

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 71541-2022

Onderwerp: Bestemmingsplan Reek-Zuid

Auteur	: Lars Hövels
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Lars.Hovels@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Bestemmingsplan Reek-Zuid

Voorstel

Geadviseerd wordt om:

1. Het bestemmingsplan 'Reek-Zuid', bestaande uit toelichting, verbeelding, regels en bijlagen met identificatienummer NL.IMRO.1991.bpree2023reekzuid-VG01, met inachtneming van beslispunt 1, gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
3. Het beeldkwaliteitsplan Reek-Zuid gewijzigd vast te stellen;
4. Gelet op artikel 6.12., tweede lid Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

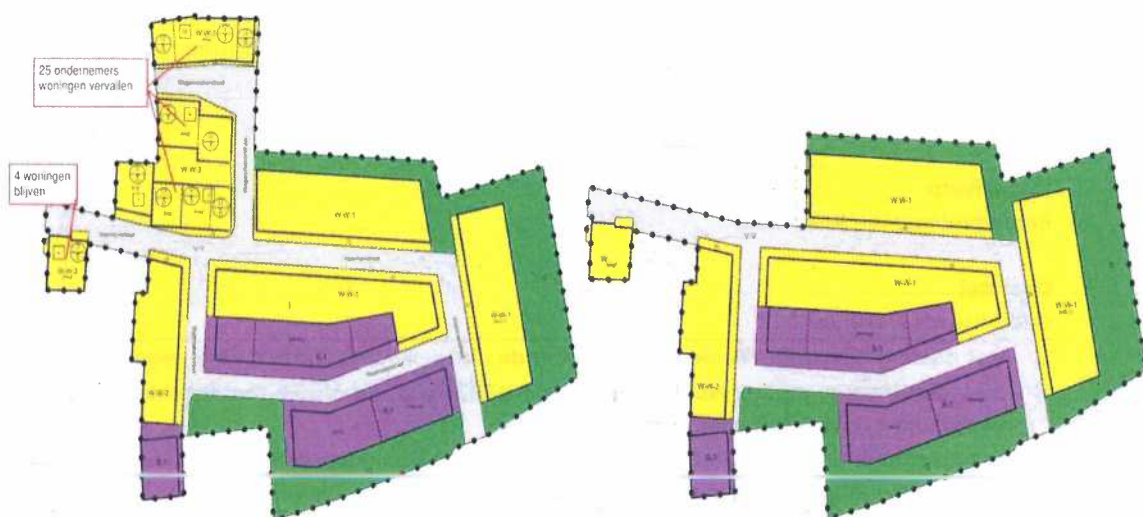
Sinds 2012 is het bestemmingsplan Reek-Zuid van kracht en heeft de gemeente hier bouwrijpe woonwervkavels in de verkoop. Om verschillende redenen verliep de verkoop moeizaam en is vanaf 2015 aangekondigd open te staan voor bredere invullingsmogelijkheden op Reek-Zuid. Na enige tijd heeft dit geresulteerd in de eerste concrete initiatieven in het gebied. Sommige initiatieven pasten direct binnen het bestemmingsplan waarvoor inmiddels gronden zijn verkocht en vergunningen zijn verleend. Andere initiatieven zijn niet direct passend in het geldende bestemmingsplan. Om deze initiatieven toch te kunnen faciliteren is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De concrete ontwikkelingen zijn het mogelijk maken van een kleinschalige bedrijfsontwikkeling, de realisatie van een kantoorpand en het realiseren van 4 goedkope woningen. Voor de bedrijfsinitiatieven willen we met dit bestemmingsplan de mogelijkheid voor wonen wegbestemmen. Ook wordt het bestemmingsplan gebruikt om de planologische regeling te actualiseren en optimaliseren. Het beeldkwaliteitsplan is geoptimaliseerd en afgestemd op het nieuwe bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan was nog de ontwikkeling opgenomen voor het realiseren van 25 ondernemerwoningen, maar met ontwikkelaar zijn we uiteindelijk niet tot overeenstemming gekomen. Deze plannen zijn geen onderdeel meer van het vast te stellen bestemmingsplan. Hier wordt teruggevallen op het geldende bestemmingsplan waar traditionele woonwerkkavels mogelijk zijn van tussen de 750 tot 1775m².

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, die zijn beantwoord in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Ontwerp BP

Vast te stellen bestemmingsplan



Beoogd effect

Het vaststellen van een passend planologisch kader en beeldkwaliteitskader, waarbinnen de gewenste ontwikkelingen kunnen worden gefaciliteerd.

Argumenten

1.1 De beoogde ontwikkelingen worden daarmee planologisch mogelijk gemaakt

Het betreft een bedrijf en kantoorpand in het zuidelijk deel van het gebied en het realiseren van 4 reguliere woningen aan de monseigneur Borretstraat. Voor alle lopende bedrijfsinitiatieven, die al passend waren binnen het geldende bestemmingsplan, wordt de mogelijkheid voor wonen wegbestemd. Omdat op Reek-Zuid wordt gewoond en gewerkt is het belangrijk dat deze functies niet met elkaar conflicteren in het gebied. Daarom krijgt de bedrijvigheid alleen de mogelijkheid voor activiteiten tot maximaal milieucategorie 2. In de plannen is verder aandacht voor de uitstraling van kleinschaligheid van bedrijvigheid in het gebied. Ook is het van belang dat wonen in het gebied een relatie heeft met bedrijvigheid om te voorkomen dat wonen met bedrijvigheid conflicteert.

In het ontwerp bestemmingsplan was nog de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van 25 ondernemerswoningen. Omdat wij hierover met ontwikkelaar geen overeenstemming hebben kunnen bereiken is dit geen onderdeel meer van het vast te stellen bestemmingsplan. De

plangrens wordt hierop aangepast. Er wordt teruggevallen op het geldende bestemmingsplan waar traditionele woonwerkkavels mogelijk zijn van 750 tot 1775m². De aanpassing is samen met de beoordeling van de zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 De zienswijzen zijn beantwoord en verwerkt in het bestemmingsplan

De zakelijke weergave van de ingediende zienswijzen en de beoordeling daarvan treft u aan in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. De beoordeling van de zienswijzen zijn samen met de ambtshalve wijzigingen aanleiding om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan is geoptimaliseerd en afgestemd op het nieuwe bestemmingsplan.

Omdat op Reek-Zuid wordt gewoond en gewerkt is het belangrijk dat deze functies niet met elkaar conflicteren in het gebied. Bijzondere aandacht voor een bepaalde mate van kleinschaligheid en uitstraling van perceelsinvulling en bebouwing in het gebied is essentieel. Het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader onderdeel van de welstandsnota.

Kanttekeningen

1.1 Het wegvallen van 25 ondernemerswoningen zorgt mogelijk voor teleurstelling in Reek

Dit ontnemt de mogelijkheid voor kleine ondernemers om zich hier te vestigen, hoewel veel gegaardigden ook van buiten Reek kwamen. Echter, ontwikkelaar vond de plannen uiteindelijk niet voldoende haalbaar tegen onze verkoopvoorwaarden en wilde hiervoor het risico niet nemen. Ook een tweede investeerder zag hiervoor geen mogelijkheden. Bij de afweging om toch de mogelijkheid voor kleinere ondernemerswoningen in het bestemmingsplan te laten staan adviseren wij uiteindelijk dit niet te doen. Wij denken uiteindelijk dat de vraag naar en de financierbaarheid voor het product onvoldoende haalbaar is. Dit is ook zo besproken met de Stichting Dorpsontwikkeling Reek.

Financiën

Voor het project Reek-Zuid is een GREX van toepassing waarin de kosten en opbrengsten inzichtelijk zijn. Met de kosten voor het laten opstellen van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken is rekening gehouden in de grex. Ook is rekening gehouden met de uitgifte van gemeentekavels op Reek-Zuid waarmee opbrengsten worden gegenereerd.

Duurzaamheid

Voor een groot deel is sprake van een geactualiseerde planologisch-juridisch kader Reek-Zuid, waarvoor geen aanvullende duurzaamheidseisen gelden ten opzichte van de wettelijke vereisten. Voor enkele bedrijfsinitiatieven in het gebied is sprake van beperkte ruimere mogelijkheden ten opzichte van het geldende plan. Voor de ontwikkeling van de 4 reguliere woningen worden nadere afspraken gemaakt in de koop- en realisatieovereenkomst. Naast de wettelijke vereisten zal worden gezien welke aanvullende eisen hiervoor worden betrokken.

Participatie

Op 25 mei 2021 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De ingekomen reacties zijn in de zomer 2021 integraal beantwoord via bijgevoegde brief. Ook hebben er verschillende overlegmomenten plaatsgevonden met de Stichting Dorpsontwikkeling, Ondernemend Reek, individuele omwonenden en toekomstige gebruikers.

Communicatie

De bekendmaking geschiedt op gebruikelijke wijze. Aanvullend worden alle betrokkenen die ook bericht zijn in het kader van de omgevingsdialog schriftelijk geïnformeerd over de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Vervolg

Het vaststellingsbesluit ligt voor zes weken ter inzage voor beroep. Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Bestemmingsplan Reek-Zuid
2. Ingediende zienswijzen
3. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
4. Beeldkwaliteitsplan

Uden, 30 mei 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris,

de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)