

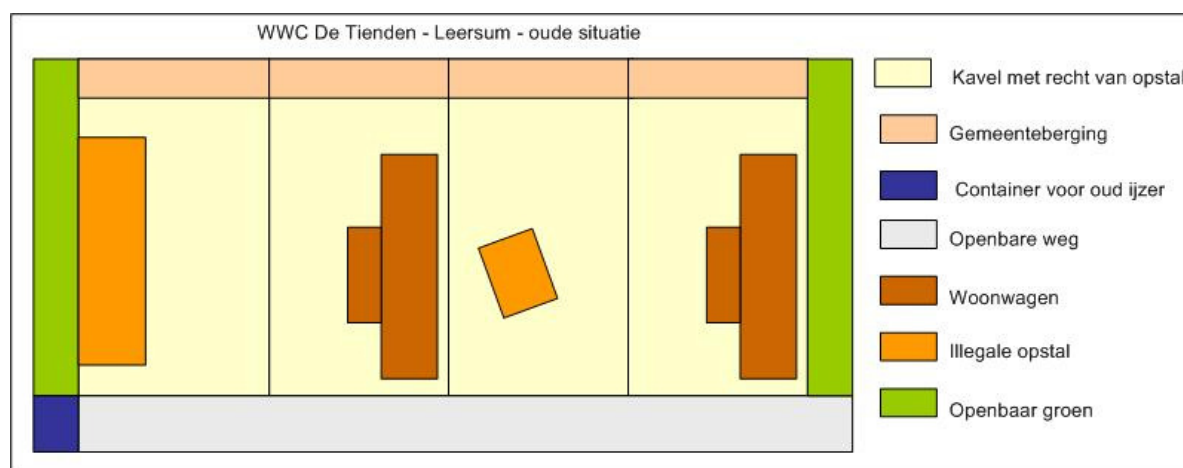
Bijlage 1 – Huidige situatie op de woonwagenlocaties De Tienden en Griftdijk

Hierna volgt een omschrijving van de actuele situatie¹ per woonwagenlocatie, de dilemma's op de locaties en de bijbehorende oplossingsrichtingen.

1. De Tienden te Leersum

Omschrijving

De grond waarop de locatie zich bevindt is in eigendom van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en verhuur van de standplaatsen op de locatie. De voormalig gemeente Leersum heeft in 2003 besloten tot sanering van het aantal plaatsen van vier naar twee. De twee vrijgekomen standplaatsen worden op dit moment door de bewoners gedeeltelijk gebruikt voor opslag van spullen en oud-ijzer.



Handhaving

De woonwagens zijn slecht onderhouden en zijn in eigendom van de bewoners. Ook is een woonwagen uitgebreid, waarvoor een deel van de vrije standplaats wordt gebruikt. Dit is zonder overleg met de gemeente gebeurd. Naast de woonwagenlocatie is zonder toestemming een container geplaatst waarin omwonenden hun oud ijzer kunnen deponeren. De eigenaar van de container, afkomstig van een woonwagenlocatie in Scherpenzeel, komt om de zoveel tijd de container leeghalen.

Sociaal maatschappelijke situatie

Bewoners en omwonenden leven in harmonie met elkaar. Een van de bewoners is al geruime tijd bezig tot het verkrijgen van een Wmo-vergoeding voor de aanpassing van zijn woonwagen, omdat zijn echtgenote immobiel is. De gemeente heeft het verzoek afgewezen vanwege te hoge kosten voor aanpassing van de woonwagen, dit ook vanwege de huidige staat en ouderdom van de woonwagen. De bewoner heeft een kort geding gewonnen en de gemeente is nu genoodzaakt om alsnog aan de woonwagen aan te passen conform Wmo.

¹ Actuele stand per 01-01-2009



Dilemma's

- De illegale bouwwerken en oud-ijzer opslag geven de locatie een rommelig aanblik. Tot nu toe is geen actie ondernomen voor handhaving van de situatie.

Oplossingsrichting:

- *De illegale situatie aanpakken door intensieve handhaving en het gebruik van de container voor inzameling van oud-ijzer beëindigen. De omwonenden wijzen op de gemeentelijke voorzieningen die daarvoor zijn getroffen.*
- *Het scheiden van wonen en werken.*
- De woonwagens op de twee standplaatsen zijn oud en slecht bewoonbaar. Daarnaast loopt een Wmo-aanvraag voor aanpassing van een woonwagen om de bruikbaarheid te verbeteren voor een mindervalide bewoner. De rechter heeft onlangs bepaald dat de gemeente voor een adequate oplossing moet zorgen die de leefbaarheid voor betrokken bewoonster vergroot.

Oplossingsrichting:

- *De locatie herinrichten en vernieuwen. In de plaats van woonwagens, het bouwen van woningen. Het dusdanig (her)inrichten van de locatie en bouwen van de woningen, waardoor er geen ruimte meer is om te werken (opslag oud ijzer etc.) op en rond de locatie.*
- *Met het plaatsen van een woning voor de bewoner met mobiliteitsproblemen, rekening houden met de noodzakelijke aanpassingen in de woning.*
- *De twee vrije standplaatsen omzetten naar woningen en gebruiken om de knelpunten op de overige locaties op te lossen. Bijvoorbeeld voor de familie momenteel woonachtig aan de Griftdijk.*

Recente ontwikkelingen

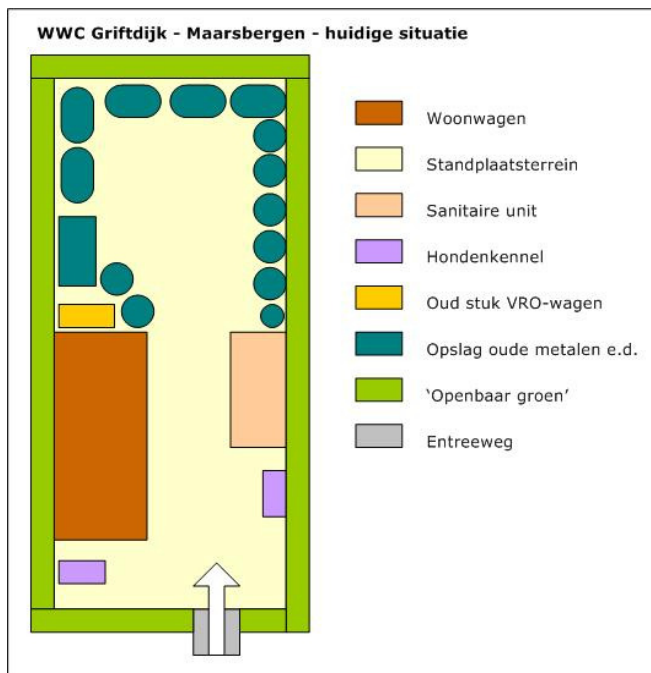
- De residerende bewoners hebben ingestemd met het verstenen van de locatie. Dit houdt in dat de twee huidige VRO-wagens nog dit jaar vervangen worden door zogenaamde woonwagenwoningen. De woningen zullen geleverd worden door een woningcorporatie.
- De oud ijzer container zal bij de reconstructie worden verwijderd met instemming van de bewoners.
- Op de huidige locatie van vier standplaatsen keren drie kavels met woonwagenwoningen terug.
- De 3^e woning kan beschikbaar gesteld worden aan de bewoners van woonwagencentrum Griftdijk te Maarsbergen.

2. Griftdijk te Maarsbergen

Omschrijving

Op de Griftdijk in Maarsbergen bevindt zich één standplaats. Het perceel waarop de woonwagen is geplaatst, wordt door de gemeente gehuurd en is in particuliere eigendom. Het beheer van de locatie is in handen van het woonwagenschap Zeist. Sinds eind jaren zestig wordt er op dit terrein, naast het wonen ook een oud-ijzerhandel uitgeoefend. Het bedrijf is enkele jaren geleden omgezet naar een recyclingbedrijf. De benodigde milieuvergunning is verstrekt. De werkzaamheden worden uitgevoerd ondanks dat de gebruiksfunctie in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. De werkzaamheden werden oorspronkelijk uitgevoerd door de hoofdbewoner en zijn zoon. De hoofdbewoner is enige tijd geleden overleden en het bedrijf wordt voortgezet door de

zoon. Momenteel wordt het terrein bewoond door de man met zijn twee zussen en een nichtje.



Handhaving

Het recyclingbedrijf is opgericht zonder bouwvergunning. Voor de werkzaamheden, inclusief het oorspronkelijk sloopbedrijf, is sprake van een jarenlange gedoogsituatie. Voor deze werkzaamheden is een milieuvergunning verstrekt. Deze activiteiten zijn in strijd met het bestemmingsplan. De grond waarop het bedrijf en woonwagens staan is in eigendom van familie X, die graag de locatie vrij wil maken voor eigen gebruik en waarvoor diverse juridische procedures zijn geweest. Dit heeft een conflictsituatie veroorzaakt tussen de voormalig gemeente Maarn en familie X.

De hoofdbewoner had tot aan zijn 65^e levensjaar een huurovereenkomst voor de standplaats (met sloopsterrein) met de gemeente. Deze huurovereenkomst is nu niet meer rechtsgeldig vanwege zijn overlijden. Dit is als zodanig destijds contractueel vastgelegd. De kinderen menen desondanks toch in aanmerking te komen voor medehuurderschap en weigeren het terrein leeg op te leveren. De gemeente heeft daarom korte tijd na het overlijden van de hoofdbewoner een gerechtelijke procedure tegen de bewoners aangespannen bij de kantonrechter. De kantonrechter heeft vervolgens op 18 februari 2009 in deze zaak het vonnis uitgesproken. De uitspraak is dat bewoners binnen 4 maanden na betekening van het vonnis de locatie ontruimd en verlaten moet zijn.

Sociaal maatschappelijke situatie

Door de ligging van de locatie leeft de familie geïsoleerd. Er lijkt geen sociaal-maatschappelijke problematiek te zijn.



Dilemma's

- De bewoners dienen binnen 4 maanden de locatie te verlaten en moeten binnen die termijn vervangende woonruimte en een bedrijfsterrein vinden. Zij zijn bereid mee te werken aan het zoeken van een oplossing die beide partijen tevreden stemt.

Oplossingsrichting

- *De komende periode wordt onderhandeld met de bewoners over de mogelijkheden voor verplaatsing van het wonen en werken naar naar andere locatie in de gemeente.*
- *Een mogelijkheid is om de bewoners een woonwagenwoning aan te bieden aan de Tienden te Leersum en het bedrijf voor te zetten op het bedrijventerrein in Maarsbergen. De komende periode onderzoekt de gemeente de planologisch juridische mogelijkheden tot verplaatsing van het bedrijf.*

Recente ontwikkelingen

- Een mogelijkheid is om de bewoners een woonwagenwoning aan te bieden aan de Tienden te Leersum en het bedrijf voor te zetten op het bedrijventerrein in Maarsbergen. De komende periode onderzoekt de Gemeente het vonnis is op 4 maart 2009 ontvangen bij de gemeente en dezelfde dag is er actie ondernomen en besloten twee trajecten te volgen.
- Het vonnis is op 5 maart jl. door deurwaarder 'betekend', waarmee het traject van handhaving en mogelijk gedwongen ontruiming formeel is ingezet. Daarnaast is diezelfde dag gesproken met de bewoners om tot een voor gemeente en bewoners aanvaardbare - en uitvoerbare oplossing te komen, die zal worden vastgelegd in een notariële overeenkomst. Pas dan zullen de stappen tot ontruiming onder dwang worden stopgezet. Daarmee wordt ingezet op twee trajecten die gelijk oplopen.
- Mochten gemeente en de bewoners niet binnen vier maanden tot een vergelijk komen, dan zal de ontruiming worden uitgevoerd.

Bijlage 2 – 'Eigenzinnig wonen in familieverband'

1. Andere woonvormen

Er is landelijk een trend waarneembaar naar meer vaste vormen van woonwagenbewoning, ook wel verstening genoemd. Er komen steeds meer producten op de markt, die qua programma voorzien in de behoefte van de doelgroep, maar uiterlijk en qua constructie meer en meer op een 'gewone' woning gaan lijken. Het moge duidelijk zijn dat ook de levensduur van dergelijke typen aanzienlijk langer is dan die van de traditionele woonwagen (resp. 30 – 50 jaar tegen 15 – 25 jaar). Het stimuleren van de toepassing van deze woonvormen sluit goed aan bij het normalisatieproces en de integratie van de woonwagen en haar bewoners in de omgeving.

2. 'Eigenzinnig wonen in familieverband'



Uit onderzoek is gebleken dat woonwagenbewoners steeds meer overgaan tot verstening van hun woonwagens. Niet de woonvorm maar het samenwonen in familieverband is hun grootste drijfveer. Steeds vaker lukt het gemeenten en corporaties bewoners te bewegen over te stappen aan zogenaamde woonwagenwoningen. De zo ontstane woonbuurten/woonstraten voldoen zowel aan de criteria die de bewoners als de gemeenten c.q. corporaties stellen.

Voorgesteld wordt om de locaties om te vormen tot 'straatjes' voor 'eigenzinnig wonen in familieverband'. Daardoor wordt een eind gemaakt aan vele illegale situaties m.b.t. wonen en bouwen. Tevens zijn (brand)veiligheid en gezondheid gediend bij deze aanpak.

3. Identiteit

- De woonstraat voldoet aan de eisen van een volwaardige woonbuurt met woon-, verblijfs- en gebruikskwaliteit.



- De woonstraat is aangesloten op de omgeving, heeft een open structuur en is van buitenaf zichtbaar en herkenbaar.
- De woonstraat heeft een eigen karakter en uitstraling waar de bewoners zich kunnen herkennen.
- Bij de verkaveling wordt rekening gehouden met sociale veiligheid en de mogelijkheid tot sociale zorg. Met de situering van de kavels wordt de mogelijkheid van sociale contacten bevorderd.
- Er komen duidelijke en handhaafbare overgangen tussen openbaar en privé terrein.

4. Ontsluiting en verkeer

- De woonbuurt wordt verkeersveilig en kindvriendelijk ingericht.
- De woonstraat wordt aangesloten op de doorgaande weg.

5. Kavels en opstallen

- De kavels zijn voldoende groot en flexibel, zodat er bestaande woonwagens, maar ook permanente woningen op kunnen, direct of in de toekomst.
- De nieuwe locatie voldoet, ongeacht de bebouwingsvorm, aan alle brandveiligheidseisen.
- De brandveiligheidsruimte mag niet bebouwd worden of als parkeerplaats dienen voor voertuigen, caravans e.d.
- De kavels c.q. woningen vallen binnen de sociale sector. Hierdoor zijn de kavels c.q. woningen betaalbaar voor de toekomstige bewoners.

6. Milieu en groen

- Hemelwater wordt afgevoerd via de HWA-riolering op oppervlaktewater. Dit geldt zeker voor hemelwater van de daken.
- Waar mogelijk wordt rekening gehouden met principes van duurzaam bouwen.
- De buurt krijgt een woonfunctie. Er mogen geen bedrijven gevestigd te worden. Wel kan in het bestemmingsplan de standaardmogelijkheid voor bedrijvigheid aan huis worden opgenomen (in de woning en tot een maximum beperkt en slechts voor bepaalde bedrijven, zoals bijvoorbeeld administratiekantoor aan huis).
- Al het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het vuil water riool.

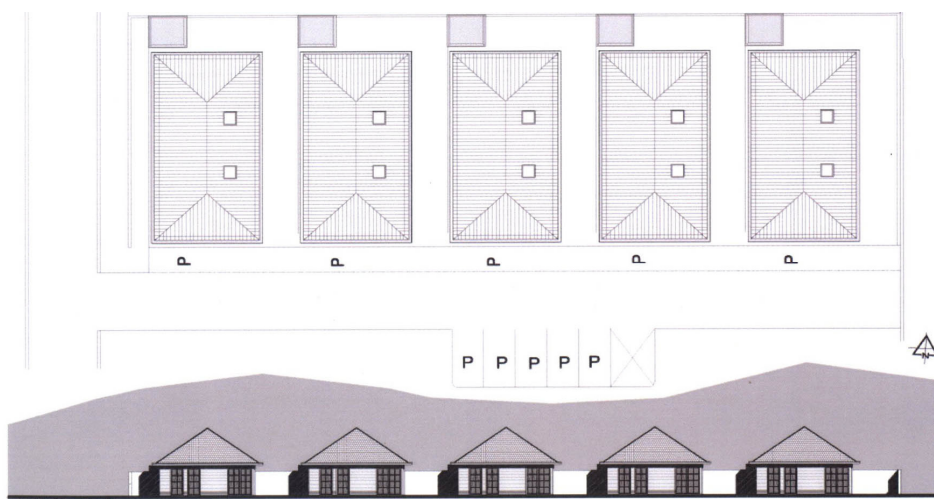
7. Een bijzonder alternatief: de woonwagenwoning

In de gemeente Raamsdonksveer is in samenwerking met de WSG (woningstichting Geertruidenberg) door Marquart Architecten een bijzondere woonwagenwoning ontworpen waarbij de doelgroep veel inspraak heeft gehad. Sinds deze woonwagenlocatie met 16 woningen is gerealiseerd, is het een waar 'bedevaartsoord' geworden voor woonwagenbewoners uit heel Nederland. Elke week komen vele woonwagenbewoners en beleidsmakers (soms met bussen tegelijk) deze locatie bekijken. Dit project heeft al geleid tot gelijke woonwagencentra in Made en Waalwijk. Op dit moment worden dergelijke woningen ook ontwikkeld voor Portaal (gemeente Leiden) en de gemeente Pijnacker-Nootdorp.



Woonwagenwoningen te Raamsdonksveer

Het bijzondere aan deze woonwagenwoningen is dat deze geheel uitgevoerd zijn in steen. Een tweetal van de 16 hoofdbewoners te Raamsdonksveer waren al dermate oud dat zij niet meer over te halen waren om over te stappen naar een dergelijke woning. De kavels ('standplaatsen') van deze mensen zijn ondergronds geheel voorbereid op de komst van een dergelijke woonwagenwoning. Deze mensen mogen echter nog met hun eigen VRO-woonwagen op de kavel staan. Nadat zij naar elders zijn vertrokken, zullen deze kavels verder worden afgebouwd.



Verkaveling woonwagenwoningen te Waalwijk





8. De voordelen van woonwagenwoningen t.o.v. woonwagens

Woonwagen	Woonwagenwoning
Houtskeletbouw	Steen
Veel onderhoud	Weinig onderhoud
Verminderd jaarlijks in waarde	Wordt jaarlijks meer waard, mits goed onderhouden
Levensduur: max. 20 – 25 jaar	Levensduur: 60 – 100 jaar
Verschillen onderling van uiterlijk en vorm en worden jaarlijks aangepast	Hebben allen dezelfde vorm en uiterlijk
Geven een rommelige uitstraling	Geven een nette, evenwichtige uitstraling
Verbruiken veel energie	Kunnen erg energie zuinig geleverd worden
Hebben minder strenge eisen binnen het Bouwbesluit 2003	Strenge eisen volgens Bouwbesluit 2003
Bouwkosten: tussen de € 70.000 en € 130.000	Bouwkosten: rond de € 130.000 – 150.000
Brandonveilig	Brandveilig
Voor brandveiligheid graag vijf meter uit elkaar	Kunnen op drie meter afstand van elkaar staan

9. Bouwen op de standplaats

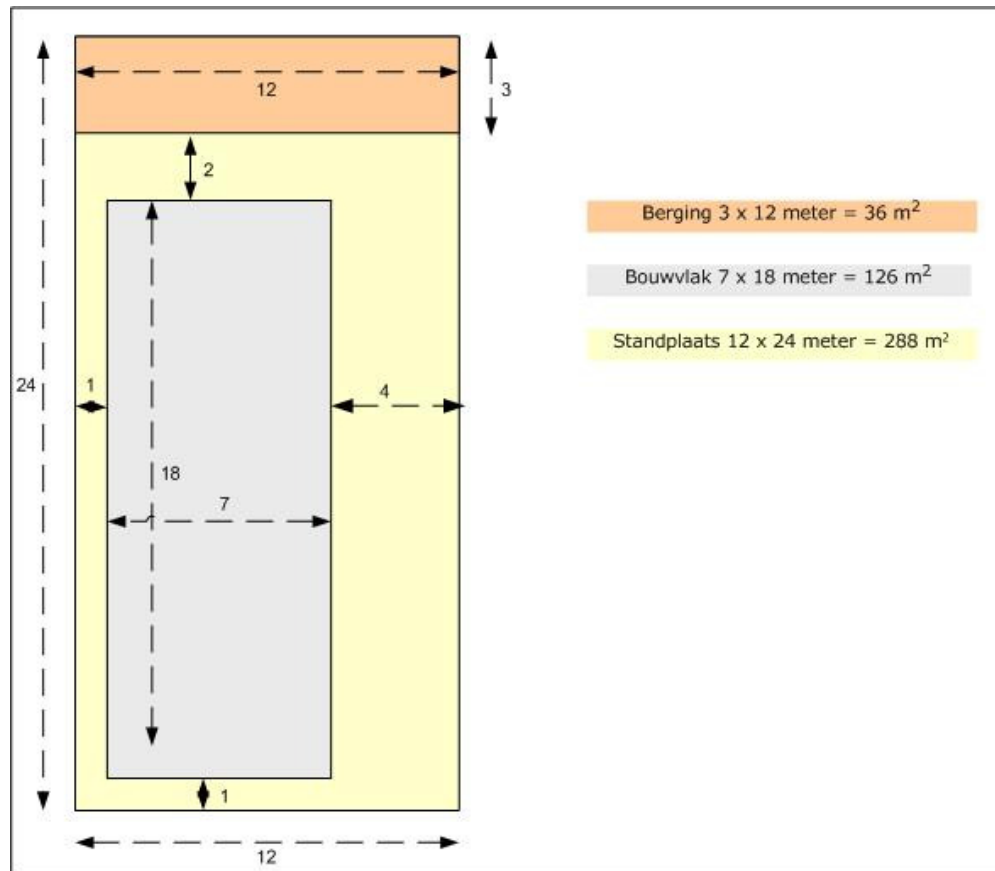
9.1 Planologisch kader

Ter wille van de handhaafbaarheid verdient het aanbeveling een meer gedetailleerde bestemmingsregeling te ontwerpen en die te vertalen in de op handen zijnde herziening van alle bestemmingsplannen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Hiermee wordt bereikt dat er een eenduidig toetsingskader is voor de aanvraag van bouwvergunningen, waarbij tevens kan worden geanticipeerd op veranderende behoeften van de woonwagenbewoner zelf. De grootte van de kavels is afhankelijk van de te maken bestuurlijke keuzes, maar zou kunnen zijn:

Uitgangspunt is een standaard kavel (standplaats) van ongeveer $288 \text{ m}^2 = 12 \times 24$ meter)



- zowel bestemmen voor 'woonwagenwoningen' als eenmalig voor woonwagens in een overgangsregeling.
- hoofdgebouw maximaal 126 m², goothoogte 3,5 m en bouwhoogte maximaal 6,50 m. (wonen onder de kap mogelijk, afwegen per locatie, in relatie tot omgevingsfactoren).
- bijgebouwen maximaal 36 m² bij standplaatsen tot 240 m²; hoogte 3 m.
- maximaal bebouwingspercentage op de standplaats: 60%.
- onderlinge afstand van woonwagens / woonwagenwoningen van 5 m.



10. Toewijzingsbeleid woonwagenwoningen

Eenmalig zal een apart toewijzingsbeleid worden gehanteerd om de huidige problematiek op de woonwagenlocaties op te lossen. Na deze herstructureringsoperatie kan gekozen worden voor deelname aan het algemene woningtoewijzingsbeleid of kan gekozen worden voor een zekere vorm van coöptatie. De volgorde van toewijzing kan als volgt plaatsvinden:

- Personen, die woonachtig zijn op een op te heffen woonwagencentrum in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- Personen die in een 1e graads familierelatie staan tot de vorige toestemminghouder(s).



- c. Personen die in een 2e graads familierelatie staan tot de vorige toestemminghouder(s).
- d. personen die op de 'woonwagenlocatie' woonachtig zijn, waarop de vrijkomende woonwagenwoning is gevestigd.
- e. Houders van een toestemming voor een andere woonwagenwoning in de gemeente.
- f. Personen die woonachtig zijn op een 'woonwagencentrum' in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- g. Personen die woonachtig zijn op een 'woonwagencentrum' in de regio buiten de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- h. Inwoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.
- i. Inwoners van de regio buiten de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

11. Huurprijsbeleid

11.1 Huren en kopen

De toekomstige woonwagenwoningen c.q. kavels met recht van opstal worden in principe alleen uitgegeven in de combinatie huur/huur of koop/koop. Dit wil zeggen dat men alleen een eigendomswoning kan plaatsen op een kavel als men daar ook de eigenaar van is (dit in verband met de verticale natrekking die bepaald dat de eigenaar van de ondergrond juridisch gezien ook eigenaar is van de daarop geplaatste opstal). Op de huurkavels zijn huurwoonwagenwoningen gebouwd. Wellicht zal een tijdelijke overgangsregeling benodigd zijn om bestaande woonwagens nog eenmalig toe te staan op de nieuwe kavels.

11.2 Huurbeleid standplaatsen en woonwagens

De gewenste huurprijs van kavels en huurwoonwagenwoningen wordt (vooralsnog) vastgesteld op 68% van de maximaal aanvaardbare huur volgens de tabellen van VROM.

11.3 Huurachterstanden

Er wordt een actief invorderings- en incassobeleid ingevoerd. Het hebben van een huurachterstand kan van invloed zijn op de toewijzing van een nieuwe kavel. Tijdens het proces van uitvoering van het Plan van Aanpak worden de gegevens per locatie geactualiseerd en afspraken gemaakt voor het inlopen van achterstanden alvorens men de nieuwe standplaats en/of woonwagen krijgt en/of handhavend opgetreden, bijvoorbeeld uitzetting.

