

Zeeland, 30 mei 2017
Verzonden: 30 MEI 2017
Ons kenmerk: VZ-2017-0027
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: beantwoording raadsvragen



Aan: De leden van de gemeenteraad

Geachte raadsleden,

Tijdens de voorbereidende vergadering van 18 mei jongstleden zijn verschillende vragen gesteld over ons besluit om geen medewerking te verlenen aan de vestiging van een Aldi op Reek-Zuid. In deze brief beantwoorden wij de gestelde vragen.

Vraag 1. Wat is nodig voor een invulling van Reek-Zuid? Wat kan wél en wat kan niet? Hoe zorgen we voor beweging?

Het geldende bestemmingsplan Reek-Zuid laat alleen woonwerkcombinaties toe. Omdat hiervoor nauwelijks interesse was, hebben wij in 2016 een intern plan van aanpak opgesteld om de ontwikkeling vlot te trekken. In het plan van aanpak werden onder meer stimuleringsmaatregelen genoemd. Ook is een visie gegeven voor ruimere invullingsmogelijkheden van het gebied. Deze visie is besproken met de raadsleden en andere geïnteresseerden tijdens de podiumbijeenkomst van 2 maart 2016. De visie is op 14 maart 2016 gecommuniceerd tijdens een informatiebijeenkomst voor ondernemers. Hieronder gaan wij nader in op de verbreding van planologische mogelijkheden en de stimuleringsmaatregelen voor Reek-Zuid.

Verbreding van mogelijkheden op Reek-Zuid

De visie voor het gebied omvat een verbreding van de planologische mogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In die visie is een breed scala aan planologische mogelijkheden geschetst. De aanpak daarin is bijzonder creatief en ruimdenkend geweest. Uitdrukkelijk is niet gekeken naar beperkingen, maar naar mogelijkheden en daarbij zijn echt de grenzen opgezocht. Er is niet gekeken naar welke functies het meest wenselijk zijn, maar naar welke functies voorstelbaar en haalbaar zijn. Die haalbaarheid is getoetst aan alle relevante aspecten. Zo is voor alle mogelijke functies gekeken of deze milieu hygiënisch en beleidsmatig inpasbaar zijn. Als dit zo is, zijn deze als mogelijke functie opgenomen in de visie.

In beginsel toelaatbare functies zijn:

- wonen
- kantoren en dienstverlening
- maatschappelijke functies
- bedrijvigheid in milieucategorie 1, 2 en 3.1 (mits goed onderbouwd).
- Horeca in de categorie 3 t/m 5 rechtstreeks en horeca 2 afhankelijk van het type horeca (zoals bijvoorbeeld een (fastfood)restaurant)).
- dag-, verblijfsrecreatieve en leisurevoorzieningen.

Bijlagen: 1

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar: Lars Hövels

- Perifere detailhandel is in beginsel ook voorstelbaar, mits dit niet concurrerend is voor winkels in de dorpscentra. Onder perifere detailhandel wordt verstaan detailhandel die niet thuishoort in buurt- en winkelcentra en door omvang/schaal ook niet in een kern passen. Voorbeelden zijn tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in auto's, in meubels etc.

Detailhandel in dagelijkse goederen, zoals een supermarkt, is uitdrukkelijk niet toegestaan. Voor een nadere toelichting hierop verwijzen wij naar punt 4 van deze brief. Verder zijn ook bedrijven in hogere milieucategorieën of intensieve veehouderijen niet wenselijk op Reek-Zuid.

Stimuleringsmaatregelen

Naast het verbreden van de planologische mogelijkheden op Reek-Zuid zijn verschillende stimuleringsmaatregelen ingezet om kaververkoop op Reek-Zuid te realiseren:

- Bernheze Makelaars heeft van de gemeente een actieve zoekopdracht gekregen om partijen te werven voor Reek Zuid.
- Kavels worden aangeboden op Funda in Business, de website van makelaar, de gemeentesite en op een interactieve website met een overzicht van locatie, oriëntatie en kavelprijzen.
- Onlangs is het promotiebord langs de provinciale weg vervangen en zijn er verkoopborden op losse kavels geplaatst.
- De kortingsmogelijkheid van 10% voor woon- en woonwerkkavels is van toepassing.
- Er gelden gunstige projectvoorwaarden zoals de 1^e drie jaar nog geen bouwplicht voor woningen en de mogelijkheid voor initiatiefnemers om gronden gespreid te betalen.

Vraag 2. Hoe gaat het met de initiatieven op Reek-Zuid? Hoe concreet zijn de plannen allemaal?

De vernieuwde aanpak begint - uiteraard mede ook door de aantrekkende economie - zijn vruchten af te werpen. Hieronder zijn de initiatieven op hoofdlijnen toegelicht. Mocht de raad meer inzicht willen hebben in deze initiatieven en bijvoorbeeld namen willen weten, dan kan dit alleen in vertrouwelijkheid. De raad zal dit expliciet aan het college moeten vragen.

Op Reek-Zuid hebben naast de gemeente alleen de gebroeders Bens op dit moment grondeigendom. De bedrijfsactiviteiten vallen in de milieucategorie 3.1 en zijn destijds meegenomen in het nu geldende bestemmingsplan Reek-Zuid.

De stand van zaken voor de andere initiatieven is als volgt:

1. Voor een bedrijf van ca. 2.000m² in de milieucategorie 3.1 is principemedewerking verleend.
 2. Voor een bedrijf van ca. 2.000m² in de milieucategorie 3.1 ligt een principeverzoek.
- Voor beide initiatieven wenst de gemeente één bestemmingsplanprocedure te voeren omdat de ontwikkelingen niet in het geldende bestemming passen.
3. Eén bedrijf in de milieucategorie 3.1 heeft serieuze interesse getoond om 5.000m² af te nemen.
 4. Twee bedrijven in de milieucategorie 2 hebben serieuze interesse getoond voor 1.000m² tot 1.500m².
 5. Enkele ontwikkelaars bereiden schetsplannen voor om de noordkant van Reek-Zuid in te vullen voor woningbouw.

Vraag 7. Kunnen wij het uitgevoerde DPO voor CP Schaijk krijgen?

Het DPO voor Centrumplan Schaijk is een bijlage bij het bestemmingsplan Centrumplan Schaijk en is online beschikbaar. Het DPO voor Centrumplan Schaijk is tevens als bijlage bijgevoegd.

Vraag 8. Is bekend wat de Aldi in Zeeland gaat doen? Wat is de status?

Dat is niet bekend. De Aldi huurt in Zeeland de supermarktruimte en heeft daarvoor een kortlopend huurcontract met de pandeigenaar. Aldi wenst een grotere supermarkt, maar de bestaande ruimte in Zeeland is beperkt van omvang.

Vestiging in een centrum heeft voor Aldi geen specifieke voorkeur (meer). De eigenaar van het pand waarin Aldi huurt heeft schetsplannen opgesteld voor het vergroten van de bestaande supermarktruimte, die overigens niet formeel zijn ingediend. Met het oog op een toekomstbestendig en aantrekkelijk centrum voor Zeeland zijn wij bereid mee te werken aan een uitbreiding van de bestaande supermarktruimte. Voor zover bij ons bekend zijn er tot op heden geen afspraken over een uitbreiding tussen de pandeigenaar en de Aldi of een andere supermarktketen.

Wij houden er overigens rekening mee dat de Aldi in Zeeland sluit indien de keten op Reek-Zuid een supermarkt zou mogen vestigen. Deze veronderstelling is mede ingegeven door het winkelaanbod van Aldi in het nabijgelegen Uden. Het is onduidelijk of een andere supermarktketen de -al dan niet verruimde supermarkt- in Zeeland kan en wil betrekken in het geval de Aldi daar vertrekt.

Vraag 9. Heeft het laten uitvoeren van een aanvullend onderzoek zin?

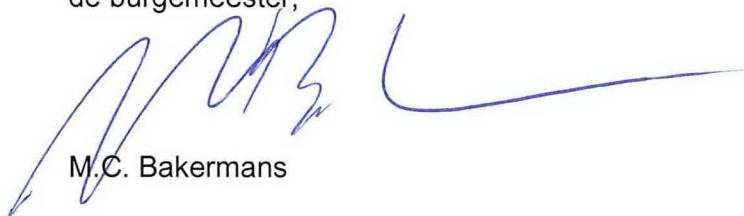
Gelet op het feit dat wij het toestaan van een supermarkt op Reek-Zuid beleidsmatig en strategisch onwenselijk vinden (zie bovenstaande), achten wij aanvullend onderzoek niet zinvol.

Met de beantwoording van deze vragen hopen we u hiermee nog meer inzicht te hebben geven in de stand van zaken rondom Reek-Zuid en in de afwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan ons besluit om geen Aldi op Reek-Zuid toe te staan.

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



C.C. Boode



M.C. Bakermans

Vraag 3. Waarom duurt het zo lang voordat initiatieven daadwerkelijk gerealiseerd worden?

Het huidige bestemmingsplan laat alleen woonwerk-combinaties toe. De nieuwe visie geeft meer mogelijkheden, maar die functies zijn niet direct toelaatbaar. Daarvoor moet het bestemmingsplan nog worden aangepast.

Er is bewust voor gekozen niet een algehele bestemmingsplanherziening door te voeren voor Reek-Zuid. De ervaring leert dat als zich vervolgens een specifiek initiatief voordoet, het nieuwe bestemmingsplan uiteindelijk toch niet de gewenste flexibiliteit biedt om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Pas als een specifiek initiatief in beeld is, zal op maat een planologische wijziging worden doorgevoerd indien hiervoor de noodzaak bestaat. Uiteraard kiezen wij dan altijd voor de meest snelle en makkelijke procedure. Voor initiatieven die gelijktijdig oplopen kan uit efficiëntie-overwegingen gekozen worden voor het samenbrengen van meerdere initiatieven in één bestemmingsplan, zoals ook gebeurt voor de initiatieven beschreven onder punt 2. Uiteindelijk worden alle separate planologische wijzigingen meegenomen bij de eerstvolgende bestemmingsplanactualisatie.

Vraag 4. Wat zijn de voor- en nadelen van de vestiging van een Aldi op Reek-Zuid?

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Reek krijgt een supermarkt	Het kan een negatief effecten hebben op de supermarkten in de andere kernen
Goed voor leefbaarheid Reek	De ontwikkeling van belangrijke plannen in centrumgebieden overige kernen kan in gevaar komen
Komt tegemoet aan wensen Aldi	Er ontstaat ongelijkheid voor supermarktondernemers: de grondprijzen in Reek-Zuid liggen lager dan elders.
Dit levert arbeidsplaatsen op in Reek	Gemeentebreed kan dit negatieve effecten heeft op het aantal arbeidsplaatsen als de omzetcijfers van winkels in Schaijk en Zeeland dalen en de Aldi-vestiging in Zeeland sluit.
	Het is in strijd met het door de raad vastgesteld beleid (structuurvisie).

Vraag 5. Is het CP Schaijk voor ontwikkelaars onomkeerbaar? Of kan een ontwikkelaar/ondernemer er zomaar de stekker uit trekken?

Het Centrumplan Schaijk is niet onomkeerbaar. De ontwikkelaars/ondernemers kunnen op elk moment stoppen met het Centrumplan Schaijk. Er is voor hen geen verplichting om de beoogde gebouwen te realiseren. Dat kan overigens ook niet omdat de gemeente dan als "opdrachtgever" zou optreden, en dat is de gemeente niet. Indien de economische grond onder het Centrumplan wegvalt, dan kunnen de ondernemers er dus voor kiezen om ermee te stoppen.

Vraag 6. Wat is de status van de ontwikkeling rondom de achtergebleven AH-locatie?

De status hiervan is niet precies bekend. In principe is dit aan de betrokken ondernemers. De gemeente vervult hierin geen actieve rol, maar neemt een faciliterende rol aan. Dit is in lijn met het raadsbesluit d.d. 26 februari 2015. Partijen zijn wel serieus in overleg om tot een oplossing te komen.