



Nummer : R21.027
Onderwerp : Bestemmingsplan "Kom Hapert 2021"

Aan de raad

Inleiding

Op 14 juli heeft het college besloten het bestemmingsplan Hapert 2010 conserverend te herzien. Reden hiervoor is uniformering van de Komplannen, het verwerken van een aantal omissies in het huidige bestemmingsplan Hapert 2010, het verwerken van vastgesteld gemeentelijk beleid en het verwerken van diverse gewijzigde wet- en regelgeving. Met deze bestemmingsplan herziening sluit bestemmingsplan Kom Hapert 2021 aan bij de eerder herziene komplannen voor de andere kernen en beschikt de gemeente Bladel over een actueel kader met het oog op de invoering van de Omgevingswet.

Het plangebied voor het bestemmingsplan bestaat uit de bebouwde kom van de kern Hapert. De begrenzing van het plangebied is gelijk aan het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Hapert 2010". De gronden gelegen binnen de bestemmingsplannen "KBP Woonbos", "KBP 2008, herziening 2011", "Stedelijk Gebied 2019", "Stedelijk Gebied 2020" en "Bedrijventerrein Hapert" maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De rode contour geeft de ligging van het plangebied van het bestemmingsplan weer.



Uitsnede luchtfoto van Hapert en omgeving. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. Daarnaast is er aanleiding om een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Kom Hapert 2021 gewijzigd vast te stellen

Voorstel

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. De concept Nota zienswijzen Kom Hapert 2021 vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Kom Hapert 2021 gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen uit de Nota zienswijzen.
4. De provincie Noord Brabant verzoeken om binnen de termijn van 6 weken na vaststelling over te mogen gaan tot bekendmaking van de plannen

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Anne-Marie van Bree

Telefoonnummer:
088-4970502

Beoogd effect

Het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan voor Kom Hapert dat aansluit bij de analogie van de eerder gewijzigde komplannen en waarin alle omissies, binnen het plangebied gelegen vastgestelde bestemmingsplannen en gewijzigde wet- en regelgeving verwerkt zijn.

Argumenten

1.1 Voor het bestemmingsplan “Kom Hapert 2021” geldt geen exploitatieplanplicht

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeente de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling regelt (artikel 6.12 Wro). Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan door de raad. Het plan betreft een herziening van bestemmingsplan Hapert 2010. Het betreft een conserverend plan waar geen nieuwe ontwikkelingen in opgenomen zijn. Hierdoor hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

2.1 De ingediende zienswijzen zijn verwoord in de concept-“Nota zienswijzen”

Tijdens de ter inzage termijn zijn er zes zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is verwoord in de concept-“Nota zienswijzen Kom Hapert 2021” (bijlage 2). Hierin zijn alle zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

2.2 Binnen bestemmingsplan Kom Hapert 2021 wordt uitvoering gegeven aan het vastgestelde detailhandelsbeleid

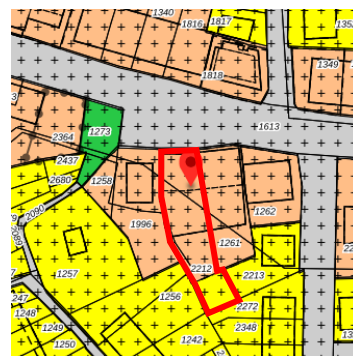
Drie van de zienswijzen zien toe op het direct aanduiden van de supermarkten in Hapert. Het detailhandelsbeleid van de gemeente Bladel “Regionale visie detailhandel De Kempen” stelt dat het niet wenselijk om supermarkt m² toe te voegen aan de bestaande supermarktoppervlakte binnen de gemeente.

Daarnaast blijkt uit een recente marktanalyse (*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 beleidsmatig geen medewerking wordt verleend aan de realisatie van nieuwe vierkante meters supermarkt. Enkel bestaande rechten worden gerespecteerd. Deze bestaande rechten zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

3.1 De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

drie van de zes zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De inhoud van deze zienswijzen komt op het volgende neer:

- Het perceel HGL04 F 02212 G 0000 is in zijn geheel in gebruik ten behoeve van de Oude Provincialeweg 65 te Hapert. Het deel van het perceel waar het hoofdgebouw zich bevindt heeft de bestemming “Gemengd”. Het achterste deel van het perceel heeft de bestemming “Wonen”. Voorgesteld wordt het gehele perceel te voorzien van de bestemming “Gemengd”.
Op de naastgelegen afbeelding is het gehele perceel rood gemarkeerd. Het achterste deel van het perceel wordt gewijzigd in de bestemming “Gemengd”.
- Voor het ontwerpbestemmingsplan Kom Hapert 2021 is gebruik gemaakt van de regels van de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente om zo een uniform toetsingskader te verkrijgen. Binnen de bestemming “Centrum” zijn meerdere functies mogelijk. Het is conform de analogie van bestemmingsplan Centrum Bladel 2019 niet mogelijk deze functies uit te wisselen. Dit is een beperking ten opzichte van de mogelijkheden van bestemmingsplan Hapert 2010. Voorgesteld wordt dit artikel te verwijderen uit de regels.
- Op het perceel Markt 66 is de bestaande supermarkt aangeduid. Indien er van de supermarkt merkt terecht op dat het metrage van de supermarkt niet klopt.



Narekening van de laatste vergunning m.b.t. uitbreiding van de supermarkt leert dat de huidige bruto vloeroppervlakte van de supermarkt 1234 m² bedraagt. Deze oppervlakte wordt opgenomen als maximale bruto vloeroppervlakte in het bestemmingsplan.

Voor de uitgebreide inhoudelijke aanpassingen verwijs ik korthedshalve naar de zienswijzennota.

3.2 *Ambtshalve wijzigingen geven aanleiding op het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen*

Tijdens de periode van ter inzage legging, zijn enkele hiaten en omissies in de toelichting, planregels en verbeelding ontdekt. Deze geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De omissies zijn verwerkt in de concept-“Nota zienswijzen Kom Hapert 2021”. De omissies geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

De inhoud van de ambtshalve wijzigingen komt op het volgende neer:

- In het ontwerpbestemmingsplan zijn in de planregels enkele verwijzingen weggevallen. Dit wordt aangepast.
- De bestemming “Wonen” kent een ontheffingsmogelijkheid voor het oprichten van bijgebouwen buiten het bouwvlak. Dit is echter al direct mogelijk binnen het bestemmingsplan waardoor deze ontheffingsmogelijkheid overbodig is.
- Bestemmingsplan Kom Hapert 2021 betreft een conserverend plan waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt zijn. Voor nieuwe ontwikkeling met minimale impact wordt gebruik gemaakt van veegplannen. Gelijktijdig met bestemmingsplan Kom Hapert 2021 is het veegplan Stedelijk gebied 2021 voorbereid. Een aantal ontwikkelingen bevinden zich binnen het gebied van bestemmingsplan Kom Hapert 2021. Om te voorkomen dat onduidelijk is welk bestemmingsplan op deze locaties geldt wordt voorgesteld om de betreffende locaties uit bestemmingsplan Kom Hapert 2021 te halen.
- In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het gemeentelijk rioleringsplan. Op 17 december is door uw raad het GRP 2021-2025 vastgesteld. De plantoelichting wordt aangepast op het laatst geldende beleid.
- Waterschap de Dommel heeft laten weten dat de keurregels op 1 april 2021 worden aangepast. Deze aanpassing heeft geen inhoudelijke gevolgen voor bestemmingsplan Kom Hapert 2021. Om te zorgen dat het bestemmingsplan volledig voldoet aan het laatst vastgestelde beleid wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
- Binnen de bestemming “Groen” wordt op advies van het waterschap de term “water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen” vervangen door ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’.

3.3 *Het bestemmingsplan past binnen alle wettelijke kaders en relevante beleidsuitgangspunten*

Het betreft een conserverend bestemmingsplan waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Om deze reden zijn er geen vooronderzoeken noodzakelijk. In de planregels zijn voorwaarden opgenomen ten behoeve van archeologische onderzoeken. Hiermee vormen onderzoeken geen belemmering om aan de raad voor te stellen tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan over te gaan.

4.1 *De voortgang in de ontwikkeling houden door de provincie Noord Brabant te verzoeken om binnen de termijn van 6 weken na vaststelling over te mogen gaan tot bekendmaking van de plannen*

Vanwege de gewijzigde vaststelling dient Gedeputeerde Staten gedurende zes weken de gelegenheid te krijgen om te reageren op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 4 Wro). Normaal gesproken mag pas daarna het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De provincie heeft geen reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan. De wijzigingen hebben ook geen invloed op de provinciale belangen. Om voortgang voor de initiatiefnemers te bespoedigen wordt voorgesteld om de provincie te verzoeken om binnen de termijn van 6 weken over te mogen gaan tot bekendmaking van de plannen.

Kanttekeningen

3.1. *Er bestaat een risico op planschade*

Iedere wijziging in het planologisch regime geeft een risico op planschade. Omdat de planschade in dit geval op objectniveau beoordeeld moet worden is het niet op voorhand te zeggen of en hoeveel planschade toegekend wordt bij een planschadeverzoek. Hierbij dienen zaken als perceeloppervlakte en resterende planologische meegewogen te worden. Eventuele planschade is voor rekening van de gemeente.

3.2. *Indien het bestemmingsplan niet tijdig vastgesteld wordt vervalt de aanhoudingplicht voor omgevingsvergunningen*

Het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan zorgt voor een aanhouding van de omgevingsvergunningen (artikel 3.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Deze aanhouding duurt totdat de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening is overschreden. Dit betekent concreet dat, indien bestemmingsplan Kom Hapert 2021 niet binnen 12 weken nadat de termijn terinzagelegging is geëindigd (te weten 20 mei 2021) wordt vastgesteld aanvragen beoordeeld en vergund moeten worden op basis van het vigerende bestemmingsplan "Hapert 2010". Hiermee wordt het opnieuw mogelijk om op elke locatie met de bestemming 'Centrum', "Gemengd" en "Detailhandel" een omgevingsvergunning aan te vragen t.b.v. een supermarkt. Hierdoor wordt geen gevolg gegeven aan het door uw raad vastgestelde detailhandelsbeleid.

3.3. *Er bestaat een risico op beroep*

Er zijn in het totaal zes zienswijzen ingediend. Bij iedere zienswijze bestaat er een kans op beroep. Drie zienswijzen zijn gedeeltelijk gehonoreerd. Drie zienswijzen zijn een verkapt verzoek om een nieuwe ontwikkeling. Drie zienswijzen zien toe op de beperking van de mogelijkheden tot het realiseren of uitbreiden van een supermarkt in de gebieden met detailhandelsmogelijkheden. Deze beperking volgt vanuit het detailhandelsbeleid van de gemeente Bladel. Vanuit de zienswijzen die toezien op de supermarktbestemming is de kans op beroep aanwezig.

Financiën

De kosten voor de bestemmingsplannen, ambtelijke uren en toekomstige kosten zijn geheel voor rekening van de gemeente en worden betaald uit de post Ruimtelijke ordening adviezen. Het budget hiervoor is geregeld in de begroting. Daarnaast is eventueel vanuit het bestemmingsplan voortvloeiende planschade voor rekening van de gemeente.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen hebben ten overstaan van de commissie Grondgebied op 19 april 2021 hun zienswijze mondeling toe kunnen lichten. Na het besluit van de raad worden zij ingelicht. Zij kunnen vervolgens tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitvoering

Vanwege de gewijzigde vaststelling krijgt Gedeputeerde Staten gedurende zes weken de gelegenheid om te reageren op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8 lid 4 Wro). Pas daarna kunnen wij het bestemmingsplan bekendmaken en ter inzage leggen. Na de termijn ter inzage legging is het bestemmingsplan, mits er geen beroep wordt ingesteld, onherroepelijk.

Bladel, 30 maart 2021

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlage(n)

01. Ontwerpbesluit	21.04901
02. Nota van Zienswijze bestemmingsplan Kom Hapert 2021	21.01552
03. ontwerp bestemmingsplan Kom Hapert 2021 regels	20it.05884
04. ontwerp bestemmingsplan Kom Hapert 2021 toelichting	20it.05876
05. ontwerp bestemmingsplan Kom Hapert 2021 plankaart 1 van 4	20it.05889
06. ontwerp bestemmingsplan Kom Hapert 2021 plankaart 2 van 4	20it.05891
07. ontwerp bestemmingsplan Kom Hapert 2021 plankaart 3 van 4	20it.05892
08. ontwerp bestemmingsplan Kom Hapert 2021 plankaart 4 van 4	20it.05885