

Memorandum

Fast Lane locaties Wijk bij Duurstede

Naar aanleiding van aangeleverde documenten

- Brief fast lane d.d. 3 mei 2024 door wethouder Buijtelaar
- Bijlage 1 – mogelijke locaties asielopvang
- Bijlage 2 – vlekkenplan Boomgaard II Langbroek
- Bijlage 3 – vlekkenplan 2 alternatieven in Zuidwijk Wijk bij Duurstede
- Bijlage 4 – impressie Startblockwoningen
- Bijlage 5 – impressie COA locaties Wijk bij Duurstede
- Bijlage 6 – Indicatieve planning

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 aanbestedingslocaties (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.

Voortraject: asielschip

In 2023 heeft de gemeente eerder een zoektocht naar opvanglocaties gedaan in de vorm van een locatie voor een asielschip. Ambtelijk is hier vanuit de Provincie Utrecht inhoudelijk aan bijgedragen, naast de meer faciliterende rol die het Kansenmakersteam op zich heeft genomen. De zoektocht resulteerde in een voorkeurslocatie die vanwege de ligging in natuurgebied niet mogelijk bleek. Het proces is afgerond met een bestuurlijk overleg met Rob van Muilekom dat op 25 januari 2024 heeft plaatsgevonden. In dat gesprek zijn ook alternatieve uitbreidingslocaties aan de orde gekomen, liggend in de kernrandzone. Deze locaties zijn wat verder uitgewerkt en zijn als bijlage bij de brief (3-5-24) van de wethouder toegevoegd.

Disclaimer

De locaties van Wijk bij Duurstede zijn al eerder aangekondigd bij de fast lane. Door een wisseling van de wacht aan de kant van het COA heeft het wat vertraging opgeleverd. Om de vaart er toch in te houden is door het kansenmakersteam voorgesteld om de datum van 13 mei te benutten voor de fast lane. Passend bij de fast lane is het dus een voorstel dat nog zeer conceptueel is. Het onderstaande advies is een voorlopig ambtelijk oordeel aan de hand van de provinciale Omgevingsverordening. Er is geen gelegenheid geweest dit zoals gebruikelijk breed uit te zetten bij adviseurs binnen de organisatie.

Advies locaties

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 voornamelijk flexwoningen worden geplaatst. Alleen de eerste beoordeling kan snel flexwoningen opleveren conform het beoogde tijdsschema. Uit de brief blijkt echter dat men uitgaat van definitieve verstedelijkingslocaties, en stelt voor daarvoor het artikel uit de verordening te gebruiken dat ziet op kernrandzones. Dat artikel vraagt echter een evenredige kwalitatieve tegenprestatie in de kernrandzone. Een voorstel daartoe ligt niet voor. In het voorgesprek op 8 mei 2024 heeft de gemeente te kennen gegeven dat graag samen met de provincie op te willen pakken. Om daar gezamenlijk voorstellen voor te bedenken gaat echter veel tijd kosten. Advies aan bestuurders is om zich op dit punt duidelijk uit te spreken. Flexwoningen vragen om een andere beoordeling dan definitieve verstedelijkingslocaties en kunnen in die zin in de afweging niet vermengd worden. In het navolgende dus daarom twee beoordelingen. Een voor flexlocaties voor een periode van 15 jaar, een voor de kansen voor definitieve verstedelijking.

1. Beoordeling als flexlocaties

Alle drie voorgestelde locaties sluiten goed aan bij de kern.

Voor de locatie ten zuidoosten van Langbroek lijken er op het eerste gezicht geen provinciale belangen te spelen die een onoverkomelijke belemmering zijn. De locatie ligt binnen de buitenplaatszone (Cultuurhistorische hoofdstructuur) en is vermoedelijk vrij laag gelegen. Daarom nog advies nodig van

collega's van cultuurhistorie en water, om aandachtspunten cq. randvoorwaarden scherp te krijgen. Advies locaties Wijk bij Duurstede: er lijken geen onoverkomelijke beperkingen te zijn. De oostelijke van de twee is eerder (jaren geleden) beoordeeld als optie voor permanente woningbouw, maar op dit moment als zodanig vooralsnog niet meer in beeld (Concentratie nieuwbouw in de Geer). Westelijke locatie heeft landschappelijk/cultuurhistorisch de voorkeur, omdat deze niet in het zicht vanaf de dijk op kasteel en beschermd stadsgezicht ligt. Advies hierop nodig van landschap en cultuurhistorie. Verder ligging nabij de rivierdijk. Daarom advies nodig van Water.

2. Kansen als definitieve bouwlocatie.

Hiervoor biedt de Omgevingsverordening in principe twee mogelijkheden:

- als eenmalige vitaliteitslocatie van maximaal 50 woningen
- als kleinschalige verstedelijking (denk aan max 25 wo) in ruil voor ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone.

Eenmalige vitaliteitslocatie is alleen bij Langbroek denkbaar, maar daarvoor heeft de gemeente al andere opties in beeld die besproken worden met de provincie. Die optie valt dus ook hier af. Bij Wijk bij Duurstede is dit geen optie, omdat gezien het reguliere woningbouwprogramma een vitaliteitslocatie niet aan de orde kan zijn.

Kernrandzonebenadering is bij beide locaties denkbaar, maar kan veel tijd kosten. Voor Wijk vereist dat een visie op het gehele gebied tussen kern en dijk, met een toekomstbeeld hoe je dit op een landschappelijke optimale wijze inricht en openhoudt, en een visie op de ontwikkeling van bestaande functies in het gebied. In het voorgesprek heeft de gemeente aangegeven hier al een plan voor op de plank te hebben liggen. Het verwijderen van fruitteelt vanuit de nabijheid kern kan een van de pluspunten zijn. Deze locatie is eerder ambtelijk besproken omdat woningcorporatie Woonin deze inbracht (zie bijlage 7) voor permanente woningbouw. Daarop is verwezen naar de mogelijkheid van 50 tijdelijke flexwoningen. Voor kernrandzonebenadering bij Langbroek is het gebied klein en is de speelruimte om tot kwaliteitsmaatregelen te komen kleiner. Ligging binnen buitenplaatszone biedt wellicht aanknopingspunten.

De kernrandzone-optie is alleen bruikbaar als je daarvoor de tijd kan nemen.

3. Alternatief: parallel schakelen

De planning voor de spreidingswet is 1 juli 2025. Op dat moment moeten gemeenten hun taakstelling hebben ingevuld met duurzame plekken. Lukt dat niet, dan zijn tijdelijke noodopvangplekken ter overbrugging een mogelijkheid. Het lijkt weinig kansrijk om de planning van 1 juli 2025 te halen met de kernrandzonebenadering. Een alternatieve aanpak is om te starten met tijdelijke flexwoningen en ondertussen het proces van de kernrandzonebenadering te starten. De flexwoningen die de gemeente als referentie toe heeft gevoegd, voldoen aan het bouwbesluit voor permanente woningen en zijn eenvoudig verplaatsbaar. Het risico hierbij is dat de flexwoningen na 15 jaar toch wegmoeten, als gemeente en provincie er met kernrandzone niet uitkomen. Het is onduidelijk of de gemeente hierin mee zal willen gaan, tot nu toe verbindt de gemeente de realisatie van flexwoningen aan de bouw van permanente woningen.