

Zeeland, 24 maart 2020  
Verzonden:  
Ons kenmerk: VZ-2019-0139  
Uw brief van:  
Uw kenmerk:  
Onderwerp: Collegebesluit Ondernemerswoningen Reek-Zuid



Aan: De leden van de gemeenteraad

Geachte raadsleden,

Ontwikkelaar Kolat heeft een verzoek ingediend om 25 ondernemerswoningen en 4 'reguliere' woningen te ontwikkelen op Reek-Zuid. Kolat heeft de plannen besproken met de Vereniging Ondernemend Reek en de Stichting Dorpsontwikkeling Reek. Beide partijen hebben in een gezamenlijk brief aangegeven positief te zijn over de plannen maar hebben ook enkele kanttekeningen geplaatst.

### **Collegebesluit**

Wij hebben besloten om in principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan 29 ondernemerswoningen op Reek-Zuid. Omdat de plannen niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan zal een planologische procedure moeten worden opgestart. In deze brief wordt lichten wij ons besluit nader toe.

### **De beoogde doelgroep heeft een grote maatschappelijk betekenis voor Reek.**

De marketingstrategie van Kolat richt zich op startende ondernemers. Dit zijn vaak jonge mensen met kinderen die volop meedoen in de maatschappij. Kinderen gaan in Reek naar school en worden net als hun ouders lid van verschillende verenigingen. Ondernemers zijn veelal ambitieus en willen vaak ook in hun eigen woonplaats van betekenis zijn bij verenigingen. Deze groep kan daarom een belangrijke bijdrage leveren aan het versterken van de leefbaarheid in Reek. Dit is in lijn met onze Toekomstvisie Maashorst. De verwachting is dat deze ontwikkeling bijdraagt aan een gezonde samenstelling van de bevolking en ontgroening tegengaat.

### **Het plan past binnen de verbrede planologische visie voor Reek-Zuid**

In het verleden was nauwelijks interesse voor de beschikbare woonwerkkavels. Om de uitgifte vlot te trekken heeft het college in 2015 de mogelijkheden onderzocht voor ruimere invullingsmogelijkheden op Reek-Zuid. Op grond van het plan van aanpak wordt ook de functie wonen in beginsel toelaatbaar geacht. Het bouwplan is met 29 ondernemerswoningen fors te noemen voor Reek. Per saldo is echter sprake van een beperkte toevoeging van woningen als je de lopende initiatieven op Reek-Zuid vergelijkt met de maximale invullingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. Veel lopende bedrijfsinitiatieven zorgen ervoor dat woontitels niet worden benut. Het college is voornemens om één bestemmingsplan in procedure te brengen waarbij de plannen van Kolat worden meegenomen én de onbedoelde woontitels op de rest van Reek-Zuid worden wegbestemd. Als onderdeel van het bestemmingsplan zal Kolat een gedegen woonbehoefteonderzoek moeten indienen.

Bijlagen:

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar: Lars Hövels

### **Geen concurrentie met woningbouw op achterlaatlocatie Sport en Spel Reek**

De Stichting Dorpsontwikkeling Reek en Ondernemend Reek hebben in hun gezamenlijke brief positief gereageerd op de plannen. Zij hebben wel aangegeven dat de plannen niet mogen concurreren met de geplande woningbouw op de achterlaatlocatie van Sport en Spel Reek. De verwachting is dat deze concurrentie zal meevallen. Het concept van Kolat richt zich met startende ondernemers immers op een andere doelgroep. Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt om hun marketingstrategie hier nadrukkelijk op te richten. Onze woonvisie geeft handvatten voor negatieve concurrentie en het inzichtelijk maken daarvan. Aan de hand hiervan zal ontwikkelaar in zijn woonbehoefteonderzoek moeten onderbouwen dat door de plannen geen negatieve concurrentie ontstaat met de achterlaatlocatie sport en spel Reek.

### **Planologische procedure**

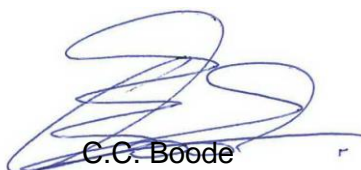
De ontwikkeling past niet rechtstreeks binnen de regels van het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een planologische procedure vereist. Per 1 januari 2021 is de nieuwe Omgevingswet van kracht en zal een omgevingsplan in procedure moeten worden gebracht. Voor die datum kan nog een bestemmingplan in procedure worden gebracht. Over de te kiezen planvorm maken afspraken met de ontwikkelaar.

Het college is voornemens om één plan in procedure te brengen waarbij de plannen van Kolat worden meegenomen én de onbedoelde woontitels op de rest van Reek-Zuid worden wegbestemd. Verder is onze insteek voor het omgevingsplan c.q. bestemmingsplan dat de ondernemerswoningen in beginsel alleen voor ondernemers beschikbaar zijn. In het bestemmingplan wordt dus een juridische koppeling tussen wonen en werken gemaakt. Daarbij zal in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen ten behoeve van alleen wonen, onder voorwaarde dat dit volkshuisvestelijk inpasbaar is.

### **Realisatieovereenkomst**

Op basis van het principebesluit treffen de ontwikkelaar en de gemeente voorbereidingen voor het opstellen van een realisatieovereenkomst.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Landerd,  
de secretaris,                      de burgemeester,



C.C. Boode



M.C. Bakermans