

Huis voor de provincie
t.a.v. College van Provinciale Staten
Archimedeslaan 6
3584 BA Utrecht

Team
Omgeving en Vergunningen
Behandeld door
Joost Broeke
Telefoonnummer
0346254809
E-mail
Joost.broeke@stichtsevecht.nl

Datum
12 mei 2023

Ons kenmerk
292876
Uw kenmerk

Onderwerp
Verzoek ontheffing artikel 9.2 Provinciale
Omgevingsverordening ten behoeve van tijdelijke
woningbouw "De Heul" (Rijksstraatweg Loenen a/d Vecht
tussen 186 en 188).

*Bij beantwoording graag ons
kenmerk en datum vermelden.*

Bijlage(n)
Diversen

Geacht college van Gedeputeerde Staten,

De vraag naar woningen is enorm. De wachttijden in onze gemeente voor een sociale huurwoning lopen op tot méér dan 14 jaar. Voor 1-persoons huishoudens is de wachttijd nog langer, soms wel 19 jaar. De gemeente Stichtse Vecht wil daarom meewerken aan projecten die een bijdrage leveren aan het realiseren van een betaalbare en passende woningvoorraad. Daarbij streven wij naar een vitale, krachtige en inclusieve samenleving. Wij willen ruimte bieden aan vernieuwende (woningbouw)projecten waarbinnen woonvormen en doelgroepen worden gecombineerd. Gelet op de enorme vraag wordt gezocht naar nieuwe werkwijzen, kortere procedures, snelle en duurzame bouwmethoden en vitale samenwerkingsverbanden. Het realiseren van flexwoningen helpt om dringende woningnood te verlichten. Daarom zijn wij gekomen tot voorliggend plan voor gemengd wonen voor starters, marginaal gehuisvesten en dak- en thuislozen aan de Rijksstraatweg nabij de kern Loenen aan de Vecht. Wij willen hier voor een periode van maximaal 15 jaar, 40 flexibele woonunits plaatsen op een veld van sportpark "De Heul". Het plan is een uitwerking onder het regionale "Living Lab – Housing First" project.

Het plangebied is echter gelegen buiten de rode contour van uw ruimtelijk beleid en hier geldt volgens uw Omgevingsverordening een "Verstedelijkingsverbod landelijk gebied" (artikel 9.2). Wij verzoeken u om desondanks in te stemmen met ons plan.

Planbeschrijving

In U16-verband is geconstateerd, dat er een groot aantal dak- en thuislozen is omdat de plekken voor Maatschappelijke Opvang vol zitten. Dit is aanleiding voor het starten van het project "Living Lab - Housing First". Door middel van het inzetten van projecten met een experimenteel karakter wordt gepoogd de problematiek van de dakloosheid, versneld, te lijf te gaan. Vanuit U16 is de oproep gedaan aan alle regiogemeenten om op korte termijn (voor eind 2023) grond en/of vastgoed beschikbaar te stellen om de capaciteit van de Maatschappelijke Opvang te vergroten. De gemeente Stichtse Vecht is met dit plan aangehaakt en wil zo een "gemengd wonen project" realiseren.

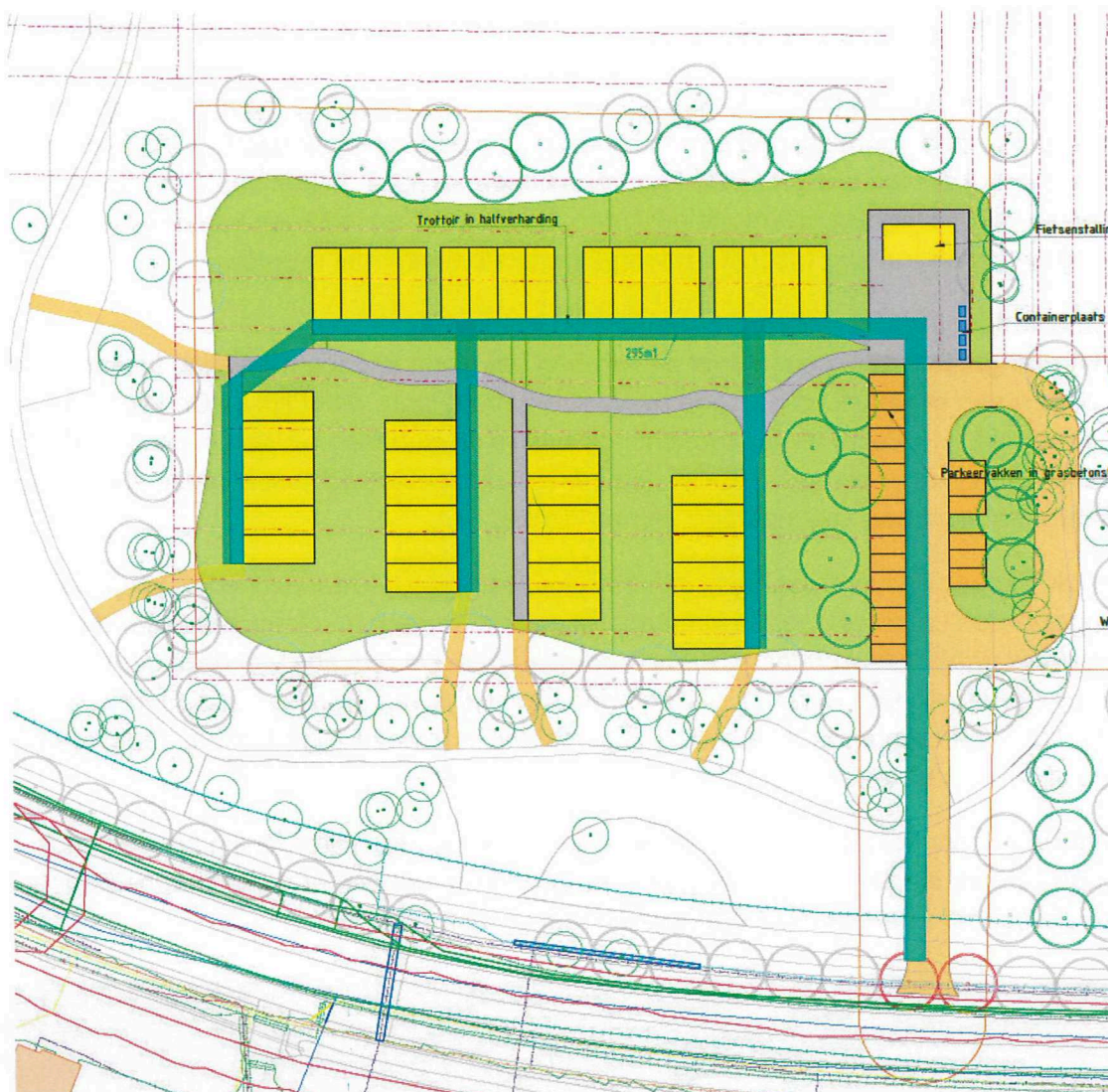
Het doel van voorliggend plan is om enerzijds de "prop" in de daklozenopvang te helpen oplossen en deze mensen een kans te gunnen om een nieuw leven op te bouwen. Door vroegtijdig te investeren in de gezondheid van onze inwoners proberen we de inzet van (specialistische) zorg en ondersteuning te voorkomen. We kijken naar wat onze inwoners zelf of samen met hun omgeving kunnen organiseren op het moment dat ze zorg en ondersteuning nodig hebben. De gemeente biedt snelle en passende zorg en ondersteuning. Het idee is dat deze doelgroepen elkaar versterken in het gemengd wonen concept en een goede buur zijn voor elkaar. Anderzijds is het doel om onze eigen starters en marginaal gehuisvesten aan woonruimte te helpen. Bij "marginaal gehuisvesten" gaat het om mensen die dakloos dreigen te raken of thuisloos zijn, maar niet in aanmerking komen voor opvang of urgentieverlening (omdat zij wel zelfredzaam zijn en geen bijkomende problematiek hebben). Bij de selectieprocedure van toekomstige bewoners wordt rekening gehouden met kernbinding en hun mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan het gemengd wonen concept.

Flexwoningen

Flexwoningen zijn woningen die tijdelijk op een vaste plek aanwezig zijn en verhuurd worden onder een tijdelijk contract. Deze woningen zijn snel te realiseren en sneller toegankelijk dan reguliere woningen. Ze vormen een toevoeging aan het bestaande woningaanbod. Daarbij kan gericht gestuurd worden op de bewoning door doelgroepen. Doelgroepen waar de urgentie het grootst is. Het plan in Loenen aan de Vecht richt zich op starters (20 woningen), marginaal gehuisvesten (10 woningen) en (dreigend) dak- en thuislozen (10 woningen). Wij trekken samen op met woonstichting Vecht & Omstreken, de zorgaanbieder Kwintes en met de regio U16.

Bouwlocatie

Het bouwplan voorziet in de bouw van 40 woningen van tussen de 30 m² en 40 m² groot bedoeld voor 1- (hooguit 2-) persoons huishoudens. Het plan wordt gerealiseerd op het voormalige 4^{de} veld van de voetbalvereniging. Dit veld wordt al geruime tijd niet meer gebruikt. Woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande structuur van het sportpark. Op het perceel wordt voorzien in parkeervoorzieningen, afvalinzameling en een gezamenlijke fietsenstalling. De bestaande groenstructuur blijft behouden.



Inrichtingsplan plangebied

Ruimtelijke procedure

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord" en maakt daarin onderdeel uit van het sportpark met de bijbehorende bestemming "Sport". Het volledige sportpark is aangeduid als bouwvlak. Daarbinnen mag een oppervlakte van 1.600 m² bebouwd worden. De bouw van woningen is uiteraard niet voorzien binnen deze bestemming.

Tijdelijke omgevingsvergunning

Met een tijdelijke omgevingsvergunning kan vrijstelling verleend worden van het bestemmingsplan. De gemeente kan deze vrijstelling voor maximaal 10 jaar afgeven. De betrokken partijen hebben echter aangegeven dat een instandhoudingstermijn van 15 jaar nodig is om tot een financieel uitvoerbaar plan te komen. Daarom heeft ons college de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening gevraagd om artikel 6 van het besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet van toepassing te verklaren en zodoende een langere instandhoudingstermijn mogelijk te maken. Op 20 februari 2023 heeft het Ministerie bekend

gemaakt dat dit plan is opgenomen in de “Regeling uitvoering Crisis- en Herstelwet”. Dat betekent dat er een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd kan worden voor een periode van 15 jaar. Om deze procedure zo efficiënt mogelijk te laten verlopen heeft onze gemeenteraad vooruitlopend een “Verklaring van geen Bedenkingen” (VVGB) afgegeven. Momenteel zijn we bezig met de voorbereidingen op het indienen van een aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning. Vooruitlopend op het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning willen wij u vragen in te stemmen met ons plan.

Ruimtelijke karakteristiek plangebied en omgeving

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaand sportpark gelegen tussen de kern Loenen aan de Vecht en de bebouwing aan de Kerklaan, Sloodijk en De Werf. Zowel Loenen aan de Vecht als de verdichting rondom de Kerklaan worden in uw beleid aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt tussen deze stedelijke gebieden in, in een zogenaamde kernrandzone.

In uw Omgevingsverordening is met betrekking tot een kernrandzone het volgende opgenomen: *zone gelegen in het landelijk gebied rondom en direct aansluitend op het stedelijk gebied. Hieronder vallen ook dorpskernen. De omvang van deze zone is indicatief aangegeven en kan variëren, onder meer afhankelijk van de al aanwezige functies, de kwaliteiten en de aanwezige bebouwingsdichtheid. In deze zone komen, naast agrarische activiteiten, kernrandactiviteiten voor.*

Met betrekking tot kernrandactiviteiten is in uw Omgevingsverordening het volgende opgenomen: *stedelijke functies gericht op recreatief, sportief of maatschappelijk gebruik op lokale schaal waarbij de gronden merendeels onbebouwd zijn.*



Ligging plangebied: planviewer provincie Utrecht.

De aanwezige functies, de kwaliteiten en de aanwezige bebouwingsdichtheid bepalen dus of hier sprake is van een kernrandzone. Dat de exacte locatie van het plangebied niet gelegen is binnen de op uw plankaart aangegeven aanduiding van de kernrandzone is daarbij niet doorslaggevend. De zone is, zo blijkt ook uit de begripsomschrijving uit uw

Omgevingsverordening, immers indicatief weergegeven. Dit blijkt ook uit dit voorbeeld waar het sportpark voor de helft wel is gelegen binnen de aanduiding terwijl de andere helft van het sportpark, alsook de bestaande gemeentewerf, niet binnen de aanduiding zijn opgenomen. De aanwezige functies, zeker op het sportpark, worden in uw beleid gerekend tot kernrandactiviteiten.

Zoals gebruikelijk in een kernrandzone kenmerkt de directe omgeving van het plangebied zich door de aanwezigheid van veel verschillende (stedelijke) functies. Het plangebied maakt onderdeel uit van een sportpark met diverse sportverenigingen en in de omliggende omgeving zijn naast agrarische activiteiten ook stedelijke functies aanwezig zoals wonen, een gemeentewerf en een golfbaan. Op korte afstand is ook de beoogde uitbreidingslocatie van Loenen aan de Vecht, Cronenburgh IV, gelegen terwijl ten noorden van het plangebied, aan De Werf, een bedrijventerrein ligt.

De karakteristieke kwaliteiten die horen bij het landelijke gebied, zoals de openheid van landschap, ontbreken ter plaatse van het plangebied. Dat wordt versterkt door de aanwezige bomensingels om het sportpark en om de bestaande gemeentewerf. Omdat het plangebied gelegen is tussen twee rode contouren, welke op korte afstand van elkaar gelegen zijn, kan niet echt gesproken worden van een overgangsgebied tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Het gaat hier, zeker ter plaatse van het plangebied, meer om een "tussengebied". Dat de verbinding gevormd wordt door de provinciale weg (N402) en dat het Amsterdam-Rijnkanaal op betrekkelijk korte afstand is gelegen, dragen bij aan dat verstedelijkte karakter.

Ontheffing Provinciale Omgevingsverordening en integrale afweging

Het plangebied is volgens uw Omgevingsverordening gelegen in het landelijk gebied. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te behouden, moet volgens uw ruimtelijk beleid een uitwaaiing van stedelijke bestemmingen voorkomen worden. Daarom zijn nieuwe vormen van verstedelijking, zoals woningbouw, in het landelijk gebied in principe verboden. Op dit verbod zijn volgens uw verordening uitzonderingen mogelijk. Volgens de toelichting van artikel 9.2 in uw Omgevingsverordening geldt dit ook voor situaties waarbij nieuwe stedelijke bebouwing nodig is om te voorzien in de behoefte aan woningen en bedrijven. In het vervolg zullen wij hierop verder ingaan. Daarbij is het belangrijk om vast te stellen dat het plan is gelegen op een perceel dat al bestemd is voor een kernrandactiviteit. Binnen deze bestemming en dus ook op dit perceel, is het mogelijk om bebouwing te realiseren. Bij een ruimtelijke afweging moet dit meegenomen worden.

Behoefte en urgentie

De provincie Utrecht heeft een hoge bevolkingsdichtheid en er is een grote behoefte aan woningen en werkgelegenheid. Hiervoor wordt gekeken naar het stimuleren van duurzame en betaalbare woningbouw. De Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht gemeenten ertoe hun plannen, waaronder de realisatie van tijdelijke woningen, te onderbouwen vanuit een behoefte. Er is geen uitvoerige onderbouwing nodig om de behoefte aan te kunnen tonen.

Stichtse Vecht maakt onderdeel uit van het regionale samenwerkingsverband Regio U10/U16. Een aantal onderwerpen is in regionaal verband opgepakt. Zo is het regionale woningbehoefteonderzoek opgesteld. Hieruit blijkt de grote woningbehoefte in onze gemeente en in de regio. De gemeente Stichtse Vecht neemt deel aan de regiodeal Flexwonen, een initiatief van de U16 en de provincie om de met het rijk afgesproken aantallen flexibele woningen gerealiseerd te krijgen in onze provincie. De regionale opgave waar de provincie Utrecht en de gemeenten zich aan verbonden hebben via de regiodeal Flexwonen maken dat er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze vragen om innovatieve oplossingen en flexibiliteit om gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren. De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening heeft vanwege de grote behoefte en ons streven naar duurzame en betaalbare woningen in ieder geval voldoende aanleiding gezien om ons plan (als innovatief experiment) mogelijk te maken onder de Crisis- en Herstelwet.

Ter voorbereiding op dit plan hebben wij een groot aantal locaties in de gemeente geïnventariseerd. De behoefte is groot en de tijd om projecten in het kader van "Living Lab" te kunnen realiseren is beperkt tot eind 2023. De beschikbaarheid van de grond en de garantie dat de locatie voor een termijn van 15 jaar beschikbaar is, is daarbij van groot belang. Daar vielen een groot aantal locaties, ook binnen de rode contour, af. De te realiseren flexwoningen zullen maximaal vijftien jaar blijven staan en daarna weer op andere locaties worden ingezet. Wij verwachten dat de bewoners van deze woningen tegen die tijd kunnen doorstromen naar "reguliere" woningen in gerealiseerde woningbouwprojecten in de omgeving.

Duurzaamheid

De flexwoningen zijn modulair, gasloos en voorzien van zonnepanelen. Daarnaast worden de dakvlakken niet aangesloten op de riolering en wordt gebruikgemaakt van infiltratie en hergebruik van regenwater. De gemeente Stichtse Vecht onderzoekt nog met de woningbouwcorporatie in hoeverre de woningen 'off grid' ingericht kunnen worden. De inrichting van de locatie zal zo natuurinclusief en klimaatadaptief mogelijk zijn. Zo wordt gewerkt met half-verhardingen en zal groen worden toegevoegd. Ten slotte zal autogebruik worden ontmoedigd door een minimale hoeveelheid parkeerplaatsen en het aanbieden van elektrische fietsen.

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Het landschap ter plaatse van het plangebied kan niet getypeerd worden als "rust en stilte" of "open". Het plangebied is niet gelegen in Natura 2000-gebied, NNN-gebied of in de Groene Contour. Het perceel maakt onderdeel uit van een sportpark en is ook als zodanig ingericht. Met de realisatie van ons plan blijft de bestaande boomsingel behouden en wordt het wandelpad onderdeel van de toekomstige inrichting. In het plangebied en langs de sportvelden worden extra bomen geplant. Het bestaande (landschappelijke) karakter blijft ongewijzigd.

Utrecht heeft een rijke geschiedenis en veel cultureel erfgoed dat beschermd moet worden. Hierbij wordt gekeken naar het behoud van monumenten, archeologische vindplaatsen en cultuurhistorische landschappen. Het plangebied kent echter, mede vanwege zijn huidige gebruik en inrichting, geen cultuurhistorische waarden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de buitenplaatszone langs De Vecht of het invloedgebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Bereikbaarheid plangebied

De provincie Utrecht is een knooppunt van wegen, spoorwegen en waterwegen en uw provincie heeft als doel om de bereikbaarheid van de regio te verbeteren en te behouden. Plannen voor woningbouw in de nabijheid van stedelijk gebied mogen de bereikbaarheid niet (onevenredig) negatief beïnvloeden.

Het voorliggende plan kan aansluiten op de nieuwe inrichting van de Rijksstraatweg (N204). De Rijksstraatweg is en blijft een zogenaamde erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Het snelheidsregime is 60 km/u. De ontwikkeling zorgt voor ongeveer 84 motorvoertuigbewegingen per dag. Dit aantal heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de bereikbaarheid van het sportpark of Loenen aan de Vecht danwel voor de doorstroming op de Rijksstraatweg. Daarnaast kan het perceel ook op een veilige manier ontsloten worden. De gemeente heeft hiervoor een verkeerskundig onderzoek opgesteld. De provincie en gemeente zijn in gesprek over de ontsluiting van het plangebied.

Goed woon- en leefklimaat en milieuzonering.

Naast deze provinciale belangen zal altijd zorggedragen moeten worden voor een goed woon- en leefklimaat en mogen omliggende, bestaande functies niet belemmerd worden. Een goed woon- en leefklimaat is essentieel voor de gezondheid, het welzijn en de levenskwaliteit van de bewoners. Om de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor omliggende bedrijven en de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen te kunnen bepalen zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. Het gaat daarbij om:

- QuickScan flora en fauna
- Divers Akoestisch onderzoek
- Onderzoek NGE (niet gesprongen explosieven)
- Onderzoek Archeologie
- Verkeerskundig onderzoek aansluiting Rijksstraatweg
- Milieukundig onderzoek bodemkwaliteit
- Geotechnisch onderzoek

Uit deze onderzoeken, welke getoetst worden door de ODRU, blijkt vooralsnog dat voldaan kan worden aan de eisen die horen bij een goed woon- en leefklimaat. In de omgeving van het plangebied zijn sportvelden en een agrarisch bedrijf met een hondenpension gelegen. Bij het ontwerpen van het plan is rekening gehouden met de minimale afstand tot het agrarisch bedrijf en de sportvelden.

Conclusie

Gemeenten moeten zorgen dat er voldoende woningen gerealiseerd worden en bepalen de kaders waarbinnen woningbouw, dus ook de flexwoningen, binnen de gemeentegrenzen mogelijk is. Denk daarbij aan het benoemen van geschikte locaties, maar ook aan het formuleren van randvoorwaarden voor de omvang en kwaliteit van de woningen.

De provincie moet ervoor zorgen dat zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte binnen haar grondgebied. Dat kan complex zijn, want één locatie kan voor verschillende waarden en belangen op hetzelfde moment interessant zijn. Het provinciaal belang richt zich bij dit plan op het realiseren van voldoende betaalbare woningen, het beschermen van landschappelijke en natuurwaarden en het waarborgen van een goede bereikbaarheid. Wij zijn van mening dat voorliggend plan geen gevolgen heeft voor uw provinciale belangen waardoor het mogelijk is om in te stemmen met dit plan. Wij zien uw reactie met vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht,



drs. A.J.H.T.H. Reinders
burgemeester



drs. M.J.J. Rommers
gemeentesecretaris/algemeen directeur

Vindt u deze brief niet duidelijk? Laat het ons weten via

info@stichtsevecht.nl

If you don't understand Dutch, please email us at info@stichtsevecht.nl