



Memorandum

PO Huisvesting Doelgroepen

Onderwerp	Annotatie Bestuurlijk overleg Wijk bij Duurstede 29 mei 2024
Datum	24-05-2024
Documentnummer	UTSP-1737830539-36254
Van	5.1.2.e
Aan	Huib van Essen en Rob van Muilekom
Telefoonnummer	5.1.2.e
Team	GRO

Annotatie tbv BO 29 mei

Op 29 mei vindt bestuurlijk overleg plaats met de gemeente Wijk bij Duurstede. Gedeputeerden Huib van Essen en Rob van Muilekom spreken dan met wethouder Hans Buijtelaar. Voorliggende annotatie is ter voorbereiding op dit bestuurlijk overleg.

In de voorgaande bestuurlijke afstemming is gevraagd om te komen tot een nadere planologische verkenning met betrekking tot de haalbaarheid. Ook is gevraagd om de meest recente mobiliteitscijfers en de evaluatie hierop naar voren te halen. Dit memo gaat in op deze punten. De vraag ligt voor of gemeente en COA verder kunnen op de ingeslagen weg.

Voorstel gemeente Wijk bij Duurstede voor asielopvang in permanente woningbouw

Gemeente Wijk bij Duurstede onderzoekt, in samenwerking met het COA, hoe zij de opvang van asielzoekers kan realiseren om te voldoen aan de taakstelling van de spreidingswet (152). Ze stellen hiervoor twee aanbreidingslocaties (in Wijk bij Duurstede en Langbroek) en een kleinschalige woonvoorziening voor AMV (in een bestaand pand, nader te zoeken in Cothen). De gemeenteraad van Wijk bij Duurstede heeft een aantal uitgangspunten voor asielopvang vastgesteld: spreiding over de drie kernen, ruimte voor extra (permanente) woningbouw voor inwoners, de pijlers van de Utrechtse Aanpak zijn van toepassing (w.o. gemengde woonvormen), dialoog met de inwoners. Deze uitgangspunten zijn in een participatieproces met inwoners besproken door middel van vier bijeenkomsten, verspreid over de kernen.

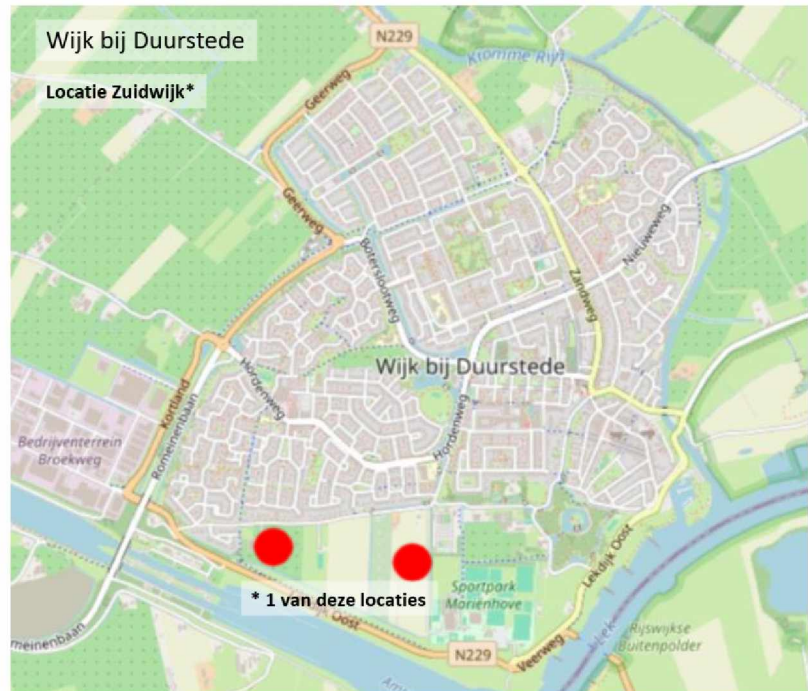
Om tot een goede invulling van het gemengd wonen te komen, stelt gemeente om voor elke woning voor (8) asielzoekers op de locaties aan te vullen met 1 woning van circa 80 m2 gbo voor reguliere woningzoekenden/spoedzoekers en 1 woning van circa 50 m2 gbo voor starters.

De gemeente heeft voor de kernen Langbroek en Wijk bij Duurstede locaties aangedragen:

Kern Langbroek – locatie Boomgaard II

Voorgesteld wordt om op de locatie Boomgaard II in Langbroek circa 60 asielzoekers op te vangen voor een periode van tenminste 5 jaar. Overeenkomstig bovengenoemde invulling van gemengd wonen, komt dit neer op 8 woningen voor asielzoekers, aangevuld met 8 woningen van circa 80 m2 gbo voor reguliere woningzoekenden / spoedzoekers en 8 woningen van circa 50 m2 gbo voor starters.

Voorgesteld wordt om op 1 van de 2 aangegeven locaties in Zuidwijk in Wijk bij Duurstede circa 80 asielzoekers op te vangen voor een periode van tenminste 5 jaar. Overeenkomstig bovengenoemde invulling van gemengd wonen, komt dit neer op 10 woningen voor asielzoekers, aangevuld met 12 woningen van circa 80 m2 gbo voor reguliere woningzoekenden/speedzoekers en 8 woningen van circa 50 m2 gbo voor starters (gezien het ontwerp worden deze woningen per blokken van 4 gerealiseerd – de aantallen zijn hierop aangepast).



Planologische haalbaarheid

We beschrijven de planologische haalbaarheid op basis van drie elementen en geven per element een advies;

1. Toename Woningbouwprogramma en Mobiliteit
 2. Verstedelijkingsverbod, Flexwonen of permanent
 3. Ruimtelijke (eerste) beoordeling
1. Toename Woningbouwprogramma en mobiliteit

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft, vanuit vitaliteitsoverwegingen, verschillende lopende initiatieven voor uitbreidingen;

- De Geer III, in het PPWW opgenomen met 530 woningen, gemeente wenst er 1000;
- Vitaliteitslocatie Langbroek (40-50 woningen);
- Vitaliteitslocatie Cothen Zuid Oost.

De nu voorliggende voorstellen betreffen asielopvang, in combinatie met een gemengd lokaal programma. Daarvoor zijn verplaatsbare woningen voorzien, maar de gemeente stuurt aan op permanente plaatsing. De voorstellen zullen in relatie tot deze al in gang gezette ontwikkelingen moeten worden beschouwd.

Voor de gemeente liggen er risico's in de mobiliteitseffecten, waardoor ophoging van de 530 woningen in het PPWW voor de Geer III (nog) verder weg komt te liggen. Ook voorliggende ontwikkelingen zullen immers bijdragen aan de drukte op het provinciaal wegennet. De gemeente zal absoluut willen voorkomen dat de ontwikkelingen leiden tot een verlaging van het aantal woningen in het PPWW.

Voor de nu voorgestelde locatie in Langbroek met 24 woningen is het de vraag of deze in het kader van vitaliteit nodig zijn, gezien de al geboden mogelijkheid van een eenmalige mogelijkheid voor maximaal 50 woningen in het kader van vitaliteit. Die op een andere locatie zijn voorzien.

De verschillende locaties liggen in het landelijk gebied en leiden tot verstedelijking. In het geval van de locatie bij Langbroek beoogt de gemeente een gemengd woningbouwprogramma van in totaal 24 permanente woningen. Voor één van de twee locaties bij Wijk bij Duurstede gaat het om in totaal 30 permanente woningen. De vraag is waarom deze aantallen, met slechts tijdelijk gebruik voor asielopvang, nodig zijn en dus deze mate van verstedelijking (1/3 asielopvang (en op termijn voor lokaal), 2/3 lokaal programma) nodig wordt geacht. Kan het niet ook met minder? Zowel bezien vanuit aantasting landschap als ook ten aanzien van regionale bereikbaarheid is het wenselijk om het aanvullende permanente programma zoveel mogelijk te beperken. In het kader van lokaal draagvlak in Langbroek kan ook de op handen zijnde ontwikkeling van de vitaliteitslocatie aan de andere zijde van de kern worden benoemd.

Mobiliteitscijfers en effecten

De wethouder heeft gevraagd de evaluatie van de mobiliteitscijfers naar voren te halen. Die evaluatie is gericht op de mobiliteitseffecten en de verkeersdruk op de N-weg die toeneemt met een grotere uitbreiding. Er ligt echter nu geen grotere uitbreiding voor. Gelet op de schaal van het voornemen zien wij geen noodzaak voor een vermenging met de mobiliteitsdiscussie in relatie tot de grote uitleg (De Geer III).

In het kader van de ontwikkeling Kersenweide Odijk (gemeente Bunnik) zijn bovendien actuele cijfers beschikbaar. Er zijn geen (substantiële) veranderingen geweest, nieuwe cijfers opvragen nu zal niet leiden tot nieuwe inzichten. In de afspraken rondom de Geer III is monitoring afgesproken, maar er zijn in de Geer III nog geen woningen gebouwd.

Advies Toename Woningbouwprogramma en mobiliteit

Advies is om de discussie over de Geer III en bijbehorende mobiliteitseffecten niet te vermengen met de zoektocht naar mogelijkheden voor asielopvang. Er wordt een bredere memo voorbereid over het vraagstuk van mogelijke ophoging de Geer in relatie tot het mobiliteitsvraagstuk. Deze staat gepland voor het PO PPWW van 14 juni. Eerder is vanuit zorgvuldigheid niet mogelijk. Wanneer er toch redenen of verwachtingen zijn dat er menging van discussie plaatsvindt dan is het advies op het bestuurlijk overleg uit te stellen tot na 14 juni.

Bespreken waarom de gemeente niet overgaat tot toevoegen van tijdelijke huisvesting asielopvang binnen de grenzen van de uitleglocatie de Geer III? De locaties bij de Wijk bij Duurstede en de gedachte van een verplaatsing op termijn naar de Geer III roepen de vraag op; waarom niet meteen binnen het gebied van de Geer III? De gemeente geeft daarop aan dat het er vreemd gaat uitzien in de tussenliggende periode en de kans op conflicteren met het stedenbouwplan en de onzekerheden die daarin zitten (bijv. layout n.a.v. aanvullend archeologisch onderzoek). Bij het type verplaatsbare woningen zijn de kosten voor verplaatsen 20.000 euro per woning. Door archeologisch onderzoek naar voren te halen en te wachten op het stedenbouwkundig plan dat binnenkort opgesteld gaat worden, is een locatie op de Geer III ook weer niet ondenkbaar. Gemeente heeft de ambitie om in 2026 de eerste woningbouwphase op De Geer III vergund te hebben.

2. Verstedelijkingsverbod. Flex of permanent

In het landelijk gebied geldt het verstedelijkingsverbod. Dit kent enkele uitzonderingsgevallen.

- Flexwoningen

Het maakt veel uit hoe je de aanvragen 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. Alleen de eerste beoordeling, passend binnen de omgevingsverordening, kan snel flexwoningen opleveren conform het beoogde tijdsschema en leidt ook niet tot conflicten of risico's met de eerdergenoemde lopende woningbouwinitiatieven. Voor de gewenste snelle realisatie zou de gemeente dan af moeten stappen van de beoogde permanente vorm en flexwonen omarmen. Voor het COA biedt dit een mogelijkheid.

- Permanente woningen

Hiervoor biedt de Omgevingsverordening in principe twee mogelijkheden:

- als kleinschalige verstedelijking (denk aan max 25 won) ten behoeve van versterking van ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone.
- als eenmalige vitaliteitslocatie van maximaal 50 woningen

De mogelijkheid via het PPWW is niet passend (snelheid, omvang) en ligt ook gevoelig..

Kernrandzonebeleid

Uit de brief blijkt echter dat men uitgaat van definitieve verstedelijkingslocaties, en stelt men voor het artikel uit de verordening te gebruiken dat toeziet op kernrandzones. Dat artikel is gericht op kwaliteitsverbetering en laat slechts kleinschalige verstedelijking toe *ten behoeve van* het versterken van ruimtelijke kwaliteit. Bovendien is dit een langdurig en ingewikkeld traject en wordt vanwege de benodigde snelheid afgeraden. Er wordt een evenredige kwalitatieve tegenprestatie verlangd in de kernrandzone. Een voorstel daartoe ligt niet voor.

In het voorgesprek op 8 mei 2024 heeft de gemeente te kennen gegeven dat samen met de provincie op te willen pakken. Om daar gezamenlijk voorstellen voor te bedenken kost echter veel tijd. Het is bovendien zeer de vraag of daar, vanuit de ontwikkeling, voldoende middelen voor beschikbaar zijn. Het lijkt erop dat dit niet of beperkt het geval zal zijn. Dat zal moeten uiteindelijk blijken uit de businesscase. Een inspanningsverplichting lijkt het hoogst haalbare, waarbij de juridische houdbaarheid onder druk zal komen te staan.

Ook is eerder ingebracht dat het volgordeelijk zou kunnen zijn. Eerst flexwoningen en deze later als permanente woningbouw te verantwoorden. Daarbij blijft de businesscase (financiering kwaliteitsmaatregelen) knellen én ontstaat het risico van precedentwerking; er zullen meer gemeenten komen met definitief maken van flexlocaties.

Na tijdelijk gebruik verplaatsen is ook niet gemakkelijk want de verplaatsingskosten zijn hoog, naar verluidt 20.000 euro/woning.

Vitaliteitslocatie – alleen voor locatie Langbroek

De locatie Langbroek zou kunnen worden verantwoord als vitaliteitslocatie. Daarmee gaat mogelijk wel spanning ontstaan op de lopende planvorming voor woningbouw aan de andere zijde van Langbroek die ook vanuit oogpunt van vitaliteit in beeld is. Die locatie zal vervolgens op andere wijze verantwoord worden (PPWW of ontheffing om een tweede uitbreiding ihkv vitaliteit toe te staan).

Bij Wijk bij Duurstede is dit geen optie, omdat gezien het reguliere woningbouwprogramma een vitaliteitslocatie niet aan de orde kan zijn.

Advies Verstedelijkingsverbod

- *In een ontwikkeling als flexwoningen (max duur 15 jaar) zijn beide locaties snel te ontwikkelen. Ook kan snel worden voorzien in flexwoonmogelijkheden voor de lokale behoefte (draagvlak). Dit heeft onze voorkeur. Mede ook gelet op de lopende planvorming voor permanente bouw in beide kernen, die ook kan voorzien in de lokale woningbehoefte en bijdragen aan de vitaliteit. Advies is om hierop in te zetten.*
- *In een ontwikkeling als permanente woningen is het complex en is bestuurlijke ruimte nodig in de toepassing van de regels tav het kernrandzoneartikel en/of vitaliteitslocaties (Langbroek). Wanneer die ruimte toch wordt gezocht, zal dit nader onderzocht moeten worden. Ook zal de gemeente zekerheden vragen tav andere lopende ontwikkelingen en afspraken. Vermengen met het PPWW (De Geer III) wordt heel nadrukkelijk afgeraden.*

3. Ruimtelijke beoordeling locatie

In onderstaande beoordeling is het verstedelijkingsverbod niet meegenomen, omdat dit bovenstaand al is opgemerkt en behandeld.

- Locatie Boomgaard II Langbroek

Voor de locatie aan de zuidwestzijde van Langbroek lijken er op het eerste gezicht geen provinciale belangen te spelen die een onoverkomelijke belemmering vormen. De locatie grenst aan drie zijden aan stedelijk gebied.

Belangrijk vraagpunt is wel het effect op de aansluiting op de provinciale weg. Onduidelijk is hoe in de ontsluiting van de toegevoegde woningen plaats gaat vinden. Belangrijk om daarbij richting gemeente te benoemen is het veroorzakersprincipe. Wanneer aanpassingen aan de aansluiting op de provinciale weg nodig zijn komen die van rekening van de veroorzaker. Door Langbroek loopt ook in noordzuidelijke richting het regionaal fietspadennetwerk langs de provinciale weg.

Provinciale belangen waar in ieder geval rekening mee gehouden moet worden in de uitwerking zijn;

- Historische Buitenplaatszone (Cultuurhistorische hoofdstructuur)
- Overstroombaar gebied; Handreiking Overstromingsrobuust inrichten
- Landschap; voor nu betreft het een vlekkenplan. Bij eventuele verder uitwerking is het advies om goed te kijken naar landschappelijke opbouw en structuren. De kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, katern Rivierengebied biedt hiervoor ontwikkelprincipes en uitgangspunten.
- Kernrandzone; bij toevoegen moet een aantrekkelijke kernrand ingericht worden.
- Energietoets (netcongestie) ook in relatie tot andere lopende plannen.
- Stiltegebied (bufferzone).

Het vlekkenplan is dusdanig globaal dat een planbeoordeling niet mogelijk is. Advies is opgevraagd bij de diverse deeladviseurs om aandachtspunten cq. randvoorwaarden mee te geven. Gelet op de korte adviestermijn zijn nog niet alle adviezen ontvangen. De Fast lane behandeling vraagt ook niet om een planbeoordeling, maar wel of gemeente en COA verder kunnen op de ingeslagen weg

Tot slot is het goed om de relatie met de vitaliteitslocatie Volkstuinencomplex (noordoostzijde Langbroek) te benoemen. De verordening biedt de mogelijkheid van een eenmalige uitbreiding met 50 woningen vanuit het oogpunt van vitaliteit. De vraag is of dit nog goed – juridisch houdbaar - te onderbouwen is voor Langbroek wanneer er reeds 24 permanente woningen gebouwd zouden worden.

- Locatie – nabij Gemeentewerf - Wijk bij Duurstede

De locatie sluit enigszins aan bij de kern. Wat opvalt is dat de woningen op geruime afstand van de weg in het landschap zijn geprojecteerd. Dat is vanuit landschap niet passend en ruimtelijk gezien ongewenst. De locatie ligt bovendien in het zichtveld vanaf de dijk op kasteel en beschermd stadsgezicht.

In de nabije omgeving wordt de gemeentewerf herontwikkeld naar woningbouw. De planvorming hiervoor is reeds gestart. Onduidelijk is hoe de relatie tussen beide locatie wordt gezien.

Verder lijken er geen onoverkomelijke beperkingen te zijn. Provinciale belangen waar in ieder geval rekening mee gehouden moet worden in de uitwerking zijn;

- Waterveiligheid (waterkering)
- Overstroombaar gebied; Handreiking Overstromingsrobuust inrichten
- Landschap; , Vanuit landschappelijk oogpunt is bouwen in de tweede lijn niet passend bij het karakter van het lint en daarmee onwenselijk. Bij eventuele uitwerking is het advies goed te kijken naar landschappelijke opbouw en structuren. De kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, katern Rivierengebied biedt hiervoor ontwikkelprincipes en uitgangspunten.
- Kernrandzone; bij toevoegen moet een aantrekkelijke kernrand ingericht worden.
- Energietoets (netcongestie).

Locatie Wijk bij Duurstede – Middelweg Oost (fruitteler)

Ook deze locatie sluit goed aan bij de kern. Er lijken geen onoverkomelijke beperkingen te zijn. In de gemeentelijke Omgevingsvisie is aan deze zijde van de kern Wijk bij Duurstede de (zeer) lange termijn uitbreiding voorzien, zgn Zuidwijk. In de afweging tussen Zuidwijk en De Geer III, is voor de laatste gekozen om de komende jaren in de woningbouw uitleg te voorzien.

Deze locatie heeft landschappelijk/cultuurhistorisch de voorkeur boven de andere aangedragen locatie nabij de Gemeentewerf, omdat deze niet in het zicht vanaf de dijk op kasteel en beschermd stadsgezicht ligt. Ook is de beoogde positie van de woningen, direct grenzend aan stedelijk gebied en aan de voorzijde op het perceel in het lint passender. Voordeel is ook de bedrijfsbeëindiging en sloop van agrarische bedrijfsbebouwing.

Vraag is dan ook nog of hier de ruimte voor ruimte regeling – in verbrede zin – kan worden toegepast, waarbij ook volkshuisvestelijke kwaliteiten kunnen worden meegewogen in het toestaan van extra woningen. De indruk is dat 30 woningen daarvoor een stap te ver is. Sowieso oogt het opgenomen programma als autonome ontwikkeling (te) fors voor de locatie.

Provinciale belangen waar in ieder geval rekening mee gehouden moet worden in de uitwerking zijn;

- Waterveiligheid (waterkering)
- Overstroombaar gebied; Handreiking Overstromingrobuust inrichten
- Landschap; als handreiking voor de uitwerking, zodat passend kan worden omgegaan met Utrechtse Kwaliteiten wordt verwezen naar de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.
- Kernrandzone; bij toevoegen moet een aantrekkelijke kernrand ingericht worden.
- Energietoets (netcongestie).

Advies eerste ruimtelijke beoordeling

- *Beperk het aanvullende woningbouwprogramma dat in combinatie met de asielopvang wordt gevraagd, om zowel aantasting ruimtelijke kwaliteit/landschap als ook effecten op mobiliteit en de afhankelijkheden/risico's voor andere lopende plannen in Wijk te minimaliseren. De indruk is dat de gemeente overvraagt in het stapelen; door naast De Geer III een andere locatie aan te dragen voor permanente bouw en naast de vitaliteitslocatie in Langbroek nog een tweede locatie aan te dragen voor het uitbreiden van de kleine kern.*
- *Langbroek*
 - o *Overwegen om de locatie als vitaliteitslocatie te onderbouwen, al dan niet in samenhang met de andere vitaliteitslocatie. Dit komt de snelheid ten goede en voorkomt vertraging en onzekerheden (oneigenlijke toepassing van) met betrekking tot het kernrandzone-artikel. Wel is dit afhankelijk van of het totale aantal woningen over beide locaties te verantwoorden is vanuit het oogpunt van vitaliteit. Dit is een vraag aan de gemeente om te onderbouwen en aan gedeputeerde om hier ruimte te bieden, wanneer het maximale aantal van 50 woningen wordt overgeschreden (relatie met PPWW).*
- *Wijk bij Duurstede*
 - o *De westelijke locatie bij Wijk bij Duurstede heeft de voorkeur boven de oostelijk gelegen locatie.*
 - o *Bezien of de ruimte-voor-ruimte regeling al dan niet in combinatie met de versterking van de kernrandzone als onderbouwing zou kunnen voorzien. Gemeente bezit hier ook grond, maar er geldt wel afhankelijkheid van de fruitteler (die de boel wel te koop had/heeft staan, maar bij eerdere onderhandeling is niet tot een akkoord gekomen). Een lager aantal woningen is, leidt bij toepassing bij beide regelingen, op voorhand tot een passender beoordeling (dus haalbaarder optie) dan de 30 die nu zijn voorzien. Ook de beschikbare ruimte (m.n. ook financieel) voor kwaliteitsverbetering speelt hierin een belangrijke rol.*