

Reacties en beantwoording van de op 25 mei 2021 gevoerde omgevingsdialog

1. Reactie omwonende per email ingekomen op 25 mei 2021

Ik ben helaas verhinderd vanavond. Ik heb wel (op voorhand) enkele vragen:

- 1.1. Wij nemen aan dat de milieucategorie voor Reek-Zuid gehandhaafd blijft op maximaal categorie 2?

Beantwoording gemeente

Hoewel wij in gesprek zijn met een bedrijf van een hogere milieucategorie vinden wij het gelet op de geuite zorgen tijdens de omgevingsdialog bij nader inzien niet verstandig dit bedrijf hier te laten vestigen. Het huidige en nieuwe bestemmingsplan bieden de mogelijkheid voor bedrijvigheid binnen maximaal milieucategorie 2.

- 1.2. Gaat de gemeente uit van een minimum aantal woon-werkkavels? En/of een maximum? Dit zelfde geldt voor de werkkavels?

Beantwoording gemeente

Wij kiezen voor een vraaggerichte benadering voor de invulling van het gebied. De opties op dit moment gaan uit van 5 bedrijven (zonder wonen), 5 woonwerkkavels en 29 kavels voor (ondernemers)woningen. Deze verdeling zal ook worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Als de komende tijd opties komen te vervallen waarvoor een andere initiatief naar voren komt zullen wij beoordelen of deze ruimtelijk inpasbaar zijn. Ook later bij vrijkomende kavels kan de situatie zich voordoen dat voor een andere invulling van die kavel, mits deze invulling ruimtelijk inpasbaar blijkt te zijn. Bekeken wordt in hoeverre hiervoor het bestemmingsplan flexibel wordt ingevuld.

- 1.3. In het huidige bestemmingsplan is een minimum en maximum gesteld aan de m2 (te kopen) kavel, blijft deze gehandhaafd?

Beantwoording gemeente

Wat betreft het minimum aantal vierkante meters wordt het bestemmingsplan toegespitst op de lopende initiatieven. Zo zijn de individuele kavels voor ondernemerswoningen kleiner dan 750 m². Ondermeer hiervoor moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Ook zijn er enkele kavels verkocht en vergunningen verleend die kleiner zijn dan de eis uit het bestemmingsplan waarop het bestemmingsplan wordt aangescherpt. Voor het maximaal aantal vierkante meters blijft wel 1.775 m² gelden voor het bouwperceel (te bebouwen deel van het perceel). De te verkopen kavel is in enkele gevallen groter, maar het bouwperceel blijft maximaal 1.775 m².

- 1.4. Om het plangebied Reek-Zuid geen bedrijventerrein te laten worden, zien wij graag dat het huidige beeldkwaliteitsplan gehandhaafd wordt of wordt aangescherpt. Geen zwarte of grijze blokken/loodsen van 8 m hoog, maar beeldkwaliteit/uitstraling laten aansluiten bij de omgeving met veelal bakstenen wanden.

Beantwoording gemeente

De actuele beeldkwaliteitskaders voorzien in kleinschalige bedrijfsbebouwing, waarbij veel aandacht is voor de uitstraling. Het beeldkwaliteitsplan blijft op deze punten ongewijzigd. In het huidige beeldkwaliteitsplan zijn achter de woningen ook al zwarte of grijze loodsen van 8m hoog mogelijk. Deze kanten zullen zoveel mogelijk aan het zicht vanaf de openbare ruimte worden onttrokken. Op de hoeken richting de openbare weg en/of voorkanten van woningen is voor bedrijfsbebouwing een bijzonder uitstraling beoogd, die aansluit bij woningen in de omgeving. Deze eis voor uitstraling geldt ook voor de beperkte bedrijfsbebouwing gelegen tussen de beoogde woonwerkkavels aan de Voermanstraat.

- 1.5. De woon-werk kavels en werk kavels dienen al hun parkeren/parkeerbehoefte volgens de parkeernorm van de gemeente Landerd op eigen terrein te realiseren?

Beantwoording gemeente

Uitgangspunt is dat op eigen terrein geparkeerd wordt, waarbij de parkeernormen uit ons paraplu bestemmingsplan van toepassing zijn.

- 1.6. In de vergunning die is verleend voor de 8 woon-werkkavels voor “Three in One Reek” zijn parkeerplaatsen in het groen toegestaan, terwijl dit in het bestemming “Groen” niet is toegestaan. Waarom is dit verleend? Wij hopen dat dit geen voorbode is voor de verdere plannen / ontwikkelingen van Reek Zuid? En dat is ook zeker niet reëel/eerlijk tegen over de huidige kopers/bewoners van Reek-Zuid.

Beantwoording gemeente

Onder meer door de gereserveerde gronden voor Aldi was de diepte van de percelen relatief beperkt. Om de bedrijfsgebouw toch voldoende ruimte te kunnen geven is ervoor gekozen om een gedeelte van het parkeren op te lossen in het openbaar gebied. Bij volgende initiatieven dient het parkeren op eigen terrein te worden opgelost volgens het parapluplan.

2. Reactie omwonende, per email ingekomen op 31 mei 2021.

Beeldkwaliteitsplan wordt sterk bepaald door de bebouwing in de representatieve zone (rode baksteen enz.). De bewoner en buurman wonen hier al ruim 40 jaar en hebben er niet voor gekozen om op een bedrijventerrein te gaan wonen. Wij zullen weinig merken van dit beeldkwaliteitsplan omdat zij gaan grenzen aan de functionele zones en krijgen als burens te maken met lelijke bedrijfshallen in de vorm van blokkendozen met plaatmateriaal. Hopelijk kan hier als compensatie gestuurd worden op bedrijven uit de laagste milieucategorie.

Beantwoording gemeente

Aan de voorkant van de bedrijfsbebouwing is sprake van een representatieve zone. Ook hier is in de plannen aandacht voor het onderdeel beeldkwaliteit. Beeldkwaliteit en representatieve zones zijn altijd toegespitst op de voorzijdes van de percelen. Ook in het huidige bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan komt dit al naar voren, met de huidige criteria zal er op bepaalde plekken in het gebied zicht zijn op minder representatieve bedrijfsloodsen die liggen aan de achterzijde van een perceel. Insteek van het op te stellen inpassingsplan is om op deze plek toch bijzondere aandacht te hebben voor groeninrichting zodat het bedrijfsperceel zoveel mogelijk wordt afgeschermd van het woonperceel. Daarmee

zal in combinatie met de in tuinrichting van naastgelegen woonperceel worden voorzien in voldoende afscherming om onevenredige afbreuk van het woongenot te voorkomen.

Naar aanleiding van de ingekomen reacties is ervoor gekozen geen bedrijvigheid in de milieucategorie 3 toe te staan. De hoogste milieucategorie is 2 en is qua milieuzonering goed inpasbaar. Het geldende bestemmingsplan biedt ook al de mogelijkheid voor bedrijvigheid in de milieucategorie 2.

3. Reactie Stichting Dorpsontwikkeling Reek en Werkgroep Wonen, per email ingekomen op 13 juni 2021.

Hierbij stuur ik je namens Stichting Dorpsontwikkeling Reek en de Werkgroep Wonen onze reactie naar aanleiding van de omgevingsdialoog Reek Zuid van 25 mei jl.

3.1 Allereerst willen wij aangeven dat de communicatie en informatieverstrekking over Reek Zuid de afgelopen jaren te wensen heeft overgelaten. De algemene mening van omwonenden, ondernemers en inwoners is dat er nauwelijks proactief gecommuniceerd en geïnformeerd is, dat informatieverstrekking naar geïnteresseerde ondernemers zeer moeizaam verliep, erg lang duurde en vaak onduidelijk was. Wij hechten veel waarde aan goede burgerparticipatie bij de initiatieven van de gemeente, zeker daar waar wij als dorp reeds in 2015 bij ons dorpsontwikkelingsplan hebben aangegeven actief betrokken te willen worden bij de invulling van Reek Zuid omdat dit van groot belang is voor de leefbaarheid in ons dorp. Wij vertrouwen er daarom op dat er vanaf nu proactief door de jullie wordt gecommuniceerd en geïnformeerd over de plannen, status en voortgang en dat wij als dorp actief betrokken worden.

Beantwoording gemeente

Wij zijn ons bewust van het feit dat sprake is van een belangrijk en ingrijpend proces en we realiseren ons dat zorgvuldige communicatie essentieel is. Wij betreuren dat er het gevoel bestaat niet goed te zijn betrokken in het proces tot nu toe. Echter, tot niet heel lang geleden hebben zich pas concrete initiatieven voorgedaan die we nu proberen in te passen op Reek-Zuid. Daarom is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een omgevingsdialoog gevoerd. Dit was denken wij een nuttige bijeenkomst waarin enkele essentiële zaken uitgewisseld zijn, die ook terugkomen in de verschillende reacties. Met de Stichting Dorpsontwikkeling Reek is nadien over de invulling van Reek-Zuid nog overleg gevoerd. Eerder is de Stichting samen met Ondernemend Reek ook al betrokken geweest bij de plannen van Kolat Wonen. Ook is met de Stichting afstemming geweest vooruitlopend op de omgevingsdialoog. In aanloop naar de bestemmingsplanprocedure zal de Stichting Dorpsontwikkeling Reek nauw betrokken worden bij de verdere planvorming. bij de verdere planvorming.

Naar aanleiding van de gepresenteerde plannen, vragen wij aandacht voor de volgende punten:

3.2 Nu er door jullie wordt aangegeven dat er veel interesse is voor de verschillende kavels,

verzoeken wij jullie vooral de focus te houden op het initiële plan van woon-werklocaties op Reek Zuid;

Beantwoording gemeente

Naar aanleiding van de omgevingsdialog zal één van de 6 werkkavels komen te vervallen. Het betrof een werkkavel van ca. 1400m² in een hogere milieucategorie. Hiervoor in plaats kunnen 1 of 2 woonwerkkavels terugkomen. Deze woonwerkkavel(s) krijgen hun ligging aan de Voermanstraat, tegenover enkele andere woonwerkkavels, waardoor aan deze straat hoofdzakelijk woonwerkkavels komen. In deze straat blijft sprake van één werkkavel, waarvoor in het beeldkwaliteitsplan en specifieke regels worden opgenomen voor het onderdeel beeldkwaliteit. Op deze plek vinden wij alleen een representatieve kant van het bedrijf wenselijk die qua uitstraling vergelijkbaar is met een woning. Met deze opzet komen in het plan meer woonwerkkavels terug dan tijdens de omgevingsdialog is gepresenteerd.

3.3 Waar op voorhand gesteld werd dat Reek Zuid niet geschikt is voor categorie 3 of hoger, en er volgens jullie voldoende animo is voor maximaal categorie 2, verzoeken wij jullie vestiging van categorie 3 ondernemers niet toe te staan;

Beantwoording gemeente

Zoals hiervoor genoemd kiezen wij er bij nader inzien voor om geen categorie 3 bedrijf op Reek-Zuid te laten vestigen. Dit zal in het bestemmingsplan worden uitgesloten, behoudens de bestaande categorie 3 bedrijvigheid.

3.4 In geval er toch louter werkkavels worden uitgegeven, het nadrukkelijke verzoek om dit alleen op die plekken toe te staan waar aanpalende of tegenoverliggende woonwerkkavels geen overlast hebben van louter werkkavels;

Beantwoording gemeente

De nieuwe voorgestelde invulling is bijgevoegd. Daarmee wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande woonwerkkavels. Op de plekken waar werken aangrenzend of tegenover wonenwerken is geprojecteerd is voor de werkkavels bijzondere aandacht vereist voor het onderdeel beeldkwaliteit, waarbij de uitstraling van het bedrijfspand vergelijkbaar is met een woning. In het nieuwe beeldkwaliteitsplan worden hieraan voorwaarden gekoppeld ten behoeve van de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

3.5 Het project van Kolat voorziet in woonwerklocaties voor startende ondernemers. Wij pleiten ervoor dat het starters-karakters van deze locaties behouden blijft wanneer locaties van eigenaar veranderen en dat het niet toegestaan wordt deze locaties uit te breiden via aanbouw, waarmee het starters-karakter verloren gaat;

Beantwoording gemeente

In het bestemmingsplan en de overeenkomst met Kolat Wonen worden regels opgenomen om startende ondernemers zich zoveel mogelijk te laten vestigen. Een startende ondernemer moet al wel ca. één jaar ingeschreven staan bij de KvK om een ondernemerswoning te kunnen kopen. Daarmee krijgen wij meer zekerheid dat zich ook een ondernemer gaat vestigen. In de overeenkomst zal worden opgenomen dat als er voldoende inspanningen zijn verricht na goedkeuring door de gemeente ervoor kan worden gekozen ook iemand zonder

onderneming te laten vestigen. In het bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden van de ondernemerswoningen zodanig beperkt dat deze plek interessant blijft voor startende ondernemers. Wij willen geen expliciet verbod opnemen voor andere ondernemers die zich in de ondernemerswoningen willen vestigen.

3.6 Reek is een groen dorp. Dit moet ook de uitstraling worden van Reek Zuid. Gaarne voldoende aandacht voor groen;

Beantwoording gemeente

Zowel in het beeldkwaliteitsplan als in ons op te stellen inpassingsplan zal voldoende aandacht zijn voor groen in het gebied.

3.7 Wij achten het zeer onwenselijk als bedrijven aan de zuidkant van Reek Zuid, aansluitend aan de N324, van de gelegenheid gebruik zouden maken om reclame uitingen aangrenzend aan de N324 te plaatsen. Wij verzoeken nadrukkelijk voldoende hoge groen beplanting aan te brengen tussen de kavels en de N324, waarmee panden aan het zicht onttrokken worden;

Beantwoording gemeente

Uitgangspunt voor ons beeldkwaliteits- en inpassingsplan is dat er geen reclameuitingen komen aan de N324 en dat bedrijvigheid uit het zicht wordt onttrokken. Om dit te bereiken is een combinatie van laag en hoog groen nodig, evenals aandacht voor een eenduidige erfafscheiding aan de achterkant van de bedrijfskavels. Dit zal worden vastgelegd.

3.8 Reek heeft een duidelijke woonvisie, voortgekomen uit intensief woonbehoefte onderzoek. Onze woonvisie zal tot uiting komen in de plannen die er zijn voor ontwikkeling van De Scheenen. De plannen voor Reek Zuid mogen geenszins in conflict komen met de plannen voor De Scheenen en moeten in overeenstemming zijn met onze woonvisie. Gelieve hiervoor nadrukkelijk contact te onderhouden met onze Werkgroep Wonen.

Beantwoording gemeente

Wij zijn van mening dat de op Reek-Zuid voorziene woonwerkkavels en ondernemerswoningen van Kolat niet hoeven te concurreren met De Scheenen. Beide projecten voorzien in andere woningtypes voor een andere doelgroep. Als onderdeel van het bestemmingsplan zal dit nader worden onderbouwd.

4. Reactie van 2 bestaande en 3 toekomstige bewoners, per email ingekomen op 13 juni 2021

Onze opmerkingen/bezwaren met betrekking tot het voorstel van de gemeente Landerd plan Reek-zuid. We hebben 5 partijen in dit documenten samengevoegd.

4.1 toekomstige bewoner

Dit is de reden waarom we voor deze locatie Reek-zuid hebben gekozen.

1) Vanaf het allereerste moment is ons voorgehouden dat alle te bouwen plannen

bedrijvigheid categorie 1 of 2 dienen te zijn.

2) Een bedrijf zonder wonen is uitgesloten.

3) Kavelgrootte minimaal 750 m².

Dit betekent een ruime planopzet met dynamische en betrokken ondernemers.

4) Aantrekkelijk kleinschalig en representatief woon-werk gebied Reek-zuid met veel groen stroken en parkeren op eigen terrein.

BEZWAREN;

4.1.1 Indien er één of meerdere categorie 3 bedrijven worden geaccepteerd, verandert ook het beeld kwaliteit plan van Reek-zuid, waardoor onze bedrijfswoning in waarde zal dalen en het woongenot zal afnemen.

Beantwoording gemeente

Naar aanleiding van de ingekomen reacties kiezen we ervoor geen bedrijvigheid in de milieucategorie 3 toe te staan. De woonwerkkavels worden aan Voermanstraat tegenover de reeds voorziene woonwerkkavels geprojecteerd. De werkkavels zijn geclusterd aan de zuidzijde, behoudens één werkkavel waarbij bijzondere aandacht voor beeldkwaliteit is vereist.

4.1.2 Indien er bedrijvigheid plaats vindt zonder wonen, zal de veiligheid in het geding komen voor alle bewoners. Terrein alleen voor opslag betekent een soort openlucht distributiecentrum met veel aan-en afvoer van personeel en goederen. Ook dit betekent veel beweging met de nodige geluidsoverlast.

Beantwoording gemeente

Bedrijvigheid zonder wonen is alleen beoogd aan de zuidkant van Reek-Zuid. Bij bedrijvigheid in milieucategorie 2 is de uitstraling van verkeersbewegingen en geluid relatief beperkt. Buitenopslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied, dit zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Tevens wordt er in het bestemmingsplan een minimum bebouwingspercentage opgenomen of een minimum bebouwingspercentage te bouwen in de rooilijn opgenomen. De omvang van het gebied is ons inziens niet zodanig dat de veiligheid van het gebied in het geding is.

4.1.3 Een groot opslag terrein zonder woongedeelte in het midden van het plangebied is niet representatief voor andere ondernemers die al een woon-werk kavel bezitten, of toekomstige ondernemers.

Beantwoording gemeente

Het middengebied zal gedeeltelijk worden ingevuld voor woonwerken en voor alleen werken. Zoals gezegd zal het gedeelte werken met name aan de zuidkant worden gevestigd.

4.1.4 Als groenstrook plaats moet maken voor parkeerplaatsen dan schiet het doel voorbij mbt natuurbehoud denk aan de woningen met groene daken, groen in de voor-en achter tuin en voor de energie zuinige gebouwen met natuurlijke bouwmaterialen.

Beantwoording gemeente

De voorziene parkeerplaatsen bij de eerder verleende vergunning worden goed geïntegreerd in de groenstrook. Verder zal een inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan worden opgesteld waarin veel aandacht is voor groen.

4.1.5 Resumerend kunnen we zeggen dat de gemeente Landerd de spelregels tijdens het spel verandert in eigen voordeel, zonder oog te hebben voor de belangen van toekomstige en- gevestigde ondernemers inclusief de bestaande natuur, als de voorgenomen veranderingen doorgang vinden.

Beantwoording gemeente

Wij vinden het jammer dat dit het beeld is richting de gemeente, terwijl via deze dialoog wel degelijk de omgeving wordt gehoord. Uit onze beantwoording op de ingediende reacties kan ook worden opgemaakt dat onderdelen uit de omgevingsdialoog worden meegenomen in de plannen. Wij doen er alles om en hopen dat het ontstane beeld gedurende de procedure zal worden bijgesteld.

4.2 Reactie van 2 bestaande omwonenden

4.2.1 We willen de vraag stellen of er ook gekeken is bij de gegadigden die nu op de 'wachlijst' staan of deze wel geïnteresseerd in woon/werk kavels. Het lijkt er nu op dat het bestemmingsplan aangepast wordt op vraag van de mensen die alleen werken willen. Het aanpassen van het bestemmingsplan kost veel geld en werk voor gemeente.

Beantwoording gemeente

Lange tijd was er te weinig vraag naar woonwerkkavels waardoor het gewenst was het bestemmingsplan aan te passen om het bedrijventerrein wel verder te realiseren. Er staan gegadigden op de lijst voor wonen en werken. Een of twee hiervan zullen worden benaderd voor het vervallen van het categorie 3 bedrijf. De andere bedrijfsinitiatieven waren nu eenmaal eerder dan enkele woonwerk initiatieven, waardoor ervoor gekozen is met deze partijen verder te gaan. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast om alleen werken mogelijk te maken. Deze initiatieven passen na onze juridische analyse immers direct binnen het bestemmingsplan. Wel is het bestemmingsplan nodig om daar wonen weg te bestemmen. Verder is het bestemmingsplan nodig om de ontwikkeling van Kolat Wonen mogelijk te kunnen maken.

4.2.2 Is het zo dat doordat Kolat zoveel woningen gaat bouwen er minder wooncontingenten beschikbaar zijn op de woon/werk kavels zoals in het nu geldende bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente

Insteek van het principebesluit voor Kolat Wonen was inderdaad elders op Reek-Zuid minder woningen toe te staan. Door de ingekomen reacties is dit nader bezien. De zorg bestond dat er anders teveel woningen in Reek zouden komen dan waaraan behoefte zou zijn. Wij zien toch mogelijkheden voor iets meer woongeraken. Dit komt omdat de verschillende projecten Kolat Wonen, Wonen-Werken en de Scheenen voorzien in verschillende behoeften voor verschillende doelgroepen.

4.2.3 Is er een reserveringsovereenkomst getekend met Kolat en zo ja kunnen we deze inzien? (WOB) Wordt hiervoor betaald en hoe lang zou zo'n reserveringsovereenkomst gelden?

Zijn er voor de andere in optie genomen kavels ook reserveringsovereenkomsten getekend? Wanneer dit alles niet zo blijkt te zijn vinden wij het wel bijzonder dat de gemeente zoveel werk gaat verrichten terwijl ze dan nog geen enkele garantie hebben dat er daadwerkelijk iets verkocht wordt van deze opties. Wat hierin voor ons met name van belang is, is dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden op basis van wensen van een mogelijke koper waar wij de nadelen van ondervinden doordat wij in een uithoek komen te zitten waar alleen werken is.

Beantwoording gemeente

We hebben met Kolat Wonen geen reserveringsovereenkomst. Zij hebben eerder een plan ingediend op basis waarvan wij eerder een principebesluit hebben genomen. We zijn met Kolat Wonen bezig met de voorbereidingen voor een koopovereenkomst. Deze zal ondertekend worden voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Met enkele andere partijen zijn reserveringsovereenkomsten getekend. Sommige andere reserveringsovereenkomsten moeten nog worden ondertekend.

4.2.4 Ook hebben wij vernomen van bureau Otto dat voor het bedrijfsverzamelgebouw een blok van 12 woon/werk eenheden aangevraagd is maar zij er slechts 8 gekregen hebben omdat er anders te veel wooncontingenten op Reek Zuid terecht zouden komen. Zouden er wel meer beschikbaar zijn, als het plan van Kolat geen doorgang zou vinden?

Beantwoording gemeente

Het plan voor het bedrijfsverzamelgebouw voorzag eerder in 11 woonunits. Uiteindelijk is het aantal teruggebracht naar 8 omdat er anders teveel wonen zou zijn gelet op onder meer de plannen van Kolat. Als Kolat geen doorgang zou krijgen zouden meer woonunits ook niet mogelijk zijn omdat de parkeervraag dan nog groter zou zijn en niet op te lossen was.

4.2.5 Wij zijn geen tegenstanders van het plan van Kolat, integendeel. Wij vinden het wel echt bezwaarlijk dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden hiervoor omdat ons woongenot verminderd wanneer er in het midden en zuidelijke kavels alleen werken komt.

Beantwoording gemeente

Het realiseren van werken aan deze kant komt niet alleen door Kolat. Deze initiatieven deden zich toen voor voordat er woonwerkinitiatieven waren. Dit paste toen goed bij onze visie om minder wonen mogelijk te maken gelet op de plannen van Kolat. Gelet op de ingekomen reacties zal in plaats van één categorie 3 bedrijf één of twee woonwerkkavels terugkomen. Ook met het realiseren van bedrijvigheid zal er gelet op het creëren van een goed woon- en leefklimaat aandacht zijn bijzondere aandacht zijn voor het werken in de omgeving van wonen en visa versa.

4.2.6 Verder vinden wij het heel belangrijk dat milieucategorie 1 en 2 gehandhaafd blijft. En de buitenopslag van materialen geeft in onze ogen ook een verstoring van een groen karakter en een prettig woon/werk sfeer.

Beantwoording gemeente

Zoals aangegeven zal één bedrijf uit milieucategorie 3 komen te vervallen en plaats maken voor één of twee woonwerkkavels.

4.2.7 Er wordt gesproken over een juridische analyse van het huidige bestemmingsplan betreffende alleen werken. Kan er een toelichting komen op deze analyse. Hoezo zijn er al vergunningen mogelijk te verstrekken voor bedrijfsinitiatieven? Deze worden dus al getoetst op het nieuwe BKP?

Beantwoording gemeente

In het bestemmingsplan staat nergens een voorwaardelijke verplichting om een woning bij het bedrijf te moeten realiseren. Er geldt alleen de eis dat sprake moet zijn van een bedrijfswoning en geen burgerwoning. Er is geen weigeringsgrond voor een bedrijf zonder bedrijfswoning.

Er is wel een weigeringsgrond voor een woning zonder bedrijf. Anders zou het namelijk geen bedrijfswoning zijn. Vandaar onze stelling dat bedrijfsgebouwen zonder bedrijfswoningen direct zijn toegestaan.

4.2.8 De bestemmingsplanwijziging die wordt gevraagd voor het project van Kolat heeft tot gevolg dat er woontitels wegbestemd moeten worden op een ander stuk. Wat ligt hier aan ten grondslag? Zijn wooncontingenten in aantal bestemd?

Beantwoording gemeente

Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse maximaal 36 wooneenheden toegestaan, ervan uitgaande dat er alleen kleine woonwerkkavels van 750 m² worden gerealiseerd. Met de lopende initiatieven is sprake van ca. 44 wooneenheden. Dit zijn 8 wooneenheden boven de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Een woningbehoefteonderzoek moet onderdeel zijn van het bestemmingsplan waarbij deze extra wooneenheden worden gemotiveerd.

4.2.9 Sinds 2016 wordt er maatwerk geleverd voor vooral lichte bedrijvigheid, dus geen categorie 3. Kan het dan dus ook op andere percelen tot een verzwaring van milieucategorie leiden?

Beantwoording gemeente

Zoals gezegd wordt er geen categorie 3 bedrijvigheid mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan zal deze mogelijkheid ook uitgesloten worden.

4.2.10 Wat wordt bedoeld met een aanvaardbare balans in wonen/ werken? Als er een woonstraat wordt gerealiseerd mag dit geen gevolgen hebben voor de bedrijven die er nu al gevestigd zijn.

Beantwoording gemeente

Wij hebben een gebied voor ogen dat kwaliteit uitstraalt, waar goed gewoond en gewerkt kan worden. Er is natuurlijk altijd sprake van een spanningsveld tussen goed wonen en werken. Aan de noordkant wordt de combinatie wonen- en werken geconcentreerd en aan

de zuidkant alleen werken. Daarbij zal alleen sprake zijn van lichte bedrijvigheid in milieucategorie 2. Wij denken daarmee een gebied te creëren met een goed woon-, leef- en werkklimaat. Voor bedrijvigheid direct gelegen tegen voorkanten van woonkavels en op hoekpercelen worden in het beeldkwaliteitsplan bijzondere eisen gesteld aan beeldkwaliteit.

4.2.11 Beeldkwaliteitsplan wordt gestroomlijnd, de woon/werksfeer moet behouden blijven. Waarom dan alleen bij de toegang en wordt dit bij ons stuk los gelaten. Wonen/ werken balans houdt volgens ons niet in dat je een straat met wonen maakt en een straat met werken. Het woon/werk kavel is weggevallen aan de zuid-oost kant, telt ons woongenot niet mee?

Beantwoording gemeente

Hoe dit te motiveren? Ook voor de werkkavels, zonder woning, zijn richtlijnen van toepassing met betrekking tot de uitstraling van de bedrijfspanden. De bedrijfspanden dienen aan de straatzijdes, en hiermee dus ook richting uw woning, een representatieve uitstraling te hebben die aansluit bij de woonsfeer.

4.2.12 Hoe is het geregeld met het bedrijfsverzamelgebouw qua wonen. Wordt er bijvoorbeeld geen onderhuur toegestaan of arbeidsmigrantenhuisvesting?

Beantwoording gemeente

In de overeenkomst voor het bedrijfsverzamelgebouw is niet specifiek iets geregeld over onderhuur of arbeidsmigrantenhuisvesting. In de koopovereenkomst is wel opgenomen dat het werken altijd een relatie moet hebben met het wonen ter plaatse.

4.2.13 Hoeveel procent mag je daadwerkelijk bebouwen van het perceel. Daar wordt ook in de vragenronde geen duidelijk antwoord op gegeven door de projectleider. Er wordt wel gezegd dat er afwijkingmogelijkheden zijn mits de uitstraling gewaarborgd wordt?

Beantwoording gemeente

Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor 60% bebouwing. Deze regel blijft ongewijzigd in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Als een bedrijf hiermee niet vooruit kan wordt de afweging gemaakt of hiervan kan worden afgeweken. Als voorwaarden gelden de onderdelen stedenbouw en afstemming in de omgeving.

4.2.14 Welstandscommissie loopt er nu al tegenaan dat BKP te rigide is. Vooroverleg met welstand over BKP maakt dan vanalles wel mogelijk? Is het niet zo dat het bestemmingsplan leidend (juridisch) is en niet het beeldkwaliteitsplan?

Beantwoording gemeente

In het beeldkwaliteitsplan worden zaken losgelaten die onnodig beperkend zijn volgens stedenbouw en welstand. Ook worden er zaken toegevoegd die noodzakelijk zijn. In het bestemmingsplan worden andere zaken geregeld dan in het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast wordt het nieuwe beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan het nieuwe bestemmingsplan en wordt dit nieuwe beeldkwaliteitsplan ook vastgesteld door de raad. Hiermee krijgt ook het beeldkwaliteit plan een juridische status.

4.2.15 Hoe wordt het groene karakter gewaarborgd van het hele terrein waardoor het bij het groene karakter van Reek blijft passen.

Beantwoording gemeente

Er wordt een inpassingsplan gemaakt, die onderdeel wordt van het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.

4.2.16 Het is nog niet duidelijk wat de exacte meters zijn voor BKP aan oostkant van het zuidelijke deel. Kunnen we daar duidelijkheid over krijgen, dus een duidelijke kaart met afmetingen? En de bebouwingsvrije zone aan de achterzijde, hoe groot is deze?

Beantwoording gemeente

Onderstaand kaartje maakt de afstanden tot perceelsgrenzen duidelijk van het beoogde bedrijfsperceel.



4.3 Reactie van drie toekomstige bewoners

4.3.1 Uitgangspunt wonen en werken Reek Zuid was bedrijvigheid cat. 1 en 2. Een aantal nieuwe bewoners zijn zich onder deze condities gaan vestigen of willen zich gaan vestigen Bestemmingsplan dient nu te worden gewijzigd om het vestigen van één bedrijf cat. 3 mogelijk te maken. We hebben begrepen dat het gaat om een opslag voor bouwmaterialen. Indien goedkeuring voor dit bedrijf, betreft dit dan slechts een uitzondering of worden steeds uitzonderingen verleend?!

T.a.v. cat. 3 bouwopslag hebben wij de volgende (bezwaren) aandachtspunten:

- Een opslag moet worden bevoorraad/ aangevuld: wat is de frequentie met welke voertuigen vind bevoorrading plaats.

- Vanuit de opslag dient te worden bevoorraad/ aangevuld. Betreft dit bevoorrading in werkbusjes? Vrachtwagentjes? Wat is de frequentie per dag? Of gedurende de gehele dag door.
- Staan werkbusjes/vrachtwagentjes bij de opslagplaats, zodat deze plek als parkeerverzamelaars wordt gebruikt. Komt personeel s'ochtends met de eigen auto en deze inruilen voor het werkbusje/vrachtwagentjes?
Als dit zo is, waar parkeert personeel dan de eigen auto? Opslag voor eigen personeel bevoorraden en ophalen busjes en retour einde werkdag of open voor externe klanten?!
- Geluidsoverlast en veiligheid: door laden en lossen: vaak blijft motor aanstaan: werkbusjes vaak buiten het eigen terrein, overlast auto's personeel, dichtgooien schuifdeuren en of deuren van werkbus/vrachtwagentjes.
- Hamvraag: hoe dit te handhaven: zeggen dat komt goed is anders dan het ook daadwerkelijk doen! Dat wijst de ervaring uit! Men houdt zich vaak niet aan de regels en dit is niet te handhaven.

Beantwoording gemeente

Er komt geen nieuwe categorie 3 bedrijvigheid. Het doen van mededelingen over het type bedrijvigheid heeft geen zin omdat partijen kunnen afhaken of nieuwe partijen hiervoor in de plaats kunnen komen voorafgaand aan/gedurende de bestemmingsplanprocedure. Ook bij vertrek van een bedrijf in de toekomst kan hiervoor een ander type bedrijvigheid terugkomen. In het bestemmingsplan liggen alleen de kaders vast waarbinnen de bebouwing en activiteiten van bedrijvigheid moet passen, waarbij alleen sprake mag zijn van maximaal categorie 2 bedrijvigheid. Daarbij moet de bevoorrading en parkeren op eigen perceel plaatsvinden. Regels in het bestemmingsplan, vergunningen of activiteitenbesluit moeten kunnen worden nageleefd en handhaafbaar zijn. Als regels worden overtreden kan hiervoor altijd een verzoek om handhaving bij de gemeente worden ingediend.

Bijlage bij reactie 4 van 2 omwonenden en 3 toekomstige bewoners.

1. de plannen voor Reek-Zuid roepen het beeld op van planologische misstappen en daardoor rechtsonzekerheid. Een gevaarlijke mix, terwijl ruimtelijke ordening haar stabiele basis moet hebben in juridische, sociaal maatschappelijke en planeconomische aanvaardbaarheid. Tijdens het spel, wat nu aan de gang is, moeten de spelregels niet tussentijds worden veranderd.

Beantwoording gemeente

Wij hebben een gebied voor ogen dat kwaliteit uitstraalt, waar goed gewoond en gewerkt kan worden. Er is natuurlijk altijd sprake van een spanningsveld tussen goed wonen en werken. Aan de noordkant wordt de combinatie wonen- en werken geconcentreerd en aan de zuidkant alleen werken. Daarbij zal alleen sprake zijn van lichte bedrijvigheid in milieucategorie 2. Wij denken daarmee een gebied te creëren met een goed woon-, leef- en werkklimaat. Wij vinden daarom dat geenszins sprake is van planologische misstappen. Ook zijn wij het niet eens met de opmerking dat spelregels tussentijds worden gewijzigd. Volgens ons zijn kopers geïnformeerd over een mogelijke bredere functionele invulling van het gebied dan alleen wonen werken. Ook is in 2016 onze visie al gepresenteerd voor bredere invullingsmogelijkheden.

2. haalbaarheid is kennelijk nu het belangrijkste argument, oorspronkelijke ambities worden eenvoudig overboord gegooid voor een gemakkelijk 'dertien in een dozijn' bedrijven terreintje, met vooral hekken en anonieme loodsachtige bebouwing als beeld dragers, met kavels die na werktijden doods en verlaten zijn, met een ander imago dan geschilderd en op basis waarvan huidige bewoners veel geld hebben geïnvesteerd.

Beantwoording gemeente

Wij kunnen ons niet vinden in het beeld dat wordt geschetst. Financiële haalbaarheid is niet het belangrijkste argument. Voor ons staat een goede ruimtelijke kwaliteit voorop. Uit onze beantwoording blijkt dat wij in het nieuwe bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zorgvuldig omgaan met de inpassing van bedrijvigheid.

3. is er relatie qua timing met tijdstip van verkiezingen, invoering nieuwe omgevingswet en gemeentelijke herindeling?

Beantwoording gemeente

Qua timing is er geen relatie met de verkiezingen, de omgevingswet of de gemeentelijk herindeling. Wij zijn nu klaar voor de verdere voorbereidingen van de plannen en brengen het bestemmingsplan daarom op korte termijn in procedure.

4. is er iets van onderzoek verricht naar behoefte en type bedrijventerrein?

Beantwoording gemeente

Aan de hand van de concrete initiatieven is het gebied nu ingevuld. Onderdeel van het bestemmingsplan straks is om ook de behoefte nader te onderbouwen.

5. wat is toekomstbestendigheid van huidige koerswijziging? ook als buiten de waan van de dag wordt gekeken, bijvoorbeeld in relatie tot gemeente Maashorst i.o. Wat is regionale afstemming in deze kwestie?

Beantwoording gemeente

Opgemerkt moet worden dat geen sprake is van een plotselinge koerswijziging. Sinds 2016 is al een verbrede visie uitgedragen voor de invulling van Reek-Zuid. De beoogde insteek is zowel de woonwerk als werkbehoefte faciliteren. Voor het werken zien we bijvoorbeeld dat lokale bedrijvigheid zich op Reek-Zuid wil vestigen wat doorstroming teweeg brengt. Wij denken dat de beoogde gemixte invulling toekomstbestendig is met bijzondere aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Een nadere onderbouwing van de behoefte voor wonenwerken en bedrijvigheid is onderdeel van het bestemmingsplan dat op korte termijn in procedure wordt gebracht.

6. De basis moet liggen in een houdbare, geloofwaardige zonering waarbij ruimtelijke kwaliteit belangrijk aspect is, (voorkanten/wonen) en in de betekenis voor het dorp Reek.

Beantwoording gemeente

De beoogde invulling kan ons inziens voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij de beoogde functionele invulling goed is doordacht, wat verder in het bestemmingsplan nader zal worden onderbouwd. De beoogde kleinschaligheid van bebouwing en activiteiten passen bij het karakter van Reek.

7. Wat is de feitelijke betekenis van de 'voortuinzone' achter het benzinestation, dit zijn loze woorden, gelet op de vergunde plannen van Van Hout.

Beantwoording gemeente

In de voortuin/onbebouwde zone wordt op basis van de vergunning voor de 8 woonwerkunits geparkeerd aan de voorkant direct aansluitend aan de openbare weg. Tussen de perceelsgrenzen is hier wel groen voorzien. Op deze plek is gekozen voor deze inrichting in verband met de beperkte perceelsdiepte. Voor de rest van Reek-Zuid is in de voortuin/onbebouwde zone een één inrit en groen beoogd. Dit zal worden vastgelegd in ons beeldkwaliteitsplan.

8. De plannen Aldi/benzinestation/dorpsentree zijn onbenoemd, terwijl er wel een duidelijke relatie is met Reek-Zuid? waarom blijft dit onbenoemd?

Beantwoording gemeente

De plannen van Aldi/benzinestation krijgen vorm in een separaat plan, die nog moet worden opgesteld. Omdat deze locatie qua oriëntatie geen binding heeft met dit gebied hoeft dit niet per se integraal worden opgepakt en kunnen de plannen afzonderlijk van elkaar vormkrijgen.

9. Zijn de kansen voor tiny-houses in combinatie met werklocaties verkend?

Beantwoording gemeente

Deze mogelijkheden zijn voor Reek-Zuid niet onderzocht.

10. Wat is formele status van het bkp? wordt dit bkp door de raad vastgesteld? wat is de functie van de welstandscommissie bij het bkp?

Beantwoording gemeente

Het beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee wordt het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader onderdeel van de welstandsnota voor de welstandscommissie.

11. Is naar dit hele planproces en de plankosten door de rekenkamer gekeken?

Beantwoording gemeente

Wij hebben de grondexploitatie voor onszelf inzichtelijk en laten deze samen met het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vaststellen door de gemeenteraad.

12. Wat is het overzicht het van alle plankosten? welke kosten worden nog voorzien?

Beantwoording gemeente

Voor de ruimtelijke invulling van Reek-Zuid vinden wij het niet nodig en relevant om in het kader van de omgevingsdialoog hierover in dit stadium informatie te verschaffen.

13. Wat is gereserveerd voor de nog te realiseren groenvoorzieningen?

Beantwoording gemeente

Hiervoor is vooralsnog geen exact bedrag gereserveerd. Bij de planvorming is uitgangspunt een kwalitatief goede invulling. Vervolgens wordt bekeken of dit past binnen de totale exploitatie.

14. Zijn er subsidies verstrekt en onder welke voorwaarden?

Beantwoording gemeente

Het is niet duidelijk welke subsidies worden bedoeld. Mogelijk dat gerefereerd wordt naar de 10% korting die enkele jaren nog gold als stimuleringsmaatregel voor de uitgifte van Reek-Zuid. Van deze mogelijkheid enkele jaren geleden gebruik gemaakt.

15. Waarom wordt geparkeerd in de als 'groen' bestemde gronden? heeft de Raad hiervoor een verklaring van geen bezwaar afgegeven of is het college in overtreding op de Wro?

Beantwoording gemeente

Bij de vergunning voor de 8 woonwerkunits en bedrijfsunits was te weinig parkeerruimte op eigen terrein aanwezig. Daarom is de keuze gemaakt om in de groenzone parkeerplaatsen neer te leggen. Het college heeft hiervoor gebruik gemaakt van haar ontheffingsbevoegdheid.

16. De gemeente heeft haar imago als betrouwbare en standvastige partner geen goed aangedaan.

Beantwoording gemeente

Wij betreuren het dat dit beeld is ontstaan bij enkele omwonenden. Wij doen er alles aan om dit vertrouwen in het vervolgtraject te herstellen.

17. Tijdens de sessie op 25 mei werd door de projectleider van de gemeente gesteld dat alleen 'werken' nu al mogelijk is. Kan dat worden toegelicht/uitgelegd?

Beantwoording gemeente

In het bestemmingsplan staat binnen de bestemming 'Wonen-1' nergens een voorwaardelijke verplichting om een woning bij het bedrijf te moeten realiseren. Er geldt alleen de eis dat sprake moet zijn van een bedrijfswoning en geen burgerwoning. Er is geen weigeringsgrond voor een bedrijf zonder bedrijfswoning. Er is wel een weigeringsgrond voor een woning zonder bedrijf. Anders zou het namelijk geen bedrijfswoning zijn. Vandaar onze stelling dat bedrijfsgebouwen zonder bedrijfswoningen direct zijn toegestaan.

18. De gemeente doet alsof er op de locatie niets gebeurt en daardoor een koerswijziging rechtvaardigt. Er is een kredietcrisis en een pandemie 'overheen' geweest en er zijn toch 5

woningen gerealiseerd of in aanbouw. Deze uitzonderlijke hectische tijd mag niet worden aangegrepen voor een 'makkelijke' koerswijziging waar je later spijt van krijgt. De combinatie van wonen en werken past bij 't groene en dorpse karakter van Reek, geen loodsen en hekken, in een sociaal anonieme omgeving met zwaardere bedrijvigheid.

Beantwoording gemeente

Zoals eerder opgemerkt is geenszins sprake van een plotselinge koerswijziging. Sinds 2016 is al een verbrede visie uitgedragen voor de invulling van Reek-Zuid, inderdaad gedeeltelijk ingegeven door de kredietcrisis maar niet door pandemie. Wij kunnen ons niet vinden in het beeld dat wordt geschetst van alleen loodsen en hekken in een sociaal anonieme omgeving met zwaardere bedrijvigheid. Er is veel aandacht voor de uitstraling en kleinschaligheid van Reek-Zuid. Bovendien is naar aanleiding van de ingekomen reacties geen bedrijvigheid in milieucategorie 3 toe te staan.

19. tijdens de sessie werd o.a. gesproken over showrooms van autobedrijven en bouwmaterialen. In vergelijkbare situaties is hierdoor discussie ontstaan over bedrijvigheid vs detailhandel. Daar zitten we niet op te wachten. De gemeente stelt dat alles onder optie is, die wekt de vraag op: door wie en met wat? Met deze voorgeschiedenis, is openheid en transparantie het minste wat je zou kunnen bieden om het vertrouwen te herstellen.

Beantwoording gemeente

In verband met de AVG kunnen wij niet mededelen wie zich gaat vestigen op Reek-Zuid. Het doen van mededelingen over het type bedrijvigheid heeft daarbij geen zin omdat partijen kunnen afhaken of nieuwe partijen hiervoor in de plaats kunnen komen voorafgaand aan/gedurende de bestemmingsplanprocedure. Ook bij vertrek van een bedrijf in de toekomst kan hiervoor een ander type bedrijvigheid terugkomen. In het bestemmingsplan liggen alleen de kaders vast waarbinnen de bebouwing en activiteiten van bedrijvigheid moet passen, waarbij alleen sprake mag zijn van maximaal categorie 2 bedrijvigheid.

5. Reactie omwonende, per email ingekomen op 13 juni 2021

Als bewoners hebben we een paar "zorg"punten.

5.1. Parkeergelegenheid bij bedrijventerrein. Ervaring dat er nooit genoeg parkeergelegenheid is. Zorg is meteen dat klanten/cliënten gaan zoeken in de buurt om toch hun auto kwijt te kunnen. Hoe wordt hiernaar gekeken?

Beantwoording gemeente

Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. De geldende parkeernormen uit ons paraplubestemmingsplan parkeren en wonen moeten worden aangehouden.

5.2. Veiligheid van mensen die wonen bij een bedrijventerrein. Bedrijven (vooral kleine bedrijfjes) zorgen er ook voor dat er meer criminaliteit en vandalisme ontstaat. Hoe kan ervoor gezorgd worden dat bewoners, omwonenden zich veilig kunnen blijven voelen in hun omgeving.

Beantwoording gemeente

Er is sprake van een relatief klein gebied waar alleen bedrijvigheid is voorzien. Het gebied is zodanig overzichtelijk dat dit ons inziens niet uitnodigt voor criminaliteit. Door de grote hoeveelheid woonwerkwooningen zal ook dit gebied met bedrijfjes bijna als gewone woonstraten gaan fungeren. Door doorzichten in het openbaar gebied te realiseren via het beeldkwaliteitsplan is er nog minder kans op ongeregelheden. Daarbij moet opgemerkt worden dat ook in woonwijken sprake is van geïsoleerde plekken op bijvoorbeeld achterpaden en parkeerhofjes achter woningen.

6. Reactie omwonende, per email ingekomen op 14 juni 2021

6.1. Graag zouden we in contact komen met de project leider

Beantwoording gemeente

Naar aanleiding van uw reactie is telefonisch contact geweest.

6.2. Verder zouden we graag willen weten waar we moeten zijn of we onze zonnepanelen kunnen verleggen daar we dadelijk geen zon meer in onze tuin hebben.

Beantwoording gemeente

Als de wens bestaat om de bestaande zonnepanelen op een ander plek neer te leggen kunt u hierover contact worden opgenomen met het team vergunningen en handhaving van de gemeente Landerd. Samen met u kan dan worden bekeken wat de mogelijkheden zijn.

6.3. Ook de 1,5 meter grens van perceel afbouwen leek ons normaal blijkbaar is dat niet zo ?

Hoor ik van het bouwbedrijf die achter aan het bouwen is dat ze op de grens mogen bouwen Ze zeggen er een meter van af te blijven.

Beantwoording gemeente

De vergunning voor het gebouw is inmiddels verleend , waartegen bezwaar openstond. Omdat er over perceelsgrens gebouwd is, is met initiatiefnemer de afspraak gemaakt een gewijzigde vergunningaanvraag in te dienen waarmee 1 meter uit de perceelsgrens wordt gebouwd. Zodoende hoeft de bebouwing van nr. 59 niet per direct aangepast te worden mits hierover goede afspraken kunnen worden gemaakt.

6.4. Het huis aangrenzend nr 59 blijft dat verhuurd worden door prevenda?

Beantwoording gemeente

Voor deze woning loopt via Prevenda een huurcontract tot 2 juli 2022.

6.5. Zijn de woonwerkunits van 1 eigenaar of kan het zo worden dat er een bedrijf onder is en dan boven iemand anders gaat wonen?

Beantwoording gemeente

Met de partij is contractueel afgesproken dat de woon- en werkunits een onlosmakelijke relatie met elkaar hebben en niet los van elkaar kunnen worden ontvreemd. Zekerheidshalve wordt aanvullend in de regels van het bestemmingsplan de binding tussen wonen en werken scherp vastgelegd om ongewenste situaties te voorkomen.

6.6. Hoe zit het met de toekomstplannen van de Aldi en de ontsluiting van dat terrein vanwege de verwachte overlast van de auto's met parkeren (zou graag zien dat de Aldi contact met ons daarover op neemt)

Beantwoording gemeente

De verhuizing van Aldi is geen onderdeel van deze procedure. Voor de beoogde toekomstige permanente locatie van Aldi moeten nog plannen worden voorbereid en in procedure worden gebracht. Onderdeel van de procedure is het betrekken van de omgeving. Wij verwachten dat Aldi hierover te zijner tijd contact met de buurt opneemt.

6.7. Wat zijn de plannen omtrent onze woonkavel. We horen veel van zeggen en ooit is Kolat Wonen bij ons aan de deur geweest. Er wordt gesproken dat ze het huis van de burens dan afbreken.

Beantwoording gemeente

De mogelijkheden zijn weleens verkend om deze gronden bij de plannen van Kolat Wonen te betrekken. Voor de korte termijn ligt de focus echter op het ontwikkelen van de 29 (ondernemers)woningen zonder de woningen op nrs, 57 en 59 daarbij te betrekken

6.8. We zouden graag meer op de hoogte gehouden willen worden.

Beantwoording gemeente

Alle genodigden van de omgevingsdialog en indieners van reacties worden schriftelijk bericht over hoe de gemeente met de ingekomen reacties omgaat.

7. Via teams ingekomen reactie van 25 mei 2021

7.1. Hoe gaan jullie borgen dat de ontwikkeling van Kolat Wonen geen gewone woonstraat wordt? Want dat levert conflict op met de omliggende woon-werkkavels.

Beantwoording gemeente

Door de afzonderlijke ligging van de ondernemerswoningen van Kolat aan de noordkant van Reek-Zuid zijn de afstanden voldoende geborgd, waardoor wij verwachten dat zich weinig conflicten voordoen. Daarbij komt dat de ondernemerswoningen feitelijk ook woonwerekavels zijn die niet als reguliere woningen beoordeeld worden bij de afstandsbeplanning tot de andere woonwerekavels.

7.2. En voeren jullie dezelfde check uit wanneer en na verhuizing nieuwe bewoners komen?

Beantwoording gemeente

Vermoedelijk wordt bedoeld op een inschrijving in het KVK. Het voornemen is om met Kolat Wonen vast te leggen dat bij bewoning sprake moet zijn van minimaal één jaar inschrijving in het KVK-register. Ook is het voornemen dit te doen bij volgende bewoners, waarbij de notaris bij de grondoverdracht controleert of sprake is van minimaal één jaar inschrijving in het KVK-register.

7.3. Zijn de uitgangspunten van ‘Koop later’ en het daarbij behorende bedrag nog steeds van toepassing?

Beantwoording gemeente

Deze uitgangspunten zijn nog steeds van toepassing als hieraan behoefte is. Specifieke afspraken hierover worden gemaakt in de overeenkomst met Kolat Wonen.

7.4. Mag het dan ook een volledig kantoor worden?

Beantwoording gemeente

Alleen een kantoor is niet toegestaan. Er moet altijd relatie zijn met wonen.

7.5. Dus ik zit dan dadelijk tussen de rijtjeswoningen waar ik volledig vrijstaand moest bouwen?

Beantwoording gemeente

Veronderstellende dat indiener aan het begin van de Voermanstraat woont, is het inderdaad zo dat er rondom rijwoningen gerealiseerd worden.

7.6. Wordt de lijst van geïnteresseerden ook gedeeld met ander plan-initiatiefnemers?

Beantwoording gemeente

Dat is niet aan de gemeente maar aan de ontwikkelaar. We kunnen ons overigens voorstellen dat dit gelet op de privacywetgeving niet zondermeer mogelijk is.

7.7. Mag de woning niet gekoppeld worden aan de bedrijfshal?

Beantwoording gemeente

Voor de woon-werk kavels op Reek-Zuid is het zo dat de woningen en de bedrijfsbebouwing altijd los van elkaar moeten worden gepositioneerd. Een koppeling is niet toegestaan, dit om te grote aanéén gesloten bouwmassa's te voorkomen aangezien dit niet aansluit bij het dorpse karakter van Reek.

7.8. Mag er in de representatieve strook ook geproduceerd worden? Of alleen kantoorfunctie?

Beantwoording gemeente

In de representatieve strook mag geproduceerd worden. Deze strook is alleen van belang voor de uitstraling van het bedrijfspand.

7.9. De Aldi is niet meegenomen in dit bestemmingsplan?

Beantwoording gemeente

Dat klopt inderdaad. Hiervoor wordt een afzonderlijke planologische procedure gevoerd.

7.10. Wellicht is het handig openheid te geven inzake wat voor type bedrijvigheid in optie zijn op dit moment.

Beantwoording gemeente

Wij hebben ervoor gekozen de bestaande opties niet nader te specificeren. Het kan namelijk zijn dat bij een eventuele verkoop een ander type bedrijf terugkomt. De bedrijvigheid mag net als in het geldende bestemmingsplan maximaal in de milieucategorie 2 vallen.

7.11. Weten optie houders van woon/werken dat er ook alleen werken komt

Beantwoording gemeente

Bij ons weten zijn optiehouders hierover geïnformeerd. Een partij heeft echter aangegeven hiervan niet op de hoogte te zijn geweest.

7.12. Wat mag er aan buiten opslag plaatsvinden?

Beantwoording gemeente

Buitenopslag is in principe niet mogelijk op de bedrijfspercelen.

7.13. Hoe gaat parkeren plaatsvinden bij alleen werken?

Beantwoording gemeente

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeernormen uit het parapluplan parkeren zijn van toepassing.

7.14. Welk type bedrijven gaan vestigen in cat 3.1./3.2.?

Beantwoording gemeente

Er komt alleen categorie 1 en 2 bedrijvigheid conform het geldende bestemmingsplan en geen categorie 3 bedrijvigheid. Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, behoudens de bestaande bedrijvigheid in categorie 3.

7.15. Hoe gaan jullie de gevraagde reclame uiting (of eigenlijk het niet aanbrengen van reclame uitingen) borgen indien er nu een aanvraag wordt ingediend op basis van het huidige bestemmingsplan?

Beantwoording gemeente

Via het beeldkwaliteitsplan worden reclame-uitingen aan in ieder geval de aan de provinciale weg uitgesloten. Reclame uitingen zijn onderdeel van de bouwvergunning of vergunning aanvraag en doordat we dit vastleggen in het beeldkwaliteitsplan moeten dergelijke onderdelen beoordeeld worden door de Welstandscommissie.

7.16. Weten mensen die een optie hebben op woonwerk ook dat er alleen werken komt ?

Beantwoording gemeente

Bij ons weten zijn optiehouders hierover geïnformeerd. Een partij heeft echter aangegeven hiervan niet op de hoogte te zijn.

7.17. Indien er klanten komen loopt men het risico dat er te weinig parkeerplek is en deze gaan zwerven in de wijk. Hoe pakt men dit op?

Beantwoording gemeente

Parapluplan. Bij de parkeernorm ingevolge ons parapluplan parkeren die per bedrijfstype van toepassing is is ook het bezoekersparkeren voor klanten opgenomen. Men moet dus niet allen parkeerplaatsen op het eigen terrein realiseren voor de eigen medewerkers maar ook voor het bezoek / klanten. Een bedrijfs met een baliefunctie of showroom moet hierdoor meer parkeerplekken op het eigen terrein realiseren dan een productiebedrijf.