

Herontwikkeling Volkstuincomplex Langbroek

Inbreng tbv projectopdracht

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 aandachtgebied van het nabijgelegen stiltegebied. Bij mogelijke ontwikkeling zal de impact van het initiatief inzichtelijk moeten worden gemaakt op grond van artikel 9.27 Instructieregel 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 verkeersaantrekkende werking scherp te hebben en de mogelijke 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 Wet geluidhinder. Het is dus belangrijk om te weten hoe 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 (veroorzakersprincipe).
Water	Aandacht voor het ligging in 'Overstroombaar gebied' en 'Strategisch grondwatervoorraad' (Beperking in mogelijkheden van bodemenergie). Handreiking Overstromingsrobuust inrichten.pdf (provincie-utrecht.nl)
Natuur	Tijdig, zo vroeg mogelijk, onderzoek doen middels Quick scan Wnb. Team VVN kan mee denken over (langere) houdbaarheid onderzoeksresultaten. Laat snel door een ecologisch bureau een quickscan doen, dan weet je of er wel of geen 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 ook gekeken naar het maatschappelijk belang van de 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 ecologisch adviseur van de gemeente (dat kan ook een 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, dan kan er een vooroverleg worden aangevraagd 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 waarbij stikstof in de aanleg- of bouwfase kan 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 bepaald worden of er een negatief effect optreedt. Is 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 er een vooroverleg worden aangevraagd bij het team 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.
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.

Opbrengst uit gerichte verkenning bij de provinciale programma's :

Programma Versnelling Woningbouw	Twee doelen zijn voor ons van belang: versnelling en voldoende betaalbare woningen. Wanneer het gaat om meer dan 50 woningen, welke als passend binnen provinciaal beleid worden beschouwd, dan kan het programma Versnelling Woningbouw ondersteuning bieden. De gemeente kan dan gebruiken maken van de Flexpool regeling (inhuur van personeel wordt voor 2/3 betaald door provincie), 50% subsidie op onderzoeken. Of hulp vanuit ons expert netwerk (TEMPO)
UPLG	In het UPLG staat dat het waterpeil in het algemeen in dit deel van de Kromme Rijnstreek omhoog moet om wegzijging uit de Heuvelrug en verdroging te voorkomen. Eén van de doelen vanuit het UPLG voor de Kromme Rijnstreek, en dan zeker het oostelijke deel, is Water. Het gebied verdroogt, wat niet de bedoeling is. Er loopt een groot onderzoek van Sweco om te kijken hoe het complexe watersysteem te herstellen is. In april worden hier de uitkomsten van verwacht.

	Intussen zou je bij de woningbouwlocaties alvast kunnen denken aan waterinfiltratie en -vasthouden, en ook dat de huizen bestand zijn tegen zeer vochtige omstandigheden. Wij willen graag in gesprek over eventuele effecten/gevolgen die hieruit mogelijk volgen voor de woningplannen.
Klimaatadaptatie	Graag brengen wij het convenant Toekomstbestendig bouwen onder de aandacht. Ook kunnen wij expertise inbrengen op het gebied van klimaatadaptatie in de woonwijk.