

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

1 juni 2021

Kenmerk

Z/21/015147 / D/21/019610

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Kapaan, Robbert

Onderwerp

Beantwoording Schriftelijke vragen art. 42 RvO van CDA inzake Extra mogelijkheden voor wonen op (voormalige) boerenerven

Beantwoording van de vragen**Schriftelijke vragen CDA – Extra mogelijkheden voor wonen op (voormalige) boerenerven**

De woningmarkt in Woerden staat onder grote druk. Om aan de grote behoefte aan (enigszins) betaalbare woningen te voldoen zijn initiatieven welkom die ondersteund worden door de gemeente. Met meerdere huishoudens wonen op (voormalige) boerenerven zou zo'n initiatief kunnen zijn dat tevens een oplossing biedt voor het voorkomen van leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing. De mogelijkheden voor met meerdere huishoudens wonen op (voormalige) boerenerven zijn nu nog erg beperkt. Een dergelijk wooninitiatief in Lopik stuit vooralsnog op weerstand van de gemeente (zie link hieronder).

De genoemde link: <https://www.ad.nl/wonen/dick-67-en-tineke-61-willen-erfdelen-met-andere-huishoudens-fijn-om-mensen-om-je-heen-te-hebben~a98debb6> />

Toelichting: Agrarische bedrijvigheid, in welke vorm dan ook, blijft wat het CDA betreft de toekomst van het platteland rondom Woerden. De afname van het aantal boerenbedrijven in de regio is echter al jaren geleden ingezet en zal voortduren met leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen tot gevolg. Bestemmingsplannen geven maar heel beperkt mogelijkheden tot het realiseren van woningen op het platteland. Voor het slopen van 1000m2 bedrijfsgebouw kan bijvoorbeeld één bouwkaal voor een vrijstaand huis verkregen worden, maar de bestaande bedrijfsgebouwen omvormen tot kleinere wooneenheden (huur of koop) voor starters en/of senioren, kortom: woningen waar grote behoefte aan is, mag niet. Het CDA zou graag zien dat de mogelijkheden hiervoor soepeler worden zodat (voormalige) boerenerven een deel van de woningnood in Woerden kunnen opvangen. De ruimte om te bouwen is er al zonder dat er extra groen voor opgeofferd hoeft te worden. Het CDA stelt zich voor dat er binnen de huidige bestemmingsplannen (waarin de voortgang van huidige agrarische activiteiten in ieder geval gewaarborgd is) van het buitengebied van Woerden, Harmelen, Kamerik en Zegveld ook naar ruimte om te mogen bouwen gezocht wordt. Andere bouwpercelen in het buitengebied die groot genoeg zijn voor bewoning door meerdere huishoudens kunnen wat het CDA betreft ook gebruik gaan maken van versoepelde regelgeving.

Naar aanleiding daarvan heeft het CDA de volgende vragen:

Vraag 1:

In hoeverre en op welke manier is met meerdere huishoudens op een boerenerv wonen op dit moment mogelijk in de gemeente Woerden?

Antwoord 1:

De mogelijkheden hiervoor zijn terug te vinden in de vastgestelde bestemmingsplannen voor de buitengebieden in de Gemeente Woerden. Voorbeelden hiervan zijn o.a. de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling' en het behoud van cultuurhistorische objecten (Belvédère-regeling). Dit wordt van geval tot geval bekeken. Omdat niet elke situatie hetzelfde is, wordt hierin maatwerk toegepast. Het is niet bij recht toegestaan.

Vraag 2:

In hoeverre ziet het college het toestaan van meerdere woonadressen op één (voormalig) boerenerv als kans om enige druk van de woningmarkt in Woerden te halen en een nieuwe bestemming te geven aan vrijkomende agrarische bebouwing?

Antwoord 2:

De verwachting is dat het toestaan van extra woningen op (voormalige) boerenerven maar een beperkte bijdrage zal leveren voor het oplossen van de woningnood.

Het toestaan van woningbouw op (voormalige) boerenerven is een complex spanningsveld. Enerzijds is de behoefte aan woningen groot. Anderzijds willen we niet dat het platteland wordt volgebouwd en dat de cultuurhistorische erfopzet blijft behouden. Bij het toestaan van extra woningen dient extra aandacht te zijn voor o.a. parkeren uit het zicht, erfafscheiding, huidige bebouwing, landschappelijk inpassing, bodemgeschiktheid en zijn ook toegangswegen hier niet altijd op ingericht.

Vraag 3:

Op welke manier is het toestaan van meer bewoning op (voormalige) boerenerven opgenomen in de nieuwe Omgevingswet?

Antwoord 3:

Niet zonder meer. Het huidige bestemmingsplan heet, vanaf de inwerkingtreding, een omgevingsplan. Zolang het omgevingsplan niet wordt gewijzigd, verandert er ook niets in de mogelijkheden op dit vlak. Goed om te weten is dat de gemeente bij de wijziging van het omgevingsplan rekening dient te houden met de regels van het de provincie (POVI). Deze zijn niet verruimd t.o.v. de vorige provinciale verordening.

Vraag 4:

Welke regelgeving moet eventueel aanpast worden om het makkelijker te maken om het vestigen van meerdere woonadressen op een (voormalig) boerenerv mogelijk te maken?

Antwoord 4:

Als eerste dienen de provinciale regels aangepast te worden, voordat daarop volgend het gemeentelijk omgevingsplan zou kunnen worden aangepast. De gemeente heeft rekening te houden met de instructieregels van de provincie. De Belvédère- en Ruimte-voor-Ruimte regeling zouden moeten worden bijgesteld.

Het opnieuw afwegen van het woningbouwbelang en de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is een complex proces, dat bij de invoering van de Omgevingswet vooralsnog geen prioriteit heeft. Daarvoor is ook intensief en langdurig overleg nodig met de Provincie Utrecht om de huidige verordening op dit vlak te verruimen.

Desalniettemin herkent het college deze behoefte en zal trachten in U16- dan wel Lopikerwaard-verband bij de provincie een lobby tot verruiming van de regelgeving in te zetten.

Bij het opstellen van de Omgevingsvisie zal het college overwegen of voor bepaalde (kernrand)-zones een dergelijke verruiming van regelgeving een uitwerking in een gebiedsprogramma denkbaar is.

Recentelijk is er ook een vervolgbericht gepubliceerd over deze casus in het AD:

<https://www.ad.nl/woerden/leegstaande-boerderijen-ombouwen-goede-oplossing-voor-de-woningnood-en-verval-dat-blijkt-niet-zo-eenvoudig~a12baa3d>

Bijlagen

Vragen reglement van orde: D/21/019609.

Schriftelijke vragen - Extra mogelijkheden voor wonen op (voormalige) boerenerven

De woningmarkt in Woerden staat onder grote druk. Om aan de grote behoefte aan (enigszins) betaalbare woningen te voldoen zijn initiatieven welkom die ondersteund worden door de gemeente. Met meerdere huishoudens wonen op (voormalige) boerenerven zou zo'n initiatief kunnen zijn dat tevens een oplossing biedt voor het voorkomen van leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing. De mogelijkheden voor met meerdere huishoudens wonen op (voormalige) boerenerven zijn nu nog erg beperkt. Een dergelijk wooninitiatief in Lopik stuit vooralsnog op weerstand van de gemeente (zie link hieronder). Naar aanleiding daarvan heeft het CDA de volgende vragen:

1. In hoeverre en op welke manier is met meerder huishoudens op een boerenerv wonen op dit moment mogelijk in de gemeente Woerden?
2. In hoeverre ziet het college het toestaan van meerdere woonadressen op één (voormalig) boerenerv als kans om enige druk van de woningmarkt in Woerden te halen en een nieuwe bestemming te geven aan vrijkomende agrarische bebouwing?
3. Op welke manier is het toestaan van meer bewoning op (voormalige) boerenerven opgenomen in de nieuwe Omgevingswet?
4. Welke regelgeving moet eventueel aanpast worden om het makkelijker te maken om het vestigen van meerdere woonadressen op een (voormalig) boerenerv mogelijk te maken?

De genoemde link: <https://www.ad.nl/wonen/dick-67-en-tineke-61-willen-erfdelen-met-andere-huishoudens-fijn-om-mensen-om-je-heen-te-hebben~a98debb6/>

Namens de fractie CDA,
Toos van Soest

Toelichting

Agrarische bedrijvigheid, in welke vorm dan ook, blijft wat het CDA betreft de toekomst van het platteland rondom Woerden. De afname van het aantal boerenbedrijven in de regio is echter al jaren geleden ingezet en zal voortduren met leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen tot gevolg. Bestemmingsplannen geven maar heel beperkt mogelijkheden tot het realiseren van woningen op het platteland. Voor het slopen van 1000m² bedrijfsgebouw kan bijvoorbeeld één bouwkvavel voor een vrijstaand huis verkregen worden, maar de bestaande bedrijfsgebouwen omvormen tot kleinere wooneenheden (huur of koop) voor starters en/of senioren, kortom: woningen waar grote behoefte aan is, mag niet. Het CDA zou graag zien dat de mogelijkheden hiervoor soepeler worden zodat (voormalige) boerenerven een deel van de woningnood in Woerden kunnen opvangen. De ruimte om te bouwen is er al zonder dat er extra groen voor opgeofferd hoeft te worden. Het CDA stelt zich voor dat er binnen de huidige bestemmingsplannen (waarin de voortgang van huidige agrarische activiteiten in ieder geval gewaarborgd is) van het buitengebied van Woerden, Harmelen, Kamerik en Zegveld ook naar ruimte om te mogen bouwen gezocht wordt. Andere bouwpercelen in het buitengebied die groot genoeg zijn voor bewoning door meerdere huishoudens kunnen wat het CDA betreft ook gebruik gaan maken van versoepelde regelgeving.