

## Raadsvoorstel

Zaaknummer: 30553-2023

Onderwerp: Gebiedsvisie Repelakker III

Auteur	: Roel van Leendert
Domein/team	: Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	: Roel.vanLeendert@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja  Nee

### Onderwerp

Gebiedsvisie Repelakker III

### Voorstel

1. De gebiedsvisie Repelakker III vast te stellen.

### Inleiding

#### Aanleiding

In 2021 heeft gemeente Maashorst een samenwerkingsovereenkomst gesloten met drie projectontwikkelaars om te komen tot ontwikkeling van het woongebied Repelakker III in Zeeland. In juni 2023 heeft gemeente Maashorst een anterieure overeenkomst gesloten met deze ontwikkelaars. Het vaststellen van de gebiedsvisie is de eerste stap om te komen tot een concrete, gefaseerde ontwikkeling van het woongebied. Door het vaststellen van de gebiedsvisie kan later dit jaar gestart worden met de (ontwerp-)bestemmingsplanprocedure voor het zuidelijke deel van het gebied.

#### Gebiedsvisie

De gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen weer hoe het woongebied Repelakker III eruit gaat zien. Daarnaast geeft de gebiedsvisie een beeld van uitgangspunten, kansen, aandachtspunten en kwetsbaarheden. De voorliggende gebiedsvisie is tot stand gekomen na een zorgvuldig traject waarin gemeente, ontwikkelaars, bewoners en gebruikers van het gebied betrokken zijn.

#### Proces

In juni 2023 is een afvaardiging van de gemeenteraad bijgepraat over dit thema door de ambtelijke organisatie. In september 2023 staat een informatieve bijeenkomst gepland voor belangstellenden ter afsluiting van het participatietraject horende bij het tot stand komen van de gebiedsvisie. Het vaststellen van de gebiedsvisie maakt mogelijk dat er volgstappen gezet kunnen worden richting ontwikkeling van het woongebied. Eerder is sprake geweest van ontwikkeling van het gehele woongebied. Door regionale afspraken die zijn vastgelegd in de Woondeal is een dergelijke ontwikkeling echter onhaalbaar gebleken. Daarom komt op de korte en middellange termijn alleen het zuidelijke deel

(ca. 200 woningen) in aanmerking voor ontwikkeling. In juni 2023 is een anterieure overeenkomst gesloten die toeziet op ontwikkeling van het zuidelijke deel van het gebied.

#### *Vervolg*

Het vaststellen van de gebiedsvisie en het sluiten van de anterieure overeenkomst maken de volgende stap in het ontwikkelproces mogelijk: de start van de (ontwerp)bestemmingsplanprocedure en het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp, waarin ook de verkeersafwikkeling een plek krijgt. In dit proces zal wederom ruimte zijn voor de ideeën en aandachtspunten van belanghebbenden. Uiteindelijk wordt het definitieve bestemmingsplan en de bijbehorende ontwerpen ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

#### **Beoogd effect**

Het creëren van kaders voor verdere uitwerking van woongebied Repelakker III in Zeeland.

#### **Argumenten**

- 1. De gebiedsvisie sluit aan bij de ambities en de ontwerp omgevingsvisie van gemeente Maashorst*  
Gemeente Maashorst wil voldoende en divers woningaanbod realiseren in de gemeente. Deze gebiedsvisie is de eerste stap in het mogelijk maken van de ontwikkeling van woongebied Repelakker III. Binnen dit woongebied is o.a. aandacht voor voldoende betaalbaar woningaanbod, sociale woningbouw, levensloopbestendige woningen en een ruime parkzone. Afspraken met betrekking tot het woningbouwprogramma zijn voor zover mogelijk aangescherpt naar aanleiding van het sluiten van de provinciale Woondeal in maart 2023. Daarnaast passen de uitgangspunten van de gebiedsvisie binnen de ontwerp omgevingsvisie van gemeente Maashorst (gepubliceerd in augustus 2023).
- 2. De gebiedsvisie stelt kaders en uitgangspunten*  
De gebiedsvisie Repelakker III stelt kaders en uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het woongebied. Met het vaststellen van de gebiedsvisie ligt er een duidelijk startpunt voor verdere ontwikkeling van het gebied. Het bijbehorende vlekkenplan laat op hoofdlijnen zien waar wonen, natuur en water, en de hoofdverkeersontsluiting voorzien wordt. Daarnaast brengt het stedenbouwkundige uitgangspunten in beeld, zoals het dorps karakter, zichtlijnen op de molen en de kerk en een dynamische en groene inpassing van het geheel.
- 3. De gebiedsvisie brengt aandachtspunten en kwetsbaarheden in beeld*  
De gebiedsvisie Repelakker III stelt niet alleen kaders, maar brengt ook aandachtspunten en kwetsbaarheden in beeld. Hiermee wordt op voorhand duidelijkheid gegeven over thema's die extra aandacht verdienen. De gebiedsvisie benoemt expliciet enkele ontwerpogaven die belangrijk zijn bij concrete ontwikkeling, waarvan de verkeersafwikkeling en landschappelijke inpassing de belangrijkste zijn.
- 4. Het vaststellen van de gebiedsvisie maakt vervolgstappen mogelijk*  
Het vaststellen van de gebiedsvisie biedt de mogelijkheid om de volgende stappen in de ontwikkeling van het gebied te doorlopen, zoals het starten van de bestemmingsplan-procedure voor het zuidelijke deel en opstellen van een stedenbouwkundig en verkeerskundig ontwerp.
- 5. De gebiedsvisie is tot stand gekomen na een zorgvuldig proces met verschillende participatiemomenten*



De gebiedsvisie is tot stand gekomen door kennis en inzichten van de omgeving, de gemeentelijke organisatie en externe adviseurs te bundelen. Middels meerdere participatiemomenten hebben inwoners van Zeeland kunnen meepraten over de inhoud, zie bijlage 2 voor een overzicht van participatiemomenten. In de gebiedsvisie zijn de groene en ruime inpassing van de watergang en het dynamische en dorpse karakter van het vlekkenplan hier de duidelijkste resultaten van. Daarnaast komen vanuit dit proces aandachtspunten voor het vervolg. Zo zijn er zorgen over de verkeersafwikkeling binnen het plangebied en de relatie met het verkeer in andere delen van Zeeland. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor betaalbare en toegankelijke woningen voor de inwoners van Zeeland en gemeente Maashorst. Ook de randen van het plangebied (relatie met achtertuinen en bestaande structuren en bebouwing) vergen extra aandacht in het vervolgproces.

6. *De gemeenteraad krijgt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden*

Met het vaststellen van de gebiedsvisie en het instemmen met het starten van de (ontwerp-) bestemmingsplanprocedure wordt het startsignaal gegeven voor verdere ontwikkeling. Het uiteindelijke bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

#### **Kanttekeningen**

1. *De invoering van de Omgevingswet brengt vertraging en risico's met zich mee*

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Het is niet mogelijk om goed in te schatten welke concrete gevolgen dit heeft voor ruimtelijke ontwikkelingen. De verwachting is dat omvangrijke ruimtelijke ontwikkelingen flinke vertraging op zullen lopen als zij onder de nieuwe wetgeving vallen. Door de ruimtelijke procedure voor 1 januari 2024 op te starten kan de continuïteit van het plan gegarandeerd worden. De ruimtelijke procedure gaat formeel van start op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd wordt.

2. *Verschillende aandachtspunten en kwetsbaarheden verdienen extra aandacht*

De gebiedsvisie is een document op hoofdlijnen, waardoor verschillende aandachtspunten en kwetsbaarheden nog extra aandacht verdienen.

3. *Thema verkeer*

Verkeer dient te worden gezien in samenhang met andere ontwikkelingen in Zeeland. Er ligt nog niets vast qua verkeer. Om te komen tot concrete uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de verkeersafwikkeling zullen gesprekken met betrokkenen (inwoners en gebruikers) gevoerd worden.

4. *Bij een negatief besluit over de gebiedsvisie is het kostenverhaal niet geborgd*

Omdat de vaststelling van de gebiedsvisie als opschortende voorwaarde in de anterieure overeenkomst is opgenomen, is het kostenverhaal niet geborgd zolang de gebiedsvisie niet is vastgesteld.

#### **Financiën**

De gemeente is verplicht om gemaakte kosten ten behoeven van dit plan volgens de daarvoor geldende regels te verhalen op de initiatiefnemers. Het kostenverhaal is geborgd in een anterieure overeenkomst welke in werking treedt na vaststelling van de gebiedsvisie.

#### **Duurzaamheid**

Het thema duurzaamheid komt op verschillende plekken terug in de gebiedsvisie. De belangrijkste elementen die hierin terugkomen zijn de ruime waterberging, de focus op voldoende groen en het stimuleren en faciliteren van fiets- en wandelverkeer. Bij verdere uitwerking van de plannen blijft duurzaamheid een belangrijk thema.

#### **Participatie**

De gebiedsvisie is tot stand gekomen na verschillende participatiemomenten met bewoners van Zeeland, zie argument 5 en bijlage 2. In september 2023 staat een informatieve bijeenkomst gepland voor belangstellenden ter afsluiting van het participatietraject horende bij het tot stand komen van de gebiedsvisie. Het verdere ontwikkelproces (bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan, verkeersafwikkeling) biedt ook ruimte voor verdere participatie van betrokkenen.

#### **Communicatie**

Via nieuwsbrieven en een projectwebsite houden de ontwikkelaars betrokkenen op de hoogte. Daarnaast communiceert de gemeente actief bij belangrijke momenten en houdt de gemeente een projectpagina op haar website bij.

#### **Vervolg**

Na vaststelling van de gebiedsvisie treedt de anterieure overeenkomst in werking en worden de voorbereidingen voor het ontwerpbestemmingsplan gestart. Daarnaast zal worden gestart met de concretere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de verkeersafwikkeling. Naar verwachting en onder voorbehoud van bezwaar en beroep zal het bestemmingsplan in de loop van 2024 ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

#### **Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit**

1. Gebiedsvisie Repelakker III

#### **Bijlagen ter informatie**

2. Participatiemomenten gebiedsvisie Repelakker III

Uden, 22 augustus 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,  
de secretaris,

de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

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