

Raadsbesluit

Bijlage bij agendanummer: 13a
Zaaknr. 540494

Onderwerp: Vaststelling partiële herziening bestemmingsplan "Molenrand Gemert"

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 september 2014;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8;

Besluit

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijze zoals opgenomen in bijlage I te beantwoorden volgens bijgevoegd antwoord opgenomen in bijlage I, en met betrekking tot zienswijze nr.2.1 nadere gesprekken te voeren;
3. Het bestemmingsplan "Molenrand Gemert" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in Bijlage II;
4. Het bestemmingsplan "Molenrand Gemert" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Molenrand-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage I en II;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemeert-Bakel d.d. 2 oktober 2014.

de raad voornoemd,
de griffier,



P.G.J.M. van Boxtel

de voorzitter,



Drs. J. van Zomeren

Bestemmingsplan: “Molenrand Gemert”

BIJLAGE I: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	2
2. ZIENSWIJZEN.....	2
2.1 Zienswijze 1: Familie Janssen-van de Laar, Dribbelheidseweg 10, Gemert.....	2
2.2 Zienswijze 2: Bewoners Dribbelheidseweg 1, 4, 6, 7, 8 en 9, Gemert	4
2.3 Zienswijze 3: Van Helvoort Taxi, Molenrand 2, Gemert,	5

1. INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan “Molenrand, Gemert” heeft met ingang van 7 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 18 mei 2014 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. In onderliggende bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze 1: Familie Janssen-van de Laar, Dribbelheidseweg 10, Gemert

Ontvankelijkheid

Op 13 mei 2014 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Appellant verzoekt om eerst de exploitatie van plan Wolfsbosch af te ronden, alvorens een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. Aan de gemeente wordt gevraagd om te zorgen voor een natuurlijke bestemming en inrichting van plan Molenrand, dat aansluit op het natuurlijk karakter van de omgeving en de visvijver.

Zienswijze onderdeel 1

Appellant is van mening dat de gemeente haar visie met betrekking tot de openheid van het landschap in verband met de overgang van bebouwde kom naar buitengebied in zijn geheel loslaat. Op grond van deze visie zijn in 2006 aan appellant voorwaarden gesteld bij de inrichting van de kavel aan de Dribbelheidseweg 10 in Gemert. Het natuurlijke karakter van de omgeving van het Heijtsveld vervalt volledig met de komst van bedrijfshallen met een industrieel karakter. Het is vreemd dat aan de ene zijde van de weg een bedrijventerrein te plaatsen en aan de andere zijde regels te stellen aan een natuurlijk karakter. Blijkbaar heeft de gemeente in het kader van financiën de visie op dit gebied totaal veranderd.

Beantwoording zienswijze onderdeel 1 en conclusie

In de gemeentelijke “Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021” is het gebied opgenomen in het ‘stedelijk gebied’. De reden dat er binnen het plangebied ruimte wordt geboden aan nieuwe bedrijven is dat de zuidelijke dorpsrand van Gemert hierdoor wordt opgewaardeerd en de dorpsentree geaccentueerd. Op dit moment is het noordelijk deel van het plangebied ingericht ten behoeve van het stallen van auto’s. De rest van het plangebied betreft deels extensief beheerde grasbeplanting en deels agrarisch gebied (grasland). Het zuidelijk deel van het plangebied is ingericht als waterberging. Het plangebied vormt een schakel tussen het gebied Dribbelheide en Mortelse Peij. Door de aanleg van een voetpad langs de Molenrand en een deel van het Heijtsveld wordt de langzaamverkeersverbinding in de groenzone aan de oostkant van het plangebied verbonden met de langzaamverkeersverbindingen ten westen van het Heijtsveld. De relatie tussen beide groengebieden wordt hierdoor versterkt en er is geen sprake van een verslechtering van het landschappelijke effect. Ook door het entreegebouw wordt geen afbreuk gedaan aan het natuurlijke karakter van de omgeving. De massa en vormgeving van de bebouwing dient aan te sluiten op het landschap en de landschapsvormen in de omgeving. De waterberging in het plangebied blijft gehandhaafd. De zone tussen de waterberging en de nieuwe bedrijfsbebouwing wordt op een zorgvuldige wijze vormgegeven. Voor het entreegebouw is een hoge ambitie geformuleerd ten aanzien van de vormgeving. Het wordt een transparant gebouw in een landschappelijke setting. Qua maatvoering/bouwhoogte is het een bescheiden

gebouw waarbij rekening wordt gehouden met de dorpse schaal (het gebouw wordt maximaal 2 bouwlagen hoog).

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de randvoorwaarden die zijn gesteld voor de woonkavel Dribbelheidseweg 10. De inpassing van de bebouwing in het landschap wordt aanvaardbaar geacht. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze onderdeel 2

Appellant is van mening dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt tot daling van de waarde van zijn woning.

Beantwoording zienswijze onderdeel 2 en conclusie

De vraag of er sprake is van een waardedaling van een woning wordt niet beantwoord in de procedure tot herziening van het bestemmingsplan. Het eventueel verminderen van waarde van een woning is geen ruimtelijk argument en is in deze dan ook niet gegrond.

Hiervoor kan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een verzoek om planschade worden ingediend op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze onderdeel 3

Appellant vreest geluidsoverlast door extra verkeer/bedrijvigheid.

Beantwoording zienswijze onderdeel 3 en conclusie

Door alleen bedrijven tot en met categorie 2 toe te staan is, op basis van de normen van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" sprake van aanvaardbaar geluidsniveau. Bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn passend in de omgeving.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze onderdeel 4

De randvoorwaarden die aan de kavel van appellant zijn gesteld zijn in strijd met de regels aan de andere zijde van het Heijtsveld. Appellant mag niet bouwen op zijn kavel, terwijl de gemeente wel natuurgebied gaat omzetten in industrie.

Beantwoording zienswijze onderdeel 3 en conclusie

Het bestemmingsplan wordt herzien, omdat het bebouwen van deze kavel aanvaardbaar wordt geacht binnen de omgeving. Zie verder antwoord onder onderdeel 1.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2: Bewoners Dribbelheidseweg, Gemert

Ontvankelijkheid

Op 19 mei 2014 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Appellanten zijn van mening dat de voorgestelde industriële bebouwing niet past binnen de omliggende kleinschalige bebouwing en ingaat tegen de verwachtingen die de gemeente Gemert-Bakel bij de huidige bewoners van de Dribbelheidseweg heeft geschetst.

Zienswijze onderdeel 1

Eerder is aangegeven dat de molen van de Oudestraat zal worden verplaatst naar de betreffende locatie aan de Molenrand. Bij eerdere bouwplannen is zelfs rekening gehouden met de betreffende molenbiotoop.

Beantwoording zienswijze onderdeel 1 en conclusie

In het verleden (rond 2000) was het inderdaad de bedoeling om de molen De Volksvriend naar de punt van het perceel, gelegen tussen Heijtsveld, Molenrand en Zuid-Om te verplaatsen. Om verplaatsing financieel mogelijk te maken, werd indertijd gedacht, zou dit te samen moeten gaan met educatieve en maatschappelijk gelieerde functies. Ook wilde men het terrein een schakel laten zijn tussen het in ontwikkeling zijnde wandelgebied Mortelse Peij en de visvijver en omgeving. Hierbij was op de betreffende locatie bebouwing en parkeren in het groen bedacht. Tot een concreet plan heeft dit niet geleid. De verplaatsing van de molen gaat niet door, waardoor de nieuwe molenbiotoop is komen te vervallen.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze onderdeel 2

De industriële bebouwing staat in sterk contrast met de kleinschalige bebouwing aan de Dribbelheidseweg. Bouwplannen moesten worden afgestemd op de aparte status van het 'buitengebied' met als argument dat de gehuchtvorming binnen Gemert niet mocht worden aangetast. De voorgenomen bebouwing past niet aan de rand van deze gehuchtvorming.

Beantwoording zienswijze onderdeel 2 en conclusie

Het gehele plangebied vormt een visuele schakel tussen het gebied Dribbelheide en De Mortels Peij. In het plan is rekening gehouden met een groene uitstraling aan de randen om deze verbinding te benadrukken en een groene afronding van de kern richting het buitengebied te creëren. Een groot deel van het plangebied is dan ook bestemd als 'Groen' en 'Water'. Een meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie is dat de ontbrekende schakel in groene zone/wandelpadenrouting wordt vormgegeven zodat het plangebied zelf ook openbaar toegankelijk is.

Met de toekomstige bouw mogelijkheden is zoveel als mogelijk rekening gehouden met het kleinschalige karakter van de omgeving. De massa en vormgeving van de bebouwing sluit aan op het landschap en de landschapsvormen in de omgeving. De bebouwde rand aan de zuidzijde heeft een lineair karakter, aansluitend bij de huidige bebouwingsranden langs de Zuid-Om. Er is geen sprake van grootschalige industriële bebouwing in een zware milieucategorie. De maximale bouwhoogte is voor het overgrote deel gesteld op 6 meter, met als uitzondering een bebouwingsaccent van slechts 9 meter. Dit zijn geen uitzonderlijke maten.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze onderdeel 3

Er is mogelijk sprake van de lawaai-, stank- en verkeersoverlast door de voorgestane industriële bebouwing.

Beantwoording zienswijze onderdeel 3 en conclusie

Door alleen bedrijven tot en met categorie 2 toe te staan is, op basis van de normen van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" sprake van aanvaardbaar niveau op het gebied van geluid en geurhinder. Zie ook de beantwoording van de zienswijze van het vorige onderdeel.

Conclusie: Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3: Van Helvoort Taxi, Gemert

Ontvankelijkheid

Op 19 mei 2014 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Appellant verzoekt om de gebruiksmogelijkheden te verruimen zodat ter plaatse ook detailhandelsbedrijven, bijvoorbeeld een supermarkt, gevestigd kunnen worden.

Zienswijze onderdeel 1

De planregels laten geen ruimte voor (grootschalige) detailhandel. Het belang van een goede ruimtelijke ordening verzet zich niet tegen de vestiging van detailhandelsbedrijven binnen het plangebied. Wanneer de gemeenteraad van mening is dat het plangebied niet zondermeer geschikt is voor de vestiging van detailhandelsbedrijven, zouden de planregels toch in elk geval de mogelijkheid moeten bieden om door middel van een wijzigingsbevoegdheid, na een belangenafweging, de vestiging van een detailhandelsbedrijf mogelijk te maken.

Beantwoording zienswijze onderdeel 1 en conclusie

In de door de gemeenteraad vastgestelde Centrumvisie, voor het centrum van Gemert, wordt gesteld dat eventuele detailhandel buiten het centrum concurrentie met detailhandel in het centrum betekent die onwenselijk is.

De Centrumvisie geeft aan dat: In het centrum van Gemert ruimte wordt geboden aan een eventuele nieuwe supermarkt of uitbreiding van bestaande supermarkten;

Om te voorkomen dat de centrumfunctie voor de aankoop van niet dagelijkse boodschappen en dagelijkse boodschappen afkalft wordt detailhandel op bedrijventerreinen niet toegestaan.

De betreffende zichtlocatie is niet geschikt voor het realiseren van een supermarkt. Aan de ontwikkeling van het perceel tot bedrijventerrein worden hoge eisen gesteld met betrekking tot beeldkwaliteit. Deze entree van Gemert dient te worden versterkt. Een supermarkt met bijbehorende parkeervoorzieningen past niet binnen de randvoorwaarden met betrekking tot de beeldkwaliteit voor deze locatie.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wij zien geen reden om een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vestiging van een detailhandelsbedrijf in het bestemmingsplan op te nemen.

Argumenten:

- Detailhandel kan concurrerend zijn met de centra en is om die reden niet gewenst op bedrijventerrein Molenrand.
- Er is momenteel sprake van een verdringingsmarkt in plaats van een groeimarkt. De uitbreidingsruimte binnen de gemeente Gemert-Bakel is er niet of nauwelijks. Toevoegen zou kunnen betekenen dat elders in de centra bedrijven verdwijnen. Dit is niet gewenst.
- Het verzoek is niet aanvullend op de gewenste detailhandelsstructuur.
- Het verzoek heeft geen gewenst effect op de detailhandelsstructuur en consumentenverzorging.

Bestemmingsplan: “Molenrand Gemert”

BIJLAGE II AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Toelichting

1. Resultaat archeologisch onderzoek is toegevoegd. Vanwege de afwezigheid van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen die leiden tot kennisvermeerdering is het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek binnen het gehele plangebied niet meer noodzakelijk.

Planregels

1. De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” is uit de regels verwijderd.

Verbeelding

1. De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” is van de verbeelding gehaald.

Bijlagen

1. Archeologisch onderzoek en selectiebesluit zijn toegevoegd.