

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 18 april 2019
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 13438-2019

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Woon-Werkgebied Elsendorp"

Aan de raad

Inleiding

Het planvoornemen heeft betrekking op de herbestemming van een perceel gemeentegrond van circa 5 hectare aan de Keizersberg in Elsendorp. Begin 2000 was er op deze locatie in Elsendorp een varkensbedrijf met ca. 7.500 vleesvarkens gevestigd. De stankcirkel van dit bedrijf lag over half Elsendorp en het bedrijf veroorzaakte geurhinder in Elsendorp. In het kader van de pilot-reconstructie Gemert-Bakel en de ontwikkeling van het landbouwontwikkelingsgebied heeft de eigenaar van dit bedrijf zich, na bemiddeling van de gemeente, aangemeld voor de Regeling Beëindiging Veehouderijen. Het bedrijf is vervolgens gesaneerd waarbij de sanering alleen mogelijk werd, omdat de gemeente de gronden (ca. 5 ha) van de veehouder kocht. Hierbij is een grondprijs gehanteerd die afgestemd was op de toekomstig gewenste situatie, bedrijfsterrein. Het voornemen is nu om deze bestemming te realiseren en de betreffende gronden uit te geven als bedrijfsgrond al dan niet gecombineerd met wonen. Ondernemers krijgen hierdoor ontwikkelkansen voor een woning met bedrijf aan huis of alleen een bedrijfs- of opslaglocatie. De exacte invulling van het gebied zal worden afgestemd met het dorpsoverleg Elsendorp. Om dit mogelijk te maken dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Het ontwerpbestemmingsplan hiervoor heeft vanaf 15 oktober 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Inmiddels is het plan gereed voor vaststelling.

Beslispunten

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Woon-Werkgebied Elsendorp" te wijzigen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II Nota van Ambtshalve aanpassingen;
3. Het bestemmingsplan "Woon-Werkgebied Elsendorp" met planidentificatie NL.IMRO.1652.wwgelsendorp-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II;
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 27 maart 2019

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- De raadsinformatienota ontwerpbestemmingsplan "Woon-Werkgebied Elsendorp" van 9 oktober 2018
- Het technisch beraad van 11 februari 2019

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- het collegebesluit van 9 oktober 2018 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 2 april 2019 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld (en in werking treedt) dan wordt het mogelijk om het gebied aan de Keizersberg te ontwikkelen tot woon-werkkavels.

Duurzaamheid

De herziening van het bestemmingsplan is een procedurele stap om te komen tot een ontwikkeling van het gebied. Het gaat om ontwikkelingen op basis van het bestaande beleid. Er zal bijvoorbeeld gasloos gebouwd moeten worden. Wellicht dat aansluiting gezocht kan worden bij de initiatieven in Elsendorp op het gebied van duurzaamheid. Dit zal bij de verdere ontwikkeling van het plan bekeken worden.

Argumenten

1.1 Er is een zienswijze tegen het plan ingediend.

Door een ondernemer in de nabijheid van het gebied is een zienswijze ingediend. Deze ondernemer wil voorkomen dat zijn bedrijfsactiviteiten beperkt worden door de ontwikkeling van het woon-werkgebied. De zienswijze is deels relevant, reden waarom het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd. De oostkant van het gebied krijgt vanwege de zienswijze een bestemming zonder woningen of andere geurgevoelige objecten, zodat de rechten van de ondernemer worden gerespecteerd.

In de Nota van Zienswijze is de hele zienswijze met de reactie daarop, terug te lezen.

2.1 Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woon-werklocaties in Elsendorp mogelijk.

Het planvoornemen heeft betrekking op de herbestemming van een perceel dat is vrijgekomen na de beëindiging van de intensieve veehouderij. Voor de herontwikkeling wordt ingezet op de realisatie van woon-werklocaties. In totaal voorziet de beoogde bestemming 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. Aan de oostkant (naast de voerderfabriek) zijn in eerste instantie alleen bedrijven (en geen woningen of andere geurgevoelige functies) toegestaan. Vanwege de milieucontour van de naast gelegen voerderfabriek aan het adres Keizersberg 20 kunnen hier op dit moment geen woningen of andere geurgevoelige objecten worden gerealiseerd. In het plan is wel een wijzigingsmogelijkheid opgenomen. Wanneer de milieucontour in de toekomst zou verdwijnen, dan kunnen ook op het oostelijke deel van het plangebied woon-werkkavels mogelijk worden gemaakt.

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 met milieucategorie 1 of 2.

2.2 Het plan biedt ook kansen voor de VAB proeftuin Elsendorp

Binnen Elsendorp is in 2017 gestart met het project 'VAB Proeftuin'. De proeftuin vindt haar oorsprong in het grote aantal stoppende agrarische bedrijven en de ruimte die hiermee vrijkomt. Elsendorp fungeert als proeftuin om te kijken naar nieuwe bestemmingen voor vrijkomende agrarische bebouwing. Doelstellingen zijn het vinden van passende nieuwe bestemmingen, het bieden van oplossingen voor leegstaande stallen en het tegengaan van verrommeling van het buitengebied. De focus ligt op een gebiedsgerichte aanpak, die gezamenlijk met alle betrokkenen wordt opgepakt. Dit laatste geeft extra meerwaarde aan de proeftuin; gezamenlijk plannen maken

door de bewoners en betrokkenen zelf.

Voor ondernemers, voor wie de proeftuin niet de optimale mogelijkheden biedt voor hun ontwikkeling, kan het woon-werkgebied een alternatief zijn. Vooral voor de lokale ondernemers, die graag in het eigen dorp blijven. Tenslotte geven deze ondernemers er vaak de voorkeur aan om bij het bedrijf te kunnen wonen, hetgeen op een regulier bedrijventerrein niet mogelijk is. De projecten 'proeftuin' en 'woon-werklocaties' kunnen elkaar hierin dan ook versterken. Vanuit de proeftuin ontstaat vraag naar het type locaties dat voorliggend plangebied kan bieden. De aanwezigheid van het woon-werkgebied Elsendorp wordt als meerwaarde gezien, en kan een oplossing bieden voor wensen uit de proeftuin.

Vanuit Elsendorp en de Proeftuin is aangegeven dat ze de behoefte hebben om tot een goede afstemming met de ontwikkeling van het woon-werkgebied te komen. Wij zullen ons daarvoor inspannen. Als het bestemmingsplan is vastgesteld in de bestemming Wonen/Werken, dan is er nog geen inrichtingsplan vastgesteld. Indien er vanuit Elsendorp of de Proeftuin plannen of ideeën zijn over de inrichting van het plan, dan zijn wij altijd bereid om die samen te bespreken en zo nodig het inrichtingsplan hierop aan te passen. Mocht er vanuit de Proeftuin de behoefte zijn om alleen de bestemming Wonen (zonder werken) in een deel van het plangebied mogelijk te maken dan zijn wij, bij gebleken behoefte, bereid om de wijziging naar de bestemming Wonen (zonder werken) voor dat deel van het plangebied woon-werkgebied Elsendorp in de ruimtelijke procedure van de Proeftuin mee te laten lopen.

4.1 De ambtshalve aanpassingen leiden tot kleine, niet-inhoudelijke aanpassingen;

Op het plan zijn ambtshalve aanpassingen noodzakelijk. Naar aanleiding van een informele reactie van de provincie Noord-Brabant gedurende de inzagetermijn wordt de paragraaf 'Gemeentelijke uitvoering kwaliteitsverbetering' (§ 2.7) aangepast. Ook zijn een paar bijlagen aan de bijlage 'Geurhinder en veehouderij Keizersberg 12 te Elsendorp' toegevoegd die per abuis niet aan het ontwerp waren toegevoegd (bijlage 4).

Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de nota van Ambtshalve aanpassingen.

5.1 Na instemming van het college van Gedeputeerde Staten kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden;

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar het college van Gedeputeerde Staten toegezonden omdat het bestemmingplan gewijzigd is vastgesteld. Conform artikel 3.8 lid 6 Wro heeft het college van Gedeputeerde Staten maximaal zes weken de tijd om aan te geven of men akkoord is met het bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing te geven. Indien het college van Gedeputeerde Staten eerder instemt met de vaststelling van het bestemmingsplan kan het op basis van dit besispunt eerder worden gepubliceerd.

Kanttekeningen

2.1 Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro):

Op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan iedereen, die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt, een verzoek om een tegemoetkoming van de schade bij de gemeente indienen. De planschade komt ten laste van de gemeente. Er is geen planschadeverhaal op derden. Eventuele planschade komt ten laste van de grondexploitatie.

Financiën

De herziening van het bestemmingsplan geeft een positief financieel effect. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geeft aan dat er bij substantiële planwijzigingen een nieuw grondexploitatie door de gemeenteraad dient te worden vastgesteld. Hiervoor ontvangt u zo spoedig mogelijk een voorstel.

Vervallen “oude” regelgeving

Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” komt voor deze locatie te vervallen.

Uitvoering

1. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden. De provincie heeft dan zes weken de tijd om al dan niet een aanwijzing te geven op het bestemmingsplan;
2. Na deze termijn wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
3. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kan gestart worden met de verkoop.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen (inclusief ontvangen zienswijzen);
3. Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
4. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Ter inzage gelegde stukken

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijzen (inclusief ontvangen zienswijzen);
3. Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
4. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).

Gemert, 2 april 2019

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen