

SCHRIFTELIJKE **VERVOLG** VRAAG

Indiener: Han Boer, D66

Datum indiening vraag: 3 juni 2020, **7 augustus 2020**

Onderwerp: Woningbouw Rietmolen, toewijzing woningbouw en behoefte voor functieverandering

Datum verzending antwoord: 16-06-2020, [antwoord op vervolgvraag 31-8-2020](#)

Formulering:

Op 25 januari 2017 stelde D66 schriftelijke vragen en deed een oproep aan het college om een passende ruimtelijke en financiële oplossing te bedenken voor de aankoop van het voormalig mengvoerbedrijf Kuiper om de beeldkwaliteit en uitstraling van het dorpshart van Rietmolen te verbeteren.

Op 20 juni 2017 heeft de raad van Berkelland besloten € 275.000 euro ter beschikking te stellen voor aankoop en sloop van "Kuiper" Dhr Spikker bezit een optie tot koop, hij zal het terrein, kopen, de sloop ter hand nemen en terugleveren aan de gemeente. De gemeente zal met een gebiedsgerichtproces (omwonenden, dorpsraad etc.) tot een definitieve invulling/bestemming komen.

Op 2 oktober 2017 publiceerde D66 haar woonpamflet met daarin een dringende oproep om de gevolgen van de economische groei en met name de komst van de nieuwe N18 te vertalen in een ander woonbeleid. Het pamflet betekende het startpunt in Berkelland voor een omslag in denken over woningbouw in Berkelland. Mondjesmaat gaat het nu weer de goede kant op, woningbouwlocaties zoals de Hofrichter in Eibergen, de Schollenkamp in Borculo en het Hondelink in Neede werden gered.

Vanaf december 2018 gaat, als onderdeel het gebiedsgerichte proces, de Strategische verkenning woningbouw locaties in Rietmolen van Start van start. Voor "Kuiper" wordt "door de eigenaar gedacht aan 2 of 3 appartementen in het oorspronkelijke "hoofdgebouw" en 1 woning ter vervanging van een voormalige bedrijfswoning die boven de winkel op het perceel aanwezig was. Woningbouw wordt weer een optie voor transformatie van locaties. Door een invulling met woningen/appartementen kan er inderdaad worden door de gemeente op het bedrag van € 275.0000.

Er wordt in diverse stukken melding gemaakt dat slechts kleine aantallen woningen/appartementen op het terrein slechts mogelijk zijn, mede gezien de naast gelegen horeca waarmee overleg dient te zijn m.b.t. de voorgenomen plannen.

Op 12 februari 2019 besluit de raad dat de ontwikkelkaders voor nieuwbouw drie opties bieden:

- Tijdelijke woningen
- Bijdragen aan transformatiefonds
- Innovatieve woonzorginitiatieven

Op 27 januari 2020 krijgt mevrouw Rupert-Thijssen eigenaar van café van Otten schriftelijk bericht van de gemeente Berkelland dat er geen medewerking wordt verleend aan haar verzoek tot wijziging van de bestemming van het café naar volledige woonbestemming.

In maart 2020 meldt het college in de media dat men medewerking wil verlenen aan de bouw van 6 appartementen en 4 patiowoningen op de locatie "Kuiper" i.p.v. de eerdere 2 of 3 appartementen en slechts 1 woning. D66 is van mening dat er veel transformatie opgaven in de kernen zijn. Niet alleen agrariërs hebben bij bedrijfsbeëindiging behoefte aan flankerend beleid om te stoppen en transformatie mogelijk te maken. Ook de horeca en veel middenstand kent vergelijkbare problemen. D66 is van mening dat hier veel te weinig aandacht en mogelijkheden voor zijn.

Onze fractie heeft de volgende vragen:

Vraag: Waarom bent u voornemens in te stemmen met een forse stijging van het aantal woningen en appartement op locatie de "Kuiper" terwijl er zoveel meer transformatieopgaven in Rietmolen mee geholpen zouden zijn?

Antwoord:

We beginnen met het aanvullen van de tijdlijn die u schetst:

- De woningbehoefte is in 2019 in beeld gebracht via het woononderzoek (T)huis in Rietmolen. Er is nu concrete vraag naar 23 starterswoningen, 7 duurdere woningen tussen de 250.000 en 400.000 euro en 4 senioren/levensloopbestendige woningen/appartementen.*
- In juli 2019 heeft het college een principebesluit genomen om op drie locaties in Rietmolen aan de slag te gaan met woningbouw. Daarbij is vooruitgelopen op de regionale criteria die in de maak waren (zie hierna). Op 9 juli 2019 is door het college ten aanzien van de locatie Maalderij het volgende principebesluit genomen:
"stedenbouwkundige een plan laten uitwerken met als kader/uitgangspunt een openbare verbinding naar het muziekgebouw/Ravenhorst, openbare parkeerplaatsen en behoud/invulling van de bestaande maalderij met appartementen. Daarnaast de mogelijkheden voor enkele patiowoningen en/of uitbreiding bestaande gebouw met appartementen in beeld brengen".*
- Op 17 september 2019 heeft de raad ingestemd met de regionale kwaliteitscriteria voor nieuwbouw. Op 12 november heeft de raad van Berkelland ingestemd met de lokale uitwerking. De regionale afspraken zijn op 17 december 2019 bekrachtigd door de Provincie Gelderland.
1. De behoefte is aangetoond
2. Transformatie van leegstaand vastgoed gaat voor
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding*
- Het college heeft in oktober 2019 de ruimte voor nieuwbouw voor de korte termijn per kern vastgesteld. Voor Rietmolen is opgenomen dat na de afwikkeling van de betreffende 3 locaties we opnieuw gaan kijken naar de concrete behoefte en dan eventueel nieuwe locaties kunnen ontwikkelen. Dit doen we samen met de woningvragers ('naam en rugnummer').*

Na de realisatie van de huidige drie plannen kunnen eventueel nieuwe transformatielocaties in beeld komen.

Vraag: Van de huidige drie plannen (De Mölle, Maalderij Kuiper en Ravenhorst) zouden wij graag de status vernemen. Naar wij begrijpen zou de realisering niet overal even succesvol verlopen en plannen mogelijk helaas geen doorgang vinden, klopt dit? Indien een plan niet doorgaat kan er naar wij aannemen ook naar nieuwe locaties gekeken worden?

Antwoord:

De realisatie van de drie plannen in Rietmolen loopt voorspoedig. Voor de 4 kavels die zijn ontstaan uit de herverkaveling op De Mölle geldt dat er 3 zijn verkocht en 1 gereserveerd. Daarmee is deze locatie naar verwachting succesvol ingevuld.

Voor het plan voor 4 patiowoningen en 6 appartementen op de Maalderij zijn de vergunningaanvragen ingediend. Voor deze locatie zijn al diverse geïnteresseerden.

Voor het plan op de locatie Koppers/Ravenhorst wordt komend najaar duidelijkheid verwacht.

Als het plan niet doorgaat, wordt er gekeken naar mogelijkheden op alternatieve locaties in de kern van Rietmolen. Zoals u al eerder is aangegeven is het een doorlopend proces, waar de werkgroep (T)huis in Rietmolen direct bij betrokken is.

Vraag: Hoe kunt u instemmen met deze toename terwijl u in diverse stukken melding maakt van slechts kleine aantallen die mogelijk zijn op deze locatie en noodzakelijke afstemming met de naaste burenen? Waarom is er ook geen combinatie gezocht om hier één totaal plan van te maken?

Antwoord:

Het ingediende plan voldoet inhoudelijk aan het bij de vorige vraag benoemde besluit van 9 juli 2019 en de daaraan onderliggende uitgangspunten. De ontwikkeling op de locatie (o.a. behoud oude maalderij en weghalen bedrijfsbestemming) is een wens vanuit het dorp. Deze ontwikkeling is afgestemd met de werkgroep (T)huis in Rietmolen.

In het kader van de 'strategische verkenning woningbouw locaties in Rietmolen' is een totaalplan niet noodzakelijk of zelfs wenselijk gebleken. Ook was destijds niet bekend dat 'de burenen' plannen hadden.

Vraag: Bovenstaande vraag is niet volledig beantwoord. Dat het in de uitgangspunten past en de ontwikkeling een wens was uit het dorp is ons bekend. Daarom heeft D66 destijds ook het initiatief genomen om middels schriftelijke vragen het college op te roepen een passende oplossing te bedenken. Die oplossing was er blijkens tal van stukken met 2 of 3 appartementen en 1 woning. Onze vraag was waarom u dat aantal zo bijgesteld heeft naar boven? Als die behoefte er in Rietmolen is hadden daar meer locaties mee getransformeerd kunnen worden, deze zijn er wel en niet alleen bij de burenen. Waarom heeft u dit schaarse goed van woningen waar behoefte aan is niet breder ingezet? Waarom heeft u niet gevraagd naar transformatie ideeën, als deze niet bij u zelf bekend waren?

Antwoord:

Naar aanleiding van het woontraject dat we in Rietmolen hebben doorlopen in 2018/2019, net als in alle kleine kernen, zijn de wensen voor deze locaties in beeld gebracht. Vervolgens is hierover met (T)huis in Rietmolen gesproken en heeft het college in juli 2019 het principebesluit over de Maalderij genomen: "stedenbouwkundig een plan laten uitwerken met als kader/uitgangspunt een openbare verbinding naar het muziekgebouw/Ravenhorst, openbare parkeerplaatsen en behoud/invulling van de bestaande maalderij met appartementen. Daarnaast de mogelijkheden voor enkele patiowoningen en/of uitbreiding bestaande gebouw met appartementen in beeld brengen".

In februari 2020 heeft het college in lijn met bovengenoemd besluit besloten mee te werken aan 6 appartementen en 4 patiowoningen. Om de bestaande maalderij te behouden en aan te sluiten bij de actuele woonbehoefte, is gekozen voor de realisering van 6 kleinere appartementen in plaats van 2 tot 3 grote appartementen. De besluitvorming in februari 2020 is derhalve consistent met eerdere besluitvorming over deze locatie en geeft invulling aan de in Rietmolen levende wensen. Dit is zowel ten aanzien van de aangeboden woningen alsmede de ruimtelijke inrichting een mooi plan geworden.

Helaas betekent dat natuurlijk dat niet alle transformatielocaties die er zijn tegelijk opgelost kunnen worden. Zoals u weet zijn zowel de woonbehoefte als de beschikbare locaties dynamisch. Jaarlijks herijken we de woonopgave. Bij nieuwe opgaven kijken we opnieuw welke transformatielocaties beschikbaar zijn en het best passend zijn bij de opgave, dit is een continue doorlopend proces.

Vraag: Op welke wijze voldoet het plan "Kuiper" aan de drie opties die de raad heeft vastgesteld voor nieuwbouw? Hoe ziet het financiële plaatje voor de gemeente eruit na alle ontwikkelingen en voornemens?

Antwoord:

We gaan er vanuit dat de opties waar u op doelt zijn: Tijdelijke woningen – bijdragen aan transformatiefonds – innovatieve woonzorginitiatieven. Dit zijn de opties uit het wendbaar woonbeleid. Dit is ingehaald door de nieuwe kwaliteitscriteria vastgesteld door de raad in september en november 2019. Het plan in Rietmolen past in de kwaliteitscriteria: de woningen voorzien in de behoefte voor Rietmolen en het betreft een transformatielocatie binnen de kern.

Vraag: In bovenstaande antwoord geeft u aan dat de drie opties uit het wendbaar woonbeleid zijn ingehaald door de nieuwe kwaliteitscriteria die de raad in september en november vastgesteld heeft. Dit vinden wij vreemd waar het bijvoorbeeld het transformatiefonds betreft. In het raadsvoorstel van 12 november 2019 betreffende de "kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland" staat dat u

“een onderzoek doet naar de mogelijkheden en verwacht in het voorjaar 2020 een voorstel aan te kunnen bieden”. Er komt echter niets.... Pas in de Perspectiefnota, raadsvergadering 8 juli 2020 wordt er afstand genomen van het instellen van een transformatiefonds. De opties zijn dus niet zoals u stelt in september en november ingehaald door nieuwe kwaliteitscriteria. Los van het feit dat wij niet per definitie voor- of tegenstander zijn van een transformatiefonds vinden wij dat u de raad niet onjuist moet informeren over de inhoud/strekking van de besluitvorming in september en november. Wij vinden het vreemd dat zo'n belangrijk onderwerp uit het coalitieprogramma wordt weggestopt in de perspectiefnota. U verwijst in de perspectiefnota naar een onderzoek dat u gehouden heeft naar het instellen van een fonds.

Wilt u ons dit onderzoek ter beschikking stellen?

Waarom geeft u in uw beantwoording de raad onjuiste informatie over de inhoud/strekking van de besluitvorming in september en november aangaande het transformatiefonds?

Antwoord:

In september en november 2019 zijn de regionale en lokale criteria vastgesteld. Op basis van deze criteria toetsen we woningbouwplannen. Zoals aangegeven passen de plannen in Rietmolen binnen deze toetsingscriteria.

Het transformatiefonds was nog geen onderdeel van de criteria. Zoals aangegeven in het raadsvoorstel deden we onderzoek naar het transformatiefonds en zouden we daar in het voorjaar van 2020 bij u op terugkomen. Op 11 februari 2020 is hierover een informatieavond met de raad geweest. Naar aanleiding van het onderzoek en de informatieavond heeft het college vervolgens besloten de raad in de perspectiefnota voor te leggen te stoppen met het transformatiefonds. U vindt in de perspectiefnota de essentie van het onderzoek. Het transformatiefonds en het vullen hiervan door derden levert meer nadelen dan voordelen op en kent weinig draagvlak in de samenleving.

Voor nu zet het college vol in op nieuwbouw zonder een transformatiebijdrage, hiermee voorkomen we een extra drempel. Hierbij ontvangt u de eindrapportage.

Op grond van het oorspronkelijke raadsbesluit uit 2017 zou de gemeente overgaan tot aankoop in gesaneerde staat van de locatie voor een bedrag van maximaal 275.000 euro. De inrichting van de locatie zou daarna moeten plaatsvinden in overleg met de Rietmolense samenleving. Het krediet van 275.000 euro is beschikbaar gesteld voor de aankoop en sloop en niet voor de herinrichting. Hiervoor zou nog verdere besluitvorming en financiële dekking moeten plaatsvinden. Met de huidige plannen wordt voor een bedrag van 125.000 euro zowel de transformatie, de openbare ruimte en de inrichting van de openbare ruimte gerealiseerd. Van het in 2017 beschikbaar gestelde krediet van 275.000 euro kan derhalve een bedrag van 150.000 euro terugvloeien naar, dan wel beschikbaar blijven voor de Bestemmingsreserve Herstructurering.

Vraag: Bent u met ons van mening dat er naast agrariërs ook andere ondernemers behoefte hebben aan flankerend beleid om te stoppen en transformatie mogelijk te maken? Bent u van plan om voor deze groepen beleid vorm en inhoud te gaan geven?

Antwoord:

We zien in onze gemeente leegstand ontstaan, bij vrijkomende agrarische bebouwing op het platteland, maar ook door het teruglopen van het draagvlak van maatschappelijke voorzieningen en winkels ontstaat leegstand. We hebben al jaren aandacht voor de leegstand die ontstaat in onze gemeente en dan vooral op de plaatsen waar knelpunten ontstaan en het impact heeft. Dit geldt zeker voor de centra in onze gemeente die belangrijk zijn voor de aantrekkingskracht van onze dorpen. Denk bijvoorbeeld aan de revitalisering Eibergen-Centrum en de Oudestraat in Neede en er is ook ruimte geboden voor transformatie van winkels naar bijvoorbeeld woonruimte. Verder zien we op bedrijventerreinen nog geen noemenswaardige leegstand, waar mogelijk stimuleren we ook de invulling van leegstaande panden op bedrijventerreinen boven verkoop van kale grond. In het plan van aanpak VAB kijken we ook naar maatschappelijk vrijkomend vastgoed en andere bedrijfspanden in het buitengebied.

Vraag: Onze vragen – en de daaraan bestede aandacht in de media – hebben de afgelopen weken tot veel reacties geleid. De groep stoppende Horeca is erg groot en de afgelopen weken hebben we verschillende initiatieven in de media voorbij zien komen. Ook zijn we benaderd door diverse komende initiatiefnemers. In uw beantwoording zegt u vooral aandacht te hebben daar waar knelpunten ontstaan en het impact heeft. Dat is wat ons betreft niet altijd de juiste lijn. Bestaande knelpunten moeten natuurlijk aangepakt worden, maar bij voorkeur juist voorkomen worden. We moeten voorkomen dat zaken verpauperen, daarom dient er al ruimte geboden te worden als zaken (Horeca en Winkels) nog draaien en niet alleen in centrumgebieden. Wij roepen u dan ook nadrukkelijk op niet af te wachten en proactief beleid te maken voor stoppers en niet alleen te acteren op basis van knelpunten.

Waarom gaat u niet met beleid voor stoppers het ontstaan van knelpunten voorkomen?

Antwoord:

Ondernemers / pandeigenaren hebben in eerste instantie zelf een verantwoordelijkheid. Als gemeente bieden we daarnaast verschillende instrumenten voor leegstaand of leegkomend vastgoed, waaronder:

- We werken mee aan nieuwe bestemmingen/ ander gebruik mits dat passend is, waaronder de transformatie in de centra naar woningen;*
- In de centra hebben we de taskforces (zoals Leef en Oudestraat Neede) om de centra vitaal te houden;*
- In het plan van aanpak VAB kijken we niet alleen naar agrarisch vastgoed, maar ook naar maatschappelijk vrijkomend vastgoed en andere bedrijfspanden in het buitengebied;*
- In de kleine kernen kijken we bij wooninitiatieven natuurlijk naar al het vastgoed;*
- Vanaf november 2019 is de Bedrijvenatlas voor Berkelland in de lucht. Hier wordt o.a. leegstaand vastgoed onder de aandacht gebracht (<https://berkelland.bedrijvenatlas.nl/>).*
- Om deze knelpunten vroegtijdig op te kunnen pakken, hebben we per kern een projectteam ingericht;*
- De provincie stelt budget beschikbaar via Steengoed Benutten;*
- Nieuwbouw vindt bij voorrang plaats op transformatielocaties (i.p.v. op een lege plek), we kijken hierbij ook naar horecagelegenheden en bestaande locaties die niet leegstaan;*
- De Herstructureringsreserve;*

Zoals u ziet doen we al heel veel. Nieuw beleid, gelet op alle lopende trajecten, is op dit moment niet aan de orde.

Toelichting:

- 1. Schriftelijke vragen worden kort en duidelijk geformuleerd.*
- 2. Het antwoord volgt binnen 14 dagen nadat ze zijn ingediend bij de griffie.*
- 3. Voor de overzichtelijkheid uw vragen in de daarvoor bestemde vakken plaatsen. Bij elke nieuwe vraag kunt u d.m.v. de tabtoets een nieuwe regel aanmaken. Het antwoord zal dan geplaatst worden bij de desbetreffende vraag.*