
Van: Projectaandrijving <projectaandrijving.nl>
Verzonden: dinsdag 8 december 2020 10:22
Aan: Gemeente Gemert-Bakel
Onderwerp: Principeverzoek Molenrand 2 en 3 Gemert
Bijlagen: 20201207 getekend formulier PV.pdf; 20201207 Toelichting bij principeverzoek Molenrand.pdf

Geacht college,

Bij deze treft u aan een principeverzoek namens
zijn het ingevulde formulier en een toelichting.

vestigd aan de Molenrand 2 in Gemert, voor het mogelijk maken van drie bedrijfswoningen op drie bedrijfspercelen, waarvan twee in een reeds bestaand pand. Bijgevoegd

Wij zien uw besluit met belangstelling tegemoet.

Groet,



PROJECT **AANDRIJVING**

Projectaandrijving
Hemelstraat 2
5425 VT De Mortel
T 06-20077740
E projectaandrijving.nl
W projectaandrijving.nl

Ridderplein 1
Postbus 10.000, 5420 DA Gemert
Telefoon: (0492) 37 85 00
E-mailadres: gemeente@gemert-bakel.nl
Internet: www.gemert-bakel.nl
Twitter: @gemGemertBakel
Kvk-nummer: 50371746
IBAN: NL83 BNGH 0285 0027 08
BIC: BNGH NL2G
BTW-nummer: 8055.16.71B.03

In te vullen door gemeente:

Datum ontvangst:

Zaaknummer:

BEOORDELING PRINCIPEVERZOEK

Toetsing aan bestemmingsplanregels / planologische en stedenbouwkundige kaders.

U wilt gaan (ver-)bouwen of een gebouw of ruimte anders gaan gebruiken maar uw voornemen past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dan kunt u uw voornemen toch aan de gemeente voorleggen. U krijgt dan antwoord of de gemeente kan meewerken en op welke wijze de gemeente kan meewerken. Hiervoor dient u een principeverzoek in.

Informatie: bij het team Vergunningen & Toezicht kunt u terecht met uw vraag of het voorgenomen bouw of gebruik is toegestaan en kunnen u voorzien van de juiste bestemmingsplaninformatie.

Om uw principeverzoek goed te kunnen beoordelen, hebben wij informatie van u nodig. Wij vragen u het formulier zo volledig mogelijk in te vullen. Uw principeverzoek zal dan op hoofdlijnen worden getoetst. We streven er naar om binnen acht weken een schriftelijke reactie op uw principeverzoek te geven. In deze reactie wordt aangegeven of het zinvol is om een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen en welke procedure gevolgd moet worden om medewerking te kunnen verlenen.

1. Gegevens aanvrager

Naam : Tiny van Helvoort Beheer BV Voorletters : M/V
Adres : Molenrand 2
Postcode/Woonplaats : 5421 VZ Gemert
Telefoonnummer : 0492-361111 | tel. adviseur
E-mailadres : @vanhelvoorttaxi.nl | adviseur: dprojectaandrijving.nl

2. Gegevens principeverzoek

Hieronder kan een korte omschrijving van het bouwplan/gebruik gegeven worden. Bij punt 3 kunt u eventueel een toelichting/verdere beschrijving geven.

Bij mijn plannen gaat het
om het (s.v.p. aankruisen):

☒ geheel

☐ gedeeltelijk

☐ plaatsen

☐ vernieuwen

☐ veranderen

☒ oprichten

☐ vergroten

☒ wijzigen van het gebruik

☐ anders, namelijk:

Van: 3 bedrijfswoningen (waarvan 2 in bestaande gebouwen)

Adres waar gebouwd gaat worden of waar het gebruik plaats gaat vinden:

Molenrand 2 en Molenrand 3 in Gemert

Heeft u onderzocht of uw plan passend is binnen de bestemmingsplanvoorschriften? Ja / ~~Nee~~

Zo ja, indien uw plan niet passend is, waaruit bestaat dan volgens u de afwijking?

Het bestemmingsplan staat een (extra) bedrijfswoning niet toe.

3. Toelichting/nadere beschrijving van het principeverzoek (doel / gebruik / omvang / functie)

Zie toelichting in de bijlage

4. Gegevens m.b.t. de bijlagen

Bij een principeverzoek is een initiatief meestal niet helemaal uitgewerkt.

Wellicht dat u reeds een indicatie kunt geven van uw plannen door (concept-)tekeningen mee te sturen. Deze hoeven niet professioneel gemaakt te zijn. Wel vragen wij u maatvoeringen te vermelden en indien mogelijk de tekeningen op schaal te maken. Tekeningen kunnen ons helpen in idee te vormen van uw plannen.

Bij het indienen van een principeverzoek om te bouwen vragen wij u om het volgende mee te sturen:	Zijn de stukken toegevoegd?		
	Ja	Nee	N.v.t.
Een plattegrond van het perceel met hierop de aanwezige bebouwing.	✓		
Een plattegrond van het perceel met hierop de nieuwe bebouwing en eventueel te slopen bebouwing.	✓		
Een tekening met hierop uw bouwplan met (indicatieve) maatvoering (denk bijvoorbeeld aan: goothoogte/ nokhoogte/ afstand tot perceelgrenzen).	✓		
Foto's van bijvoorbeeld het bouwwerk waar u aan gaat bouwen en de omgeving.	✓		

Bij het indienen van een principeverzoek voor het wijzigen van een gebruik vragen wij u om het volgende mee te sturen:	Zijn de stukken toegevoegd?		
	Ja	Nee	N.v.t.
Een plattegrond van het perceel met hierop de aanwezige bebouwing.	✓		
Een plattegrond van het perceel met hierop aangegeven de bewuste ruimte.	✓		

5. Extra informatie ten behoeve van de beoordeling

Indien van toepassing: gegevens nieuw te bouwen bouwwerk(en) en te slopen bouwwerk(en).

Bouwoppervlakte / inhoud Oppervlakte m² Inhoud m³

Bouwoppervlakte / inhoud Oppervlakte m² Inhoud m³

Sloopoppervlakte / inhoud Oppervlakte m² Inhoud m³

Sloopoppervlakte / inhoud Oppervlakte m² Inhoud m³

Gemeentelijk- / rijksmonument ☒ / Nee

Overige informatie:

Dient er een boom gekapt te worden? ☒ / Nee (bij ja; aantal / of m²)

Dient er een uitrit aangelegd te worden? ☒ / Nee

Is er een vergunning of melding voor het oprichten,
in werking hebben of veranderen van een
milieu-inrichting van toepassing? Ja / ☒ Nee

Zijn er nog andere zaken die van belang zijn? Zo ja, welke? (bijv. extra vervoersbewegingen, Flora en Fauna Wet)

Zie toelichting in de bijlage

6. Overleg/toelichten

Wilt u het plan mondeling komen toelichten? Ja / ☒ Nee, enkel indien gewenst

Als u 'Ja' invult zal de zaakbeheerder contact met u opnemen om een afspraak in te plannen.

7. Ondertekening

Plaats : Gemert

Datum : 7 december 2020

Handtekening :

8. Formulier opsturen / afgeven

Postadres: Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Bezoekadres: Gemeente Gemert-Bakel
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

E-mail: gemeente@gemert-bakel.nl

Opmerkingen

INDIENING

Het principeverzoek mag in enkelvoud worden ingediend door gebruikmaking van dit formulier.

LEGES

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek bent u leges verschuldigd. Ook als u uw principeverzoek op andere wijze aan ons voorlegt. Het betalen van leges staat ook los van het resultaat (wel of geen medewerking van gemeente). Nadat uw verzoek in behandeling is genomen zal een legesfactuur worden opgesteld en aan u worden toegezonden.

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek wordt € 828,00 in rekening gebracht.

TERMIJN AFHANDELING

Wij streven er naar om u binnen 8 weken een schriftelijke reactie op uw principeverzoek te geven. Deze schriftelijke reactie is geen besluit als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Er staat derhalve geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid tegen open.

HOUDBAARHEIDSDATUM VAN ONS ANTWOORD OP UW PRINCIPEVERZOEK

De schriftelijke reactie op uw principeverzoek wordt op hoofdlijnen geformuleerd aan de hand van de op dat moment geldende regels en/of beleid(s-inzichten). Deze kunnen in de loop van de tijd wijzigen. Indien u een positieve reactie op uw principeverzoek ontvangt, beslaat de geldigheidsduur van de gegeven reactie maximaal één jaar na de verzenddatum van de brief. Binnen deze termijn verwachten wij van u dat u een formele, compleet ingediende aanvraag bij ons indient. Dit kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunningaanvraag zijn voor de activiteit bouwen of bijvoorbeeld een aanvraag tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Bij het indienen van een formele aanvraag bent u de gemeente ook leges verschuldigd.

KOSTEN VERVOLGPROCEDURE PLANOLOGISCH STRIJDIG GEBRUIK

Binnenplanse afwijking:	€ 828,00
Buitenplanse, kleine afwijking:	€ 828,00
Buitenplanse afwijking (projectbesluit):	€ 12.420,00
Aanvraag tot het vaststellen van bestemmingsplan:	€ 8.280,00
Aanvraag tot het wijzigen/uitwerken van bestemmingsplan:	€ 5.175,00

Toelichting bij principeverzoek

Realiseren van twee inpandige bedrijfswoningen en een nieuwe bedrijfswoning Molenrand 2-3

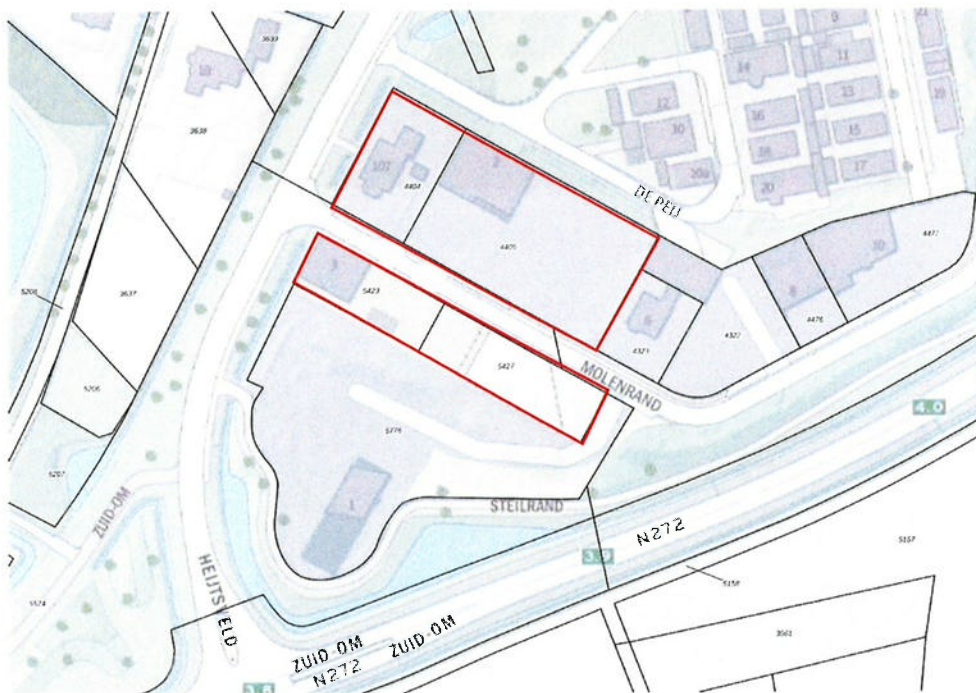
1. INLEIDING

Initiatiefnemer is eigenaar van een aantal bedrijfspercelen aan de Molenrand in Gemert. Hij is voornemens om twee inpandige bedrijfswoningen te realiseren en een van de percelen als nieuwe bedrijfskavel uit te geven, met de mogelijkheid van een bedrijfswoning. Hij verzoekt aan het college van B&W om hier medewerking aan te verlenen.

2. OMSCHRIJVING VAN HET INITIATIEF

2.1 Locatie

De planlocatie is gelegen op de bedrijventone Molenrand aan de zuidelijke kernrand van Gemert. De locatie is kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummers 4405, 5423 en 5427.



Afbeelding 1. De planlocatie



Afbeelding 2. Foto's van de locatie



Afbeelding 3. Luchtfoto en kadastrale ondergrond.

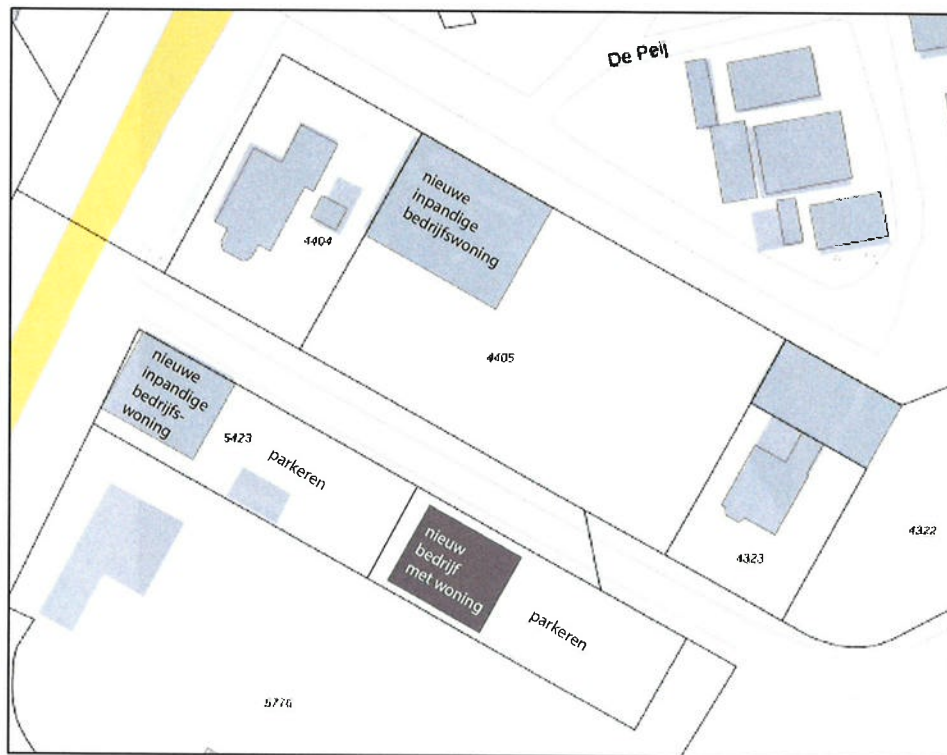
2.2. Het initiatief

De initiatiefnemer voert een taxibedrijf op Molenrand 2 en exploiteert het bedrijfsperceel Molenrand 3 ten behoeve van een aantal praktijkruimtes (bedrijfsverzamelgebouw). Hij wil drie nieuwe ontwikkelingen realiseren:

- a. Een in pandige bedrijfswoning boven het kantoor van het taxibedrijf op Molenrand 2;
- b. Een in pandige bedrijfswoning op de bovenste verdieping van het bedrijfsverzamelgebouw op Molenrand 3;
- c. Een bedrijfswoning op het bedrijfsperceel M.5427. Deze wordt als nieuwe woon-werkkavel in de markt gezet.

De reden voor dit initiatief is dat de beschikbare ruimte op deze locatie nu niet optimaal benut wordt en dit gecombineerd kan worden met de behoefte aan wonen bij het bedrijf omwille van onder andere de veiligheid. Als een in pandige bedrijfswoning kan worden gerealiseerd, is 24-uurs toezicht gegarandeerd. Ook is er een blijvende behoefte aan mogelijkheden voor (jonge) ondernemers om een bedrijfslocatie tot ontwikkeling te brengen. Daaraan draagt de nieuwe woon-werkkavel bij.

Onderstaand een situatietekening met daarop verbeeld de gewenste situatie.

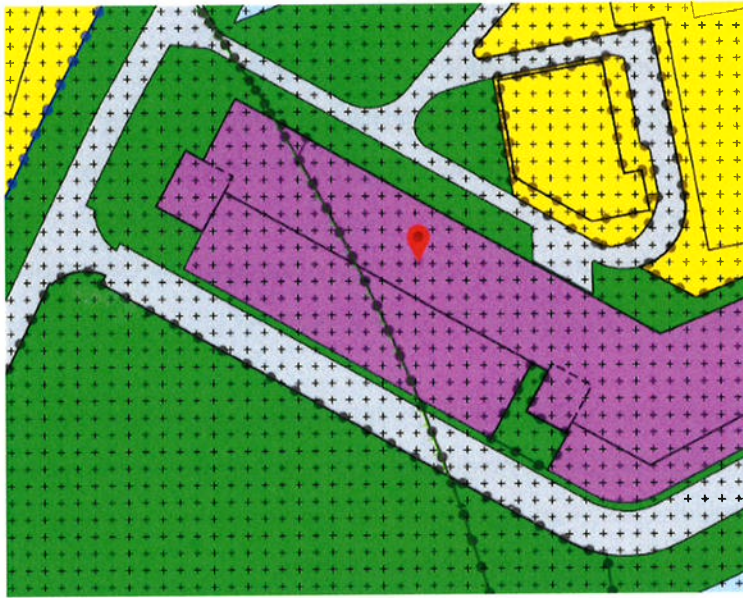


Afbeelding 4. Tekening beoogde situatie

Het nieuwe bedrijfsperceel (M.5427) is 783 m2 groot en daarmee zeer geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid, mogelijk een startende ondernemer, passend bij de overige bedrijvigheid in de bedrijvenzone Molenrand. Een klein deel van het perceel zal aan perceel 5423 toegekend worden, in verband met de parkeerruimte voor die bedrijfslocatie.

2.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor de locatie is bestemmingsplan “Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011”. Voor het gedeelte binnen de molenbiotoop van de Volksvriend is het bestemmingsplan “Stedelijke Gebieden 2013” van toepassing. In beide bestemmingsplan is de hoofdbestemming ‘Bedrijf’. Binnen deze bestemming zijn industriële en ambachtelijke bedrijven en bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’. Voor het taxibedrijf geldt dat ter plaatse van Heijtsveld 107, waar de voort.



Afbeelding 5. Verbeelding bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011"

Voor de percelen M.5423 en M.5427 geldt een ander bestemmingsplan, namelijk bestemmingsplan "Molenrand" uit 2014. De locatie heeft de bestemming "Bedrijf". Hiervoor geldt hetzelfde toegestane bedrijfsmatig gebruik als het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011", met dien verstande dat een bedrijfswoning niet is toegestaan



Afbeelding 6. Verbeelding geldend bestemmingsplan "Molenrand"

Het is volgens de planregels van het geldende bestemmingsplan op alle drie de locaties niet toegestaan om een bedrijfswoning te realiseren.

2.4 Planologische mogelijkheden

Indien de ontwikkeling wordt ondersteund, dient gebruik gemaakt te worden van de meest eenvoudig planologische procedure om de ontwikkeling mogelijk te maken. In het geval van de inpandige bedrijfswoningen betreft dat de kruimelgevallenregeling (artikel 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht). Deze maakt het mogelijk om bouwwerken afwijkend van het bestemmingsplan te gebruiken, mits de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroot worden. Dat is in het geval van de inpandige bedrijfswoningen niet het geval.

De nieuwe bedrijfskavel kan zonder bedrijfswoning nu al uitgegeven worden op grond van het geldende bestemmingsplan. Om de mogelijkheid van een bedrijfswoning direct te kunnen toevoegen zal echter het bestemmingsplan herzien moeten worden. Er zal een aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' toegevoegd moeten worden.

Voor zowel de kruimelgevallenregeling als een herziening van het bestemmingsplan zal een ruimtelijke onderbouwing opgesteld moeten worden. Deze kan voor de totale ontwikkelingslocatie worden uitgewerkt en in beide procedures als onderbouwing dienen, zodat de samenhang ook helder is.

3. TOETSING AAN BELEID

3.1 Stedenbouwkundige visie Molenrand

In het bestemmingsplan "Molenrand" is de volgende passage opgenomen: *Het plangebied betreft een zichtlocatie: het is direct zichtbaar vanaf de Zuid-Om (N272) en ligt langs één van de (secundaire) dorpsentrees van Gemert. De ambitie voor deze locatie is hoog. Uitgangspunt is de realisatie van een dorpsentree in de vorm van een accent met een hoogwaardige beeldkwaliteit vanaf de Zuid-Om. Het plan moet ook passen in de landschappelijke context van de locatie. De opgave is om de afronding van het bedrijventerrein zodanig in te passen dat de groene dorpsrand wordt afgerond en de dorpsentree wordt gemarkeerd. Op de locatie moet de uitgifte gemaximaliseerd worden en er moet sprake zijn van een flexibele terreinindeling.*

De stedenbouwkundige visie gaat uit van bedrijvigheid in het grootste deel van het plangebied van het bestemmingsplan. De uitgifte van het terrein is flexibel; de kavelindeling is niet vastgelegd.

Binnen het bestemmingsplan "Molenrand" worden geen bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Het karakter van het bedrijventerrein laat dit echter wel toe: alle overige kavels op het oorspronkelijke

terrein bestaan uit een bedrijfsgebouw met woning. Dit past dus ook goed in het stedenbouwkundige karakter van de bedrijvenzone.

3.2 Interim omgevingsverordening provincie Noord-Brabant

Op de themakaart stedelijke ontwikkeling bij de Interim omgevingsverordening is de locatie aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Binnen deze zone hebben gemeenten een hoge mate van beleidsvrijheid om ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan. Het basisprincipe op basis van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden binnen bestaand stedelijk ruimtebeslag. Daarvan is hier sprake.



Afbeelding 7. Themakaart Stedelijke Ontwikkeling bij Interim omgevingsverordening

In de ruimtelijke onderbouwing bij het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan alle milieuhygiënische aspecten van het plan. Daarbij zijn onder meer van belang de invulling van de groennorm, het akoestisch aspect ten aanzien van de rondweg Zuid-om en het parkeren.

4. VERZOEK

Het verzoek aan het college van B&W is om:

a) de bereidheid uit te spreken om:

- 1. het bestemmingsplan te herzien teneinde het oprichten van een bedrijfswoning op het bedrijfsperceel M.5427 mogelijk te maken;**
- 2. een in pandige bedrijfswoning mogelijk te maken op het adres Molenrand 2 (perceel M.4405) en daarvoor de kruimelgevallenregeling toe te passen;**
- 3. een in pandige bedrijfswoning mogelijk te maken op het adres Molenrand 3 (perceel M.5423) en daarvoor de kruimelgevallenregeling toe te passen;**

b) de voorwaarden kenbaar te maken waaronder de ontwikkeling kan plaatsvinden.

Deze notitie is opgesteld door

rojectaandrijving



PROJECT AANDRIJVING