

## NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “Kerkstraat 18-24, Hapert”

### Inleiding

*Het ontwerpbestemmingsplan “Kerkstraat 18-24, Hapert” heeft van 28 mei 2021 tot en met 8 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend, waaronder geen reacties van wettelijk vooroverleg partners.*

*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 opgenomen 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.*

### Beoordeling zienswijzen:

**Zienswijze 1: MKB Hapert**, secretariaat Akkerwinde 42,5527 KE Hapert

Datum zienswijze: 2 juli 2021, kenmerk: zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan ‘Kerkstraat 18-24, Hapert’ met identificatienummer NL.IMRO.1728.BPA5021Kerkstraat1824-ONTW

Ontvangen: 5 juli 2021, registratienummer: 21.18045.

#### Kernpunt van de ingediende zienswijze

De ingekomen zienswijze is samen te vatten onder vier punten:

1. De locatie van de winkelvoorziening in het plan. Deze is geprojecteerd aan de Alexanderhof/ hoek Kerkstraat. Indiener geeft aan dat het logischer is deze te projecteren aan de Kerkstraat als aanloopstraat naar de Markt.
2. Reductie winkelruimte. Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de reductie van de huidige 645 m2 winkelruimte met circa 350 m2. Indiener is van mening dat deze gereserveerd dient te blijven voor toekomstige uitbreidingsbehoeften van winkeliers.
3. Indiener geeft aan dat zij verwacht dat er geen belangstelling is voor de commerciële ruimten indien deze aan de Alexanderhof gerealiseerd gaan worden, dit volgens het ontwerpbestemmingsplan. Met als gevolg dat deze volgens plan na 1-1,5 jaar omgezet kunnen worden naar appartementen.
4. Tenslotte heeft indiener bezwaar tegen het reserveren van parkeerplaatsen aan de Alexanderhof voor de te bouwen appartementen.

#### Beoordeling zienswijze één

1. De situatie voor de winkelruimte is door de initiatiefnemer zo gekozen omwille van een advies van de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente. De initiatiefnemer gaf en geeft zelf sterk de voorkeur aan een situering van de winkelruimte aan de Kerkstraat. Nu de nadien vastgestelde stedenbouwkundige visie Hapert op basis van de visie van OD205 de Kerkstraat aanwijst als aantrekkelijke aanloopstraat naar de Markt, verdient de locatie van de winkelvoorziening voorliggend plan heroverweging. Gezien bovenstaande gegevens hebben we alles doorgesproken en heroverwogen. De stedenbouwkundig adviseur heeft de locatie aan de Alexanderhof verkozen voor de commerciële ruimte, omdat deze een zichtlocatie betrof voor het inkomende verkeer vanuit de Kerkstraat richting de Markt. Hierdoor zou het voor eenieder duidelijk zijn dat hier het commerciële centrum van Hapert begint.

De intentie van de stedenbouwkundige visie was om de detailhandel in Hapert en daarbij ook de Markt in Hapert op deze manier kracht bij te zetten. Nu zelfs het MKB Hapert aangeeft zich niet hierin te kunnen vinden, geeft de stedenbouwkundig adviseur aan mee te kunnen bewegen met de zienswijze en de commerciële ruimte te verplaatsen naar de Kerkstraat.

2. Instandhouding van winkelruimten is natuurlijk behalve een ruimtelijk en economisch vraagstuk ook een zaak van de eigenaar die al dan niet het leegstandsrisico kan of wil accepteren. Door de winkel te verplaatsen naar de Kerkstraatzijde wordt het nieuwe winkelloppervlak circa 375 m<sup>2</sup> b.v.o. maar enige mate van flexibiliteit zou hier op zijn plaats zijn. Het verdient aanbeveling de regels op dat punt enigermate te flexibiliseren. Voor een veel groter winkelvloeroppervlak ziet de initiatiefnemer geen marktpraak. Aangezien er op de woningmarkt erg veel behoefte is aan extra woonruimte, kunnen deze twee invullingen op deze manier elkaar aanvullen en versterken. De appartementen liggen immers in het centrum van Hapert.
3. Uit de aanvankelijke bezwaren van de initiatiefnemer tegen de situering van de winkelfunctie aan de Alexanderhof blijkt dat deze speculatieve stelling van het MKB elke grond mist. Echter nu voorgesteld is om mee te bewegen met de bezwaren en wensen van partijen, is dit punt niet meer aan de orde.
4. Ook de vermeende reservering van parkeerplaatsen aan de Alexanderhof is zonder grond. Met uitzondering van een parkeervak dat open blijft voor de toegang tot de parkeergarage, zijn en blijven de daar gesitueerde parkeerplaatsen beschikbaar voor openbaar gebruik. Het feit dat deze parkeerplaatsen een rol spelen in de parkeerbalans doet daaraan niet af.

## Conclusie

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

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

### 1. Toelichting

- Op bladzijde 8, wijzigen de plattegronden van het gebouw doordat de commerciële ruimte aan de Kerkstraat wordt geprojecteerd in plaats van de locatie aan de Alexanderhof.
- Op bladzijde 10, artikel 3.2.1 wordt de zin: *In het betreffende gebied op de hoek Kerkstraat-Alexanderhof is voorzien in ca. 300 m<sup>2</sup> centrumdoeleinden*, gewijzigd in: *In het betreffende gebied is aan de Kerkstraat voorzien in ca. 375 m<sup>2</sup> centrumdoeleinden*;
- Op bladzijde 10, artikel 3.2.2 wordt: ... 300 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen gewijzigd in: ...375 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen.
- Op bladzijde 11 wordt: ca. 300 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen gewijzigd in: ca. 375 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen.
- Op bladzijde 22, artikel 4.4 Conclusie wordt: 300 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen gewijzigd in: 375 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen.
- Op bladzijde 32, artikel 5.5 Luchtkwaliteit wordt: ca. 300 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen gewijzigd in: ca. 375 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen.

### 2. Planregels

Geen wijzigingen.

### 3. Verbeelding

Op de verbeelding wordt de functieaanduiding (sw-wbg): Specifieke vorm van wonen- wonen op de begane grond, verplaatst van het blok aan de Kerkstraat naar het blok gelegen aan de Alexanderhof.

**Zienswijze 2: Das Rechtsbijstand namens de heer J.C.P. Hazenberg, Kerkstraat 11, 5527 EE te Hapert**

Datum zienswijze: 6 juli 2021, kenmerk dossiernummer 2CE.2.21.057427

Ontvangen: 7 juli 2021, registratienummer 21.18064

**Kernpunt van de ingediende zienswijze**

1. Volgens indiener is er ten onrechte geen inspraak verleend aan omwonenden bij de totstandkoming van dit plan. Tijdens de informatieavond is het plan als vaststaand gepresenteerd. Daarmee is voorbij gegaan aan de gemeentelijke inspraakverordening.
2. Indiener heeft bezwaar tegen de bouwhoogte die voor een gedeelte van het plan zelfs 14,5 meter mag bedragen, terwijl volgens het vastgestelde bestemmingsplan kom Hapert deze maximaal 10 meter mag bedragen. Dit ervaart indiener als zeer bezwaarlijk omdat dit leidt tot inkijk in zijn appartement.
3. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de 30 km zone een aanvullend akoestisch onderzoek wordt geadviseerd ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Nu uit het bestemmingplan niet blijkt dat dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd, mag het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.
4. De effecten van het plan op de verkeersveiligheid zijn ten onrechte niet onderzocht. Het voorgaande plan leidt tot een toename van het verkeer in de Kerkstraat.

**Beoordeling zienswijze 2**

1. Tijdens de informatieavond is er volgens de gehouden inleiding en presentatie wel degelijk gevraagd naar voorstellen, ideeën en suggesties van de daar aanwezig omwonenden. Dit heeft echter uitsluitend geleid tot vragen met betrekking tot het plan, het parkeren en de uitvoering, welke vragen tot tevredenheid zijn beantwoord. Indiener was hier bij aanwezig.
2. De maximale bebouwingshoogte van 14,5 meter betreft de nokhoogte van de kap en deze hoogte wordt blijkens de toelichting op het plan om stedenbouwkundige redenen gewenst geacht: zie par 3.1.1. "ruimtelijke uitgangspunten" van de toelichting op het bestemmingsplan. Deze maat is bovendien niet exorbitant of onaanvaardbaar hoog. Ter vergelijking: de in het bestemmingsplan kom Hapert voorgeschreven maximale bebouwingshoogte voor belendende appartementengebouwen (ten zuiden, ten zuidoosten én ten oosten) - waaronder dat indiener zelf 12 meter bedraagt - bedragen 13 meter.  
Bovendien behoort het bij het algemeen gangbare verstedelijkingsbeleid in de centra van dorpen en steden tot het normaal maatschappelijk risico dat projecten als het voorliggende, evenals het project waarin indiener zelf woont, daar ontwikkeld en gebouwd worden. Tenslotte moet nog worden opgemerkt dat de afstand tussen de gevels van de geplande woningen en die van cliënt ongeveer 30 meter bedraagt.
3. Het aanbevolen akoestisch onderzoek voor de 30 km zone is niet verplicht omdat 30 km wegen niet zoneringsplichtig zijn in het kader van de Wet Geluidhinder. Het betreft een aanvullend onderzoek dat leidt tot een inzicht in het gewenste geluidsreducerend vermogen van de gevelopbouw en is daarmee niet voor de vaststelling van het bestemmingsplan van belang. Voor het bestemmingsplan volstaat dat het plan voldoet c.q. kan voldoen aan de in de Wet Geluidhinder voorgeschreven grenswaarden. Het bestemmingsplan bepaalt wat er gebouwd kan worden en de detaillering van hoe er gebouwd wordt (gevelopbouw, materialisering) wordt aan wet- en regelgeving getoetst bij de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning.
4. De effecten van het plan op het verkeer zijn in de beschouwingen betrokken maar dat is niet expliciet vermeld. Ter toelichting dient het volgende.  
Op basis van de CROW publicatie Toekomstbestendig parkeren (nr. 381 van 2018) en de daarin vervatte normen voor verkeersgeneratie kan het volgende worden geconcludeerd: de verkeersgeneratie van winkelruimte bedraagt voor dit gebied (schil / centrum) per 100 m2 b.v.o. tussen 36,2 en 67,5 motorvoertuigen/etmaal neerkomend op gemiddeld 51,9 / 100 m2 b.v.o.

De verkeersgeneratie voor woningen bedraagt voor dit segment in hetzelfde gebied (koop, etage, midden) gemiddeld 6 motorvoertuigen per etmaal per appartement. Het plan bevat ten opzichte van de bestaande situatie 350 m<sup>2</sup> b.v.o. winkelruimte minder en 16 additionele appartementen meer (18 nieuw op te richten appartementen minus 2 reeds bestaande).

Dat betekent derhalve een afname voor de winkels van 181 motorvoertuigen/etmaal (3,5 x 51.9) en een toename voor de woningen van 96 motorvoertuigen/etmaal.

Per saldo neerkomend op een afname van 84 motorvoertuigen per etmaal

De stelling dat er sprake is van een toename van verkeer – ongeacht wat de Aeries berekening daarvan zegt – is daarom ongegrond.

De toelichting van het bestemmingsplan geeft voorts nog in par. 3.3.2. een verantwoording van de situering van de in/uitrit van de parkeergarage waaruit blijkt dat deze op de minst belastende wijze is gesitueerd.

De zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

#### 4. Toelichting

Op bladzijde 12, wordt de onderbouwing voor de verkeersgeneratie toegevoegd, overeenkomstig de beantwoording van punt 4 van deze zienswijze.

### Resumerend

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

#### Toelichting

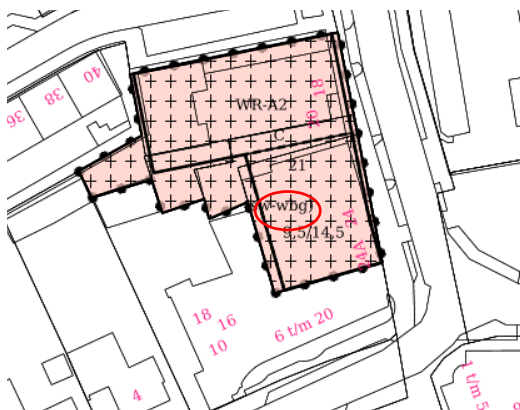
- Op bladzijde 8, wijzigen de plattegronden van het gebouw doordat de commerciële ruimte aan de Kerkstraat wordt geprojecteerd in plaats van de locatie aan de Alexanderhof.
- Op bladzijde 10, artikel 3.2.1 wordt de zin: *In het betreffende gebied op de hoek Kerkstraat-Alexanderhof is voorzien in ca. 300 m<sup>2</sup> centrumdoeleinden*, gewijzigd in: *In het betreffende gebied is aan de Kerkstraat voorzien in ca. 375 m<sup>2</sup> centrumdoeleinden*;
- Op bladzijde 10, artikel 3.2.2 wordt: ... 300 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen gewijzigd in: ...375 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen.
- In artikel 3.2.2 wordt toegevoegd:  
**Verkeersgeneratie**  
*Op basis van de CROW publicatie Toekomstbestendig parkeren (nr 381 van 2018) en de daarin vervatte normen voor verkeersgeneratie kan het volgende worden geconcludeerd: de verkeersgeneratie van winkelruimte bedraagt voor dit gebied (schil / centrum) per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. tussen 36,2 en 67,5 motorvoertuigen/etmaal neerkomend op gemiddeld 51,9 / 100 m<sup>2</sup> b.v.o. De verkeersgeneratie voor woningen bedraagt voor dit segment in hetzelfde gebied (koop, etage, midden) gemiddeld 6 motorvoertuigen per etmaal per appartement. Het plan bevat ten opzichte van de bestaande situatie 350 m<sup>2</sup> b.v.o. winkelruimte minder en 16 additionele appartementen meer (18 nieuw op te richten appartementen minus 2 reeds bestaande). Dat betekent derhalve een afname voor de winkels van 181 motorvoertuigen/etmaal (3,5 x 51.9) en een toename voor de woningen van 96 motorvoertuigen/etmaal. Per saldo neerkomend op een afname van 84 motorvoertuigen per etmaal*
- Op bladzijde 11 wordt: ca. 300 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen gewijzigd in: ca. 375 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen.
- Op bladzijde 22, artikel 4.4 Conclusie wordt: 300 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen gewijzigd in: 375 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen.
- Op bladzijde 32, artikel 5.5 Luchtkwaliteit wordt: ca. 300 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen gewijzigd in: ca. 375 m<sup>2</sup> centrumvoorzieningen.

#### Planregels

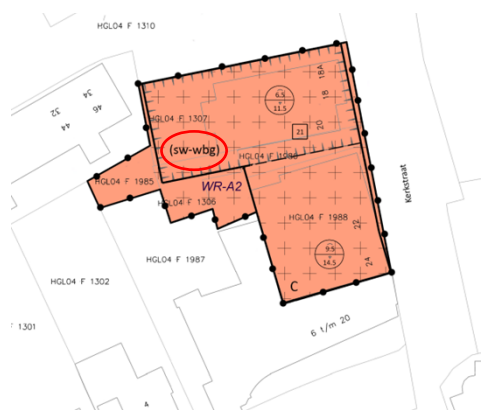
Geen wijzigingen.

## Verbeelding

Op de verbeelding wordt de functieaanduiding (sw-wbg): Specifieke vorm van wonen- wonen op de begane grond, verplaatst van het blok aan de Kerkstraat naar het blok gelegen aan de Alexanderhof.



Figuur 1: situatie ontwerp bestemmingsplan



figuur 2: gewenste situatie, wonen begane grond aan de Alexanderhof.

Bladel, 30 september 2021

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,