Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder A. van Extel-van Katwijk
Behandelend ambtenaar	:	mevrouw A.C. van den Biggelaar
Zaaknummer		68555-2019
Bijlagen	:	--
Datum B&W vergadering	:	1 oktober 2019

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan "De Mortel Zuidrand"

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van
het in procedure brengen van het bestemmingsplan ‘De Mortel Zuidrand'.

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over het bovengenoemde bestemmingsplan. De procedure van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevoerd.

Inleiding
Plan De Mortel-Zuidrand is op een bijzondere manier tot stand gekomen. Diverse Verenigingen en betrokkenen uit het dorp hebben samen de handen ineen geslagen om tot een plan te komen, zonder inmenging van de gemeente: bottom-up en vraaggestuurd. Het proces kende -mede omdát het een bottom-up initiatief betreft zonder sturing van bovenaf- geen rechtlijnig verloop en er zijn een aantal varianten voor de herontwikkeling op tafel gekomen en besproken.

Inmiddels is er een variant verder uitgewerkt en heeft vorm gekregen en is uiteindelijk vertaald in een ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan is nu gereed voor de formele voorbereidingsprocedure voor de vaststelling.

Kernboodschap
Plangebied
Het plangebied is gelegen aan de zuidrand van de kern De Mortel. Het betreft het gebied rondom de Bakelseweg en Leeuwerikweg. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied in de omgeving.

ligging plangebied

Huidige situatie
Het plangebied ligt aan de zuidrand van de kern De Mortel. Het kenmerkt zich als een typische kernrandzone, waarin meerdere functies aanwezig zijn. Binnen het plangebied is een drietal bedrijven aanwezig. Aan de Bakelseweg 9 is een partyverhuurbedrijf (partytenten, servies, tafels en stoelen) gevestigd. Op de Leeuwerikweg 16 is een aannemersbedrijf gevestigd, met de bedrijfswoning aan de overzijde op Leeuwerikweg 15. Op de Leeuwerikweg 18 is een kaasveredelingsbedrijf gelegen, met verpakking, opslag en transport van de kazen. Daarnaast liggen er nog enkele braakliggende terreinen, weilanden en een paardenbak in het plangebied. De Leeuwerikweg en de Bakelseweg zijn de hoofdontsluitingswegen in het plangebied. In het plangebied komen verschillende bebouwingsvormen voor met zowel oude als nieuwere bedrijfsbebouwing/loodsen.

Planopzet
Het plangebied is, zoals ook uit de beschrijving van de huidige situatie blijkt, geen nieuw, maagdelijk terrein. Bij
de ontwikkeling van het initiatief is sprake van een aantal aspecten:

- het herontwikkelen van een voormalig bedrijfsperceel tot woon-werk locaties;
- het herontwikkelen van het perceel van een voormalige intensieve veehouderij tot woon-werk locaties;
- de ontwikkeling van woon-werk locaties op enkele bestaande weilanden;
- het bieden van ontwikkelingsruimte voor de drie bestaande bedrijven;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Op basis hiervan is een stedebouwkundig ontwerp opgesteld.

Stedebouwkundig ontwerp. Buro SRO

Het plan voorziet in de realisatie van 12 woon- werkkavels
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.

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.

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.

Woningbouw-/bedrijfsbehoefte
Het initiatief betreft enkele woon-werk kavels van initiatiefnemers uit De Mortel met een lokaal karakter. De betreffende lokale ondernemers/bedrijven hebben allemaal een specifieke binding met De Mortel. Enerzijds sociaal: ze zijn geboren en getogen in het dorp en er is binding door de sociale/maatschappelijke voorzieningen (sportverenigingen). Anderzijds bedrijfsmatig: een groot deel van de klantenkring van de bedrijven komt uit De Mortel of de directe omgeving vanwege het specifieke bedrijfstype.
De nieuwe woon-werklocaties op de gewenste locatie in De Mortel zullen niet concurreren met de (regionale) bedrijventerreinen Dit enerzijds vanwege het type bedrijven: Het betreft kleinschalige woon-werklocaties die niet passen op een grootschalig regulier bedrijventerrein met dito type bedrijven. Anderzijds is sprake van lokale bedrijven met een groot deel van de (specifieke) klantenkring van de bedrijven uit De Mortel of de directe omgeving.

Volgens de provinciale prognose zijn er 1.200 woningen nodig in de periode 2017 – 2027 in de gemeente Gemert-Bakel. Van deze ruimte is 63% harde plancapaciteit. Dit plan is reeds sinds 2012 in voorbereiding en daarmee opgenomen in het huidige woningbouwprogramma.

De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd
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 (bijlage 1) is dit groen ook als zodanig aangegeven en verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2). Via een voorwaardelijke bepaling in de regels is geborgd dat de aanleg, en vervolgens de instandhouding, ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

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- danwel 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.

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 beeldkwaliteitplan 'Woon-werklocaties, De Mortel Zuid'.
Dialoog
Er heeft, verdeeld over een aantal fasen, een uitvoerige omgevingsdialoog plaatsgevonden over de plannen voor De Mortel-Zuidrand. Dit heeft als achterliggende reden dat het project in 2012 is opgestart als gezamenlijk project van de ondernemersvereniging, voetbalvereniging MVC en enkele ondernemers in het plangebied. Destijds is gekozen voor een brede opzet van onderop, waarbij door een projectgroep is geïnventariseerd wat de wensen van de mensen zijn in het plangebied en in de directe omgeving daarvan. Naar aanleiding daarvan heeft in de loop der tijd diverse malen overleg plaatsgevonden met individuele betrokkenen, hetgeen heeft geleid tot een aantal wijzigingen op het plan dat in 2012 is gepresenteerd. Op 26 september 2018 is door de initiatiefnemers een informatiebijeenkomst georganiseerd waarop het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan zijn toegelicht. Er is ook gelegenheid gegeven om schriftelijk opmerkingen aan te geven. De op- en aanmerkingen zijn verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding.

Vervolgstappen
- Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘De Mortel Zuidrand’ wordt vanaf 7 oktober 2019 ter inzage gelegd (6 weken);
- Het bestemmingsplan is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaatst in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld om 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 eventuele zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van de plannen;
- Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de eventueel daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- Na instemming van het college van B&W wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het bestemmingsplan voorafgaand aan de beroepstermijn opgestuurd naar de provincie t.b.v. de aanwijzingstermijn. Na goedkeuring van de provincie of uiterlijk 6 weken daarna wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de beroepstermijn (6 weken). 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

Alle interne kosten worden verhaald op de initiatiefnemers. Hiertoe wordt een overeenkomst opgesteld op basis van een plankostenscan.

Alle bouw- en woonrijpkosten zijn ook voor rekening van de initiatiefnemers. De noodzakelijke aanpassingen aan de Leeuwerikweg vallen hierbinnen en dit deel wordt door gemeente uitgevoerd.
De werkzaamheden op de toekomstige kavels worden door de initiatiefnemers uitgevoerd.

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