

Antwoord	2021 – 44
Dd	30-3-2021
Onderwerp	besluitenlijst 2-3-21 (afwijzen principeverzoek Molenrand Gemert)
Van	Ton Vogels

In antwoord op de vragen uit onderstaande mail de volgende reactie.

1. Alle op dit dossier betrekking hebbende documenten zijn in geanonimiseerde vorm als bijlage bij deze mail bijgevoegd.
2. De mogelijkheden voor ontwikkelingen binnen de geldende bestemmingsplanregelingen betreffen:

Mogelijkheden voor ontwikkelingen binnen het geldende bestemmingsplan voor Molenrand 2.

Geldend bestemmingsplan is “Woongebied Gemert 2011”.

Binnen de geldende bestemming ‘Bedrijf’ zijn de volgende functies/activiteiten toegestaan:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven;
- b. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijven en daar waar deze bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en als zodanig zijn opgenomen in de Lijst van bedrijven;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
- d. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in 5.1 onder a en b;

met de daarbij behorende:

- e. overige (openbare) nutsvoorzieningen;
- f. parkeer- en verkeersvoorzieningen al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De aanduiding ‘bedrijfswoning’ is gelegd over de bestaande woningen Heijtsveld 107 en Molenrand 6. Op basis van de geldende bestemmingsregels zijn dit de enige locaties in de directe omgeving van Molenrand 2 waar bedrijfswoningen zijn toegestaan. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen om de bouw van andere bedrijfswoningen mogelijk te maken.

De bouwmogelijkheden op het perceel zijn beperkt tot het aangeduide bouwvlak. Dit is gelegen op de achterste helft van het perceel, alsmede rond de aanduidingen ‘bedrijfswoning’.

Mogelijkheden voor ontwikkelingen binnen het geldende bestemmingsplan voor Molenrand 3.

Geldend bestemmingsplan is “Molenrand Gemert”.

Binnen de geldende bestemming 'Bedrijf' zijn de volgende functies/activiteiten toegestaan:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in de milieucategorieën 1 en 2 van de staat van bedrijven/bedrijfsactiviteiten in de bijlage.
- b. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd onder a;

met de daarbij behorende:

- c. (openbare) nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- d. parkeer- en verkeersvoorzieningen al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ook hier worden de bouw mogelijkheden op het perceel bepaald door het bouwvlak. De omvang van dit bouwvlak betreft echter het gehele bestemmingsvlak, waardoor de bebouwingsmogelijkheden groter zijn. De bebouwing moet wel voldoen aan de beeldkwaliteitsparagraaf "Beeldkwaliteit

Bedrijventerrein Molenrand". Conform de beeldkwaliteitsparagraaf is Molenrand 3 gelegen in het deelgebied 'binnengebied'. In dit deelgebied is het van belang dat de bebouwing op de kavels zich altijd oriënteert op de straat. De bebouwing in dit binnengebied is wat minder representatief. De bebouwing zal minder vaak een zichtbaar kantoorgedeelte of showroom bevatten. Het beeld wordt hier met name bepaald door bedrijfshallen.

Mogelijkheden om een bedrijfswoning op te richten worden door het bestemmingsplan niet geboden. Er zijn ook geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen om de bouw van bedrijfswoningen mogelijk te maken. Ook de beeldkwaliteitsparagraaf voorziet niet in de aanwezigheid van bedrijfswoningen.