



NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN "KOM HAPERT 2021"

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Hapert 2021" heeft van 15 januari 2021 tot en met 25 februari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn zes zienswijzen ingediend. Daarnaast hebben we van één van de vooroverlegpartners een reactie gekregen met het verzoek tot ambtshalve wijzigingen en is duidelijk geworden dat het plan op onderdelen nog (ambtshalve) gewijzigd moet worden.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen. Alle benoemde zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

In deze nota worden alle voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd. Daarna worden deze aanpassingen verwerkt en wordt de nota namens de raad ondertekend.

A. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijziging 1:

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat binnen het bestemmingsplan een verwijzing is weggevallen. Het betreft artikel 36.1. De verwijzing wordt toegevoegd. Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

N.v.t.

2. Planregels

In artikel 36.1 'Overgangsrecht bouwwerken' is onder sub 2 '10%' weggevallen. Dit artikel wordt als volgt aangepast:

36.1. Overgangsrecht bouwwerken

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%

3. Verbeelding

N.v.t.

Ambtshalve wijziging 2

Binnen de bestemming "Wonen" is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het oprichten van bijgebouwen buiten het bouwvlak. Dit is echter al direct mogelijk binnen het bestemmingsplan waardoor deze ontheffingsmogelijkheid overbodig is. Om deze reden wordt artikel 16.3.c. verwijderd. Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

N.v.t.

2. Planregels

artikel 16.3.c. wordt verwijderd. Het betreft het volgende artikel

artikel 16.3. Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- c. lid 16.2.2 onder c. voor overschrijding van de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak in straten waaraan alleen zijgevels grenzen, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken, mits:
 1. de afstand tot de weg niet minder dan 2 m bedraagt, en;
 2. dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is.;

3. Verbeelding

N.v.t.

Ambtshalve wijziging 3

Bestemmingsplan Kom Hapert 2021 betreft een conserverend plan waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen met minimale impact wordt gebruik gemaakt van veegplannen. Op 18 januari 2021 is het veegplan bestemmingsplan "Stedelijk Gebied 2021" ter inzage gelegd. Hierdoor overlappen de inzagetermijnen van beide bestemmingsplannen.

In het veegplan "Stedelijk gebied 2021" zijn een viertal ontwikkelingen in de kern Hapert opgenomen. Om te voorkomen dat onduidelijk is welk bestemmingsplan op deze locaties geldt wordt ervoor gekozen om de betreffende locaties uit bestemmingsplan Kom Hapert 2021 te halen. Hierdoor ontstaan in bestemmingsplan Kom Hapert 2021 een aantal witte vlekken op de kaart. Het betreft de volgende locaties:

- De Wijer 40, Hapert, Toevoeging tweekapper en vijf rijwoningen.
- Oude Provinciale weg 69, Hapert, Bouw vrijstaande woning in zijtuin.
- Markt 33 - Kerkstraat 46, Hapert, Wijzigen bestemming 'centrumdoeleinden' in 'wonen' om beter aan te sluiten bij de daadwerkelijke situatie.
- Kerkstraat 74, Hapert, Wijzigen bestemming 'centrumdoeleinden' in 'wonen' om beter aan te sluiten bij de daadwerkelijke situatie.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

N.v.t.

2. Planregels

N.v.t.

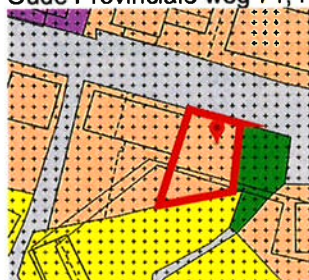
3. Verbeelding

De volgende locaties worden als "witte vlek" opgenomen in bestemmingsplan Kom Hapert 2021

De Wijer 40, Hapert



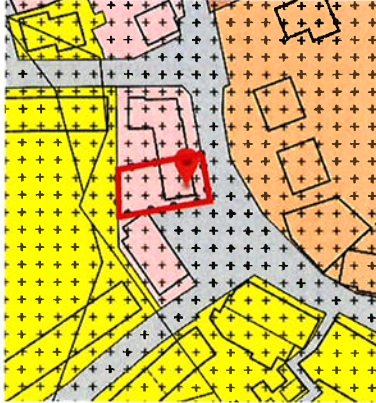
Oude Provinciale weg 71, Hapert



Kerkstraat 46, Hapert



Kerkstraat 74, Hapert



Ambtshalve wijziging 4

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het gemeentelijk rioleringsplan. Ten tijden van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan gold het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2015 - 2020. Op 17 december 2020 is door de gemeenteraad van de gemeente Bladel het GRP 2021 - 2025 vastgesteld. De plantoelichting wordt aangepast op het laatst vastgestelde beleid.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

Op blz. 32 wordt onder het kopje "Beleid gemeente Bladel" het volgende gewijzigd:

De volgende tekst wordt verwijderd

Het waterbeleid van de gemeente Bladel is vastgelegd in het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015 - 2020' (GRP). In het GRP zijn zes speerpunten benoemd voor de planperiode 2015 - 2020:

- *Anticiperen op klimaatverandering;*
- *Differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau;*
- *Meer inzicht verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem;*
- *Betaalbare gemeentelijke watertaken;*
- *Duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken;*
- *Communicatie watertaken.*

Vertrekpunt is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld.

Overeenkomstig de 'Voorkeursvolgorde omgang met hemelwater en ander afvalwater aan de bron' worden de inrichting en het beheer van de stedelijke omgeving zodanig aangepast dat verontreiniging van het milieu door afstromend (hemel)water wordt voorkomen. Bronmaatregelen ter voorkoming van verontreiniging betreffen een zorgvuldige materiaalkeuze, vermindering van blootstelling van hemelwater aan uitloogbare materialen zoals zink, koper en lood en een verantwoord beheer van de openbare ruimte. Bij de verwerking van hemelwater streeft de gemeente naar robuuste en bij voorkeur bovengrondse voorzieningen. Voor de afvoer van hemelwater naar riolering en/of oppervlaktewater hanteren het waterschap en de gemeente de onderstaande uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen. Conform deze uitgangspunten geldt de voorkeursvolgorde infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Indien een retentieopgave van toepassing is, is het uitgangspunt dat de retentievoorzieningen binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

De tekst onder het kopje "Beleid gemeente Bladel" wordt vervangen door:

Het waterbeleid van de gemeente Bladel is vastgelegd in het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2021 - 2025' (GRP). In het GRP zijn vier speerpunten benoemd voor de planperiode 2021 - 2025:

- *Anticiperen op klimaatverandering;*
- *Participatie en communicatie*
- *Inzicht en sturing watersysteem*
- *gebiedsgericht beheer*

Met de gebiedsgerichte aanpak bij herinrichtingsprojecten wil de gemeente Bladel toegroeien naar een klimaatbestendig Bladel in 2050. Hierbij gaat het vooral om het tegengaan van opwarming, wateroverlast en verdroging zowel in de bebouwde omgeving als in het omliggende buitengebied en de natuur.

Voor de afvoer van hemelwater naar riolering en/of oppervlaktewater hanteren het waterschap en de gemeente de onderstaande uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen. Conform deze uitgangspunten geldt de voorkeursvolgorde infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Indien een retentieopgave van toepassing is, is het uitgangspunt dat de retentievoorzieningen binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

2. Planregels

N.v.t.

3. Verbeelding

n.v.t.

Ambtshalve wijziging 5

In de reactie van Waterschap de Dommel geeft het waterschap aan dat de keurregels binnenkort worden aangepast. Dit gaat in vanaf 1 april 2021 en daarmee vóór de vaststelling van bestemmingsplan Kom Hapert 2021. De grenswaarde in de algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak wordt aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Het waterschap verzoekt om dit middels een ambtshalve wijziging aan te passen in de paragraaf 4.3 waterhuishouding, beleid waterschap de Dommel, blz. 31. Deze keur aanpassing heeft voor dit bestemmingsplan geen effect op de benodigde hemelwaterberging. Om te zorgen dat het bestemmingsplan volledig voldoet aan het laatst vastgestelde beleid wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

Op blz. 31 van de toelichting worden de volgende zaken gewijzigd.

De zin "De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015." Wordt gewijzigd in: "De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015 en aangepast op 1 april 2021"

Daarnaast wordt 2000 m² vervangen door 500 m². De tekst onder aan blz. 31 luidt dan als volgt:

In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. de waterparagraaf schriftelijke instemming heeft verkregen van het waterschap en de maatregelen in de waterparagraaf zijn uitgevoerd, of voor zover;
- b. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- d. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- e. De toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

2. Planregels

N.v.t.

3. Verbeelding

n.v.t.

Ambtshalve wijziging 6

In artikel 8 "Groen" is binnen de bestemmingsomschrijving onder artikel 8.1, lid c. het volgende opgenomen: "water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen"

Dit is het enige artikel waar bij "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" de term "waterlopen en waterpartijen" gebruikt wordt. Het Waterschap adviseert om de term "waterlopen en waterpartijen" uit de bestemmingsomschrijving te schappen omdat 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' voldoende dekkend is. Door het schrappen van de term 'waterlopen en waterpartijen' ontstaat tevens meer uniformiteit tussen de verschillende bestemmingsomschrijvingen.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

N.v.t.

2. Planregels

In artikel 8.1 lid c wordt de tekst 'waterlopen en waterpartijen' verwijderd. Het artikel gaat er dan als volgt uit zien.

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkluizing', tevens een overkluizing van watergangen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bergbezinkbassin', tevens een bergbezinkbassin;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenverblijf', tevens een dierenverblijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - opslagkeet t.b.v. dierenverblijf', tevens een opslagkeet ten behoeve van het dierenverblijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - kiosk', tevens een kiosk;
- i. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. inritten.

3. Verbeelding

N.v.t.

Ambtshalve wijziging 7

Op het perceel Oude Provincialeweg 65 is op 13 november 2018 een omgevingsvergunning verleend voor een bedrijf aan huis ten behoeve van een pedicuresalon. Deze omgevingsvergunning is per abuis niet verwerkt in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

N.v.t.

2. Planregels

In artikel 7.1 lid h wordt de tekst "bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën A en B, zoals opgenomen in Bijlage 2 ter plaatse van de aanduiding bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis" toegevoegd.

Daarnaast wordt in artikel 7.3 Specifieke gebruiksregels worden onder lid d specifiek regels ten behoeve van de aanduiding 'bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten aan huis' toegevoegd,

De artikelen gaan er dan als volgt uit zien.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met uitzondering van een supermarkt;
- c. horeca in categorie 1, 2 en 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- d. kantoor- en praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. lichte bedrijvigheid genoemd onder milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- f. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- g. dienstverlening;

- h. bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën A en B, zoals opgenomen in Bijlage 2 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis';
- i. het behoud en/of het herstel van monumenten en/of cultuurhistorische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';
- j. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- k. tuinen, erven en verhardingen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Algemeen

Voor de in lid 7.1 onder b tot en met h beschreven doeleinden zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. de activiteit is uitsluitend toegestaan op de begane grond van het hoofdgebouw;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel en ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.
- d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten aan huis":
 - 1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
 - 2. de activiteit moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
 - 3. de activiteit wordt uitgeoefend door maximaal één bewoner.

3. Verbeelding

Op de verbeelding wordt de aanduiding bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten aan huis opgenomen.

B. Beoordeling zienswijzen

Zienswijze 1: ██████████ Flex Campus Hapert BV,

Datum zienswijze: 28 januari 2021,

Ontvangen: 29 januari 2021, registratienummer 21.01467

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met de volgende punten uit het bestemmingsplan Kom Hapert 2021:

- De bestemming "Maatschappelijk" met aanduiding "logiesgebouw voor arbeidsmigranten"
- De grootte van het bouwvlak

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage van 55%. Dit vanwege de volgende punten. De 55% komt overeen met de werkelijk gerealiseerde gebouwoppervlakte. Naast deze maximale bebouwingsoppervlakte heeft indiener inmiddels 150 m² bebouwing toegevoegd binnen de regels vergunningsvrij bouwen. Indiener geeft aan het bebouwingspercentage graag te willen verhogen naar 65% zodat op het binnenterrein een luifel of terrasoverkapping gerealiseerd kan worden. Indiener geeft aan dat zij niet de wooncapaciteit wil verruimen.

Een toevoeging van 10% extra bebouwingsruimte komt volgens indiener neer op ca 400 m².

Beoordeling zienswijze

Bestemmingsplan Kom Hapert 2021 is een conserverend bestemmingsplan. Hierin zijn alleen de bestaande ontwikkelingen opgenomen. De ontwikkeling Flexhotel is op 27 februari 2019 mogelijk gemaakt via een omgevingsvergunning met gebruik van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In bestemmingsplan Kom Hapert 2021 is de vergunde ontwikkeling één op één over genomen. Dit wordt in de zienswijze van initiatiefnemer niet betwist.

De initiatiefnemer heeft voor uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden gebruik gemaakt van de vergunningsvrije regeling zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Voor de uitbreiding van 150 m² is dan ook geen vergunning aangevraagd.

Er is bewust voor gekozen om binnen Kom Hapert 2021 geen nieuwe initiatieven mogelijk te maken. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de veegplannen. Indien initiatiefnemer van mening is dat het noodzakelijk is om de ontwikkelingen op deze locatie uit te breiden dient hier een apart verzoek voor ingediend te worden. Het verzoek kan dan op de juiste manier beoordeeld worden. Het enkele feit dat in de zienswijze gesteld wordt dat men in de toekomst wil kunnen uitbreiden is onvoldoende om de gewenste aanpassing mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Daartoe is een concretere uitwerking noodzakelijk van de uitbreidingsplannen. Na beoordeling en goedkeuring van een verzoek dat voorzien is van een dergelijke uitwerking door het college van burgemeester en wethouders kan een verzoek opgenomen worden in één van de veegplannen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2: ██████████ Oude Provincialeweg 65, Hapert

Datum zienswijze: 8 februari 2021,

Ontvangen: 8 februari 2021 registratienummer 21.02279

Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. Het gehele perceel Oude Provincialeweg Hapert heeft perceelnummer 2212. Een deel van het perceel behorende bij Oude Provincialeweg 65 te Hapert is bestemd als "Wonen" op de plankaart van het bestemmingsplan. De bestemming van het perceel Oude Provincialeweg 65 is echter "Gemengd". Dit komt niet overeen met de feitelijke situatie. Indiener zou graag zien dat het bestemmingsplan op dit punt wordt aangepast aan de feitelijke situatie.
2. Indiener geeft aan dat in het koopcontract van zijn woning van 01-04-2019 aangegeven staat dat op het perceel Oude Provincialeweg 65 te Hapert milieucategorie 1, 2 en 3 mogelijk is omdat hier in het verleden een houthandel en timmerwerkplaats gevestigd was. In het bestemmingsplan is nu slechts milieucategorie 1 mogelijk. Indiener wil dit graag aangepast zien in het bestemmingsplan.

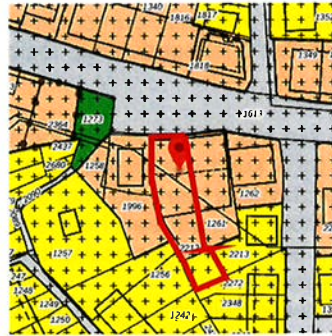
Beoordeling zienswijze

1. De verbeelding van het bestemmingsplan "Kom Hapert 2021" op het perceel Oude Provincialeweg 65 te Hapert is gelijk aan de verbeelding van bestemmingsplan "Hapert 2010".

Het perceel HGL04 F 02212 G 0000 is in zijn geheel in gebruik ten behoeve van Oude Provincialeweg 65 te Hapert. Op het gehele perceel bevinden zich bijgebouwen ten behoeve van het hoofdgebouw op het perceel. Deze bijgebouwen zijn al voor 2010 opgericht ten dienste van het hoofdgebouw op de Oude Provincialeweg 65. Hieruit blijkt dat het achterste deel van het perceel Oude Provincialeweg 65 per abuis in bestemmingsplan "Hapert 2010" is toegerekend aan het perceel Van den Elsenstraat 2. Om dit te herstellen wordt de bestemming op het gehele perceel aangepast naar de bestemming "Gemengd".



Feitelijke situatie



bestemmingsplan Kom Hapert 2021

- Indiener heeft het perceel gekocht in 2019. Op dat moment gold op het perceel het bestemmingsplan "Hapert 2010" met de bestemmingen "Gemengde doeleinden" en "Wonen". Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" was t.o.v. de milieucategorie in artikel 7.1.e het volgende aangegeven: *"bestaande lichte bedrijvigheid, genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 1 en zoals weergegeven in bijlage 2 behorende bij de regels"*.

Een koopovereenkomst is geen publiekrechtelijk toetsingskader. Hiermee is de koopovereenkomst niet relevant ten opzichte van het ruimtelijk juridisch kader. Het geldende ruimtelijk juridisch kader ten tijde van de aankoop was bestemmingsplan "Hapert 2010". Binnen dit bestemmingsplan was duidelijk aangegeven dat de milieucategorie op het perceel maximaal categorie 1 was.

Bestemmingsplan "Kom Hapert 2021" betreft een conserverend bestemmingsplan waarin grotendeels het ruimtelijk kader van het voorgaande bestemmingsplan "Hapert 2010" is overgenomen. Er is op dit moment geen reden om de milieucategorie op het perceel aan te passen. De zienswijze leidt op dit punt niet tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt **gedeeltelijk** tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

n.v.t.

2. Planregels

n.v.t.

3. Verbeelding

Op de verbeelding wordt voor het gehele perceel HGL04 F 02212 G 0000 de bestemming "Gemengd" opgenomen.



Zienswijze 3: [REDACTED] Coornhertlaan 5, Hapert
Datum zienswijze: 17 februari 2021,
Ontvangen: 18 februari 2021 registratienummer 21.02819

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Indiener is eigenaar van kadastraal perceel bekend gemeente Hoogeloon, sectie H, nr. 916. Aan het gearceerde gedeelte gelegen aan de Castersedijk is in ontwerpbestemmingsplan Kom Hapert 2021 de bestemming "Groen" toegekend. Het perceel ligt ingeklemd tussen de reeds met woningen bebouwde percelen Castersedijk 12 en Castersedijk 4 t/m 10a. Deze percelen hebben de bestemming "Wonen". Ook de tegenoverliggende percelen kennen de bestemming "Wonen". Het perceel is gelegen in een gebied waar al sinds voor 1940 woningen staan. Tevens is het gebied op de, in de toelichting opgenomen kaart uit de welstandsnota gemeente Bladel 2018, aangeduid als historisch gegroeide lintbebouwing. Daarnaast wijst indiener in zijn zienswijze op de toekomstige ontwikkeling "Hollandsch Erf" waarbij het varkensbedrijf aan de Castersedijk 12-14 omgezet wordt naar een gebied met woningen. Voor dit gebied is nog geen ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.



Indiener geeft aan dat hij van mening is dat het perceel valt binnen een woongebied en daarmee niet de bestemming "Groen" maar de bestemming "Wonen" zou moeten krijgen. Daarbij levert indiener bij zijn zienswijze een voorstel aan voor vier kavels voor woningen op het betreffende perceel.

Beoordeling zienswijze

Bestemmingsplan Kom Hapert 2021 is een conserverend bestemmingsplan. Hierin zijn alleen de bestaande, reeds onherroepelijke ontwikkelingen opgenomen. Het betreffende perceel kadastraal bekend gemeente Hoogeloon, sectie H, nr. 916 heeft in het vigerende bestemmingsplan "Hapert 2010" de bestemming "Groendoeleinden". Deze bestemming is overgenomen in bestemmingsplan "Kom Hapert 2021" met de bestemming "Groen".



Uitsnede:
Bestemmingsplan "Hapert 2010"



Uitsnede:
Bestemmingsplan "Kom Hapert 2021"

Het verzoek van indiener betreft een nieuwe ontwikkeling. Er is bewust voor gekozen om binnen Kom Hapert 2021 geen nieuwe initiatieven mogelijk te maken. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de veegplannen.

Indien initiatiefnemer van mening is dat het stedenbouwkundig passend is om in het gebied vier woningen mogelijk te maken dient hiervoor een apart principeverzoek ingediend te worden. Het principeverzoek kan dan op de juiste manier beoordeeld worden. Na beoordeling en goedkeuring van een principeverzoek door het college van burgemeester en wethouders kan een initiatief uitgewerkt worden en opgenomen worden in één van de veegplannen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 4: [redacted] postbus 1126, Nijmegen,
[redacted] Havenstraat 71, Huizen.

Kenmerk zienswijze: Lidl/Markt 66, Hapert (75216)

Datum pro forma zienswijze: 24 februari 2021,

Datum aanvulling zienswijzer: 11 maart 2021

Ontvangen pro forma: 25 februari 2021 registratienummer 21.03363

Ontvangen aanvulling: 12 maart 2021, registratienummer 21.04988

Kernpunt van de ingediende zienswijze

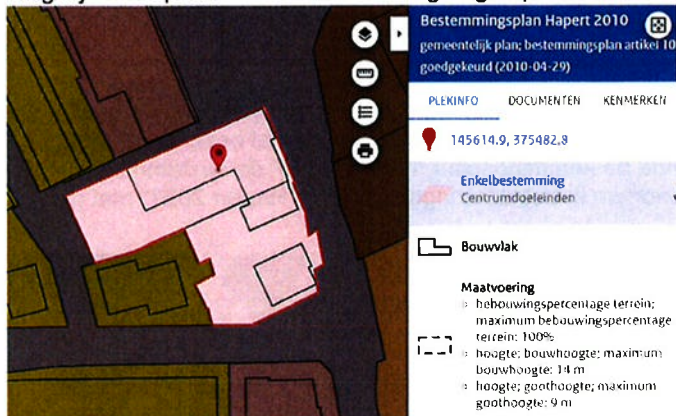
Lidl supermarkt exploiteert een supermarkt aan de Markt 66 te Hapert en heeft plannen om deze uit te breiden. Het ontwerpbestemmingsplan Kom Hapert 2021 voorziet in een beperking van de bestaande mogelijkheden en maakt uitbreiding onmogelijk.

Indiener verzoekt:

1. Om medewerking te verlenen aan de uitbreidingswens
2. Af te zien van de in het ontwerpplan opgenomen beperking ten aanzien van de mogelijkheden een supermarkt te exploiteren.

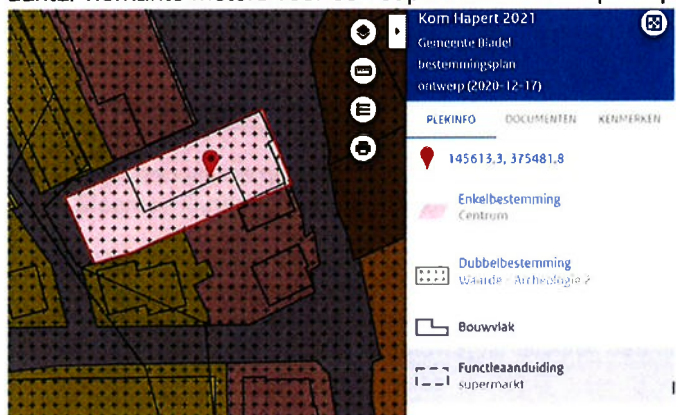
2. Bestaande en nieuwe planologische mogelijkheden

In het vigerende bestemmingsplan Hapert 2010 is de huidige supermarkt bestemd voor "centrumdoeleinden". Binnen die bestemming is het ongeclausuleerd mogelijk de gronden te gebruiken voor detailhandel waaronder supermarkten. Dit geldt ook voor het naastgelegen perceel. Onder het huidig planologisch regime is het mogelijk de supermarkt naar het naastgelegen perceel uit te breiden, voor zover hier een bouwvlak is voorzien.



Gedeelte van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Hapert 2010'. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerpplan beperkt volgens indiener de mogelijkheden voor de exploitatie van een supermarkt. De nieuwe bestemming 'Centrum' voorziet slechts in de mogelijkheid gronden voor een supermarkt te gebruiken indien hier de aanduiding 'supermarkt' aan is toegekend. Bovendien bevat het ontwerpplan een maximaal aantal vierkante meters voor een supermarkt. Dit is op het perceel gesteld op 1.116 m² bvo.



Gedeelte van de verbeelding van het ontwerpplan. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Uitbreidingswens

De bestaande Lidl supermarkt is één van de twee supermarkten in de kern Hapert. De huidige supermarkt heeft een oppervlakte van 1.170 m² bvo (854 m² wvo). De laatste jaren zijn de eisen die consumenten aan

supermarkten stellen gewijzigd waardoor supermarkten met een omvang tussen de 800 en 1000 m² wvo onder druk komen te staan. Om haar functie als trekker voor het kernwinkelgebied voor Hapert te behouden dient Lidl een aantrekkelijke supermarkt te zijn en blijven. Op dit moment is dit onvoldoende het geval blijkens de omzetcijfers waaruit volgt dat consumenten afvloeien naar andere filialen van Lidl uit de omgeving. Zodoende dient Lidl op de trends in te spelen. Voor haar filiaal in Hapert heeft Lidl dan ook het voornemen om dit uit te breiden met ongeveer 430 m² tot ongeveer 1.600 m² bvo (ca 1.180 m² wvo). Een dergelijke uitbreiding komt volgens indiener tegemoet aan het gemeentelijke detailhandelsbeleid en de Gebiedsvisie Hapert 2040.

Volgens de Gebiedsvisie Hapert 2040 is de Lidl nu en in de toekomst gelegen in het kernwinkelgebied. Uit het detailhandelsbeleid (regionale visie detailhandel De Kempen) volgt volgens indiener dat:

- Moet worden ingezet op kwalitatieve versterking van de kernwinkelgebieden;
- Uitbreidingen in het kernwinkelgebied zoveel mogelijk dienen te worden gefaciliteerd, waarbij de uitbreidingsbehoefte van supermarkten als concreet wordt benoemd;
- Juist supermarkten een cruciale rol spelen in het op peil houden van de leefbaarheid van een kern als Hapert;
- In beginsel kan worden meegewerkt aan een uitbreiding van supermarkten in kernwinkelgebied.

Daarnaast blijkt volgens indiener uit de verkenning programma Bladel-centrum dat twee supermarkten van moderne omvang in Hapert ervoor zorgen dat een supermarktuitbreiding of nieuwvestiging in Bladel maar weinig effect zal hebben op de kern Hapert. Het is volgens indiener dus van belang die supermarkten van moderne omvang te houden.

Gezien het bovenstaande meent indiener dat wat betreft het ruimtelijk beleid voor Hapert en het gemeentelijke detailhandelsbeleid alle seinen op groen staan voor medewerking aan de door Lidl gewenste uitbreiding. Gelet daarop verzoekt indiener de gemeenteraad om planologische medewerking te verlenen. Zij verzoekt om hiervoor de volgende wijzigingen op te nemen in het bestemmingsplan.

- Het vergroten van het bouwvlak en het gebied met functieaanduiding 'supermarkt' conform onderstaande afbeelding;
- Het verhogen van het maximale bvo dat ten behoeve van een supermarkt mag worden gebuikt tot 1.600 m²



Gewenste aanpassing bouwvlak en functieaanduiding 'supermarkt', geprojecteerd op het ontwerpplan. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: Lidl.

4. Bezwaren ontwerpplan

Volgens de toelichting is bestemmingsplan Kom Hapert 2021 bedoeld als actualisatie zodat het consoliderend en conserverend van aard is. Het ontwerpplan bevat echter een belangrijke wijziging, namelijk het wegbestemen van vooralsnog ongebruikte mogelijkheden om gronden te gebruiken als supermarkt. Hiervoor worden volgens indiener in het ontwerpplan twee redenen genoemd:

- Nieuwvestiging van supermarkten is op veel locaties feitelijk onmogelijk, bijvoorbeeld omdat daarvoor onvoldoende ruimte is, ook in verband met het aantal vereiste parkeerplaatsen
- Het detailhandelsbeleid van de gemeente Bladel stelt dat de ruimte voor supermarkten volledig is ingevuld waardoor het huidige bestemmingsplan wat dat betreft niet uitvoerbaar is.

Indiener meent dat het wenselijk is solitaire locaties waar een supermarkt zich kan vestigen uit de markt te halen. Indiener meent namelijk dat vestiging van een geheel nieuwe supermarkt kan leiden tot distributieplanologische relevante en onwenselijke gevolgen. Helemaal indien die supermarkt buiten het (toekomstige) kernwinkelgebied gelegen is. Indiener stelt echter dat het voorkomen van nieuwvestiging iets wezenlijk anders is dan het beperken van bestaande supermarkten in hun gebruik- en uitbreidingsmogelijkheden. Indiener stelt dat een dergelijke strakke en starre wijze van bestemmen niet aansluit op het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Volgens indiener blijkt uit het detailhandelsbeleid, anders dan in de plantoelichting wordt veronderstelt, geheel niet dat er geen ruimte zou zijn voor uitbreidingsmogelijkheden van supermarkten in kernwinkelgebied. Uit het detailhandelsbeleid blijkt slechts dat nieuwvestiging van een supermarkt gevolgen kan hebben voor de detailhandelsstructuur. Dat is in dit geval niet aan de orde.

Het argument ten aanzien van een eventueel gebrek aan parkeerplaatsen kan indiener niet volgen. Indien gebrek aan parkeerplaatsen de uitvoerbaarheid in de weg zou staan dan zou volgens indiener voor iedere functie moeten worden nagegaan of deze aan de parkeerbehoefte kan voldoen. Daarnaast kennen volgens indiener veel bestemmingen meerdere gebruiksmogelijkheden.

Ook geeft indiener aan dat het in het ontwerpplan opgenomen metrage van 1.116 m² niet klopt. Indiener geeft aan dat de huidige supermarkt een oppervlakte heeft van 1.170 m² bvo. Indiener verzoekt derhalve om minimaal het opgenomen metrage aan te passen aan de feitelijke situatie.

Tot slot wijst indiener erop dat het beperken van de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van de supermarkt een eis c.q. beperking oplevert in de zin van de Dienstenrichtlijn. Aangezien de noodzaak nog de evenredigheid van de beperking is gebleken, en Lidl op basis van het gemeentelijk beleid meent dat daarvan ook geen sprake is, meent indiener dat er sprake is van strijd met de Dienstenrichtlijn.

5. Conclusie

Indiener verzoekt:

- planologisch medewerking te verlenen aan haar uitbreidingswens;
- Minimaal het opgenomen metrage aan te passen aan de feitelijke situatie (van 1.116 m² naar 1.170 m²);
- indien de gemeenteraad geen medewerking wenst te verlenen aan de uitbreidingswens verzoekt indiener om af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan, dan wel de daarin opgenomen beperking voor supermarkten (zowel de functieaanduiding als het maximale oppervlak) daarvan geen onderdeel laten uitmaken, in ieder geval rond het perceel Markt 66 te Hapert.

Beoordeling zienswijze

Uitbreiding supermarkt

Indiener is momenteel huurder van het perceel en exploiteert op het perceel een Lidl supermarkt. Het perceel is binnen ontwerpbestemmingsplan Kom Hapert 2021 als volgt bestemd: Bestemming "Centrum" met dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" en de aanduiding "Supermarkt". De aanduiding "Supermarkt" ligt over het gehele perceel.

De afgelopen 10 jaar zijn er met indiener (Lidl Nederland) regelmatig gesprekken gevoerd met betrekking tot de toekomst van de Lidl supermarkt in Hapert. Er is in deze periode geen concreet plan tot uitbreiding van de supermarkt op de locatie Kerkstraat 64 bij de gemeente ingediend. Het eerste concrete verzoek tot uitbreiding van de Lidl supermarkt is opgenomen in bovengenoemde zienswijze. Dit betreft slechts de contour van de gewenste uitbreidingsrichting. Er is echter nog geen schetsontwerp t.b.v. de uitbreiding aanwezig. Hierdoor is onduidelijk welke ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen de uitbreiding van de supermarkt heeft. Daarnaast wordt in het verzoek niet duidelijk gemaakt of het naastgelegen perceel geschikt is voor uitbreiding van de huidige supermarkt.

Gezien de status van het in de zienswijze opgenomen verzoek tot uitbreiding concluderen wij dat het bouwplan onvoldoende concreet is om in de overweging van het bestemmingsplan mee te nemen.

Ten overvloede overwegen wij dat zelfs als het bouwplan voldoende concreet zou zijn het volgende: Het perceel Kerkstraat 64 te Hapert is op zichzelf te klein om een zelfstandige supermarkt te vestigen. De enige mogelijkheid om op dit perceel een supermarkt te vestigen is door het samenvoegen van verschillende panden. Het verzoek van indiener ziet toe op een uitbreiding van de eigen supermarkt naar dit perceel. Indiener stelt dat het parkeren geen bezwaar geeft bij het geven van uitvoering aan de wensen van indiener. Een fullservice supermarkt (vvo tussen 1.00 en 2.00 m²) kent een parkeernorm van 3,85 parkeerplaatsen op 100 m² bvo. (CROW uitgave 2018 centrum, weinig stedelijk, gemiddeld). Een buurt en dorpscentrum kent een parkeernorm van 3,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In dit geval wordt de norm "niet stedelijk"

gehanteerd omdat Bladel als gemeente niet één koopcentrum kent maar twee. De CROW hanteert als uitgangspunt namelijk één (koop)centrum voor een gemeente met een inwonersaantal als Bladel. Uit deze kencijfers kan gesteld worden dat een supermarkt een hogere parkeerdruk geeft dan een centrumgebied. Gezien de stedenbouwkundige situatie ter plaatse is het bovendien onwaarschijnlijk dat de uitbreiding van de supermarkt in de huidige bebouwing op Kerkstraat 64 plaatsvindt. Daarnaast is het vanuit het straatbeeld onwaarschijnlijk dat de uitbreiding van de supermarkt in een "platte doos" kan plaatsvinden. Er wordt in het verzoek niet gesproken over welke functies er bij het realiseren van een verdieping op de verdieping plaats zullen vinden. Hiermee is op dit moment niet te berekenen wat de extra parkeerbelasting van de uitbreiding uiteindelijk zou worden en hoe deze parkeerplaatsen op eigen terrein geplaatst zullen worden.

Het uitbreiden van een supermarkt geeft een grotere druk op de aan- en afvoer van de benodigde producten. Op dit moment vindt het laden- en lossen van de Lidl supermarkt plaats via het Pastoriepad. Vanuit de Leeuweriklaan wordt achteruit het Pastoriepad ingestoken waarna de vrachtwagen aan het begin van het Pastoriepad blijft staan (zie foto). Het gebied rondom het Pastoriepad wordt voornamelijk gebruikt ten behoeve van wonen. In het verleden zijn bij de gemeente meermaals klachten ingediend wegens overlast van het laden en lossen van vrachtverkeer.



Het uitbreiden van de supermarkt brengt extra verkeerbewegingen van vrachtverkeer met zich mee. Dit vrachtverkeer zal ook moeten laden en lossen in het Pastoriepad omdat laden en lossen op andere locaties rondom de beide percelen problemen met de verkeersdoorstroming met zich meebrengen.

Gezien bovenstaande redenen achten wij de gewenste uitbreiding onvoldoende concreet onderbouwd, dan wel onuitvoerbaar binnen het huidige bestemmingsplan. Het gaat derhalve om een nieuwe ontwikkeling die volledig gemotiveerd moet worden om mee gewogen te kunnen worden in de voorliggende bestemmingsplanprocedure. Die motivering ontbreekt of geeft geen aanleiding tot een positief oordeel. Het herschikken van vermeend bestaande rechten vanuit het naastgelegen pand om te komen tot een uitbreiding van de aanwezige supermarkt is geen reële optie. Hier is in ieder geval geen sprake van bestaande rechten die door de gemeenteraad verankerd moeten worden in het "bestemmingsplan Kom Hapert 2021". Indien de pandeigenaar of de huurder een concreet ontwikkelingsplan heeft kan dit nader uitgewerkt worden ingediend worden bij de gemeente.

Bezwaren ontwerpplan

beleid

Indiener stelt dat nieuwvestiging van supermarkten binnen de kern Hapert onwenselijk is. Dat nieuwvestiging onwenselijk is, is exact de reden waarom de aanduiding 'supermarkt' binnen het bestemmingsplan komt te vervallen op alle locaties waar enkel detailhandel in Hapert mogelijk is.

Indiener verwijst naar het gemeentelijk beleid, de regionale detailhandelsvisie, om te onderbouwen dat er wel medewerking wordt gegeven aan kwalitatieve uitbreidingen van supermarkten als deze gelegen zijn binnen het kernwinkelgebied. Hierbij wordt verwezen naar de argumenten uit de visie waarin de noodzaak van concentratie van detailhandel en supermarkten in kernwinkelgebieden wordt aangegeven. Vanuit het oogpunt van concentratie wordt inderdaad aangegeven dat indien uitbreiding gewenst is dit enkel gefaciliteerd dient te worden in een kernwinkelgebied. Er staat niet dat een carte blanche wordt gegeven voor uitbreiding van alle aanwezige detailhandel en supermarkten in het kernwinkelgebied.

Daarbij komt dat uit een recente marktanalyse blijkt (*Midterm review Kempische detailhandelsvisie Stec Groep (mei 2020)*), dat het bestedingsplafond voor de supermarkten richting de toekomst al is bereikt. Deze recente marktontwikkelingen, aangevuld met de resultaten uit het Maximaal haalbaar programma Bladel voor de totale gemeente Bladel waarin is aangetoond dat de uitbreidingsruimte in onze gemeente voor de dagelijkse boodschappen minimaal is, maakt dat er geen medewerking wordt verleend aan de realisatie van nieuwe vierkante meters supermarkt. Enkel bestaande rechten worden gerespecteerd. Uitbreiding van een supermarkt kan nog steeds alleen als hiervoor andere (feitelijke) vierkante meters supermarkt binnen de gemeente Bladel uit de markt worden genomen.

Als laatste verwijst indiener in haar zienswijze naar de "Gebiedsvisie Hapert 2040". Dit betreft een visie die door het Georganiseerd Burgeroverleg Hapert (GBOH) is aangeboden aan de gemeente. Deze visie wordt meegewogen in de nog te ontwikkelen "Omgevingsvisie, deel Hapert". Het betreft geen vastgesteld gemeentelijk beleid en is om deze reden niet meegewogen in de beantwoording van de zienswijze.

Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn bepaalt dat de beperking van de levering van diensten gemotiveerd moet worden aan de hand van ruimtelijke argumenten. De overheid mag bestemmingsplannen niet gebruiken om te sturen op de winkelvoorraad vanwege economische overwegingen, dat mag alleen als daar ruimtelijke overwegingen aan ten grondslag liggen. Een supermarkt is in ruimtelijk opzicht dusdanig anders dan andere detailhandel dat dit, op basis van vaste jurisprudentie, ruimtelijk relevant te noemen is. Om deze reden is de afweging gemaakt om supermarkten in Hapert direct aan te duiden. Veelal zijn de percelen te klein om direct een zelfstandige supermarkt op het perceel te vestigen. Hierdoor geeft het aanduiden van supermarkten slechts uiting aan de al bestaande ruimtelijke situatie.

Daarnaast geeft een supermarkt een andere parkeerbelasting en een andere belasting voor vrachtverkeer op het centrumgebied. Om deze reden is gekozen om slechts de op dit moment vergunde ruimte voor supermarkten direct aan te duiden.

Oppervlakte supermarkt

Indiener geeft aan dat de metrage van de bestaande supermarkt niet klopt. Narekening van de metrage bevestigt de stelling van indiener. Daarom wordt het bestaande en vergunde metrage van de huidige Lidl supermarkt opgenomen in bestemmingsplan Kom Hapert 2021. Hierbij wordt de definitie voor BVO uit het ontwerpbestemmingsplan:

"vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen;"

Narekening leert dat het BVO gemeten langs de buitenomtrek van de buitenste opgaande scheidingsconstructie in dit geval 1234 m² bedraagt.

Conclusie

De zienswijze leidt **gedeeltelijk** tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

n.v.t.

2. Planregels

n.v.t.

3. Verbeelding

De metrage van de bestaande supermarkt wordt opgenomen op de plankaart. Te weten 1234 m² Conform verleende omgevingsvergunning 20-12-2012 nr. BLA-2012-0682

Zienswijze 5: [REDACTED] Witvrouwenbergweg 12 Someren

[REDACTED] Lioever 42, Haarlem

Kenmerk zienswijze: [REDACTED]

Datum zienswijze: 25 februari 2021,

Ontvangen: 26 februari 2021 registratienummer 21.03366

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Indiener is eigenaar van het perceel Kerkstraat 66 waar op dit moment de Lidl Supermarkt gevestigd is. Het betreft een pand van 1.200 m² BVO en een winkelvloeroppervlak van ca 900 m². De huidige huurder, Lidl Nederland GmbH heeft aan de indiener kenbaar gemaakt dat voor een duurzaam rendabele en toekomstbestendige supermarkt een uitbreiding van 200 tot 300 m² noodzakelijk is. Indiener is hiervoor met de eigenaar van het naburig perceel in overleg. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Hapert 2010" is deze uitbreiding planologisch mogelijk.

Binnen het ontwerpbestemmingsplan "Kom Hapert 2021" is deze uitbreiding echter niet meer mogelijk aangezien de aanduiding 'Supermarkt' enkel aanwezig is op het huidige perceel van de supermarkt, het

perceel van indiener. Indiener verzoekt de aanduiding 'Supermarkt' ook te vestigen op het naburig perceel, Kerkstraat 64, zodat de uitbreidingsmogelijkheid van de supermarkt gehandhaafd blijft. Door het behouden van de uitbreidingsmogelijkheid blijft volgens indiener een duurzaam goed functionerende supermarkt behouden en wordt het risico op leegstand op de kortere en langere termijn voorkomen.

Beoordeling zienswijze

Op het perceel van indiener is momenteel een Lidl supermarkt gevestigd. Het perceel is binnen ontwerpbestemmingsplan Kom Hapert 2021 als volgt bestemd: Bestemming "Centrum" met dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" en de aanduiding "Supermarkt". De aanduiding "Supermarkt" ligt over het gehele perceel. De maximale maatvoering van de supermarkt is 1116 m² bruto vloeroppervlak (BVO). Dit is het bruto vloeroppervlak van de huidige winkel. Er is zowel nu als in de afgelopen jaren geen concreet plan tot uitbreiding van de supermarkt op de locatie Kerkstraat 64 bij de gemeente ingediend.

Op het perceel van indiener zelf worden geen mogelijkheden beperkt. De huidige supermarkt is positief bestemd en daarnaast blijven de andere mogelijkheden van het pand bestaan. Uit de voorgaande zienswijze (zienswijze 4) blijkt dat de metrage van de bestaande supermarkt niet juist is weergegeven op het perceel. De metrage wordt aangepast. Planologisch wordt indiener op zijn eigen perceel niet benadeeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 6: [REDACTED] Kerkstraat 64, Hapert

Kenmerk zienswijze: -

Datum zienswijze: 22 februari 2021

Ontvangen: 23 februari 2021 registratienummer 21.03345

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Supermarkt

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Hapert 2021 betreft een conserverend bestemmingsplan. De gemeente Bladel heeft geconstateerd dat het bestemmingsplan Hapert 2010 geen specifieke regeling bevat omtrent supermarkten. Hierdoor kunnen zich, in theorie, overal waar detailhandel is toegestaan supermarkten vestigen.

In het huidige bestemmingsplan geldt op ons perceel, Kerkstraat 64, de bestemming 'Centrumdoeleinden' en is detailhandel volgens het bestemmingsplan mogelijk. Het bestemmingsplan Hapert 2010 maakt geen onderscheid tussen detailhandel en supermarkt. Binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Hapert 2021' is een supermarkt enkel mogelijk bij de aanduiding 'Supermarkt'. Deze aanduiding ligt niet op het perceel Kerkstraat 64. Het naburig perceel, waar de huidige Lidl gevestigd is, heeft wel specifiek de aanduiding 'supermarkt'. Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan "Kom Hapert 2021" staat hiermee een eventuele uitbreiding van de supermarkt naar het perceel van indiener niet toe. Deze mogelijkheid is wel aanwezig in het geldende bestemmingsplan "Hapert 2010".

Onderlinge wijzigingen van de opgenomen functies die vallen onder de bestemming 'Centrum'

Daarnaast verbiedt het ontwerpbestemmingsplan "Kom Hapert 2021" de mogelijkheid tot onderlinge wijzigingen van de opgenomen functies die vallen onder de bestemming 'Centrum' alsook het verbod op functievermeerdering. Ook gaat het bestemmingsplan niet per definitie uit van wonen op de verdieping.

Verder dienen tuinen, erven, verhardingen, voorzieningen voor verkeer, groenvoorzieningen en water(huishoudkundige) voorzieningen uitsluitend ondergeschikt aanwezig te zijn.

Dit alles beperkt de toekomstige flexibiliteit van het perceel. Indiener verzoekt de huidige flexibiliteit op het perceel in bestemmingsplan "Kom Hapert 2021" te waarborgen.

Beoordeling zienswijze

supermarkt

Het perceel van indiener heeft een oppervlakte van 322 m². Dit perceel is op zichzelf te klein om een zelfstandige supermarkt te vestigen. De enige mogelijkheid voor indiener om op zijn perceel een supermarkt te vestigen is door het samenvoegen van verschillende panden.

De afgelopen 10 jaar zijn tussen de eigenaar en uitbater van de supermarkt op het naastgelegen perceel en de gemeente Bladel regelmatig gesprekken geweest met betrekking tot de toekomst van de desbetreffende supermarkt op het naastgelegen perceel. Er is zowel nu als in de afgelopen jaren geen concreet plan tot uitbreiding van de supermarkt op de locatie Kerkstraat 64 bij de gemeente ingediend. Er zijn dan ook geen concrete redenen om uitbreiding van de supermarkt naar het perceel van indiener op dit moment

planologisch mogelijk te maken. Bovendien zou voor uitbreiding waarschijnlijk een aanpassing van het bouwvlak noodzakelijk zijn. Daarvoor zal hoe dan ook een aparte ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden.

Onderlinge wijzigingen van de opgenomen functies die vallen onder de bestemming 'Centrum'

Het perceel van indiener valt binnen de bestemming "Centrum". Binnen deze bestemming zijn de volgende functies direct toegestaan:

- a. wonen op de verdieping, zoals dit bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan;

uitsluitend op de begane grond:

- b. detailhandel;
- c. dienstverlenende bedrijvigheid;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. horecabedrijven in de categorieën 1, 2 en 3;
- f. lichte bedrijvigheid genoemd onder milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- g. een kantoor;
- h. een praktijkruimte
- i. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding supermarkt;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Indiener merkt terecht op dat door het, uit bestemmingsplan "Centrum Bladel 2019" overgenomen artikel 5.5.3 Strijdig gebruik, het niet meer mogelijk is om de binnen de bestemming toegestane functies onderling te wisselen. De mogelijkheid tot het onderling wisselen van functies bestond wel in het vigerende bestemmingsplan Hapert 2010. Aangezien het hier een conserverend bestemmingsplan betreft en het perceel van indiener in het centrumgebied valt zijn wij van mening dat de mogelijkheid tot onderlinge functiewijziging behouden moet blijven.

Daarnaast geeft indiener aan dat bestemmingsplan Kom Hapert 2021 niet per definitie uitgaat van wonen op de verdieping. Binnen bestemmingsplan Kom Hapert 2021 is wonen op de verdieping toegestaan. Het bestemmingsplan gaat hierbij echter uit van woningen zoals deze bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Deze regel voorkomt dat er direct woningen toegevoegd kunnen worden aan het woningbestand conform beleid. Dit blijkt ook duidelijk uit artikel 5.2.1. wat stelt dat: "*het maximum aantal woningen bedraagt het aantal bestaande legale woningen op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan*".

Als laatste merkt indiener op dat tuinen, erven, verhardingen, voorzieningen voor verkeer, groenvoorzieningen en water(huishoudkundige) voorzieningen uitsluitend ondergeschikt aanwezig kunnen zijn.

Ook binnen bestemmingsplan Hapert 2010 waren tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en waterhuishoudkundige voorzieningen bedoeld als ondergeschikte doeleinden. Het is binnen Kom Hapert 2021 nog altijd mogelijk om het perceel ten behoeve van deze doeleinden te gebruiken.

Conclusie

De zienswijze leidt **gedeeltelijk** tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

4. Toelichting

n.v.t.

5. Planregels

Artikel 5.3.1. strijdig gebruik wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. onderlinge wijzigingen van de in lid 5.1 sub b t/m opgenomen functies;
- b. functievermeerdering

Hiermee wordt de ontheffing voor artikel 5.3.1. ook overbodig. Daarom wordt ook artikel 5.4.3. Onderlinge functiewijzigingen uit het bestemmingsplan verwijderd.

5.4.3 Onderlinge functiewijzigingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.3.1 ten behoeve van:

- a. het toestaan van onderlinge functiewijzigingen, mits het totale aantal voorkomende functies binnen het plangebied gelijk blijft

6. Verbeelding

n.v.t.

Resumerend

De ingediende zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting:

In paragraaf 4.3. Waterhuishouding wordt het volgende gewijzigd:
Op blz. 31 wordt de tekst als volgt gewijzigd:

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkluidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015 en aangepast op 1 april 2021.

In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- f. de waterparagraaf schriftelijke instemming heeft verkregen van het waterschap en de maatregelen in de waterparagraaf zijn uitgevoerd, of voor zover;
- g. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- h. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- i. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- j. De toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. 32 Gemeente Bladel Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

op blz. 32 wordt onder het kopje "Beleid gemeente Bladel" het volgende gewijzigd:

De volgende tekst wordt verwijderd

Het waterbeleid van de gemeente Bladel is vastgelegd in het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2015 - 2020' (GRP). In het GRP zijn zes speerpunten benoemd voor de planperiode 2015 - 2020:

- Anticiperen op klimaatverandering;
- Differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau;
- Meer inzicht verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem;
- Betaalbare gemeentelijke watertaken;
- Duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken;
- Communicatie watertaken.

Vertrekpunt is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld.

Overeenkomstig de 'Voorkeursvolgorde omgang met hemelwater en ander afvalwater aan de bron' worden de inrichting en het beheer van de stedelijke omgeving zodanig aangepast dat verontreiniging van het milieu door afstromend (hemel)water wordt voorkomen. Bronmaatregelen ter voorkoming van verontreiniging betreffen een zorgvuldige materiaalkeuze, vermijding van blootstelling van hemelwater aan uitloogbare materialen zoals zink, koper en lood en een verantwoord beheer van de openbare ruimte. Bij de verwerking van hemelwater streeft de gemeente naar robuuste en bij voorkeur bovengrondse voorzieningen. Voor de afvoer van hemelwater naar riolering en/of oppervlaktewater hanteren het waterschap en de gemeente de onderstaande uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen. Conform deze uitgangspunten geldt de voorkeursvolgorde infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Indien een retentieopgave van toepassing is, is het uitgangspunt dat de retentievoorzieningen binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

De tekst onder het kopje "Beleid gemeente Bladel" luidt dan als volgt:

Beleid gemeente Bladel

Het waterbeleid van de gemeente Bladel is vastgelegd in het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel 2021 - 2025' (GRP). In het GRP zijn vier speerpunten benoemd voor de planperiode 2021 - 2025:

- Anticiperen op klimaatverandering;*
- Participatie en communicatie*
- Inzicht en sturing watersysteem*
- gebiedsgericht beheer*

Met de gebiedsgerichte aanpak bij herinrichtingsprojecten wil de gemeente Bladel toegroeien naar een klimaatbestendig Bladel in 2050. Hierbij gaat het vooral om het tegengaan van opwarming, wateroverlast en verdroging zowel in de bebouwde omgeving als in het omliggende buitengebied en de natuur.

Voor de afvoer van hemelwater naar riolering en/of oppervlaktewater hanteren het waterschap en de gemeente de onderstaande uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen. Conform deze uitgangspunten geldt de voorkeursvolgorde infiltreren - bergen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar riolering. Indien een retentieopgave van toepassing is, is het uitgangspunt dat de retentievoorzieningen binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan. Aangezien er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, bestaat er geen noodzaak tot het uitvoeren van een watertoets. In het kader van toekomstige ontwikkelingen die afwijkend zijn van voorliggend bestemmingsplan zal per ontwikkeling beoordeeld moeten worden wat de gevolgen (kunnen) zijn voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en wat eventuele maatregelen dienen te zijn. De beleidsuitgangspunten van het waterschap en de gemeente vormen hierbij het toetsingskader.

Planregels:

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

In **artikel 5.3.1 en artikel 5.4.3**, worden uit het bestemmingsplan verwijderd

5.3.1 Strijdig gebruik

~~Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:~~

- ~~a. onderlinge wijzigingen van de in lid 5.1. sub b t/m i opgenomen functies;~~
- ~~b. functievermeerdering~~

5.4.3 Onderlinge functiewijzigingen

~~Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.3.1 ten behoeve van:~~

- ~~a. het toestaan van onderlinge functiewijzigingen, mits het totale aantal voorkomende functies binnen het plangebied gelijk blijft~~

In **artikel 7.1 lid h** wordt de tekst "bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën A en B, zoals opgenomen in Bijlage 2 ter plaatse van de aanduiding bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis" toegevoegd.

Daarnaast wordt in **artikel 7.3** Specifieke gebruiksregels worden onder lid d specifiek regels ten behoeve van de aanduiding 'bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten aan huis' toegevoegd,

De artikelen gaat er dan als volgt uitzien.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- n. wonen;
- o. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met uitzondering van een supermarkt;
- p. horeca in categorie 1, 2 en 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- q. kantoor- en praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- r. lichte bedrijvigheid genoemd onder milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- s. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- t. dienstverlening;

- u. *bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën A en B, zoals opgenomen in Bijlage 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis';*
- v. het behoud en/of het herstel van monumenten en/of cultuurhistorische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';
- w. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- x. tuinen, erven en verhardingen;
- y. groenvoorzieningen;
- z. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Algemeen

Voor de in lid 7.1 onder b tot en met h beschreven doeleinden zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- e. de activiteit is uitsluitend toegestaan op de begane grond van het hoofdgebouw;
- f. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- g. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel en ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.
- h. *ter plaatse van de aanduiding "bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten aan huis "*
 1. *de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;*
 2. *de activiteit moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn;*
 3. *de activiteit wordt uitgeoefend door maximaal één bewoner*

In artikel 8.1. lid c wordt de tekst 'waterlopen en waterpartijen' verwijderd. Het artikel gaat er dan als volgt uitzien.

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- l. groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ~~waaronder waterlopen en waterpartijen~~;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkluizing', tevens een overkluizing van watergangen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bergbezinkbassin', tevens een bergbezinkbassin;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenverblijf', tevens een dierenverblijf;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - opslagkeet t.b.v. dierenverblijf', tevens een opslagkeet ten behoeve van het dierenverblijf;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - kiosk', tevens een kiosk;
- t. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- u. geluidwerende voorzieningen;
- v. inritten.

In artikel 16.3. "afwijken van de bouwregels wordt sub c verwijderd. Dit betreft de volgende tekst:
lid 16.2.2 onder c. voor overschrijding van de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak in straten waaraan alleen zijgevels grenzen, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken, mits:

1. de afstand tot de weg niet minder dan 2 m bedraagt, en
2. dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;

het artikel wordt vernummerd en gaat er als volgt uitzien:

16.3. Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.2.1 onder a. voor overschrijding van de achterste zijde van het bouwvlak, ten behoeve van het vergroten van de diepte van de woning, met dien verstande dat de totale diepte niet meer dan 15 m mag bedragen;
- b. lid 16.2.2 onder d. ten behoeve van het oprichten van overkappingen bij hoekwoningen vóór het verlengde van de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;

- c. lid 16.2.2 onder e sub 6, ten behoeve van het oprichten van erkers bij hoekwoningen vóór het verlengde van de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;
- d. lid 16.2.1 onder e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte' voor het bouwen van een hogere goothoogte en/of bouwhoogte, mits:
 - a. de maximum aangeduide goothoogte en bouwhoogte niet wordt overschreden;
 - b. dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is, en;
 - c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- e. lid 16.2.3 onder b voor het toestaan van een erfafscheiding tot een hoogte van maximaal 2 meter in een hoeksituatie mits:
 - 1. de erfafscheiding is gesitueerd op een afstand van 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, en;
 - 2. de verkeersveiligheid niet in gevaar komt

In artikel 36.1, onder 2 wordt 10% toegevoegd. Het artikel gaat er als volgt uit zien:

36.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Verbeelding:

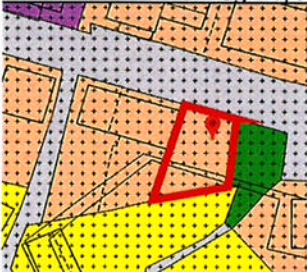
Op de verbeelding wordt het volgende gewijzigd:

De volgende locaties worden uit het bestemmingsplan gehaald en als "witte vlek" opgenomen op de verbeelding van bestemmingsplan Kom Hapert 2021

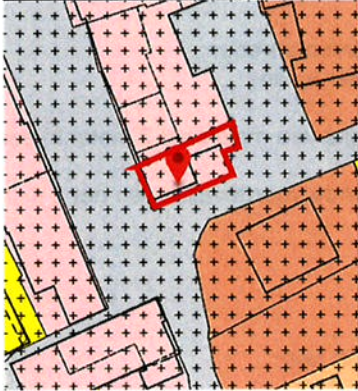
De wijer 40, Hapert.



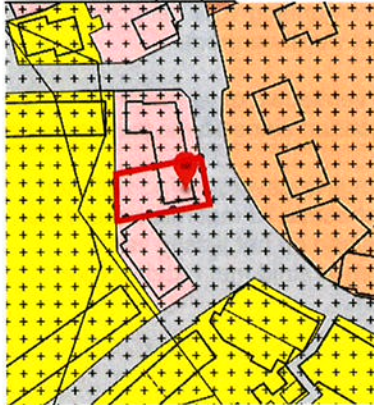
Oude Provinciale weg 71, Hapert.



Kerkstraat 46, Hapert,

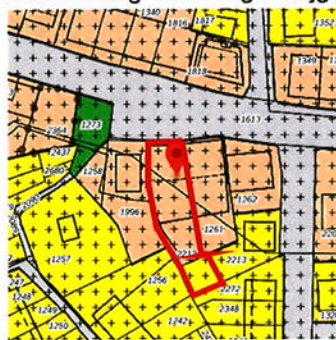


Kerkstraat 74, Hapert



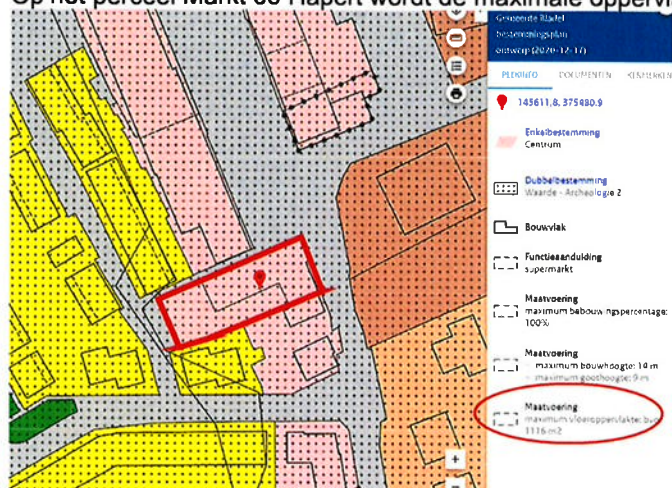
Oude Provincialeweg 65

Op het adres Oude Provincialeweg 65 wordt de *aanduiding bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten aan huis* opgenomen. Daarnaast wordt het deel van het perceel wat nu de bestemming "Wonen" heeft de bestemming "Gemengd" opgenomen zodat het gehele perceel kadastraal bekend HGL04 F 02212 G 0000 de bestemming "Gemengd" krijgt.



Markt 66 Hapert

Op het perceel Markt 66 Hapert wordt de maximale oppervlakte van de supermarkt verhoogt naar **1234 m²**



Bladel, 20 mei 2021

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,

