

Introductie:

Bijgaand de resultaten van de **tussentijdse snelkooksessie gehouden in juni/juli 2024** tbv. diverse kleinere locaties voor de gemeente Wijk bij Duurstede.

Het gaat daarbij om de volgende locaties (zie kaartbeeld in bijlage 1)

- twee kleinere locaties bij de kern langbroek die samen optellen tot een totaal van 70 tot 74 woningen, verdeeld over de locatie **Boomgaard (24 woningen)** en **Volkstuinen (maximaal 50 woningen)**
- een kleine locatie bij Wijk bij Duurstede **Zuidwijk** bestaande uit **30 woningen**. Omdat de gemeente Wijk bij Duurstede al eerder een grotere locatie heeft geprogrammeerd en het hier om een nieuwe locatie gaat, kan deze ontwikkeling niet plaatsvinden onder de vitaliteitsregeling.

Als provincie hebben we de locaties ambtelijk gescand op basis van ons provinciaal omgevingsbeleid, met aandacht voor beleidsthema's zoals bodem en water, mobiliteit en landschap en cultuurhistorie. Daarbij hebben we ons gebaseerd op de bij ons beschikbare informatie over de locaties. De uitkomst van deze ambtelijke beoordeling vindt u hieronder, met een onderscheid naar algemene aandachtspunten (gelden voor alle locaties) en specifieke aandachtspunten voor de betreffende locatie.

Wij merken daarbij op dat nu naar de kansrijkheid van de afzonderlijke locaties is gekeken, voor zover mogelijk mede in relatie tot andere ontwikkelingen (context). Voor het opnemen in het provinciale programma dient ook nog een regionale afweging plaats te vinden, waarbij onder andere gekeken wordt naar de regionale opgave waarbij de provinciale omgevingsvisie voor ons leidend is, de beschikbare binnenstedelijke capaciteit, de spreiding van locaties over de regio en de kansrijkheid van realiseerbaarheid in de beoogde periode.

Algemene aandachtspunten:

Naast de in de tabel benoemde specifieke aandachtspunten per locatie zijn er ook generieke aandachtspunten, waar bij elke woningbouw- en/of bedrijventerreinontwikkeling rekening dient te worden gehouden. In algemene zin moet de locatie passen in ons beleid. Daarbij wordt gekeken naar beleid uit de Omgevingsvisie en de (1^e wijziging) Omgevingsverordening.

Er zijn een paar regels in de verordening waar we specifiek aandacht voor vragen. Daarnaast verwijzen we in algemene zin naar het op te stellen Kader, waarin Provinciale Staten specifieke aandachtspunten kunnen benoemen die gelden voor het Provinciaal Programma. Deze specifieke aandachtspunten zijn van invloed op de uiteindelijke programmering.

Aantal punten gekoppeld aan beleid en regels in de Omgevingsverordening provincie Utrecht en de daarop in voorbereiding zijnde wijziging.

1. Toepassing van ladder voor duurzame verstedelijking (onderbouwing die behoefte aantoont en aangeeft waarom de ontwikkeling niet binnenstedelijk kan plaatsvinden).
2. De ontwikkeling van nieuwe woonlocaties dient plaats te vinden in aansluiting op het stedelijk gebied (art 9.15 uit de Omgevingsverordening provincie Utrecht).
3. De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen dient plaats te vinden in aansluiting op een bestaand bedrijventerrein, of, wanneer dat niet mogelijk is, in aansluiting op het stedelijk gebied. Daarbij moet de revitalisering, herstructurering en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen zijn verzekerd (art 9.16 uit de Omgevingsverordening provincie Utrecht).
4. Voor uitbreidingslocaties voor woningbouw geldt dat groen, natuur en recreatie, in evenwichtige mate meegroeit met de verstedelijking (artikel 9.15 Omgevingsverordening: woningbouw in samenhang ontwikkeld wordt met lokale en regionale groenontwikkeling). Hiervoor is een handreiking opgesteld, waarbij ook inzichtelijk wordt gemaakt hoe gemeenten invulling kunnen geven aan deze voorwaarde. Daarnaast hebben gemeenten zich gecommitteerd aan de ambities uit het Groen Groeit Mee Pact. Het is gewenst dat indien gemeenten voornemens zijn een locatie die als kansrijk is beoordeeld ook voor te dragen voor programmering, dat vroegtijdig afstemming heeft plaatsgevonden over de mogelijkheden voor invulling van het principe Groen Groeit Mee (systeem van groen; van straat naar landelijk gebied) voor die locatie, zodat er een gedeeld beeld is tussen provincie en gemeente of na programmering voldaan kan worden aan het evenwichtig meegroeien van groen.
5. Energietoets: In de 1e wijziging van de Omgevingsverordening is de Energietoets geïntroduceerd. Deze voorziet erin dat omgevingsplannen die tot een overbelasting van de elektriciteitsinfrastructuur kunnen leiden een motivering bevat hoe rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer en beschikbaarheid van de elektriciteitsinfrastructuur

6. Natuuraspecten: de uitvoerbaarheid van nieuwe locaties kan beperkt worden door activiteiten met gevolgen voor flora en fauna en door effecten op bestaande houtopstanden of kleine landschapselementen (hoofdstuk 6 Omgevingsverordening provincie Utrecht). Vroegtijdige inventarisatie van mogelijke effecten is gewenst.

Punten gekoppeld aan het Provinciaal Programma Wonen en werken:

7. Het totaal van de plannen die worden opgenomen in het programma moet passen binnen de bandbreedte voor de (sub)regio en het tijdvak zoals opgenomen in het PS-kader provinciaal Programma Wonen en werken. Hierbij is enige flexibiliteit mogelijk. Het aantal binnenstedelijke locaties/woningen is niet limitatief. Het aantal woningen bij de uitleglocaties is wel limitatief.
8. In het verlengde van de basisprincipes verstedelijking, vragen we gemeenten nadrukkelijk om ook blijvend in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling en dus ook naast nieuwe uitleglocaties, ook nieuwe binnenstedelijke locaties in te brengen in het proces van regionale programmering.
9. Het uitgangspunt dat twee derde van het toe te voegen woningbouwprogramma moet behoren tot het sociale of middensegment en 30% van het woningbouwprogramma tot het sociale segment. Vooruitlopend op de in voorbereiding zijnde wet Versterking regie op de volkshuisvesting wordt hiernaar ook al op gemeentelijk niveau gekeken. In kader van het nieuwe programma wonen en werken is daarom de voorwaarde gesteld dat bij nieuwe uitleglocaties op planniveau dienen te voldoen aan twee derde betaalbaarheid, tenzij daar voorafgaand door de provincie en gemeente op voorhand andere afspraken over zijn gemaakt.
10. Het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen in principe energieneutraal zijn, tenzij. Hiervoor geldt voor ieder nieuw plan een inspanningsplicht.
11. De afspraak dat transformatie van bedrijventerrein naar wonen alleen kan als de woningen gemengd worden met bedrijvigheid (milieu categorieën 1 en 2) in het transformatiegebied, zodat het verlies aan bedrijventerrein zoveel mogelijk beperkt wordt.

Tot slot een aantal punten gekoppeld aan andere provinciale programma's en beleid waar we aandacht voor vragen:

12. De passende beoordeling: geen negatieve effecten op N2000 gebieden. Bij locaties waar dit naar onze eerste inschatting, i.v.m. nabijheid N2000, aan de orde is, is dit ook specifiek aangegeven. De planMER brengt dit ook in beeld.
13. Voor klimaatadaptatie (omgaan met hitte, wateroverlast, droogte en overstromingen) verwijzen we ook naar de afspraken klimaatadaptief bouwen. Gezamenlijk product van provincie, gemeenten en de bouwketen.
14. Het advies is om voor alle locaties tijdig met het waterschap in overleg te gaan. Hierop anticiperend hebben we bij deze beoordeling ook de watergeschiktheidskaart van de waterschappen betrokken.
15. Het streven is om natuurinclusief te ontwikkelen.
16. Het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving moet aandacht krijgen bij de (woningbouw)ontwikkeling. Het gaat om bescherming tegen emissies met gezondheidseffecten en risico's en het bevorderen van gezondheid door de inrichting (stimulering gezond gedrag).
17. Bij de vaststelling van het omgevingsplan dient zicht te zijn op de aansluiting van de woningen de drinkwatervoorziening. Daarnaast is het noodzakelijk om waterbesparend te bouwen (max 100 lpppd drinkwatergebruik).

Geschiktheidskaart Woon en Werklocaties

Bij de beoordeling van de locaties is zowel gekeken naar het Provinciale beleid als naar de Geschiktheidskaart Woon en Werklocaties die door de Utrechtse waterpartners is opgesteld. In het provinciale Bodem en waterprogramma wordt aangegeven dat een integrale en gebiedsgerichte benadering noodzakelijk is om tot een toekomstbestendige leefomgeving te komen. De opgave rond waterbeschikbaarheid en wateroverlast vraagt om maatregelen in het watersysteem, maar ook om keuzes in de ruimtelijke inrichting. Vanuit een integrale en gebiedsgerichte benadering verbinden we de opgave ter voorkoming van wateroverlast en droogte met andere thema's, zoals de natuur, de landbouw, de drinkwatervoorziening en wonen en werken. In de geschiktheidskaart Woon-werklocaties van de Utrechtse waterpartners is deze relatie tussen het bodem en watersysteem en potentiële bouwlocaties verder uitgewerkt. Deze kaart is in lijn met het provinciale beleid en is om deze reden een gedegen instrument om de geschiktheid van de woon-werk locaties te bepalen. In alle gevallen is het gewenst dat de gemeenten in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming overlegt met het waterschap. Bij locaties die liggen in een gebied dat in de geschiktheidskaart is aangeduid als "Nee", of "Nee tenzij" is bij de uiteindelijke beoordeling rekening gehouden met de aanwezigheid van alternatieven en of er kansrijke klimaat adaptieve oplossingen zijn die realistisch zijn voor deze locatie. Ook is rekening gehouden met andere zwaarwegende provinciale belangen. Indien een ontwikkeling in een nee-tenzij gebied als kansrijk is beoordeeld, vraagt dit altijd een significante inspanning bij de ontwikkeling om afwenteling op de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen.

In onderstaande tabel is per locatie aangegeven of deze wel of niet kansrijk is en welke randvoorwaarden en/of aandachtspunten er bij die specifieke locatie zijn.

Conclusie 1° ambtelijke opvatting:

- **De locatie is kansrijk**, met naast de algemene aandachtspunten een aantal specifieke aandachtspunten voor de verdere (plan)uitwerking;
- **De locatie is kansrijk**, maar er gelden hier zodanige provinciale **randvoorwaarden** dat hierover eerst nader onderzoek/overleg nodig is of en hoe aan de voorwaarde kan worden voldaan. Aan deze randvoorwaarde dient voldaan te worden voordat kan worden besloten het op te nemen in het Provinciaal Programma.
- **De locatie is niet kansrijk**

Met de genoemde specifieke aandachtspunten per locatie moeten gemeenten rekening houden bij de planuitwerking (inrichtingsaspecten). De locatiekeuze an sich is hier niet van afhankelijk, maar de uitwerking bepaalt wel of dit in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Gemeente: Wijk bij Duurstede Regio: Regio U10	Aantal Woningen	Vitaliteits-locatie (≤50 woningen)	1° ambtelijke opvatting.
Locatie Langbroek (Boomgaard en Volkstuinen) Woonlocatie	Maximaal 74	Nee	De locatie wordt in zijn huidige omvang beoordeeld als kansrijk met een randvoorwaarde, namelijk dat bij de uitwerking en het ontwerp van de locatie Boomgaard aandacht wordt gegeven aan de historische buitenplaatszone en de hier gelegen historische muur, die mogelijk tot de buitenplaatszone behoort. Daarbij worden naast eerder algemene aandachtspunten de volgende locatiespecifieke aandachtspunten meegegeven: Locatie Boomgaard (24 woningen): • Locatie is gelegen in de Historische buitenplaatszone, direct naast een rijksmonumentale historische buitenplaats en naar alle waarschijnlijkheid ooit behorend bij deze buitenplaats (gelet op de historische muur). Een historisch onderzoek is noodzakelijk om meer duidelijkheid te krijgen over de relatie met de naastgelegen rijksmonumenten. Een goede landschappelijke en cultuurhistorische inpassing zijn een randvoorwaarde indien hier gebouwd zal gaan worden. Het historische onderzoek kan hierin ook wellicht inspiratie bieden. Bij het nader invullen van deze locatie met woningbouw is het van belang dat deze passend zal zijn in de karakteristiek van de omgeving. De meegestuurde inspiratiebeelden voldoen hier nog niet aan. • Locatie ligt in het Aandachtsgebied Stiltegebied. Aandacht voor de beperkingen en motivatieverplichting die hier van kracht zijn (artikel 9.29 Omgevingsverordening provincie Utrecht). • Onduidelijk is hoe de locatie dient te worden ontsloten. Indien er ten behoeve van de ontwikkeling aanpassingen nodig zijn in de aansluiting op de provinciale weg, komt dit voor kosten gemeente/ontwikkelaar. • Op de geschiktheidskaart voor woon en werklocaties van het waterschap liggen beide ligt de locatie in gebied C (ja mits). Bodem en water vraagt om een (substantiële) inspanning. Ook kent het gebied een

			overstromingsrisico. Bij de uitwerking van de plannen dient hiermee rekening te worden gehouden. Overleg met het waterschap wordt aangeraden. • Gelet op de nabijheid van NNN-gebieden bij deze locatie wordt benadrukt dat voor alle werkzaamheden die een effect kunnen hebben voor planten en/ of dieren een quickscan flora en fauna moet worden gedaan. Op basis van deze quickscan kan worden gekeken of er aanvullend onderzoek nodig is. Bij aanvullend onderzoek is er vaak een ontheffing nodig. Komt het tot het aanvragen van een ontheffing, dan kan er een vooroverleg worden aangevraagd bij het team VVN. • Open bodemenergie is alleen toegestaan in eerste watervoerende pakket of in de formatie van Maassluis en dieper. Gesloten bodemenergie mag nog tot in elk watervoerend pakket. Er wordt nagedacht over ook gesloten bodemenergie te weren uit het tweede en derde watervoerende pakket. • Voor de verdere uitwerking van deze locatie verwijzen we ook naar de kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, katern Rivierengebied. Locatie Volkstuinen (maximaal 50 woningen): Voor de locatie Volkstuinen wordt verwezen naar de aandachtspunten zoals die zijn verwoord in het Integraal Plan Team (IPT) en die als bijlage twee bij deze beoordeling zijn gevoegd). In aanvulling hierop merken wij op: • dat deze locatie net als de locatie Boomgaard ligt in categorie C van de geschiktheidskaart voor woon en werklocaties. Bodem en water vraagt om een (substantiële) inspanning. Ook kent het gebied een overstromingsrisico. Bij de uitwerking van de plannen dient hiermee rekening te worden gehouden. Overleg met het waterschap wordt aangeraden. • Open bodemenergie is alleen toegestaan in eerste watervoerende pakket of in de formatie van Maassluis en dieper. Gesloten bodemenergie mag nog tot in elk watervoerend pakket. Er wordt nagedacht over ook gesloten bodemenergie te weren uit het tweede en derde watervoerende pakket. • Naast de invulling van Groen Groeit Mee (zie punt 4) vragen we ook aandacht voor klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress.
Locatie Zuidwijk Wijk bij Duurstede Woonlocatie	30	Nee	De locatie wordt in zijn huidige omvang beoordeeld als kansrijk. Daarbij wordt ook opgemerkt dat een beperkt deel van het gebied al in stedelijk gebied ligt. Daar zou eventueel vooruitlopend op de programmering al gebouwd kunnen worden. Aandachtspunten • Een deel van de locatie ligt als volgens het provinciaal beleid in bestaand stedelijk gebied. Een eventuele ontwikkeling in dit deel is niet afhankelijk van opname in het PPWW. Zie hiervoor de kaartuitsnede linksboven. • Op de geschiktheidskaart voor woon en werklocaties van het waterschap ligt het gebied in C (ja mits) en D categorie (nee tenzij). Bij de uitwerking van de plannen dient hier rekening mee gehouden te worden. Categorie D vraagt bij de planontwikkelingen om substantiële maatregelen om afwenteling op de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen. Geadviseerd wordt om bij de uitwerking van de plannen in overleg te treden met het waterschap over hoe hiermee om te gaan. • Op basis van de voorgelegde stukken is het onduidelijk hoe de gemeente zorg wil dragen voor voldoende ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. In artikel 9.15 van de Omgevingsverordening Provincie Utrecht staat onder

			meer dat de woningbouw bij draagt aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone. Onduidelijk is hoe de gemeente daarvoor wil zorgen. Dit is een aandachtspunt voor het omgevingsplan. Voor de verdere uitwerking kan de gemeente gebruik maken van de kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, katern Rivierengebied.
--	--	--	---

Uitkomsten tussentijdse snelkooksessies WbD 2024

Bijlage 2: Beoordeling locatie Volkstuinen (Langbroek) IPT

Opbrengst uit het Integraal Planteam, 21 november 2023

Gezondheid	Kansen voor toegankelijk groen en recreatieve kernrand
Stiltegebied	Locatie ligt in het Aandachtsgebied Stiltegebied Aandacht voor de beperkingen en motivatieverplichting die hier van kracht zijn (artikel 9.27 IOV). 1. Het initiatief is gelegen in het aandachtsgebied van het nabijgelegen stiltegebied. Bij mogelijke ontwikkeling zal de impact van het initiatief inzichtelijk moeten worden worden geluidsniveau in aandachtsgebied stiltegebied (met andere woorden de impact op de stille kern); 2. Door het initiatief zal er uitbreiding zijn van het aantal woningen en zal er dus ook sprake zijn van verkeersaantrekkende werking. Het is belangrijk om de verkeersaanpak impact daarvan op de reeds bestaande woningen langs de N227. 3. Ik ga ervan uit dat er geen nieuwe aansluiting komt op de N227. Mocht dat wel het geval zijn dan zou dat ook snel uitmonden in een reconstructieonderzoek onder de infrastructuur eruit komt te zien. 4. Voor de nieuwe woningen zal sowieso een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd, maar dat ligt bij de initiatiefnemer (impact van de N227 op de nieuwe woningen).
Landschap	Woningbouw is hier wel passend in de tweede lijn. Zorg voor een kwalitatieve en zorgvuldig vormgegeven overgang naar het landschap. En het inrichten van een kwalitatieve kernrand. Bestaande (landschappelijke) slotenpatroon behouden.
Mobiliteit	Onderzoek tijdig of de huidige kruising na toevoeging woningbouwprogramma nog toereikend is. Wanneer maatregelen nodig zijn, komen deze op kosten van de veroorzaker (veroorzaker).
Water	Aandacht voor ligging in 'Overstroombaar gebied' en 'Strategisch grondwatervoorraad' (Beperking in mogelijkheden van bodemenergie). Zie ook: Handreiking Overstromingsrobuust inrichten.pdf (provincie-utrecht.nl)
Natuur	Tijdig, zo vroeg mogelijk, onderzoek doen middels Quick scan Wnb. Team VVN kan meedenken over (langere) houdbaarheid onderzoeksresultaten. Laat snel door een ecologisch Wnb-ontheffing moet worden aangevraagd. Zo'n quickscan kan ook aanleiding geven tot een jaarrond onderzoek, houdt daar rekening mee. Bij de ontheffing wordt naast ecologie en werkzaamheden en wordt gevraagd of waarom er geen alternatieve oplossingen zijn. Hier moeten goede onderbouwingen voor worden afgegeven. Zie ook onze handleiding: www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2023-06/Handleiding Aanvraag Ontheffing Soortenbescherming bij Ruimtelijke ingrepen - versie maart 2023.pdf <i>Wnb – soortenbescherming</i> • Voor alle werkzaamheden die een effect kunnen hebben voor planten en/ of dieren moet een quickscan flora en fauna worden gedaan. Op basis van deze quickscan kan de ecologische adviseur van de RUD of Odru zijn) adviseren of er aanvullend onderzoek nodig is. Bij aanvullend onderzoek is er vaak een ontheffing nodig. Komt het tot het aanvragen van een ontheffing bij het team VVN. <i>Wnb – gebiedsbescherming</i> Natura 2000 gebied Kolland & Overlangbroek ligt op circa 4 km af van het volkstuinencomplex. Dit Natura 2000 gebied heeft een zeer stikstofgevoelige habitat. Voor alle werkzaamheden ontstaan moet een AERIUS-berekening worden opgesteld om te bepalen of er geen effect optreedt op dit nabijgelegen 2000 gebied. Op basis van de uitkomst van deze berekening kan dit het geval dan moet een vergunning worden aangevraagd. Ook hierbij kan de gemeente de initiatiefnemer ondersteunen. Komt het tot het aanvragen van een vergunning, dan kan de gemeente VVN. Naast stikstof kan ook de overlast door licht, geluid en trillingen een negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied.
Cultuurhistorie	Locatie is gelegen in de Historische buitenplaatsenzone. Er is ter plaatse van het volkstuinencomplex echter geen sprake van zichtlijnen of directe relaties.

Bijlage 2: Beoordeling locatie Volkstuinen (Langbroek) IPT

Wonen/ verstedelijking	Vitaliteitslocaties zijn gemaximeerd tot 50 woningen. Wanneer de totale ontwikkeling meer dan 50 woningen gaat beslaan dan moeten we daarover in overleg. Stapelen van regelingen kan niet zomaar. Ook vitaliteitslocaties dienen ingebracht te worden in een snelkooksessie van PPWW. De volgende staat gepland op 28 februari 2024. Om in deze ronde mee te gaan dient in januari 2024 de stukken aangeleverd te worden. Snelkooksessies vinden niet continue plaats maar periodiek. Voor vitaliteitslocaties is artikel 9.12 IOV van kracht, met de volgende voorwaarden (en motivatieverplichting); 1. de eenmalige uitbreiding tot 50 woningen is noodzakelijk voor de vitaliteit van de kern; 2. aangetoond is dat niet binnen de kern in de behoefte voorzien kan worden; 3. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied en qua aard en omvang past bij de kern; 4. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling; 5. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone; en 6. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.
---------------------------	--