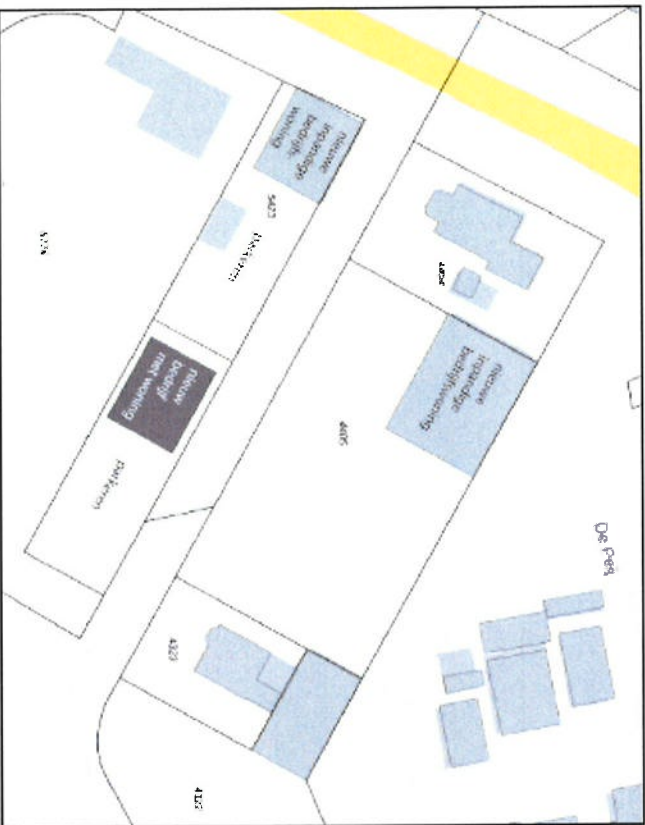


Integraal advies *

Aanvrager:	eheer BV	Fase:	Datum adviesochtend:
Locatie: Molenrand 2-3		Principeverzoek	12-01-2021
Zaaknummer: 90933-2020		Voorontwerpbestemmingsplan	☐
Zaakbeheerder:		Ontwerpbestemmingsplan	☐
		Vastgesteld bestemmingsplan	☐

Omschrijving verzoek:

2021/01/12:
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 inpandige bedrijfsruimte op de verdieping binnen het bestaande kantoor van het taxibedrijf op Molenrand 2;
b. Een inpandige bedrijfsruimte op de bovenste verdieping binnen het bestaande bedrijfsverzamelgebouw op Molenrand 3;
c. Een bedrijfsruimte op het bedrijfsperceel M.5427. Deze wordt als nieuwe woon-werkkavel in de markt gezet, maar ligt nu nog braak.
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.



De geldende bestemmingsregeling staat de realisering van de 3 gewenste bedrijfsruimten niet toe. Herziening en/of afwijken van de bestemmingsregeling is noodzakelijk. Graag jullie advies.

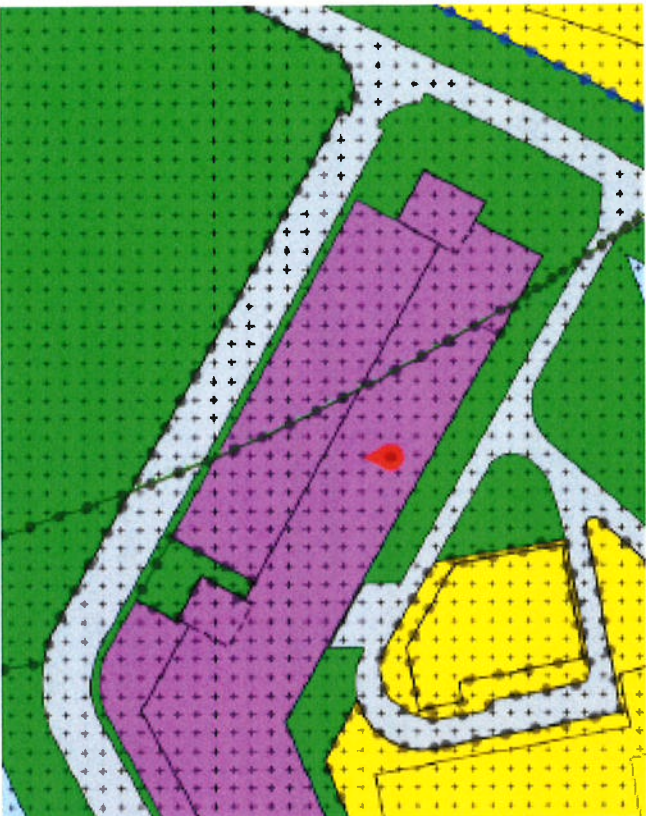
Ruimtelijke toets:

Omgevingsverordening:



Figuur 2: Kaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Wel passend binnen de omgevingsverordening:
Er is sprake van nieuwe ontwikkelingen, die plaatsvinden binnen bestaand stedelijk ruimtebeslag.



Figuur 1: Verbeelding bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan Molenrand Gemert

Graag aanduidingen benoemen! Niet passend binnen bestemmingsplan: De beide bestemmingsplannen staan wel de uitoefening van bedrijfsactiviteiten toe, maar niet de realisering van een bedrijfswoning daarbij.		
Overig gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld VAB, visie bedrijventerreinen)	In de Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel is het beleid voor Molenrand erop gericht het terrein in de toekomst te behouden als bedrijventerrein, met behoud van de huidige functionaliteit. De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie.	
Woningbouwprogramma	Over het al dan niet wenselijk/mogelijk zijn van bedrijfswoningen daarbij doet de visie geen uitspraak. De bedrijfswoningen moeten ingepast worden in het woningbouwprogramma.	
Volksgezondheid	Check wordt gedaan	
Advies ondersteuningsteam buitengebied	Nvt	
Conclusies en randvoorwaarden		

Adviesochtend:		
Stedenbouw	2020/01/12 Niet akkoord. Molenrand 2: Er is geen noodzaak om een bedrijfswoning (inpandig) toe te voegen. Veiligheid is geen rede om een extra woning toe te staan. Veiligheid kan ook geborgd worden op andere manieren. Tevens is er al een bedrijfswoning aanwezig op het naastgelegen perceel. Molenrand 3: Er is geen noodzaak om een bedrijfswoning (inpandig) toe te voegen aan een bedrijfsverzamelgebouw. De bedrijfsvoering van de bedrijf in het bedrijfsverzamelgebouw kan ook voortgezet worden zonder de bedrijfswoning. Perceel M5427: Een bedrijfspand op deze locatie is voorstelbaar. Een bedrijfswoning op de locatie niet passend en (waarschijnlijk) niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Tevens is deze locatie een zichtlocatie. Door het toevoegen van een bedrijfswoning zal er op een terrein een dichte erfafscheiding gerealiseerd worden, dit is onwenselijk en bestemmingsplanmatig ook niet te voorkomen. Op een zichtlocatie is een bedrijfswoning daarom ruimtelijk niet voorstelbaar, dit verstoort het hoogwaardige beeld dat beoogd is.	
Cultuurhistorie <i>Kwaliteitsverbetering van het landschap Heemkundekring</i>	2021/01/12 Er dient rekening gehouden te worden met de molenbiotoop. Het plangebied kent geen bescherming als oude akker, monument of beeldbepalend pand. Vanuit cultuurhistorie zijn daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling.	
Groen en landschap <i>Kwaliteitsverbetering van het landschap Landschappelijke inpassing Ruimte en landschap</i>	Ruimte en landschap 2021/01/12 Groene Kaart: geen beperkingen. Aangezien perceel M5427 een zichtlocatie is voor bedrijven is hier een bedrijfspand en geen bedrijfswoning voorstelbaar. Met oog op de gewenste functionaliteit als bedrijventerrein is qua entourage een invulling als bedrijfspand beter passend op deze locatie. Bij een bedrijfswoning moet worden uitgegaan van een tuinachtige en privacy vormende afgesloten invulling van de ruimte. Dat is op deze locatie niet gewenst. Kwaliteitsverbetering van het landschap n.v.t. Landschappelijke inpassing n.v.t.	
Beeldkwaliteit	2021/01/12 Molenrand 2: <i>Het plan is gelegen in welstandszone 2 volgens de kadernota 2017.</i> Onderstaand de toekomstvisie van het terrein: - Het terrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein met behoud van de huidige functionaliteit. - De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie. - Het terrein kan en zal niet uitgebreid worden. Wel wordt gekeken of de huidige binnen het plangebied vallende aangrenzende groenstrook als uitbreidingsruimte voor zittende bedrijvigheid kan worden gereserveerd zodat een groeisprong nog kan worden opgevangen. Dit betekent dat het als bedrijventerrein behouden dient te blijven en een woonfunctie niet de overhand dient te krijgen. Een woonfunctie per bedrijfspand is voorstelbaar, maar niet meerdere woningen per pand.	

	Molenrand 3: Voor dit gebied is het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Molenrand van toepassing. De stedenbouwkundige visie voor bedrijventerrein Molenrand gaat uit van een hoge ambitie, een markante dorpsentree in de vorm van een accent en hoogwaardige beeldkwaliteit vanaf het Zuid-Om. Om deze hoge ambitie en hoogwaardige beeldkwaliteit ook te borgen is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Als belangrijk aspect speelt hier mee dat de gebouwen op de locatie een samenhangend geheel vormen, maar dat er wel duidelijk een hiërarchie tussen het entree gebouw, de gebouwen aan het Zuid-Om en de gebouwen op het binnengebied. Het entreegebouw is het hoofdgebouw. Het gehele beeldkwaliteitsplan is gericht op pure bedrijvigheid en geen combinatie bedrijf met wonen. Het bedrijventerrein Molenrand is al geheel als stedenbouwkundige visie ontworpen. En de eenheid verdwijnt als er deels wonen en deels bedrijvigheid plaatsvindt in het stedenbouwkundig. Op perceel 5427 is een bedrijf wel voorstelbaar, maar in combinatie met wonen niet. Conclusie: Molenrand 2: Een woonfunctie per bedrijfspand is voorstelbaar, maar niet meerdere woningen per pand. Molenrand 3: Het is niet voorstelbaar, vanuit beeldkwaliteit om bedrijfswoningen bij de bedrijven te plaatsen. Dit verstoort de eenheid van Bedrijventerrein de Molenrand.
Verkeer <i>Verkeer en parkeren</i> <i>Toetsing bereikbaarheid brandweer</i>	Verkeer en parkeren 2021/01/12 Het plan is voorstelbaar vanuit verkeer en parkeren, onder de voorwaarde dat voldoende parkeerplaatsen op de terreinen beschikbaar zijn om de parkeerbehoefte voor de (beoogde) functies op te vangen (Inachtneming Nota Parkeernormen). Dit is nu nog niet inzichtelijk gemaakt. Toetsing bereikbaarheid brandweer 2021/01/12 Akkoord, geen opmerkingen.
Water	2021/01/12 THD In principe geen bezwaren. Ontwikkelaar dient rekening te houden met 2 uitgangspunten: 1) Voor de ontwikkeling dient binnen het plan te worden gerekend met 60mm waterberging (berging van regenwater). Dat betekent dat voor iedere m2 verhard oppervlak (daken, terreinverharding, opritten e.d.) 60 liter waterberging moet worden aangelegd. Hiervan mag te slopen of te verwijderen verharding NIET in mindering worden gebracht. 2) Iedere nieuwe woning dient te worden voorzien van een eigen nieuwe rioolaansluiting voor het vuilwater. Ontwikkelaar dient deze aan te vragen en zelf te bekostigen. Meer informatie op: https://www.gemert-bakel.nl/producten/rioolaansluiting-op-vrijvervalriolering
Conclusies en randvoorwaarden	2021/01/12 Niet akkoord. - Het toevoegen van bedrijfswoningen is niet noodzakelijk en past niet binnen de gestelde kaders. - De beoogde hoogwaardige uitstraling op deze zichtlocatie wordt niet bereikt door het toevoegen van een bedrijfswoning. - Molenrand 2: Het terrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein met behoud van de huidige functionaliteit. De woonfunctie mag niet overhand krijgen - Molenrand 3: bedrijfswoningen op deze locatie zijn niet toegestaan.

Overige deeladviezen	
Bedrijven en milieuzonering	
Flora en Fauna	
Geluid	
Geur	
Luchtkwaliteit	
Externe veiligheid	
Bodem	
Archeologie	2021/01/12 Het plangebied kent een hoge archeologische verwachting, dit betekent dat bij ingrepen groter dan 500m² en dieper dan 0,4m onder maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.
Conclusies en randvoorwaarden	

Gezamenlijke conclusies en randvoorwaarden
De afgeleverde GAV (aanvraag) is niet conform met de randvoorwaarden van de GAV. De afgeleverde GAV (aanvraag) is niet conform met de randvoorwaarden van de GAV. De afgeleverde GAV (aanvraag) is niet conform met de randvoorwaarden van de GAV.

*Start je advies begin met de datum: 20200917