmolendijk te Sint-Oedenrode”

Onderliggende documenten
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 juli 2021

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan "Sint-Oedenrode, verplaatsing AH";
2. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Sint-Oedenrode, verplaatsing AH" met planidentificatienummer NL.IMRO.0846.OED001BP0022019P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
4. Het Beelkwaliteitsplan “Albert Heijn Borchmolendijk te Sint-Oedenrode” vast te stellen;
5. Bij GS een “verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie” aan te vragen vanwege een gewijzigde vaststelling.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 september 2021

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken	ir. C.H.C. van Rooij