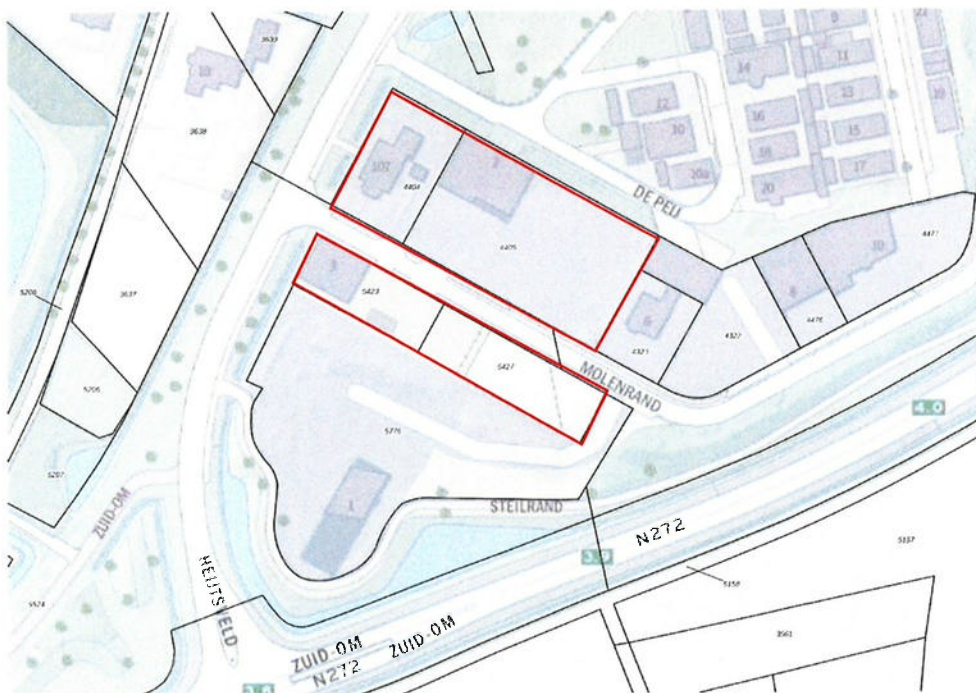


Realiseren van twee in pandige bedrijfswoningen en een nieuwe bedrijfswoning Molenrand 2-3

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.

2.1 Locatie

De planlocatie is gelegen op de bedrijvenzone 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



Bedrijfsgebouw Molenrand 2



Bedrijfsgebouw Molenrand 3



Braakliggend perceel Molenrand 3

Afbeelding 2. Foto's van de locatie



Afbeelding 3. Luchtfoto en kadastrale ondergrond.

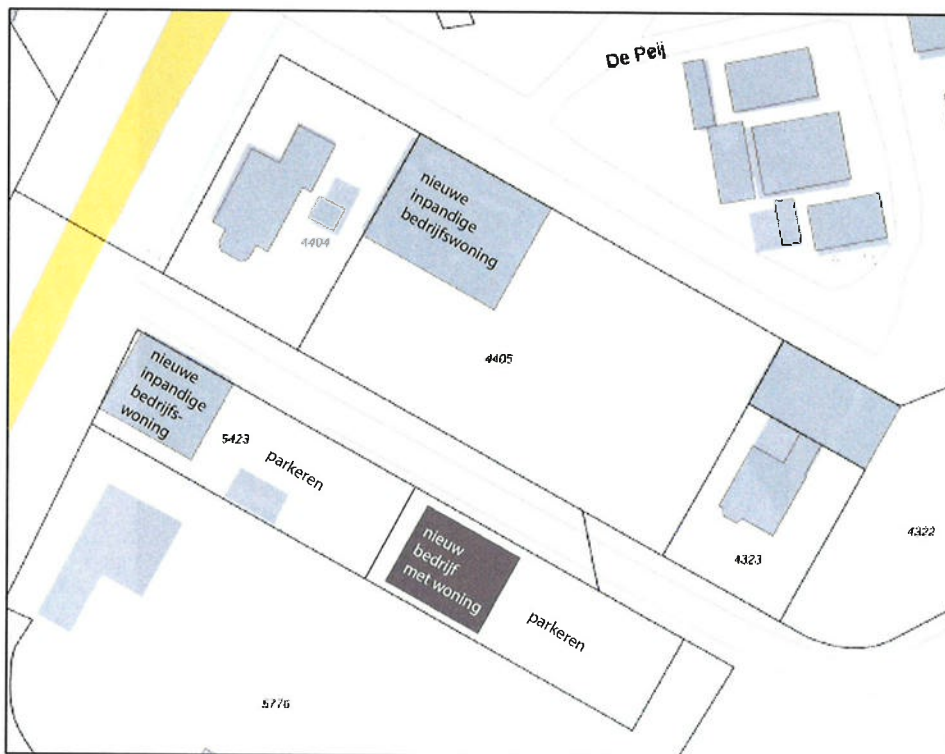
2.2. Het initiatief

De initiatiefnemer voert een taxibedrijf op Molenrand 2 en exploiteert het bedrijfspersceel 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 bedrijfspersceel 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.

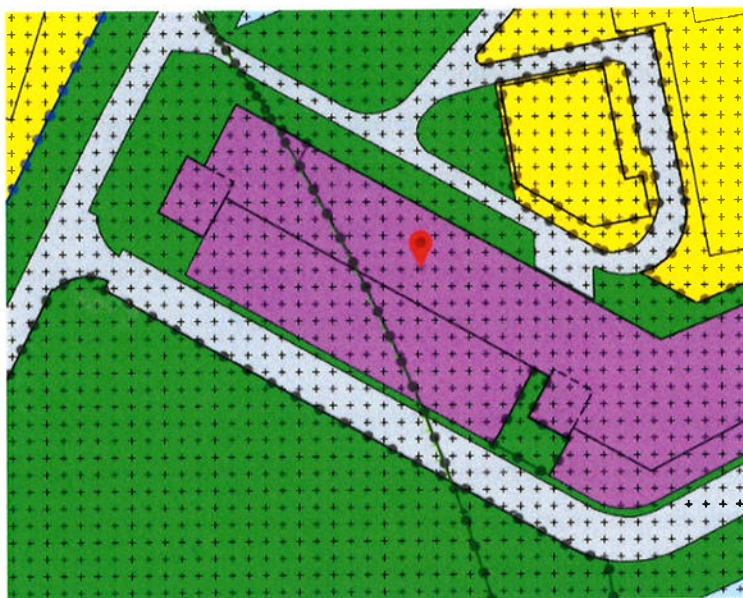


Afbeelding 4. Tekening beoogde situatie

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 voont.



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 inpandige bedrijfswoning mogelijk te maken op het adres Molenrand 2 (perceel M.4405) en daarvoor de kruimelgevallenregeling toe te passen;**
- 3. een inpandige 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