Datum raad	10 mei 2022	Zaaknummer	2042144
Datum college	5 april 2022		
		Portefeuille	Economie, financiën, ruimtelijke ordening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan “Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154”		

Samenvatting

Op 6 juli 2021 heeft uw college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan “Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154”.

De bestaande Aldi in het centrum van Schijndel, binnen het huidige pand aan de Hoofdstraat 154, kan niet langer renderen door een te klein winkelvloeroppervlak (588 m²). Aldi is dan ook voornemens om op dezelfde locatie een nieuwe, moderne en grotere winkel te realiseren. Hiervoor zijn de percelen aan de Hoofdstraat 152 en het Catharinaplein 15 aangekocht. De beoogde winkel krijgt een winkelvloeroppervlakte van circa 1.050 m² en wordt voorzien van een inpandige laad- en losruimte, een magazijn en een kantine. Daarnaast worden hier ook inpandige parkeerplaatsen gerealiseerd.
Om de nieuwe winkel te kunnen realiseren worden de woning en de bijbehorende bouwwerken aan de Hoofdstraat 152 alsmede de opstallen aan het Catharinaplein 15 gesloopt en dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. De uitbreiding van de winkel is namelijk in strijd met het bestemmingsplan 'Schijndel Centrum 2009'. Om deze ontwikkeling toch juridisch-planologisch te kunnen regelen, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben met ingang van donderdag 26 augustus 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode een tweetal zienswijzen ingediend.De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan op enkele punten aan te passen. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt opgenomen:

<u>Regels:</u>

- *Toevoegen voorwaardelijke verplichting ter borging van de landschappelijke inpassing.*

<u>Toelichting:</u>

- *Het Ruimtelijk Economisch onderzoek (ladderonderbouwing) is geactualiseerd;*
- *Naar aanleiding van het nader parkeeronderzoek is de inrichtingstekening aangepast waarbij parkeerplaatsen zijn toegevoegd en anders zijn gesitueerd.*

Nu wordt voorgesteld het plan gewijzigd te laten vaststellen door de raad. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan “Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154”.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, stads- en dorpsvernieuwing

Behandeling in commissie
21 april 2022

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform de nota van zienswijzen en wijzigingen, opgenomen in bijlage 1;
2. Het bestemmingsplan “Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154” met IMRO-code NL.IMRO.1948.SCH001BP0022020P-VG01gewijzigd vast te stellen;
3. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

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.

Aanleiding
De bestaande Aldi in het centrum van Schijndel, binnen het huidige pand aan de Hoofdstraat 154, kan niet langer renderen door een te klein winkelvloeroppervlak (588 m²). Aldi is dan ook voornemens om op dezelfde locatie een nieuwe, moderne en grotere winkel te realiseren. Hiervoor zijn de percelen aan de Hoofdstraat 152 en het Catharinaplein 15 aangekocht. De beoogde winkel krijgt een winkelvloeroppervlakte van circa 1.050 m² en wordt voorzien van een inpandige laad- en losruimte, een magazijn en een kantine. Daarnaast worden hier ook inpandige parkeerplaatsen gerealiseerd.

Om de nieuwe winkel te kunnen realiseren worden de woning en de bijbehorende bouwwerken aan de Hoofdstraat 152 alsmede de opstallen aan het Catharinaplein 15 gesloopt en dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. De uitbreiding van de winkel is namelijk in strijd met het bestemmingsplan 'Schijndel Centrum 2009'. Om deze ontwikkeling toch juridisch-planologisch te kunnen regelen, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld..

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben met ingang van donderdag 26 augustus 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode een tweetal zienswijzen ingediend.

Argumenten
1.1 Eenieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken
Het ontwerp van het bestemmingsplan “Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154” en de bijbehorende stukken hebben met ingang vanaf donderdag 26 augustus 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

2.1 *Er is deels tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen*
De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de regels en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan “Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154” aan te passen. Het Ruimtelijk Economisch onderzoek (ladderonderbouwing) is geactualiseerd, in de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing en naar aanleiding van het nader parkeeronderzoek is de inrichtingstekening aangepast waarbij parkeerplaatsen zijn toegevoegd en anders zijn gesitueerd.

4.1 *De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd*
In beginsel is op grond van artikel 6:12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening de vaststelling van een grondexploitatieplan voor de gronden van een bestemmingsplan verplicht. Op grond van artikel 6:12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan hiervan met een expliciet besluit worden afgezien, mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. De initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten van planbegeleiding en het verhaal van kosten in verband met mogelijk in te dienen planschadeverzoeken.

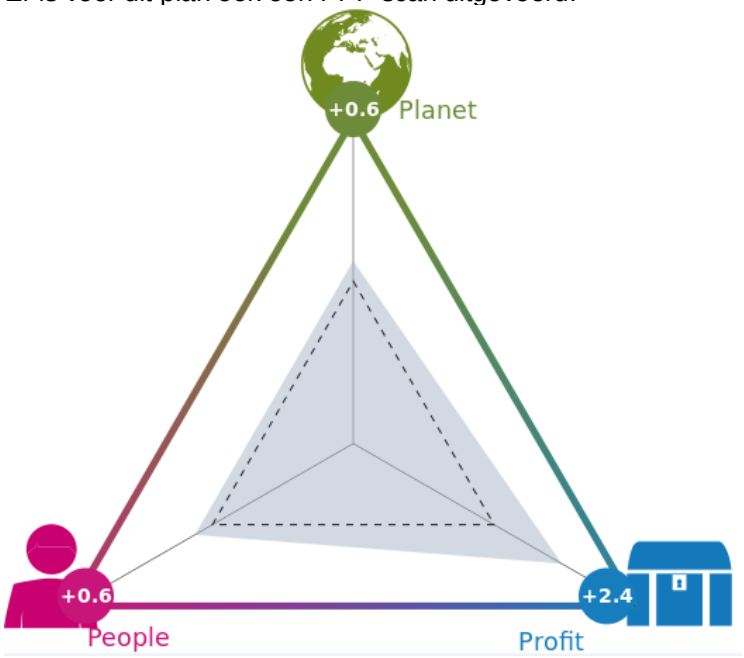
Kanttekeningen
N.v.t.

Communicatie
De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt na het besluit van de raad volgens de wettelijke voorgeschreven wijze geplaatst in het digitale Gemeenteblad. De initiatiefnemer worden hierover geïnformeerd. Het besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en in het Gemeenteblad Meierijstad. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie
Op 25 juni 2020 is er een inloopavond georganiseerd waarbij het plan aan de directe omwonenden gepresenteerd is. De inloopavond is bezocht door circa 20 omwonenden c.q. belangstellenden. De sfeer van de bijeenkomst was overwegend positief. Veel direct omwonenden zijn blij met een supermarkt op korte afstand. Wel wordt het jammer gevonden dat een karakteristieke woning, zoals die aan de Hoofdstraat 152, verdwijnt. De locatie en het ontwerp zijn ook goed ontvangen. Vanuit kwalitatief oogpunt wordt de (zicht)locatie verbeterd.

Duurzaamheid
Stedenbouwkundige duurzaamheid komt in dit plan tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Aan de stedenbouwkundige duurzaamheid is in dit plan voldoende aandacht geschonken.
De bouwkundige duurzaamheid laat zich in dit plan uitdrukken in:
- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalscheiding;
- toepassen van een uitstekend geïsoleerde thermische schil met een grote luchtdichtheid;
- vastgesteld ambitieniveau.

Concreet voor het onderliggende bouwplan geldt dat gewerkt zal worden met een CO^2 warmte terugwinningssyteem. Volgens de huidige normen wordt de nieuwbouw tevens gasloos uitgevoerd. Er is voor dit plan ook een PPP scan uitgevoerd:



Financiële toelichting
Met initiatiefnemer is, voorafgaand aan de terinzagelegging, een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het verhaal van de kosten voor de gemeente anderszins verzekerd is.

Planning
Na de vaststelling van het bestemmingsplan en de het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het besluit inclusief de bijbehorende stukken en de omgevingsvergunning 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, als er geen beroep wordt aangetekend, is de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan onherroepelijk.

Rechtsbescherming
Degenen die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan en belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen, kunnen gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan alsmede het besluit omgevingsvergunning.

Monitoring en evaluatie
Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is.

Bijlagen
1. Toelichting, verbeelding en regels bestemmingsplan “Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154”;
2. Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154” en ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hoofdstraat 152-154;
3. Concept besluit omgevingsvergunning Hoofdstraat 152-154.

Onderliggende documenten
Niet van toepassing

Met vriendelijke groet,

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 5 april 2022

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden conform de nota van zienswijzen en wijzigingen, opgenomen in bijlage 1;
2. Het bestemmingsplan “Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154” met IMRO-code NL.IMRO.1948.SCH001BP0022020P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 mei 2022.

De raad voornoemd,

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