

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder A. van Extel-van Katwijk
Behandelend ambtenaar	:	drs. H.W. Niezen
Zaaknummer	:	18230-2018
Bijlagen	:	1. Toelichting bestemmingsplan; 2. Regels bestemmingsplan; 3. Verbeelding bestemmingsplan; 4. Bijlagen bestemmingsplan; 5. Vooroverlegreactie provincie; 6. Vooroverlegreactie waterschap.
Datum B&W vergadering	:	9 oktober 2018

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Woon-Werkgebied Elsendorp

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van

Het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan “Woon-Werkgebied Elsendorp”

Met deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over de planontwikkeling die in het bovengenoemde bestemmingsplan is opgenomen.

Inleiding

Het planvoornemen heeft betrekking op herbestemming van een perceel gemeentegrond van circa 5 hectare aan de Keizersberg in Elsendorp dat is vrijgekomen na de beëindiging van een intensieve veehouderijbedrijf.

Voorgeschiedenis

Anno 2000 was op het perceel Keizersberg 12 te Elsendorp nog een veehouderij aanwezig waar circa 7.500 vleesvarkens werden gehouden. De geurcontour rond dit bedrijf lag over een groot deel van Elsendorp en veroorzaakte in dit dorp de nodige geurhinder. Omstreeks datzelfde jaar werd in het kader van de pilot-reconstructie gestart met de ontwikkeling van een landbouwontwikkelingsgebied (LOG) nabij Elsendorp.

Herontwikkeling bedrijfsbeëindiging

In het kader van die ontwikkeling en na gesprekken tussen gemeente en de veehouderij aan de Keizersberg 12 heeft dit bedrijf zich aangemeld voor de Regeling Beëindiging Veehouderijen en is het bedrijf beëindigd. De gemeente Gemert-Bakel is als onderdeel van de gemaakte afspraken eigenaar geworden van de gronden van de veehouderij. Sindsdien is de gemeente op zoek naar een alternatieve invulling voor deze gronden met een oppervlakte van circa 5 hectare.

Planbeschrijving

Het voornemen is de betreffende gronden uit te geven als woonkavel gecombineerd met bedrijvigheid van een milieucategorie 1 of 2. Ondernemers, waarbij voornamelijk ingezet wordt uit ondernemers uit Elsendorp, krijgen hierdoor (nieuwe) ontwikkelkansen voor een woning met bedrijf aan huis. Om dit initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan aangepast te worden.

Dit bestemmingsplan voorziet in de beoogde invulling van het terrein in (maximaal) 19 kavels (3 bestaande en 16 nieuwe) met een omvang van minimaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m². Op iedere kavel is een woning van maximaal 750 m³ toegestaan. De binnen het plangebied aanwezige woningen kunnen behouden blijven en gebruik maken van de mogelijkheden om aan huis bedrijfsactiviteiten te gaan ontplooiën. Ook is het mogelijk dat deze woningen

gesloopt worden, waarna de gronden opnieuw kunnen worden uitgegeven als woon-werklocatie.

Naast de bedrijfswoningen, worden er bouwmogelijkheden gecreëerd voor (vrijstaande) bedrijfsgebouwen, met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Voor alle percelen geldt dat maximaal 80% van het bouwperceel mag worden bebouwd zodat er minimaal 20% beschikbaar blijft voor een groene inrichting. Met de nieuwe invulling is géén sprake van een traditioneel bedrijventerrein. Juist de combinatie van wonen met lichte vormen van werken (categorie 1 en 2) moet voor toekomstige ondernemers een belangrijk uitgangspunt zijn.

Doelgroep en bestemming

De kavels zijn met name bedoeld voor de lokale ondernemer die binnen Elsendorp wil blijven en in de huidige situatie te weinig ruimte heeft voor zijn woonfunctie in combinatie met een eigen bedrijf. Qua type bedrijvigheid zijn industriële en ambachtelijke bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Tevens zijn dienstverlenende bedrijven en ondergeschikte detailhandel voortkomende vanuit voorgenoemde functies toegestaan.

De meest noordelijke strook van het plangebied bestaat uit een bosperceel met enkele poelen. De groene inrichting van deze strook blijft, als overgang naar het buitengebied, in stand. Deze gronden worden bestemd als 'Natuur'.

Kernboodschap

Het college brengt het ontwerpbestemmingsplan "Woon-Werkgebied Elsendorp" in procedure.

Vervolgstappen

- Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan;
- Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- Het bestemmingsplan wordt na instemming van het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- Na de vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepstermijn waarbij het bestemmingsplan wederom voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Financiën

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan heeft geen directe financiële consequenties. Het nieuwe bestemmingsplan zal ertoe moeten leiden dat de grond verkocht kan worden, zodat een gedeelte van het in het verleden door de gemeente geïnvesteerde vermogen terug kan worden verdiend.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.