Technische vragen
raadsvergadering 30 september 2021

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode, verplaatsing AH’ en vaststelling beeldkwaliteitsplan ‘Albert Heijn Borchmolendijk te Sint-Oedenrode’		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
HIER	1. Komt er in het nieuw te realiseren pand alleen een Albert Heijn, of wordt het een shop-in-shop supermarkt. Dus met naast Albert Heijn ook aan Albert Heijn gelieerde bedrijven als bijvoorbeeld Etos, Gall&Gall enz.?	Er komt alleen een Albert Heijn in het nieuw te realiseren pand.
	2. De bevoorradingsroute gaat over de Hertog Hendrikstraat, de Heuvel en de Markt. Welke andere bevoorradingsroutes zijn nog meer onderzocht ?	In een eerder stadium was sprake van een bevoorradingsroute via het Sluisplein, maar dat werd door de (toenmalige) raad niet akkoord bevonden. Bij dat raadsbesluit (d.d. 1 december 2016) zijn kaders meegegeven voor verder onderzoek , waarbij is aangegeven dat de ontsluiting, waaronder laden en lossen, via de Borchmolendijk dient plaats te vinden. Voor het herziene plan is de benoemde bevoorradingsroute daarom veruit de meest logische .
	3. Welke bestemming ligt op de hal ? Kan, indien Albert Heijn over enkele decennia zou stoppen, een bedrijf als bijvoorbeeld Cranenbroek zich daar automatisch vestigen ?	Er is uitsluitend een supermarkt met bijbehorende voorzieningen toegestaan binnen de toekomstige bestemming van de hal, tot max. 1.900 m² bruto vloeroppervlak en met verkoopruimte uitsluitend op de begane grond. Dit betekent dat het gestelde voorbeeld

		niet mogelijk is en er in een dergelijk geval altijd een afwegingsmoment met een ruimtelijke procedure is. De term ‘supermarkt’ is als volgt ingekaderd: een zelfbedieningszaak in dagelijkse goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen.
Hart	4. Zijn er al plannen bekend voor de locatie waar Albert Heijn nu is gevestigd?	Er is nog niks concreet. Eigenaar kan pas stappen zetten hierin indien de verplaatsing van de AH zekerheid heeft.
PvdA	1. Bent u met ons eens dat er een andere groep inwoners meer last zal gaan ondervinden als gevolg van de verplaatsing en dat de hinder (toename geluidhinder, afname luchtkwaliteit) daarom niet “gesaldeerd” kan worden”?	Vraagstelling niet geheel duidelijk. In het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum, herziening 2013’ worden binnen het plangebied Borchmolendijk/Passtraat bedrijven/inrichtingen in zowel milieucategorie 1 als 2 toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit teruggebracht naar enkel categorie 1, dus de planologische situatie wordt juist verbeterd ten opzichte van nu. In de praktijk kan binnen het plangebied momenteel een ‘zwaarder’ bedrijf gevestigd worden met bijbehorende milieu-effecten. Daarnaast zijn de milieu-effecten van de toekomstige functie op zichzelf onderzocht, afgewogen en aanvaardbaar gebleken. Dat in feitelijke zin veranderingen (kunnen) optreden in verschillende milieu-effecten is overigens evident in dynamische gebieden.
	2. Is er nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de extra hinder tot nul te beperken? – zo nee, waarom niet? – zo ja, welke opties zijn beoordeeld en wat waren de bevindingen?	Vraag is wat met extra hinder bedoeld wordt. Het realiseren van een supermarkt in een dynamisch verstedelijkt gebied gaat per definitie gepaard met enige mate van hinder. In het bestemmingsplan zijn uitvoerig alle (milieu)aspecten onderzocht en beoordeeld. Hieruit is gebleken dat er geen dusdanig

		negatieve gevolgen zijn dat dit onaanvaardbaar zou zijn. Daar waar noodzakelijk zijn met diverse juridische waarborgen nadere maatregelen ter beperking van hinder verplicht gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van hinder door winkelkarren en het laden en lossen. Hierdoor is de (extra) hinder binnen de reële mogelijkheden en de wettelijke kaders beperkt. Daarnaast is er sprake van een belangenafweging, waarin meerdere aspecten een rol spelen, naast de milieu-effecten en hinder. Concreet gaat het hierbij in ieder geval om waarborging van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht.
	3. Door BRO wordt gesteld dat, rekening houdend met de uitbreiding van het vloeroppervlak (circa 660 m² wvo), de toekomstige gemiddelde vloerproductiviteit in Sint-Oedenrode daarmee naar verwachting stabiel blijft op € 6.275 per m² wvo. Echter, in de analyse voor de centrumvisie wordt dit gesteld op €7.793,- in de bestaande situatie en op €5.964,- per m2 wvo voor 2027. Kunt u aangeven waarop de gesignaleerde discrepantie is gebaseerd?	Het verschil is voor het grootste deel te verklaren door de toename van het winkelaanbod. In 2017 was Lidl nog niet gevestigd in Sint-Oedenrode. Op het moment van opstellen van de berekening voor de centrumvisie (2017) was er 5.500 m2 aan dagelijkse winkelvloeroppervlak (wvo). Vervolgens is ingeschat dat de toekomstige omvang van het dagelijks wvo zou toenamen tot ca. 7.400 m2 door komst van Lidl en uitbreiding AH. Met het openen van Lidl en enkele kleinere veranderingen in het aanbod was het dagelijks wvo in 2019 toegenomen tot 7.213 m2. De gemiddelde vloerproductiviteit is daardoor gedaald naar €6.275 en niet meer op het hogere niveau zoals aangegeven in 2017. Daarnaast vallen de bevolkingscijfers anders uit. In 2030 is het uitgangspunt 18.740 inwoners in plaats van

		het uitgangspunt van 18.200 in 2027. Ook vallen de gemiddelde (landelijke) bestedingscijfers gunstiger uit. Bovendien wordt in de berekening in 2019 een andere aanname gedaan ten opzichte van het effect van online boodschappen doen. De afgelopen jaren zijn de bestedingen in de dagelijkse sector meestal met ca. 2% gestegen. De verwachting is dat de groei ook de komende jaren gestaag door zal zetten. BRO heeft in de berekeningen de toekomstige bestedingen in de dagelijkse sector daarom gelijk gehouden aan de huidige bestedingen om de toename van de online aankopen in deze sector te verdisconteren. In de centrumvisie worden de bestedingen naar de toekomst toe juist negatief bijgesteld, dit komt echter niet overeen met het feitelijke trendbeeld.
	4. Kunt u aangeven wat er in het proces verbeterd had kunnen worden om de conclusie van sommige omwonenden, dat het verloop van de omgevingsdialoog niet goed was verlopen, te voorkomen? Is er bijvoorbeeld sprake geweest van een verwachtingenmanagement?	In het Raadsbesluit van 01-12-2016 over de verplaatsing van de AH is besloten dat er een klankbordgroep gevormd moest worden. Op basis hiervan is een klankbordgroep gevormd, bestaande uit vertegenwoordigers van de omwonenden/bedrijven uit omliggende straten, een onafhankelijke voorzitter, gemeente en initiatiefnemer en diens adviseurs. Dit traject is afgerond met een door alle deelnemers, m.u.v. 1 persoon, gedragen verslag. Resultaat van de klankbordgroep is de keuze van een voorkeursmodel, welke vervolgens is uitgewerkt tot het bestemmingsplan zoals dat er nu ligt. Ons is niet bekend dat er signalen zijn dat de omgevingsdialoog niet goed is verlopen. Integendeel. Wellicht is niet

		iedereen het eens met de uitkomst, maar dat is een ander verhaal.