gemeente Gemert-Bakel

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 16 april 2020
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 14530-2020

Onderwerp: BP Mortel Zuidrand

Aan de raad

Inleiding
Het bestemmingsplan “De Mortel Zuidrand” maakt de ontwikkeling mogelijk van 12 woon-werklocaties rond de Leeuwerikweg, aan de zuidrand van De Mortel. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 oktober 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen dit plan. Inmiddels is het plan gereed voor vaststelling.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan “De Mortel Zuidrand” met planidentificatienummer NL.IMRO.1652.BPzuidrandmortel-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II.

2. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;

3. Het bestemmingsplan “De Mortel Zuidrand” aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II Nota van Ambtshalve wijzigingen;

4. Op grond van artikel 12a Woningwet in te stemmen met het ‘Beeldkwaliteitsplan Buitengebied’, dit beeldkwaliteitsplan als bijlage toe te voegen aan de planregels en dit beeldkwaliteitsplan tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;

5. 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. 1 april 2020.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- De raadsinformatienota ontwerpbestemmingsplan “De Mortel Zuidrand” van 1 oktober 2019
- Het technisch beraad van 24 maart 2020

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- Het collegebesluit van 1 oktober 2019 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld (en in werking treedt) dan wordt de ontwikkeling van 12 woonwerklocaties aan de zuidrand van De Mortel mogelijk gemaakt.

Duurzaamheid

Voorliggend plan geeft invulling aan het aspect duurzaamheid door rekening te houden met de diverse duurzaamheidsthema's waaronder ruimte, klimaat en mens. Ten aanzien van het aspect ruimte door duurzaam om te gaan met beschikbare ruimte. Met name het combineren van wonen en werken in plaats van een woning in een woonwijk en een bedrijf op een bedrijventerrein biedt dit plan de mogelijkheid om beide te combineren en daardoor zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte. Ook het aspect groen en dan met name de toename van het aantal vierkante meters aan bosschages en bomenrijen biedt veel extra ruimte voor diverse diersoorten wat de biodiversiteit van het gebied ten goede komt. Ten aanzien van het klimaat levert het opgaande groen daarnaast ook een bijdrage aan de stikstof en fijnstof reductie. De groene velden die naast de percelen gesitueerd zijn bieden door hun invulling als bloemrijk grasland kansen voor bijen en doen tevens dienst als bergingsplaats voor afstromend regenwater.

Argumenten

1.1 Er zijn twee zienswijzen tegen het plan ingediend.

Door twee omwonenden aan de Leeuwerikweg zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op de mogelijkheid om waterbergings- en infiltratievoorzieningen aan te leggen binnen de bestemming ‘Groen’, de bestemming ‘Groen’ te wijzigen in de bestemming ‘Gemengd-1’, de situering van woningen op korte afstand van de perceelgrens van een bestaand bedrijf, de beperking van rechten van een bestaand bedrijf en het uitgevoerde akoestisch onderzoek industrielawaai.
In de Nota van Zienswijzen is een samenvatting van de zienswijzen met de reactie daarop terug te lezen.

1.2 Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 12 woon-werkkavels mogelijk.

Op verschillende plekken in het plangebied worden woon-werklocaties gerealiseerd om de lokale behoefte aan bedrijfskavels in combinatie met wonen vorm te geven. Hierdoor krijgen diverse lokale ondernemers de mogelijkheid zich te vestigen op bedrijfsgrond binnen De Mortel en kunnen de Mortelse ondernemers weer jaren vooruit, hetgeen een stimulans is voor de leefbaarheid van De Mortel.

De realisatie van de woon-werk kavels vindt plaats op twee herontwikkelingslocaties (van een bedrijf en een voormalige intensieve veehouderij) en op enkele gronden die nu in gebruik zijn als weiland en tuinbouwgrond. De maatvoering van de nieuwe kavels sluit aan bij het beleid ten aanzien van kleinschalige bedrijventerreinen in de gemeente Gemert-Bakel. De minimale kavelgrootte is 1.000 m2 en de maximale kavelgrootte circa 3.500 m2. In totaal mogen er in het plangebied maximaal 12 nieuwe woon-werkkavels gerealiseerd worden, ieder met maximaal één nieuwe bedrijfswoning van maximaal 750 m3. Hierbij mag maximaal 50% van het bouwperceel worden bebouwd.

Het plangebied wordt een woon-werkgebied waar ruimte wordt geboden voor woningen in combinatie met bedrijvigheid. Qua type bedrijvigheid zijn industriële en ambachtelijke bedrijven toegestaan in de
milieucategorieën 1 en 2 uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Van belang is dat milieubelasting van deze
bedrijven dusdanig beperkt is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat van de op de percelen gelegen (omliggende) woningen. Tevens zijn dienstverlenende bedrijven en ondergeschikte detailhandel voortkomende vanuit voorgenoemde functies toegestaan.

Met de nieuwe invulling is géén sprake van een bedrijventerrein. Juist de combinatie van wonen met het werken is voor de nieuw ondernemers een belangrijk uitgangspunt.

1.3. Het plan voorziet in de ontwikkelingsruimte van 2 bestaande bedrijven.
De twee in het plangebied aanwezige bedrijven behouden hun huidige functie. Het ene bedrijf is een bedrijf waar voorheen kaas gemaakt werd. Deze productie is hier per eind 2018 gestaakt. Nu is kantoor de hoofdfunctie met daarbij enige opslag van machines t.b.v. de kaasproductie. Verder vindt hier, beperkt, reparatie plaats van de machines die op andere locaties gebruikt worden. De bouwmogelijkheden voor het bedrijf in de kaasproductie is afgestemd op de huidige situatie met daarbij enige uitbreidingsruimte welke ook in het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied waren gelegen. Gezien de (nieuwe) omgeving past dat goed.
Het tweede bedrijf in het plangebied is een partyverhuurbedrijf aan de Bakelseweg 9. Bij het partyverhuurbedrijf is een concreet plan om uit te breiden. Daartoe is een ontwerp opgesteld welke meegenomen is in het stedenbouwkundig ontwerp van de Mortel Zuid. Het bouwrecht zoals deze voor het partyverhuurbedrijf is opgenomen is dan ook conform het ontwerp uit het stedenbouwkundig plan.

1.4. Er verdwijnt een agrarische bedrijfslocatie.
Ter plaatse van de Leeuwerikweg 15 in De Mortel is nu nog een agrarische bedrijfsbestemming toegekend. Het is een goede ontwikkeling om geen agrarisch bedrijf meer daar te ontwikkelen. Gezien de afstand van het dorp is dat geen gewenste ontwikkeling.

1.5. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.
<u>Groene inrichting</u>
De gezamenlijke initiatiefnemers van De Mortel-Zuidrand zijn verantwoordelijk voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Zij hebben de revenuen van de rode ontwikkeling en in ruil daarvoor investeren zij in de groene ontwikkeling. Hiertoe is een groenplan opgesteld voor het gebied op basis van een aantal algemene principes. Voor wat betreft de oppervlakte geldt dat in het plangebied 1.284 m2 aan extra groen gerealiseerd dient te worden. In het stedenbouwkundig plan is dit groen ook als zodanig aangegeven en verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. Via een voorwaardelijke bepaling in de regels is geborgd dat de aanleg, en vervolgens de instandhouding, ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

<u>Verbetering Leeuwerikweg</u>
De technische staat van de Leeuwerikweg laat te wensen over. Het is dan ook voorstelbaar om bij de
kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte ook deze weg aan te pakken. De Leeuwerikweg heeft een smal wegprofiel en bestaat uit een asfaltverharding die er, vanwege diverse werkzaamheden, als een lappendeken uitziet. Vanwege nieuwe ontwikkelingen langs deze weg is het gewenst om het wegdek opnieuw te asfalteren en aan weerszijden van de weg een verharde gras- dan wel grindberm toe te passen. Zo wordt het nuttig oppervlak van de weg verbreed maar blijft het kleinschalige karakter van de weg behouden. Verder is het de wens om de bomenrij ten noorden van de Leeuwerikweg door te zetten. Momenteel is deze bomenrij enkel aan de oostkant van de

Leeuwerikweg aanwezig. Door de bomenrij ook aan de westzijde voort te zetten (op eigen terrein) ontstaat een eenduidig profiel tot aan de Bakelseweg.

Beeldkwaliteit
Uitgangspunt voor de nieuwe woon-werkkavels is dat de uitstraling van het gebied gericht is op wonen, waarbij ook gewerkt wordt. Hiertoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld die als bijlage bij dit
bestemmingsplan is opgenomen. Dit betekent dat de nieuwe woningen aan de voorzijde van de percelen gerealiseerd worden met daarachter de bedrijfsbebouwing. Het heeft dus de uitstraling van wonen en groen met daarachter het werken. Waar mogelijk hebben de bedrijfspanden een eigen toegang. Op deze wijze ontstaat een prettige woon- en leefomgeving. Ook de zichtkant van het plangebied, de hoek Leeuwerikweg/Bakelseweg, krijgt een impuls door de woonuitstraling en groen. Rond het bedrijf aan de Bakelseweg 9 wordt geïnvesteerd in een landschappelijke inpassing, passend bij de kwaliteiten van het omringende gebied. Hierdoor wordt komende uit de richting van Bakel een fraaie dorpsentree gecreëerd. Eén en ander is verwoord in het beeldkwaliteitsplan 'Woon-werklocaties, De Mortel Zuid'.

1.6 Ligging buiten gebied 'verstedelijking afweegbaar'
Een klein deel van het plangebied is gelegen buiten de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar', zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Binnen deze verordening bestaat voor het college van B&W echter de mogelijkheid om Gedeputeerde Staten te verzoeken de begrenzing van deze aanduiding aan te passen en het gebied binnen deze aanduiding uit te breiden. Het college van B&W heeft bij brief van 21 februari 2020 Gedeputeerde Staten gevraagd om een procedure 'herbegrenzing' op te starten. Ambtelijk is deze herbegrenzing reeds met de provincie voorbesproken, waarbij deze positief is beoordeeld. Gedeputeerde Staten heeft 4 weken de tijd om een beslissing te nemen met betrekking tot de gevraagde herbegrenzing. De beslissing zal daarmee voor de vaststelling van het plan bekend zijn.

2.1 De ambtshalve aanpassingen leiden tot enkele aanpassingen;
Op het plan zijn ambtshalve aanpassingen noodzakelijk. Het gaat hierbij voornamelijk om enkele aanpassingen in de planregels en aanduidingen die niet correct benoemd zijn en/of weergegeven op de verbeelding. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van Ambtshalve aanpassingen.

2.2 De gemeenteraad is bevoegd gezag
Het college is het bevoegd gezag om een bestemmingsplan in procedure te brengen, hetgeen inhoudt dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien het college derhalve akkoord is met de inhoud van het bestemmingsplan dient het plan te worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling. De vaststelling van dit bestemmingsplan staat geagendeerd voor 16 april 2020.

Kanttekeningen
1.1 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. Het betreft een gemeentelijk plan. De eventuele planschade zal ten laste komen van de gemeente.

Vervallen "oude" regelgeving
Het bestemmingsplan 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.

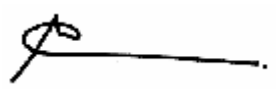
Financiën
De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden betaald door de initiatiefnemers via een exploitatiebijdrage. Er is een getekende overeenkomst waarin de bijdrage is opgenomen. Desgewenst kan deze overeenkomst op aanvraag ingezien worden.

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, 17 maart 2020

het college van burgemeester en wethouders,

de loco secretaris,	de burgemeester,
	
A. van de Voort	ing. M.S. van Veen