

Schoonrewoerd, 4 juni 2021

Ond.: Raadsvergadering 10 juni 2021, agendapunt 6.10 Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren Gemeente Vijfheerenlanden.

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Het spijt ons dat wij ons op deze manier en in zo'n laat stadium ons tot uw moeten richten. Graag hadden wij dat op een andere, meer persoonlijke manier gedaan. Maar omdat wij pas in november 2020 aan het Kortgerecht 52 te Schoonrewoerd zijn komen te wonen en in die periode, zoals u zult begrijpen druk bezig waren met verhuizing e.d., hebben wij toen op de gemeentepagina niet gezien dat het ontwerp-Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren juist in die periode ter visie heeft gelegen. Die periode begon op 30 oktober 2020 en eindigde op 10 december 2020. Wij hebben dus geen zienswijze op het ontwerp ingediend om de hierboven beschreven reden. Hoewel er sinds de zomer van 2020 op ambtelijke niveau contact is over onze "zaak", hebben wij pas eind mei 2021 een signaal van ambtelijke zijde ontvangen dat uw raad in de maand juni 2021 zou beslissen over een paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren. Nadien hebben wij onmiddellijk actie ondernomen om te kijken op welke wijze wij bij u nog onze inbreng konden leveren.

Zo hebben we eergisteren hebben wij bij de raadsgriffie geïnformeerd of de eind mei van ambtelijke zijde verkregen informatie klopte en of ons de stand van zaken kon worden verstrekt. Wij wilden namelijk toch nog graag "ons zegje" willen doen vanwege het belang dat wij hebben bij de inhoud van het paraplubestemmingsplan. Van de zijde van de griffie kregen wij vervolgens daags erop al het bericht dat het parapluplan inderdaad ter besluitvorming en ter vaststelling aan uw raad was aangeboden en dat u daaromtrent op 10 juni as. gaat besluiten. Ook werd ons verteld dat inspreken niet meer mogelijk was, omdat de commissiebehandeling reeds was geweest en dat inspreken daar had moeten plaatsvinden. Ook dat is ons ontgaan om redenen van persoonlijke aard en is ons evenmin actief aangereikt. Ware dat wél gebeurd, dan hadden wij natuurlijk u eerder via een inspraak reactie tijdens de commissievergadering benaderd. Maar helaas: het is niet anders.

Als allerlaatste openstaande redmiddel werd ons door de griffie voorgesteld om u als leden van de raad een brief te sturen met het verzoek om de inhoud hiervan te betrekken bij uw besluitvorming volgende week donderdag 10 juni 2021. Van die gelegenheid maken mijn vrouw en ik dan ook graag gebruik: ons rest helaas niets anders meer in de procedure tot de vaststelling van het paraplubestemmingplan. En omdat het op dit moment als hamerstuk staat geagendeerd, zou het nodig zijn dat u het onderwerp toch als bespreekstuk op de agenda plaats om zo onze brief bij de oordeelsvorming en besluitvorming te kunnen betrekken. Wij hopen dat u bereid bent die stap te zetten.

1. Inleiding en aanleiding tot deze brief.

Zoals aangeven zijn wij in november 2020 als eigenaren komen wonen aan het Kortgerecht 52 te Schoonrewoerd. Die voormalige boerderij staat binnen de gemeente bekend als "De Blauwbijl" en wij hebben die woning overgenomen van de vrouw die er als enige bewoner en familielid van de oorspronkelijke agrarische familie nog woonde (Mevr. J. den Hartog-De Leeuw).

Wij beiden waren gecharmeerd van die voormalige boerderij en we hadden ook allerlei plannen om de boerderij op te knappen, intern te verbouwen en ook volledig te verduurzamen. Om die wensen te kunnen realiseren en mogelijk te kunnen maken, hadden wij het plan opgevat om de voormalige boerderij ook door meer dan één huishouden te laten bewonen. In de zomer van 2020 heeft een bouwkundige die door ons was ingeschakeld contact gezocht met de gemeente om te vragen of een zg. kadastrale splitsing mogelijk was. En het antwoord was dat dat niet kon. Vervolgens is gevraagd of we de boerderij zodanig konden verbouwen dat er naast mijn vrouw en mij als eigenaren, ook nog anderen in konden wonen. Dat werd toen “woningsplitsing” genoemd. Laatstgenoemde wensen voor verbouwing zijn door onze toenmalige adviseur in een principeverzoek in september 2020 aan het college voorgelegd en ook daarop kregen wij het antwoord dat dat niet mogelijk was. Het bestemmingsplan verzette zich tegen verlening van een omgevingsvergunning, zo werd ons aangegeven: “De Blauwbijl” was niet als karakteristiek aangewezen en zo konden wij niet van de afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan gebruik maken, zo was de stelling. U kunt zich voorstellen dat wij erg teleurgesteld waren omdat die mededelingen van gemeentezijde eigenlijk onze plannen met “De Blauwbijl” belemmerden. Toch hebben wij, ook na overleg met makelaar e.a., besloten het pand te kopen, in de hoop dat we toch nog ergens openingen zouden vinden. Maar het belangrijkste was natuurlijk dat “De Blauwbijl” ons als voormalige boerderij heel erg aansprak als woning voor in ieder geval ons beiden.

Na het negatieve bericht op de ingediende principe-aanvraag uit september 2020 hebben wij een andere adviseur, de heer Han ter Maat van Adviesbureau ENVIRON ingeschakeld om te kijken of hij na overleg met uw ambtenaren nog mogelijkheden zag. En hij meende dat er wel degelijk gronden zouden kunnen zijn dat het college van B&W als bevoegd gezag voor de verlening van omgevingsvergunningen, toch zou kunnen meewerken aan onze wens. Inmiddels was ons ook door hem wel duidelijk geworden dat de termen die door onze eerdere adviseurs waren gebruikt als “kadastrale splitsing” en “woningsplitsing” niet weergaven wat wij eigenlijk bedoelden en ook dus op begrijpelijke weerstand bij de ambtenaren stuitte. Ook begrijpen wij inmiddels nu dat onze boerderij niet onder de nu geldende afwijkingsregels van het geldende bestemmingsplan valt omdat “De Blauwbijl” indertijd niet als “karakteristiek” is aangewezen. Maar die status is ook nooit is aangevraagd en daarom ook heeft onze adviseur verzocht of die aanwezig alsnog zou kunnen plaatsvinden. Want dan zou bewoning door meer dan één huishouden wellicht wel mogelijk zijn.

Ook vallen wij niet onder het overgangsrecht omdat de voormalige boerderij langer dan één jaar niet is bewoond door meerdere huishoudens. Bewoning van “De Blauwbijl” door meerdere huishoudens was decennia lang wel het geval, maar na het beëindigen van de agrarische functie en het overlijden van de voormalige eigenaren, bleef alleen mevr. Den Hartog nog als bewoonster over en van haar hebben wij “De Blauwbijl” overgenomen. Het is dus niet vreemd om meer dan een huishouden te laten wonen: integendeel: dat was de praktijk en niet alleen hier maar ook elders op het platteland. Maar formeel klopt het dus dat wij nu niet onder het overgangsrecht vallen en dat dus bewoning met meer dan één huishouden op grond daarvan is toegestaan. En wij snappen nu ook wel de reactie van de ambtenaren op basis van de letterlijke tekst van het geldende bestemmingsplan.

Dat neemt niet weg dat wij toch tegelijkertijd ook vinden dat ook de gemeente mee moet gaan in de tijd, gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt en gezien de historie van “De Blauwbijl” voor wat betreft de bewoning door meerdere huishoudens. Als dat vroeger kon, waarom kan dat nu dan niet langer? Welke problemen vreest het college van B&W en/of de ambtenaren dan als wél wordt toegestaan wat wij heel graag willen?

2. Wat willen wij graag?

Het is in gewoon Nederlands zo dat wij graag zelf in “De Blauwbijl” willen blijven wonen en de mogelijkheid willen hebben om in deze voormalige boerderij letterlijk ruimte te scheppen voor bewoning door meer dan één extra huishouden. Dus wij blijven er als eigenaren wonen en we verhuren een ander gedeelte aan een ander huishouden. Niets meer en niets minder. Het gaat dus niet om het bouwen van een nieuwe woning op het terrein. Onze wens betreft “slechts” een interne verbouwing van het bestaande boerderij, zodat er in ieder geval naast ons huishouden nog een huishouden kan komen te wonen. Dat wordt het voor ons ook mogelijk het pand te onderhouden, te herstellen en niet in de laatste plaats compleet te verduurzamen.

Daarbij moet u weten dat de inhoud van ons pand 2500 m3 (!!) is en het lijkt ons toch ook in deze tijd van woningnood en bijzonder grote behoefte aan het scheppen van vooral woningen en woonruimte voor kleinere huishoudens (senioren of starters) dat onze wens om een deel van de boerderij als zodanig te mogen laten gebruiken niet zo vreemd is. Principeel maximaal één huishouden huisvesten in een pand van 2500 m3 is, zo lijkt ons, toch wat te veel van het goede en uit de tijd.

Onze adviseur heeft tot tweemaal toe in een uitgebreide reactie de ambtenaren verzocht om het ingenomen standpunt uit september 2019 toch nog eens te heroverwegen en het gesprek daarover met hem aan te gaan. Eind mei 2021 kreeg hij te horen dat daarvan geen sprake kon zijn en dat de discussie werd gesloten. En toen pas ook vernam hij van het bewuste parapluplan dat 10 juni as. ter vaststelling bij u voorligt.

Mocht u de beide brieven van onze adviseur van 5 februari en 2 mei jl. willen ontvangen, dan zijn wij natuurlijk graag bereid die aan u te verstrekken; dat vernemen wij dan graag.

3. Overwegingen om in onze situatie toch bewoning door meer dan één huishouden mogelijk te maken.

In het kort komen zijn overwegingen om tot heroverweging van de afwijzing van het principeverzoek op het volgende neer:

- a. De recent door uw raad vastgestelde **Woonvisie** geeft aan dat bevorderen van levendigheid van de kleine kernen in uw gemeente belangrijk is. Ook wordt er geconstateerd dat vooral de laatste jaren behoefte bestaat aan woningen voor kleine huishoudens. Toevoeging van wooneenheden in bijv. “De Blauwbijl” met een volume van 2500 m3 kan daarin gemakkelijk voorzien. En problemen met overlast voor anderen of parkeren zijn natuurlijk uitgesloten, gezien de specifieke situatie.
- b. Vooral aan woningen of wooneenheden voor kleinere huishoudens zoals **senioren, alleenstaanden en starters is een ongelofelijke grote behoefte** in ons land en ik kan me niet voorstellen dat in de gemeente Vijfheerenlanden dat niet het geval zou zijn. Daarom ook hadden en hielden wij hoop dat het toch mogelijk zou moeten zijn om een deel van “De Blauwbijl” met extra wooneenheid uit te breiden. En pas onlangs hebben wij er aan gedacht om – mocht uw raad die ruimte aan het college van B&W geven – ook misschien meerdere kleinere wooneenheden voor alleenstaanden, als of niet uit de gemeente te realiseren. Maar dat laatste was tot voor kort nog niet aan de orde: het ging ons om toevoeging van een wooneenheid voor één extra huishouden.

- c. In die behoefte kan juist door bijzonder grote woningen worden voorzien, zeker als bewoning door meer dan één huishouden ter plaatste al in de praktijk heeft plaatsgevonden, er geen sprake is geweest en zal zijn van overlast bij anderen en er ook qua parkeren geen enkel probleem te verwachten is. En dan komen **voormalige, veelal qua volume, grote agrarische boerderijen** in het landelijk gebied natuurlijk ook in beeld.
- d. Ook het door uw gemeente geformuleerde **duurzaamheidsbeleid** kan een impuls krijgen, indien het mogelijk wordt gemaakt om onder voorwaarden in bijzonder grote voormalige agrarische woningen meer dan één huishouden te laten wonen. En dat aspect speelt ook hier gezien de duurzaamheidswensen die mijn vrouw en ik met onze voormalige boerderij hebben en welke in de principeaanvraag van september 2019 ook zijn vervat.
- e. Daar komt nog bij dat de zeer recent vastgestelde **Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht** geeft veel meer ruimte dan de vorige verordening om onder omstandigheden zelfs nieuwe woningen op voormalige agrarische percelen en naast het hoofdgebouw te laten bouwen. Dat alles ook met het doel om het platteland ook qua wonen te revitaliseren en ruimte te bieden voor nieuwe woonvormen.

4. Ons verzoek aan u.

Wij hebben inmiddels begrepen dat de gemeenteraad niet gaat over het verlenen van omgevingsvergunningen en dat hij er alleen bij betrokken is indien een zg. verklaring van geen bedenking moet worden gevraagd door het College van B&W. En dan gaat het om een aanvraag welke strijdig is met het bestemmingsplan en waarin de afwijkingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan zélf niet voorzien. Maar de gemeenteraad kan wél in het bestemmingsplan kaderstellend afwijkingsregels opnemen, waarbinnen het college dan kan opereren als bevoegd gezag van het verlenen van vergunningen

In het raadsvoorstel dat as. donderdag bij u voorligt staat in art. 3.5 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen welke aan het college de mogelijkheid biedt om van het verbod tot bewoning van een woning onder daar genoemde voorwaarden door meer dan één huishouden af te wijken. Dat kan dan door verlening van een omgevingsvergunning gebeuren. En als ik die voorwaarden doorneem dan lijken mij die alleszins redelijk. Maar in dat artikel staat ook dat die afwijkingsmogelijkheid is beperkt tot plaatsen met de gebiedsaanduiding 'Overige zone - wonen en parkeren'.

Uit de bij het raadsvoorstel gevoegde documenten – en in het bijzonder de verbeelding - kunnen wij nu zo snel niet opmaken of ons pand Kortgerecht 52 te Schoonrewoerd valt onder deze aanduiding. Ik zie daarop bij de Legenda Plangebied wel het plangebied aangegeven, maar de aanduiding kunnen wij zo snel niet terugvinden. Als het zo is dat ons pand Kortgerecht 52 wél onder de aanduiding valt, dan is onze reactie voor dit moment beperkt tot een compliment voor de inhoud van het parapluplan, gezien de maatschappelijke ontwikkelingen rond de woningnood en het gebruik van grote voormalige agrarische panden als mogelijkheid om die nood te leningen.

Mocht de aanduiding “Overige zone- wonen en parkeren” echter niet van toepassing zijn op ons perceel, dan willen wij uw raad verzoeken om **via het indienen en aannemen van een amendement de opgenomen beperking t.w. “Ter plaatste van de aanduiding “Overige zone-wonen en parkeren “ uit art. 3.5 te schrappen**, zodat het voor de **gehele gemeente Vijfheerenlanden** mogelijk wordt om in principe een omgevingsvergunning te verkrijgen

voor bewoning door meer dan één huishouden, vanzelfsprekend als aan de in dat artikel gestelde voorwaarden qua wonen, overlast, parkeren e.d. wordt voldaan. En of daarvan in concreto sprake is, is dan natuurlijk ter beoordeling van het college van B&W: daaraan verandert er niets.

Bovendien wordt met een dergelijk amendement ook een doel bereikt dat het college met het raadsvoorstel wil bereiken namelijk het vaststellen van **een uniforme regeling** voor wonen en parkeren voor de **gehele gemeente** Vijfheerenlanden en geen uitzondering meer te maken voor bepaalde delen van de gemeente en ook voor de afwijkingsmogelijkheid een uniforme regeling vast te stellen. Dat is dan ook duidelijk voor iedereen en dus ook voor iedere inwoner van uw gemeente.

Maar ook met ieder ander amendement dat er toe leidt dat ook voor bijzonder grote woningen, zoals voormalige agrarische hoofdgebouwen het mogelijk wordt om onder dezelfde voorwaarden als genoemd in art. 3.5. via een zg. binnenplanse procedure een omgevingsvergunning te verkrijgen voor bewoning door meer dan één huishouden, kunnen wij vanzelfsprekend heel goed uit de voeten.

Wij denken ook dat een dergelijke afwijkingsmogelijkheid ook voor de gemeente Vijfheerenlanden positief uitwerkt om de kleinere kernen levendig te houden, de mensen die daar graag willen blijven wonen ook meer kansen biedt op een betaalbare woning/wooneenheid en bovendien de eigenaren in staat te stellen om, in ons geval voormalige grote agrarische hoofdgebouwen op te knappen, in stand te laten en te verduurzamen binnen de beleidskaders die uw raad heeft gesteld. Een Win-Win- situatie”, zo lijkt ons.

Wij hopen dat u bereid bent, na lezing van onze brief, het agendapunt toch als bespreekstuk te agenderen en de inhoud van deze brief te betrekken bij uw besluitvorming over het agendapunt 6.10 op donderdag 10 juni as. en vervolgens ook ons voorstel te volgen.

En nogmaals excuses dat wij niet eerder hebben gereageerd, maar dat komt door het feit dat wij pas eind 2020 verhuisd zijn, ook nu nog niet helemaal gesetteld en ingeburgerd zijn en dus nauwelijks de tijd hebben gehad om de politiek in onze nieuwe woonplaats te volgen. Ook speelt, zoals gezegd, dat wij over het voorliggende raadsvoorstel niet actief eerder zijn geïnformeerd dan eind mei jl..

Daarom rest ons slechts nog deze manier van contact zoeken met de leden van uw gemeenteraad.

Met vriendelijke groeten,

Michel en Jacqueline de Ridder
Kortgerecht 52
4145 NM Schoonrewoerd

Tel.: 06-39635994
Email: michel.r@live.nl