

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 8 May 2024 10:41:48 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@provincie-utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@provincie-utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@provincie-utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@provincie-utrecht.nl>
Subject: RE: ambtelijke regiegroep KMT-VW-RO

Hieronder de aangepaste versie (punt 6):

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 8 mei 2024 09:54
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@provincie-utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@provincie-utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@provincie-utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@provincie-utrecht.nl>
Onderwerp: RE: ambtelijke regiegroep KMT-VW-RO

Dag allen,

Om de advisering richting gemakkelijker te maken heb ik geprobeerd mijn bevindingen over de voorgestelde locaties in Wijk bij D. vast even snel op de mail te zetten.

1. Ik ben er van uitgegaan dat we spreken over twee locaties, één bij Langbroek en één bij Wijk bij Duurstede, waarbij die voor Wijk twee varianten kent (beide tussen kern en dijk aan zijzijde kern).
2. Eerste disclaimer: dit is een zeer voorlopig ambtelijk oordeel aan de hand van onze Omgevingsverordening. Er is geen gelegenheid geweest dit zoals gebruikelijk bij onze provinciale inhoudelijk adviseurs te checken.
3. Tweede disclaimer: 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 voorsnog flexwoningen worden geplaatst. Alleen de eerste beoordeling kan snel flexwoningen opleveren conform het beoogde tijdsschema. Uit de brief blijkt echter dat dat niet is wat de gemeente wil. Men wil 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. Om daar gezamenlijk voorstellen voor te bedenken gaat veel tijd kosten. Mijn advies zou zijn onze bestuurders zich op dit punt duidelijk te laten uitspreken. Flexwoningen mogen geen breekijzer zijn om definitieve verstedelijking af te dwingen.
4. In het navolgende dus daarom twee beoordelingen. Een voor flexlocaties voor een periode van 15 jaar, een voor de kansen voor definitieve verstedelijking. De tweede variant heeft sowieso niet mijn voorkeur. Zo moge duidelijk zijn. Maar ik probeer mee te denken.
5. Beoordeling als flexlocaties.
Alle drie voorgestelde locaties sluiten goed aan bij de kern. Voor de locatie ten zuidoosten van Langbroek zie ik zo geen provinciale belangen die een onoverkomelijke belemmering zouden zijn. De locatie ligt binnen de buitenplaatszone (Cultuurhistorische hoofdstructuur) en is vrij laag gelegen (schat ik in). Daarom nog advies vraag aan collega's van cultuurhistorie en water, om aandachtspunten cq. randvoorwaarden scherp te krijgen. Advies locaties Wijk vergelijkbaar: geen onoverkomelijke beperkingen. De oostelijke van de twee is eerder (jaren geleden) beoordeeld als optie voor permanente woningbouw, maar op dit moment als zodanig 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 vragen aan landschap en cultuurhistorie. Verder ligging nabij de rivierdijk. Daarom advies Water.
6. Kansen als definitieve bouwlocatie.
Hiervoor biedt de Omgevingsverordening in principe twee mogelijkheden: als eenmalige vitaliteitslocatie van maximaal 50 woningen en als kleinschalige verstedelijking (denk aan max 25 wo) in ruil voor ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone. De eerste optie 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 is dit geen optie, omdat gezien het reguliere woningbouwprogramma een vitaliteitslocatie niet aan de orde kan zijn. Kernrandzonebenadering is bij beide locaties denkbaar, maar zou veel tijd kosten. Voor Wijk

vereist dat eigenlijk 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. Misschien ligt hiervoor al wat bij de gemeente op de plank. Verwijderen fruitteelt vanuit de nabijheid kern kan een van de pluspunten zijn. 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 en de gemeente ook met voorstellen komt. Ze geeft nu aan daarvoor de tijd nog niet te hebben gehad. Wel mogelijk om te beginnen met optie genoemd onder 5, maar dan wel met risico dat flexwoningen na 15 jaar toch wegmoeten als je er met kernrandzone niet uitkomt. De gemeente lijkt dat sowieso niet te willen, dus dat is een risicovolle optie.

Groeten,