

## SCHRIFTELIJKE VRAAG

Indiener: Han Boer, D66

Datum indiening vraag: 3 juni 2020

Onderwerp: Woningbouw Rietmolen, toewijzing woningbouw en behoefte voor functieverandering

Datum verzending antwoord: 16-06-2020

### 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 verdiend 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-Thijsen 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: 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 burens? 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 burens' plannen hadden.*

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.*

*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.*

*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.*