Raadsvoorstel

Zaaknummer	:	1470759
Raadsvergadering	:	1 december 2026
Onderwerp	:	Herbevestigen van het raadsbesluit uit 2020 voor woningen Avesterweg 3 Beltrum
Collegevergadering	:	29 september 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Willem Buunk
Steller	:	Wout Velthuis Team Dienstverlening omgeving B

tel. : 0545-250250

Te nemen besluit
Geen medewerking verlenen aan de alternatieve voorstellen en vasthouden aan het raadsbesluit van 26 mei 2020 voor het toestaan van drie extra woningen aan de Avesterweg 3 in Beltrum.

Waarom dit voorstel en wat is het effect
Op 26 mei 2020 heeft de raad uitgangspunten vastgesteld voor het toestaan van drie extra woningen op de locatie Avesterweg 3 in Beltrum. In dit raadsbesluit heeft u maatwerk geboden voor het toevoegen van drie woningen op de locatie van de te saneren varkenshouderij. Toentertijd was er geen geldend Rood-voor-Roodbeleid voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Berkelland. Vandaar dat u in 2020 specifieke uitgangspunten heeft vastgesteld voor het toevoegen van de woningen op deze locatie en de stedenbouwkundige inpassing ervan, op basis van de toen (en ook nu nog) geldende kaders. Dit is gebeurd op grond van de kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw, die mogelijkheden boden om incidenteel woonruimte toe te voegen in het buitengebied om een ruimtelijk knelpunt op te lossen.

Sindsdien zijn een aantal voorstellen gedaan door de initiatiefnemer ter plaatse die niet binnen deze uitgangspunten passen. In het vragenkwartier van 13 januari 2026 heeft het college toegezegd om de verschillende voorstellen die door initiatiefnemer zijn aangedragen aan de raad voor te leggen. Daarover leest u in de toelichting van dit raadsvoorstel meer.

Na uw oorspronkelijke raadsbesluit uit 2020 is onder meer nieuw Rood-voor-Roodbeleid in werking getreden, waarin de beleidskaders voor de inpassing van nieuwe woningen gelijk zijn aan de gestelde uitgangspunten voor ontwikkeling uit 2020. In het voorliggende raadsvoorstel adviseren wij u vast te houden aan het besluit uit 2020, zodat het college daarvan uiteindelijk als bevoegd gezag op het concrete initiatief kan beslissen. Hieronder leest u daarvoor onze argumentatie.

Argumentatie
De uitgangspunten uit 2020 zijn nog actueel
De uitgangspunten uit het raadsbesluit van 26 mei 2020 zijn onder meer gebaseerd op geldende gemeentelijke beleidskaders over ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, en nog specifieker bij erftransformaties. Zo zijn de uitgangspunten voor ontwikkeling uit 2020 voortgevloeid uit de vigerende *Welstandsnota* en de *Kadernota Achterhoekse erven veranderen*. De belangrijkste voorwaarden uit het raadsbesluit van 2020 zijn als volgt:

- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is een uitgangspunt bij het beoordelen van dit verzoek (Raadsvoorstel, argument 1.5);
- Dat betekent onder meer dat de ‘erfclustering en erfuitstraling’ behouden moet blijven, dat er geen nieuwe inritten mogen komen en dat er een groene inpassing verplicht is. Deze uitgangspunten zijn samen met het Gelders Genootschap vastgelegd (Raadsvoorstel, argument, 2.4);

In te vullen door Griffie:

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

- Verder is ingestemd met de conclusie dat het stedenbouwkundig niet mogelijk is om drie extra woningen op rij aan de Avesterweg in te passen (Raadsvoorstel, argument, 2.5).

Deze uitgangspunten zijn tot op de dag van vandaag actueel. Zo is de *Kadernota Achterhoekse erven veranderen* in 2022 nog als onderdeel van het bestemmingsplan *Buitengebied Berkelland 2020* vastgesteld (en herbevestigd) en daarmee geldt het als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Ook het tussentijds door de raad vastgestelde *Rood-voor-Roodbeleid* van de gemeente Berkelland grijpt terug op dezelfde beleidskaders. Dat betekent dat er in de tussentijd voor het voorliggende initiatief geen beleidsmatige koerswijziging heeft plaatsgevonden.

Het belang achter deze beleidskaders is het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het buitengebied. Om deze ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig aan te tasten, moeten te (her)ontwikkelen erven passen bij het landschap in de omgeving. De toevoeging van extra erven op nieuwe locaties in het buitengebied tast de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied aan. Het is daarom van belang om vast te houden aan de één-erfgedachte.

De door u voor deze specifieke ontwikkeling op deze locatie vastgestelde uitgangspunten uit 2020 zijn – gelet op het feit dat de onderliggende beleidskaders nog steeds actueel zijn – dus niet verouderd. Bij vergelijkbare Rood-voor-Roodverzoeken is in het recente verleden ook niet van deze beleidskaders afgeweken. Door vast te houden aan de uitgangspunten worden de randvoorwaarden voor een buitengebied met een sterke ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

Kanttekeningen en risico's
Geen.

Financiën
Niet van toepassing

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
Niet van toepassing

Duurzaamheid
Niet van toepassing

Initiatief, participatie en rol gemeente
De initiatiefnemer heeft aan de gemeente een tweetal initiatiefvoorstellen gestuurd. De gemeente heeft bij de behandeling van initiatieven enerzijds een kaderstellende en anderzijds een beoordelende rol. Binnen de gemeente is de raad belast met het stellen van de kaders waaraan initiatieven moeten voldoen. Het college is vervolgens belast met de beoordeling van concrete initiatieven op basis van de door de raad gestelde kaders. Normaliter wordt een individuele casus dus niet voorgelegd aan de raad. In dit geval is er sprake van een toezegging die is gedaan door een portefeuillehouder, waardoor deze casus opnieuw wordt voorgelegd aan de raad. In de huidige werkwijze zou een dergelijke casus niet worden voorgelegd aan de raad.

Planning en evaluatie
Nadat de raad duidelijkheid geschapen heeft over de kaders waaraan een initiatief op deze locatie moet voldoen, zal het college (wanneer daartoe een formele aanvraag wordt ingediend) op basis van deze kaders een besluit nemen over een concreet initiatief.

Alternatieven
Er zijn twee alternatieven aangedragen door de initiatiefnemer:

1. Drie woningen in een geclusterd nieuw erf aan de overzijde van de Bultemansweg (bijlage 3)

2. Drie woningen op rij (lintbebouwing) als nieuwe erven langs de Avesterweg, aan de overzijde van de Bultemansweg (bijlage 4, pagina 3)

Beide alternatieven zijn in strijd met de geldende beleidskaders en sluiten niet aan op de uitgangspunten uit uw besluit uit 2020. In alle gevallen worden er woningen gesitueerd buiten het erf aan de Avesterweg 3 en in alle gevallen worden er één of meerdere nieuwe inritten gerealiseerd.

Bij optie 1 is er wel sprake van erfclustering, doordat de drie woningen worden gegroepeerd binnen één erfopzet. Maar dit alternatief vraagt om de aanleg van een volledig nieuw woonerf dat niet aansluit op het bestaande erf aan de Avesterweg 3. Daarmee wordt afgeweken van de gestelde uitgangspunten, omdat er geen nieuw extra erf mag worden toegevoegd, de nieuwe woningen moeten aansluiten op het bestaande erf en er geen nieuwe inritten gerealiseerd mogen worden.

Voor optie 2 is er, naast de toevoeging van meerdere inritten, ook geen sprake van een geclusterd erf. Er is namelijk sprake van lintbebouwing in de vorm van drie nieuwe erven. Dit sluit dus op geen enkele wijze aan op de gestelde uitgangspunten. Verder is in het raadsvoorstel van 2020 vastgesteld dat het stedenbouwkundig niet mogelijk is om 3 woningen op rij aan de Avesterweg in te passen.

Afwijken van de uitgangspunten die door de raad in 2020 zijn vastgesteld, doet afbreuk aan de beleidskaders zoals hierboven beschreven, zoals de Welstandsnota, de Kadernota Achterhoekse erven veranderen en het Rood-voor-Roodbeleid. Hiermee worden in de gehele gemeente initiatieven mogelijk gemaakt die niet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, en daar zelfs grote afbreuk aan kunnen doen. Afwijken van onze beleidskaders voor dit initiatief heeft grote precedentwerking. Het is dan maar de vraag of de gemeente daarna nog kan vasthouden aan deze beleidskaders – die er juist op gericht zijn om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en te versterken.

Concreet zou het meegaan met een van de alternatieven ertoe kunnen leiden dat hiermee in het buitengebied nieuwe woonerven toegevoegd kunnen worden door middel van Rood-voor-Rood. Bij Rood-voor-Rood worden immers dezelfde kaders voor erfopzet en erfontwikkeling gehanteerd. Het toevoegen van nieuwe, solitaire woonerven in het buitengebied heeft een negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het leidt tot een versnipperde toename van woonerven in het buitengebied en het tast daarmee het karakteristieke Berkellandse landschap onomkeerbaar aan. Het toevoegen van solitaire, nieuwe erven in het buitengebied heeft daarnaast ook verstrekkende gevolgen voor agrariërs en de gebruiksmogelijkheden van hun percelen. Ten slotte is het toevoegen van nieuwe erven in het buitengebied vanuit de druk op landbouwgrondgrond en de door de minister aangekondigde gebondenheidsnorm niet wenselijk.

Als uw raad besluit dat een van beide alternatieven toelaatbaar zou zijn, moet een fundamentele afweging plaatsvinden over ons beleid voor het buitengebied. De beleidskaders voor het buitengebied zullen dan opnieuw bediscussieerd moeten worden en (op onderdelen) worden herzien.

Met vriendelijke groet,

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

drs. J. Jonker drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 1 december 2026

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 september 2026

b e s l u i t:

Geen medewerking verlenen aan de alternatieve voorstellen en vasthouden aan het raadsbesluit van 26 mei 2020 voor het toestaan van drie extra woningen aan de Avesterweg 3 in Beltrum.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 1 december 2026

de griffier, de voorzitter,

drs. J.A. Satijn drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Herbevestigen van het raadsbesluit uit 2020 voor woningen Avesterweg 3 Beltrum

Op de Avesterweg 3 is een voormalig varkensbedrijf gesitueerd. Het varkensbedrijf heeft in 2020 meegedaan met de *Warme Saneringsregeling Veehouderij*. Met de sanering van het bedrijf is een ruimtelijk knelpunt opgelost, vanwege de invloed van de geuremissie van het bedrijf. Op 26 mei 2020 is door de raad besloten om aan de Avesterweg 3 in Beltrum “in te stemmen met het gebruiken van de mogelijkheden die de kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw bieden om incidenteel woonruimte toe te voegen in het buitengebied, om een ruimtelijk knelpunt op te lossen.” In ruil voor het beëindigen van het varkensbedrijf zijn hiervoor drie extra woningen toegestaan op de locatie Avesterweg 3 in Beltrum. In dit raadsbesluit zijn uitgangspunten vastgelegd voor de realisatie van de drie woningen op de locatie aan de Avesterweg 3. De locatie is gelegen ten westen van de ontsluiting van de Bultemansweg op de Avesterweg.

In de afgelopen jaren zijn er meerdere gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer en zijn adviseurs. Daarnaast zijn er ook, onder andere, een aantal (schriftelijke) raadsvragen gesteld over de voortgang van het proces. Daarbij zijn de uitgangspunten van het raadsbesluit uit 2020 altijd gehanteerd. Wel is een opening geboden om één woning aan de overzijde van de Bultemansweg te situeren, met ontsluiting via de Avesterweg, mits dit stedenbouwkundig goed onderbouwd is.

In de tussentijd zijn er namens de initiatiefnemer twee verschillende voorstellen ingediend, waarbij in beide voorstellen drie woningen aan de oostzijde van de Bultemansweg zijn geprojecteerd. De ingediende voorstellen voldoen op niet aan de gestelde uitgangspunten uit het raadsbesluit van 2020 en de ruimte die is geboden om één woning aan de overzijde van de Bultemansweg te situeren. Ook wordt niet voldaan aan de beleidskaders uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, de Kadernota Achterhoekse erven veranderen en het Rood-voor-Roodbeleid. Op 30 september 2025 zijn de alternatieven met drie woningen aan de overzijde van de Bultemansweg voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De ARK heeft ook negatief geadviseerd op deze plannen.

Het advies van het Gelders Genootschap en de resultaten van de omgevingsdialoog zijn toegevoegd in de bijlage. Zoals het Gelders Genootschap in haar beoordeling aangeeft sluit het voorstel niet aan op de *Nota Ruimtelijke Kwaliteit* en de *Kadernota Achterhoekse Erven Veranderen*. Het voorstel heeft grote consequenties en betekent een onomkeerbare verandering en aantasting van de landschappelijke omgeving.