

Zaaknummer : 131817

Raadsvergadering : **22-06-2021**

Onderwerp : **Realiseren bouwkavels Brinkweg 2 Eibergen**

Collegevergadering : 11-05-2021
 Portefeuillehouder : Wethouder M. van der Neut
 Steller : Mellink, M.G., Team Gebied C tel. : 0545250516

Te nemen besluit

1. Instemmen met de positieve insteek van het college nav het principeverzoek van de melkveehouder uit Eibergen om, met gebruikmaking van de mogelijkheden die de kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw bieden, incidenteel woonruimte toe te voegen in het buitengebied, om een unieke kans te benutten.
2. de initiatiefnemer uitnodigen om een bestemmingsplanherziening aan te vragen voor het toestaan van vier extra woningen, wanneer het bedrijf aan de Brinkweg 2 in Eibergen is verplaatst.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Een melkveehouder uit Eibergen heeft verzocht om gebruik te mogen maken van de mogelijkheden binnen de kwalitatieve toetsingscriteria. Hij wil zijn bedrijf verplaatsen omdat het op de huidige plek geen toekomst heeft. Hij is bereid zijn gronden in te brengen voor het integrale kavelruilproject in Berkelland. Door deze inbreng kan een zeer grote ruiling van circa 200 ha op gang worden gebracht. Dat is een unieke kans. Er kan landbouwstructuurverbetering plaatsvinden en ook nieuwe natuur worden aangelegd. Dit levert op veel vlakken milieuwinst op. Om verantwoord te kunnen verplaatsen vraagt de melkveehouder de gemeente, om na sloop van zijn bedrijfsbebouwing, een aantal extra woningen op zijn locatie te mogen bouwen. Dit voorstel richt zich op een principe-uitspraak om mee te werken aan dat verzoek. Als u instemt met het verzoek voor het toestaan van woningen, kan het definitieve ruilplan worden opgesteld en daarna gestart worden met een bestemmingsplanherziening, waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar wonen. Vervolgens kan dan een omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van de extra woningen.

Argumentatie

- 1.1** De ondernemer wil graag verplaatsen naar een toekomstbestendige nieuwe locatie buiten Berkelland. De huidige locatie biedt weinig mogelijkheden want het bouwblok is ingeklemd tussen het water van de Berkel en de karakteristieke woningen in buurtschap Mallum/'t Loo. De ondernemer moet investeren, wil uitbreiden, maar zit op korte afstand van woningen van derden. Verkoop van de huidige locatie zoals deze er nu staat, zal echter niet genoeg opbrengen om de verhuizing naar een nieuwe locatie te financieren. Daarom wordt er naar een oplossing gezocht om extra financiële middelen te genereren om de verplaatsing toch mogelijk te maken.
- 1.2** Op dit moment is er binnen Berkelland geen 'rood voor rood-regeling' meer. Op 26 oktober 2010 is bekend gemaakt dat het toen bestaande functieveranderingsbeleid naar wonen, waarbij gestopte agrariërs in ruil voor het slopen van stallen maximaal twee woningen op hun locatie mochten bouwen, werd ingetrokken. Dit in verband met de daling van de bevolking en het kleine aantal woningen dat nog gebouwd mocht worden.
- 1.3** De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland gaan uit van het toevoegen op basis van behoefte en staan in principe geen extra woningen in het buitengebied toe. Er is

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
 Afhandelingsvoorstel voor raad:
 hamerstuk
 bespreekstuk
 anders, nl

Raadsvergadering
 zonder hoofdelijke stemming
 met algemene stemmen
 stemmen voor, stemmen tegen
 aangenomen
 verworpen

incidenteel ruimte voor het oplossen van ruimtelijke knelpunten in het buitengebied of het benutten van een unieke kans. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied is hiervoor een belangrijke randvoorwaarde.

1.4 Vanuit buurtschap 't Loo hebben wij het verzoek gekregen om meer woningen voor de jongeren en gezinnen te bouwen. Op basis van gesprekken is gebleken dat er behoefte is aan passende woningen. Dit plan kan bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt.

1.5 Bij de start van het project integrale kavelruil Berkelland heeft het Kadaster een quickscan gemaakt van de verkavelingssituatie in de gemeente. In grote delen van Berkelland is deze situatie redelijk tot matig.

1.6 Door het inbrengen van 33 ha gronden van deze ondernemer in het integrale kavelruilproces in Berkelland ontstaat de mogelijkheid om als een vliegwiel een groot aantal positieve effecten te bewerkstelligen. Er kan een ruiling van circa 200 ha worden gemaakt met deze gronden als basis. In de ruiling zijn ongeveer 25 agrariërs betrokken uit een groot deel van de gemeente (zie ook de overzichtskaart met geruilde en toegedeelde hectares) die nu percelen grond op grote afstand van hun bedrijf hebben, een deel heeft deze ook aan beide zijden van de N18. Door de ruiling kunnen huiskavels worden vergroot en of komen veldkavels veel dichterbij de agrarische bedrijven te liggen. Dit heeft een positief effect op het milieu en het buitengebied omdat er veel minder transportkilometers over de weg nodig zijn (CO2 reductie) en er meer mogelijkheden voor weidegang en een betere sluiting van kringlopen bij melkveehouders mogelijk is. De geplande kavelruil zal zorgen voor meerdere toekomstbestendigere bedrijven in Berkelland en daarnaast is binnen de ruiling 2 ha beschikbaar waar nieuwe natuur kan worden aangelegd. Deze grond kan om niet aan de gemeente worden toegedeeld. Dit wordt gefinancierd door een extra opslag te vragen per toegedeelde ha, van de agrariërs. Ook ontstaat er de mogelijkheid voor een voedselbos.

1.7 De ambitie van Berkelland binnen het integrale kavelruilproces was om 250 ha te gaan ruilen voor het verbeteren van de landbouwstructuur en diverse nevendoelen. Inmiddels is vanaf de start in 2019 al 180 ha geruild. Het project loopt nog tot eind 2022. Met deze ruiling kan de gemeente Berkelland meer dan haar ambitie waarmaken. Naar verwachting is een dergelijke grote ruiling binnen de looptijd van het project niet nog eens mogelijk, het budget is hiermee dan uitgeput.

1.8 De opzet is om de huidige bedrijfsbebouwing (ongeveer 1500 m²) te slopen en om op het perceel Brinkweg 2 een nieuwe ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit toe te voegen in de vorm van een aantal woningen. De ondernemer wil een nieuwe locatie aankopen. Daarnaast kan hij door de verkoop van de eigen woning en het opnemen van extra financiering een deel van de benodigde middelen voor de herinrichting bij elkaar krijgen. Er ontstaat echter een tekort. Hiervoor wil hij graag 4 bouw kavels kunnen verkopen.

2.1. Gezien bovenstaande argumenten is onderbouwing aanwezig om gebruik te maken van de ruimte die de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw bieden. De ruiling wordt gezien als een unieke kans. Een bestemmingsplanherziening waarbij extra woningen kunnen worden gebouwd op de locatie Brinkweg 2 in Eibergen is in principe mogelijk wanneer het bedrijf ook daadwerkelijk verplaatst.

2.2. Het verzoek van de ondernemer is om extra inkomsten te genereren door de verkoop van vier extra bouw kavels. Een accountant heeft de juistheid van de financiële onderbouwing geaccordeerd.

2.3. De versterking van de ruimtelijke kwaliteit is een uitgangspunt bij het beoordelen van dit verzoek. De sloop van stallen in combinatie met nieuwbouw van een kleiner oppervlak aan woning(en) die worden ingepast in de randzone van een buurtschap, biedt mogelijkheden om het geheel een betere uitstraling te geven. Wij hebben samen met het Gelders genootschap in het verleden uitgangspunten vastgelegd voor het inrichten van erven. We hanteren bijvoorbeeld het uitgangspunt dat de 'erfclustering en erfuitstraling' behouden moet blijven, dat er geen nieuwe inritten mogen komen en dat er een groene inpassing verplicht is. Ook is alvast gezien of er bij het toevoegen van woningen(en) knelpunten voor andere bedrijven gaan ontstaan. Dat is niet het geval. Er kan voldaan worden aan de minimale eis van 50 meter van het bouwblok van andere agrariërs.

Kanttekeningen en risico's

Het gebruiken van de mogelijkheden binnen de toetsingscriteria, mede op basis van een financiële noodzaak kan meer verzoeken in de toekomst in de hand werken. Een dergelijke grote ruiling kan worden gezien als een unieke kans maar men kan in principe bij een andere bedrijfsverplaatsing, gecombineerd met een kleinere ruiling waarbij ook sprake is van een

financieel gat, een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel.

Ook vanuit andere ruimtelijke knelpunten kunnen er verzoeken komen voor extra woningen. Zo zijn er op dit moment landelijke uitkoopconstructies in de maak voor agrarische bedrijven op korte afstand van Natura 2000 gebieden. Mogelijk wordt bij dergelijke subsidies/aankoop ook gevraagd om extra woningen in Berkelland. De beperkte ruimte binnen de kwalitatieve toetsingscriteria moeten we verstandig inzetten, maar wanneer wij daarmee bijdragen aan het oplossen van knelpunten is dit verdedigbaar.

Financiën

geen

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Communicatie

Met initiatiefnemer en alle partijen die bij de kavelruiling betrokken zijn, zal na een positief besluit gecommuniceerd worden.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het verzoek van een ondernemer om maatwerk hebben we getoetst aan ons beleid en de uitgangspunten voor het buitengebied.

Planning en evaluatie

Naar verwachting zal het conceptuifplan na de zomer 2021 definitief gemaakt kunnen worden en kan het bedrijf gaan verplaatsen. De bestemmingsplanherziening neemt gemiddeld 1,5 jaar in beslag.

Alternatieven

Er wordt gevraagd om 4 woningen met een kavelprijs van €219.000. In een eerder verzoek van een ondernemer uit Beltrum heeft uw raad ingestemd met 3 woningen op zijn erf. Dit na deelname aan de landelijke warme saneringsregeling en sloop van stallen. Die lijn zou kunnen worden doorgetrokken, door hier ook maximaal 3 woningen toe te staan. De gekozen kavelprijs is echter toegesneden op de plaatselijke situatie en de ondernemer heeft aangegeven deze kavels het liefst beschikbaar te willen stellen voor inwoners van de buurtschap of Berkelland. Er zijn al plaatselijke gegadigden. Daarnaast doen we een moreel beroep op de initiatiefnemer om lokale gegadigden een voorsprong te geven door de manier van het op de markt zetten van de kavels. Hiermee wordt bijgedragen aan de doorstroming op de Berkellandse woningmarkt en verkleining van de mismatch. Om de benodigde financiële middelen te verkrijgen met minder kavels zal de initiatiefnemer ze op de vrije markt moeten verkopen en dat zal waarschijnlijk kopers van buiten de gemeente trekken waardoor er geen relatie meer is met de Berkellandse woningmarkt.

De mogelijkheid voor het realiseren van een zonnepark op de percelen van de ondernemer is door de initiatiefnemer ook onderzocht. Het gaat hier echter om zeer goede landbouwgrond langs de Berkel. De ondernemer wil heel graag dat deze voor de landbouw ter beschikking blijft, en wil zijn gronden dan ook inbrengen in een ruiling om te zorgen voor landbouwstructuurverbetering.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 22-06-2021

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11-05-2021;

b e s l u i t :

1. Instemmen met de positieve insteek van het college op het principeverzoek van de melkveehouder uit Eibergen om, met gebruikmaking van de mogelijkheden die de kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw bieden, incidenteel woonruimte toe te voegen in het buitengebied, om een unieke kans te benutten.
2. De initiatiefnemer uitnodigen om een bestemmingsplanherziening aan te vragen voor het toestaan van vier extra woningen, wanneer het melkveebedrijf aan de Brinkweg 2 in Eibergen is verplaatst.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 22-06-2021

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Realiseren bouwkavels Brinkweg 2 Eibergen

zie hiervoor het vertrouwelijke principeverzoek en toelichting van de ondernemer in bijlage 1, de vertrouwelijke accountantsverklaring en het vertrouwelijke concept ruilplan en ruilschema. Ook zijn er twee kaarten toegevoegd met daarin een overzicht van de geruilde en toegedeelde hectares.