



Memorandum

Onderwerp	Wijk bij Duurstede: ophoging de Geer, verkeerskundig onderzoek en diverse andere kleine initiatieven.
Datum	06-06-2024
Documentnummer	UTSP-1494042740-27712
Van	5.1.2.e
Aan	PO PPWW
Telefoonnummer	5.1.2.e
Team	SRO

Voorstel

1. Ten aanzien van het verzoek om het verkeerskundig onderzoek N229 naar voren te halen instemmen met optie 1 (zie onderaan blz. 5), waarbij we richting de gemeente aangeven dat een evaluatie op dit moment (en ook volgend jaar) geen duidelijkheid gaat bieden over het wel of niet kunnen ophogen van De Geer III omdat de effecten van de reeds geprogrammeerde (ruim 1700) woningen niet kunnen worden gemeten en we in overleg te gaan met de gemeente in hoeverre het dan wenselijk/nodig is om de afgesproken evaluatie dan wel uit te voeren.
2. Ten aanzien van de diverse initiatieven rondom woningen voor asielzoekers gecombineerd met reguliere woningen richting gemeente aan te geven dat voor beide locaties geldt dat dit via de route van het PPWW moet als het om permanente locaties gaat. Voor Langbroek geldt daarbij dat als de gemeente kiest om het aantal woningen in totaal (op de twee locaties) te beperken tot 50, dat het eventueel onder de vitaliteitsregeling kan. In het geval van de locatie grenzen aan de Kern Wijk bij Duurstede zal het sowieso via het PPWW moeten lopen.

Inleiding

Op dit moment spelen er in Wijk bij Duurstede diverse initiatieven rond het mogelijk ophogen van het woningbouwprogramma. Voorliggend memo beoogt deze initiatieven in samenhang te bezien. Gevraagd wordt een uitspraak te doen over de afzonderlijke initiatieven. De initiatieven worden eerst los van elkaar bezien en aan het eind van deze memo ook in gezamenlijkheid in ogenschouw genomen.

1. Verzoek naar voren halen verkeerskundig onderzoek N229 in relatie tot vraagstuk ophoging De Geer

De locatie De Geer is voor 530 woningen opgenomen in het PPWW. De gemeente heeft eerder als de wens geuit een hoger aantal woningen te programmeren (1000 totaal). Hierover is indertijd afgesproken dat nu niet te doen, maar de mobiliteit op de N229 te monitoren en op basis daarvan te kijken of een verdere ophoging eventueel toch kan worden toegestaan. De gemeente Wijk bij Duurstede heeft verzocht het verkeerskundig onderzoek naar de N229 rond Wijk bij Duurstede naar voren te halen. In 2021 is afgesproken om de mobiliteitseffecten te monitoren en na 5 jaar te kijken. Deze afspraak is als volgt geformuleerd in het verslag van 21 mei 2021:

"Voor wonen is door PU ambtelijk een voorzet gemaakt. Kern is de ophoging met 280 woningen naar 530, met de afspraak om komende tijd de effecten goed te gaan monitoren. Met de afspraak om over 5 jaar te bezien of de volgende stap, richting 2030 ook verantwoord is.

WbD geeft aan dat evaluatiemoment over 5 jaar eigenlijk te ver weg is. Bovendien willen zij dat gekeken wordt naar verkeer vanuit de kern WbD in de spits. Verwacht wordt dat de bijdrage van WbD in de spits zeker niet groter wordt als gevolg van deze woningbouwontwikkeling. WbD is nog niet helemaal gelukkig met de 280 woningen, extra, zij zouden graag 400 woningen extra willen bouwen.

PU geeft aan dat evaluatiemoment over 5 jaar is afgeleid van het (binnenstedelijke) woningbouwprogramma van 265 woningen tot 2025. Eerdere evaluatie zal lastig worden omdat gegevens niet voorhanden zijn. De mobiliteitseffecten van deze binnenstedelijke woningbouw zijn ook nog niet duidelijk, maar zal zeker invloed hebben. Met WbD eens dat gekeken moet worden naar spitsbelasting. Indien tot een afspraak wordt gekomen, zal ambtelijk de wijze van evaluatie verder moeten worden uitgewerkt. Evaluatiemoment kan worden vervroegd naar 2025 (over 4 jaar). Indien we gaan voor 400 woningen, moet er wel sprake zijn van een 'noodknop' zodat we kunnen ingrijpen als e.e.a. uit de hand dreigt te gaan lopen qua bereikbaarheid."

In aanloop naar de vaststelling van het Kader t.b.v. het PPWW23 is de gemeente WbD een lobby gestart om De Geer opnieuw op de agenda te plaatsen. In reactie daarop hebben GS per brief (5 juli 2022) aangegeven:

"In het kader van het PPWW 2021 hebben wij met u reeds afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma in relatie tot mobiliteit. Dit heeft geleid tot een ophoging van de capaciteit van uitbreidingslocatie De Geer III van 250 naar 530 woningen, met de afspraak dat de mobiliteitseffecten van de woningbouw op de N229 in de gemeente de komende jaren zullen worden gemonitord. In 2025 kijken we samen met u of, afhankelijk van de monitoringsresultaten, er ruimte is om het woningbouwprogramma verder op te hogen. Op dit moment zien wij geen aanleiding om terug te komen op deze maatwerkoplossing en hechten wij eraan om eerst de resultaten van deze monitoring af te wachten."

De wethouder heeft zich inmiddels bij de provincie gemeld met het verzoek om de evaluatie naar voren te halen (naar 2024), zodat een betere afweging kan worden gemaakt omtrent de bredere investeringen die nodig zijn om de Geer te realiseren (o.a. een rondweg). De onzekerheid over een mogelijke ophoging zit definitieve besluitvorming hierover in de weg.

Eerste bevindingen PPWW25

Als we kijken naar de data voor WbD zoals die nu zijn aangeleverd voor het PPWW25, zien we het volgende. De gemeente heeft op dit moment voor circa 1670 woningen plannen. Dit is inclusief de door de gemeente gewenste verdere ophoging van de locatie De Geer (470 woningen na 2030). Exclusief de ophoging van de Geer heeft de gemeente nu voor 1200 woningen aan plannen Deze plannen richten zich overwegend op de periode tot en met 2030. De gemeente verwacht hier 1191 van te kunnen realiseren.

Binnenstedelijk plancapaciteit	464	
Buitenstedelijk plancapaciteit	580	Incl. ophoging de Geer, incl. vitaliteit (50 woningen) Langbroek
Vertrouwelijke plannen	156	Overwegend binnenstedelijk, Cothen vitaliteit (50 woningen)
Totale plancapaciteit	1670	Uit planregistratie
Verwacht realistisch programma	1191	Opgave door gemeente

Plancapaciteit en realistisch programma (gegevens mei 2024)

Door Companen is in opdracht van de provincie berekend (t.b.v. het Kader PPWW) dat in WbD van 2023 t/m 2030 638 woningen nodig zijn om te voorzien in de eigen behoefte en het tekort in te lopen tot 2%. Voor de periode 2023 t/m 2040 zijn dat 1.061 woningen. Kijken we naar de door de gemeente zelf ingeschatte realisatie (1191 woningen), dan zou dat betekenen dat de gemeente voldoende programma heeft voor het inlopen van het tekort en de behoefte.

Daarbij is wel een kanttekening te plaatsen: in de cijfers over woningbehoefte zit namelijk altijd een vertekening omdat het een trendanalyse betreft. Dat betekent dat gemeenten die relatief veel hebben gebouwd en die een jongere bevolkingsopbouw hebben, de woningbehoefte relatief hoger wordt geprognostiseerd. Dit geldt ook andersom: Gemeenten die relatief weinig nieuwbouw hebben toegevoegd, worden door de systematiek van trendanalyse van een relatief lage prognose voorzien. Dit is bij Wijk bij Duurstede het geval¹. Om deze lokale invloed van de cijfers te dempen wordt in het PPWW de behoefte in de regio als uitgangspunt genomen. Voor de Regio U10 geldt een behoefte van 94.340 woningen (2023 t/m 2040), waarvan 35.050 voor de periode 2031-2040. Deze aantal benadrukken de grote woningbehoefte in de regio U10. Daarbij geldt dat het effect van buitenlandse immigratie jaar na jaar stelselmatig te laag wordt geprognostiseerd.

Door Wijk bij Duurstede wordt aangegeven dat een belangrijke reden om te groeien is dat de gemeente heeft te maken met dubbele vergrijzing. Jongeren trekken weg en de bevolking vergrijst. Dit beeld wordt bevestigd door de demografische kengetallen (zie onder). Een belangrijk argument van de gemeente in relatie tot de mobiliteitsproblematiek is dat als gevolg van de dubbele vergrijzing het aantal bewoners dat buiten de spits reist de komende jaren niet verder toeneemt.

JAAR	24	23	22	21	20	19	Delta 19-24
-9 jaar	2.443	2.502	2.463	2.499	2.489	2.509	-66
10-19 jaar	2.647	2.687	2.721	2.800	2.951	2.958	-311
20-29 jaar	2.338	2.373	2.420	2.437	2.397	2.353	-15
30-39 jaar	2.678	2.620	2.569	2.492	2.471	2.426	252
40-49 jaar	2.607	2.688	2.744	2.859	2.974	3.096	-489
50-59 jaar	3.635	3.726	3.797	3.856	3.846	3.884	-249
60-69 jaar	3.768	3.757	3.706	3.677	3.641	3.601	167
Beroepsbevolking	15.026	15.164	15.236	15.321	15.329	15.360	-334
70-79 jaar	2.735	2.618	2.509	2.361	2.229	2.108	627
80-89 jaar	958	900	865	837	808	734	224
90-99 jaar	141	121	120	104	100	100	41
100-109 jaar	0	1		1	2	1	-1
Totaal	23.950	23.993	23.914	23.923	23.908	23.770	180

Overwegingen vanuit wonen

De gemeente Wijk bij Duurstede is de afgelopen 10 jaar beperkt gegroeid in aantal inwoners en huishoudens, met een beperkte daling van de gemiddelde huishoudensgrootte (zie onderstaande tabel). Als we deze daling van het aantal mensen per huishouden doortrekken dan krijgen we een idee van het aantal woningen wat gebouwd zou moeten worden om krimp te voorkomen: 689 woningen. Alleen al door de daling van het aantal inwoners per huishouden (gezinsverdunding) is het noodzakelijk om tot 2030 689 woningen toe te voegen (zie rij 2029V in de tabel). Houden we de groei op pijl dan worden het 917 woningen tot en met 2029, zoals te zien in de vierde rij 2029G.

Jaar	Aantal Inwoners	Aantal Huishoudens	Gemiddelde huishoudensgrootte	Nieuwbouw
2009	23252	9215	2,51	
2019	23762	9967	2,37	752
2029V	23762	10656	2,23	689
2029G	24272	10884	2,23	917

Als we kijken naar grafiek in de bijlage zien we dat ondanks de toename van het aantal inwoners de afgelopen jaren in de gemeente, er niet een veel hoger aantal automobiliteitsbewegingen wordt gemeten. Dat is o.a.

¹ Ter illustratie: Kleine gemeenten als Renswoude (5.750 inwoners) en Woudenberg (14.500 inwoners) laten veel hoger behoefte zien met respectievelijk 890 en 1.784 woningen dan Wijk bij Duurstede. Wijk bij Duurstede blijft ondanks de grotere omvang met circa 24.000 inwoners volgens deze berekeningen behoefte, steken op slechts een behoefte aan 1.061 woningen.

verklaarbaar uit de verdergaande vergrijzing van de populatie. Een senioren populatie die minder gebruik maakt van de auto, minder woon-werk verplaatsing heeft en de spits grotendeels kan mijden.

Samengevat: Wijk bij Duurstede vergrijst in hoge mate, waardoor de automobilititeit afneemt. Lijkt door de methodiek van de trendanalyse weinig behoefte te hebben, waar die er wel is. Wil het voorzieningspeil in stand houden, zodat men minder vaak de auto hoeft te pakken. Wellicht dat verdergaande thuiswerk mogelijkheden aanleiding geven om bij de integrale afweging de woningnood zwaarder te laten wegen dan iets meer drukte op de wegen.

Overwegingen vanuit Ruimte

De Geer III (in haar grootste omvang) is indertijd ruimtelijk acceptabel gevonden. De reden om de locatie niet in zijn geheel (1000 woningen) te programmeren waren de mobiliteitseffecten. Er is toen voor gekozen om De Geer III tot 530 woningen te programmeren, en voor mobiliteit een monitoringsafpraak te maken (zie inleiding). In het [coalitieakkoord](#) Provincie Utrecht is afgesproken: "We kijken of er meer flexibiliteit mogelijk is in de toepassing van de mobiliteitsanalyse". De vraag is in hoeverre het gewenst is om die afspraak nu in te vullen. Dat is een politieke afweging.

De gemeente heeft nu gevraagd om de evaluatie naar voren te halen en duidelijkheid te bieden over het al dan niet ophogen van De Geer. O.a. om een goede keuze te kunnen maken over de aanpassing van de rondweg. Het biedt WbD de gelegenheid om heldere afspraken met ontwikkelaars te maken en voorkomt dat ontwikkelaars zich op dergelijke locaties afwachtend gaan opstellen bij gebrek aan duidelijkheid vanuit de overheden.

We hebben als provincie geen hard beleid in hoeverre we bij dit type kern alleen willen bouwen ten behoeve van voorkoming van krimp, eigen groei of ook willen voorzien in opvang voor de regio. Het uitgangspunt is vitaliteit en maatwerk. Dat kan in de praktijk betekenen dat we bij sommige kernen ook een stukje voor de regio bouwen als vitaliteit daarom vraagt en de ruimte het toelaat.

Echter, door bij de afspraken in 2021 aan te geven dat als de mobiliteit het toestaat we ruimte bieden voor een ophoging van het programma bij de Geer, hebben we in feite al aangegeven dat het wat ons betreft bespreekbaar is om voor meer dan alleen eigen behoefte te bouwen. Vanuit Ruimte betreft moet de afweging over een ophoging van het programma bij De Geer III dan ook gemotiveerd worden vanuit de woningbehoefte en vanuit het aspect bereikbaarheid. Sec vanuit de woningbehoefte lijkt dit niet nodig te zijn. Vanuit mobiliteitsoogpunt is de verwachting dat de al geprogrammeerde woningen bij Odijk en De Geer al een aanzienlijke impact zullen hebben op de intensiteit op de N229. Op grond daarvan lijkt het nu niet logisch een keuze te maken over een ophoging van de Geer. Gelet op de gemaakte afspraak zou het wel behoorlijk zijn om de afgesproken evaluatie uit te voeren.

Overwegingen vanuit mobiliteit

Keuzes over woningbouw vragen een integrale ruimtelijke afweging. Mobiliteit is een afgeleide van activiteiten veroorzaakt door keuzes in de ruimtelijke ordening. Waar je kiest om te bouwen bepaalt in grote mate de bewegingen die mensen vervolgens maken. Dit is dus primair een ruimtelijk orderingsvraagstuk, dat met nauwe betrokkenheid van mobiliteit/bereikbaarheid wordt gemaakt. Krachtige keuzes vooraf voorkomen veel ellende naderhand.

De N229, die Wijk bij Duurstede (en de overige kromme Rijnstreek en Utrechtse Heuvelrug) ontsluit, zit aan de maximale capaciteit. Met name bij de rotonde bij Cothen en de aansluiting op de A12 zijn er knelpunten. Dit is de reden waarom wij ook al bij de vaststelling van de provinciale ruimtelijke structuurvisie in 2013 en de herijking daarvan in 2016 terughoudend zijn geweest met nieuwe uitbreidingsmogelijkheden. Wijk bij Duurstede betoogt dat de invloed van de toevoeging van woningbouw op de doorstroming op de N229 zeer beperkt zal zijn. Zij geven aan dat zij willen bouwen voor mensen die nu ook al in Wijk bij Duurstede wonen (gezinsverdunding). Zij geven bovendien aan dat uit recente cijfers zou blijken dat er sprake is van een verkeersafname uit Wijk bij Duurstede, maar dat met name vanuit de N225 via de N227 sprake zou zijn van een toename. Zowel op de N229 als op de N227 is er de afgelopen jaren echter een lichte groei geweest, zie de analyse van de provinciale telpunten (bijlage aan eind van deze memo)

Omdat Wijk bij Duurstede voor de ontsluiting vrijwel geheel afhankelijk is van de N229 moeten we andere ontwikkelingen langs deze weg ook meenemen. De voornaamste is in dit geval de realisatie van Kersenweide bij Odijk. Na de ophoging van De Geer III is ook bij Kersenweide tot een ophoging van 860 naar 1200 woningen besloten. Hiertoe is er uitgebreid mobiliteitsonderzoek gedaan waarop er vanuit mobiliteit negatief geadviseerd is op de ophoging. Voornaamste reden hiervoor is het bereiken en overschrijden van de maximale wegcapaciteit

	Variant 1 860 woningen 2030 hoog groei-scenario	Variant 2 1200 woningen 2030 hoog groei-scenario	Variant 3 1200 woningen 2030 laag groei-scenario
Ochtendspits (van zuid naar noord)	0,89	0,90	0,82
Avondspits (van noord naar zuid)	0,97	0,97	0,86

Tabel 1: I/C-verhoudingen noordelijke deel N229 (tussen Singel en A12)

tussen Odijk en de A12. Zie hiervoor onderstaande tabel uit het mobiliteitsonderzoek. Hierbij dient gekeken te worden naar variant 2 in het hoge groei-scenario, omdat wij al jaren in lijn met dit scenario presteren.

Wij streven als provincie naar een maximale verhouding van de capaciteit en intensiteit van 0,9, dit omdat daarboven ernstige filevorming ontstaat. Niet de kruispunten of aansluitingen maar de weg zelf is dan de 'bottleneck' geworden. Met de plannen van De Geer III en Kersenweide samen, zoals in bovenstaande tabel, wordt deze grens ruimschoots overschreden en dan rest alleen nog het verdubbelen van de weg, dus een 2x2. Dat is hier echter geen optie omdat de aansluiting op de A12 niet verder uitgebreid kan worden. Een 2x2 is daarmee niet meer dan stallingsruimte. Om aan deze kant van de A12 meer woningen te kunnen ontsluiten zijn dus andere, zeer ingrijpende, aanpassingen nodig. Hierbij moet je denken aan het aanleggen van nieuwe verbindingswegen of snelwegaansluitingen.

Advies aan bestuurders

Inhoudelijk gezien verwachten we dat het weinig uitmaakt of de evaluatie in 2024 of 2025 wordt uitgevoerd. Omdat de in het PPWW21 en 23 geprogrammeerde woningbouwlocaties (die van invloed zijn op de mobiliteit in dit gebied) nog amper zijn gerealiseerd zal een evaluatie nu onvoldoende uitsluitsel geven. De verwachting is dat om een goed beeld te krijgen rond 2030 een tweede evaluatie zal moeten worden uitgevoerd.

Op basis van de gegevens die we nu hebben over de woningbehoefte, is er op dit moment getalsmatig geen aanleiding om nieuwe woningen toe te voegen voor de periode tot en met 2030. De gemeente heeft op dit moment voldoende plannen voor het realiseren van de woningen die (op grond van de Companen behoefte-raming) nodig zijn. Voor de woonbehoefte na 2030 lijken er ook voldoende plannen om in deze behoefte te voorzien. Wel is het zo dat het aantal plannen na 2030 lijkt op te drogen.

Optie 1:

Op grond van bovenstaande is het advies de volgende lijn te hanteren. Richting de gemeente communiceren.

- Dat onze verwachting is dat een evaluatie op dit moment (en ook volgend jaar) geen duidelijkheid gaat bieden over het wel of niet kunnen ophogen van De Geer III omdat de effecten van de reeds geprogrammeerde (ruim 1700) woningen niet kunnen worden gemeten. In overleg te gaan met de gemeente in hoeverre het dan wenselijk/nodig is om de afgesproken evaluatie dan wel uit te voeren.
- Hierbij ook meegeven dat er nu getalsmatig geen aanleiding is voor ophoging van de Geer (voldoende plannen voor woningen op basis van Companen-cijfers).

Optie 2:

Indien we, gelet op de algehele woningnood, huishoudensverdunning en vergrijzing, meer willen meebewegen met de gemeente, is eventueel een alternatief om de gegevens van het PPWW25 af te wachten en nu tijd te kopen. In september hebben we een beter beeld bij het woningbouwprogramma op het niveau van de hele provincie en de doorkijk naar 2040. Dan weten we ook in hoeverre er aanleiding is om creatiever te gaan kijken naar locaties en misschien ook soms te kiezen om op suboptimale locaties woningen toe te staan. Een overweging is dit moment af te wachten voordat we een keuze maken over een ophoging van De Geer III.

Daarbij wordt benadrukt dat op basis van de huidige inzichten een ophoging vanuit mobiliteit en bereikbaarheid niet wenselijk is vanwege de effecten op de N229.

2. 30 (flex)woningen Wijk bij Duurstede, inclusief 80 opvangplekken voor asielzoekers

Door de gemeente zijn twee mogelijke locaties in Zuidwijk (Wijk bij Duurstede) voorgesteld om circa 80 asielzoekers op te vangen voor een periode van tenminste 5 jaar. Eerder is al geconcludeerd dat de westelijke locatie ruimtelijk mogelijk kansrijk zou kunnen zijn. De oostelijke locatie niet. De gemeente kiest daarbij voor een gemengd programma met 10 woningen voor asielzoekers (die na 5 jaar ter beschikking worden gesteld als reguliere woningen), aangevuld met 12 woningen (80 m²) voor reguliere woningzoekenden/spoedzoekers en 8 woningen (50 m²) voor starters. Hiermee komt het totaal aantal woningen op deze locatie op 30 woningen. In het plan zijn verplaatsbare woningen voorzien, maar de gemeente stuurt aan op permanente plaatsing, of in ieder geval op permanent stedelijk gebruik van de locatie.

Het maakt veel uit hoe je de aanvraag beoordeelt: als flexlocaties voor de tijdelijke plaatsing (max 15 jaar) van flexwoningen (conform de daarvoor in de Omgevingsverordening opgenomen artikelen) of als definitieve verstedelijkingslocatie waar vooralsnog flexwoningen worden geplaatst.

- Als flexwoningen zien wij binnen de regels van het provinciaal beleid ruimte voor deze ontwikkeling. Dit past binnen de regels de provinciale omgevingsverordening en de gemeente heeft daar ook een eigen beleidsvrijheid in. Dit vereist echter dat de woningen uiterlijk na 15 jaar worden verwijderd (verplaatst). De gemeente heeft aangegeven dat niet te willen (mogelijk ook vanwege de kosten). Daarmee vervalt de optie om deze woningen te realiseren onder het artikel voor flexwoningen.
- Als permante locatie zou de locatie ook haalbaar kunnen zijn. Dat vraagt dan programmering via het PPWW (de locatie kan niet onder de vitaliteitsregeling worden gerealiseerd, omdat die een eenmalig uitbreiding betreft, en eerder al De Geer is geprogrammeerd). Dat betekent dat via deze route pas eind 2026 duidelijkheid komt voor de gemeente. Daarbij is wel de vraag hoelang de gemeente deze locatie wil inzetten voor de opvang van asielzoekers. In haar brief spreekt ze over minimaal 5 jaar. De vraag is of je, als je na 5 jaar deze woningen "omkat" naar reguliere woningen, we dan niet voor eenzelfde opvangprobleem komen te staan.

Door de gemeente is ook de route genoemd van kleinschalige verstedelijking ten behoeve van versterking van ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone, waarbij ook wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. Als we kijken naar de bestaande kwaliteiten van deze locatie wordt dat wel lastig te motiveren. Het gebied ten zuiden van de kern, tussen de westelijke nieuwbouw van Wijk en de rivierdijk, heeft juist door zijn openheid nu een goede kwaliteit. De aanwezige agrarische bebouwing is landschappelijk/ruimtelijk passend. Alleen het saneren van het fruitbedrijf in de westelijke hoek van dit gebied zou winst zijn, omdat daarmee spuitzones nabij de woonkern komen te vervallen en agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Maar dat alleen is als kwaliteitsverbetering mager. Het transformeren van deze locatie naar 30 woningen, zou gepaard moeten gaan met meer investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Die zou dan vooral in een recreatieve en ecologische opwaardering van het gebied moeten liggen. Daarvoor zou meer grond moeten worden verworven. Daar is in de businesscase (financiering kwaliteitsmaatregelen) naar verwachting geen rekening mee gehouden en ook geen ruimte voor. Deze route wordt dan ook niet erg realistisch en in ieder geval moeizaam gezien.

3. 24 woningen Langbroek, inclusief 60 opvangplekken asielzoekers

Door de gemeente is een locatie in Langbroek voorgesteld (Boomgaard II) waar men 60 asielzoekers wil opvangen voor een periode van tenminste 5 jaar. De gemeente gaat daarbij uit van 8 woningen voor asielzoekers, aangevuld met 8 woningen van (80 m²) voor reguliere woningzoekenden/ spoedzoekers en 8 woningen van (50 m²) voor starters. In het totaal gaat het om een ontwikkeling van 24 woningen. De locatie Langbroek (1 op de luchtfoto) zou kunnen worden verantwoord als vitaliteitslocatie. In eerste instantie lijkt de locatie ruimtelijk goed inpasbaar. Aandachtspunt is een de lopende planvorming voor woningbouw aan de andere zijde van Langbroek die ook vanuit oogpunt van vitaliteit in beeld is (50 woningen). Dit betreft de

ontwikkeling Volkstuinen (50 woningen) op de luchtfoto aangegeven als locatie 2. Samen met de nu voorliggende 24 woningen zou de kern van Langbroek dan ruimte krijgen voor 74 woningen.



Op grond van de bepalingen in de Omgevingsverordening zou een ontwikkeling met een dergelijke omvang via het PPWW moeten lopen. Omdat het niet mee kan in de nu voorliggende PlanMER, zou dat betekenen dat ook hier pas in 2026, bij het volgende PPWW, duidelijkheid kan worden geboden. De vraag is of het niet praktischer en sneller is het totaal aantal woningen van beide locaties te beperken tot 50. Normaliter hanteren we voor kleinere kernen als Langbroek doorgaans ook een maximale uitbreiding van 50 woningen.

4. De locaties in samenhang bekeken

Als we kijken naar de optelsom van de initiatieven onder 2 en 3 genoemd (54 woningen extra) is de optelsom van de impact beperkt. Daarbij ontstaat wel, met een plukje verstedelijking hier en een plukje verstedelijking daar, een sterk versnipperd beeld waarvan de vraag kan worden gesteld of hier nog sprake is van ruimtelijke kwaliteit. Zou het niet verstandiger zijn met de gemeente in gesprek te gaan over een meer grootschalige opvang (60+80 plaatsen/ circa 18 woningen) bij de kern Wijk bij Duurstede, met in het vooruitzicht dat die na 10 jaar getransformeerd kan worden naar een permanente woonlocatie. Dat zou dan kunnen aan de Zuidzijde of (afhankelijk van de conclusie bij punt 1 van deze memo) op de locatie van de ophoging van De Geer III

Een ruimtelijk voordeel is dat we op deze wijze de aantasting van twee fraaie dorpsranden met een hoge bestaande kwaliteit voorkomen, we inspelen op de vergrijzing van de kern Wijk bij Duurstede en bieden we de gemeente ook perspectief voor stedelijke ontwikkeling na 2030.

Indien de gemeente daar een andere beleidskeuze maakt (en vast wenst te houden aan de huidige locaties) zou een alternatieve stap zijn een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van voorliggende initiatieven met de mededeling dat beide initiatieven in oktober integraal kunnen worden beoordeeld in een snelkooksessie en dat dan zal worden gekeken in welke mate de initiatieven ruimtelijk passend zijn. Bij een kansrijke beoordeling zou dat betekenen dat de initiatieven in 2026 kunnen worden geprogrammeerd. Daarbij zou dan wel de kanttekening moeten worden gemaakt dat de ontwikkeling van deze twee locaties (met op termijn 54 woningen) een eventuele ophoging van De Geer III niet dichterbij brengt.

5. beantwoording vragen die BO fastlane komen

Tot slot eindigen we deze memo met de beantwoording van de vragen uit het BO van 29 mei jl. en zoals die zijn vastgelegd in het verslag.

Langbroek- locatie Boomgaard II

(1) Ontheffingsgrond(en)

Theoretisch een mogelijkheid, maar inhoudelijk onlogisch omdat de verordening voorziet in een instrument dat de permanente woningbouw mogelijk maakt (namelijk regionaal programmeren). Daarbij: ook een ontheffing vraagt om een integrale afweging van alle ruimtelijke aspecten. Voor verstedelijkingslocaties voorziet het regionaal programmeren daarin. Om daarop vooruit te lopen met een ontheffing zien wij onvoldoende urgentie, en onvoldoende zekerheid dat er echt geen alternatieven zijn voor deze locatie.

(2) Vitaliteitslocatie, voor permanente ontwikkeling waarbij programma van 50 woningen op Volkstuincomplex (noordoostzijde Langbroek) wordt ingebracht via PPWW

Dat kan, waarbij de gemeente niet hoeft te wachten op de vaststelling PPWW indien het om in totaal max 50 gaat. Overigens is de locatie nog niet uitgebreid inhoudelijk beoordeeld. Dat zou nog wel moeten, maar als eerste indruk lijkt de locatie volkstuinen niet problematisch.

(3) subvariant van 2: Vitaliteitslocatie voor permanente ontwikkeling aangevuld met 26 woningen op Volkstuincomplex (totaal 50 woningen) en het resterende deel van 24 woningen Volkstuincomplex wordt ingebracht in PPWW.

De optelsom van beide woonprojecten maakt dat deze ontwikkeling niet via deze route kan. De 50 woningen regel betreft een eenmalige uitbreiding die sneller kan omdat we bij kleinere ontwikkelingen wachten op het PPWW te lang vinden duren. Nadrukkelijk staat dan ook in de regels eenmalig, om te voorkomen dat grotere ontwikkelingen worden opgeknipt.

Wijk, locaties Middelweg Oost en nabij Gemeentewerf

(1) Ruimte voor ruimte regeling waarbij ook in kaart wordt gebracht wat mogelijkheden zijn bij iets andere omvang. Omdat mogelijk ruimtelijke winst is te behalen op deze locatie wordt ook gekeken naar benutten elementen aanpak kernrandzone, zonder volstandig lopen route kenrandzone (als bij 2)

Het ruimte-voor-ruimte instrument maakt de realisering van een enkele extra woning op het erf bij sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk. Dat biedt, ook bij benutting van de maatwerkmogelijkheden voor wat meer, maar dan kleinere woningen, in geen geval ruimte voor de gevraagde aantallen. Dit is dus geen logische optie.

(2) Kernrandzone

Dit is niet kansrijk. Het transformeren van deze locatie naar 30 woningen, zou gepaard moeten gaan met meer investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Die zou dan vooral in de recreatieve en ecologische opwaardering van het gebied moeten liggen. Daarvoor zou meer grond moeten worden verworven. Daar is in de businesscase (financiering kwaliteitsmaatregelen) naar verwachting geen rekening mee gehouden en ook geen ruimte voor. Deze route wordt dan ook niet erg realistisch en in ieder geval moeizaam gezien.

(3) PPWW

Dit is voor deze locatie de logische route met als kanttekening dat wel de vraag moet worden gesteld hoe dit zich verhoudt tot een eventuele verdere ophoging van De Geer. Om dat te beoordelen zou de locatie kunnen worden ingebracht in de snelkooksessie.

Bijlage: Analyse provinciale telpunten

