

Betreft: geplande presentatie Tiny Houses De Heul

Geachte gemeenteraad,

Uw college heeft besloten in het kader van burgerparticipatie een nieuwe presentatie bijeenkomst te organiseren m.b.t. de Tiny Houses en het Living-Lab experiment op de Heul om te voldoen aan de participatie verplichtingen die de nieuwe omgevingswet stelt aan dit soort procedures. Het project valt nu onder de omgevingswet.

Uit de voorgaande presentaties bleek dat participatie niet aan de orde was en dit zal in de komende versies niet veel anders zijn omdat er in feite geen keuzes zijn op deze locatie.

Om een goede indruk te krijgen wat er werkelijk aan de hand is verzoek ik u de meest recente Woo informatie van 12 juni 2023 op de website van de provincie tot u te nemen via onderstaande link. Hieronder volgt een compilatie van wat hier daadwerkelijk gaande is.

<https://www.provincie-utrecht.nl/loket/wob-en-woo-besluiten>

Ook de 16 februari Woo vindt u hier terug.

Het zal u opvallen de verstrekte raadsinfo die u via de presentaties krijgt afwijkt van de stukken die u hier tegenkomt. Zo is de deadline voor subsidie reeds verstreken, waardoor het Living Lab experiment formeel beëindigd lijkt, ontbreekt het aan onderzoek van vleermuizen dat gezien wordt als een gamestopper, GS een extra ontsluiting pertinent weigert, GS kernrandzones fictief oprekt in haar ontheffing, er vergeefs gepuzzeld is om de bouwlocatie te verschuiven buiten de fatale 53 dB geluidscontour van het N402 (weglawaai) en veel andere zaken (zoek op statushouders) die bewust niet door het betrokken team aan uw raad worden vermeld. Feit is dat anno 2024 er nog niets staat.

9 maart 23 *“Ons advies is om vooralsnog niet in te stemmen met het verzoek om een bestuurlijk overleg over deze ontwikkeling. Punt is dat het issue van de ontsluiting nu bestuurlijk wordt geëscaleerd, maar dat de gemeente ook nog een ontheffing aan moet vragen voor de realisatie van het gemengd wonenproject, omdat de locatie in beginsel strijdig is met de Interim Omgevingsverordening vanwege de ligging buiten het bestaand stedelijk gebied.”*

25 april 23 *“Als er niet op tijd duidelijkheid is over de ontsluiting, kan er ook niet op tijd een DO gemaakt worden en kan er vervolgens ook niet op tijd een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend worden om de NUTS aansluitingen aan te vragen en het bouw- en woonrijp aan te besteden. Op tijd betekent in dit geval dat er uiterlijk 29 mei een aanvraag Omgevingsvergunning gedaan moet worden.”*

9 Mei 2023 *“Een definitief ontwerp waarbij we beide opties voor ontsluiting open houden is niet mogelijk, omdat dit richting de omgeving geen duidelijkheid geeft. en de Voetbal (met 300 leden) willen **geen medewerking verlenen aan een ontsluiting achter de gemeentewerf langs**. Dus, als die optie open blijft in het definitief ontwerp hebben we direct al de omgeving tegen. Het is ook niet betrouwbaar richting de omgeving als we daar onzekerheid over laten bestaan.”*

“De ontsluiting achter de gemeentewerf langs is voor de gemeente geen haalbare optie. Sowieso vinden onze verkeerskundigen deze ontsluiting minder verkeersveilig dan een rechtstreekse ontsluiting op de Rijksweg.”

“De woningcorporatie is bezig met de minitender voor de aanschaf van de 40 flexibele units. Dat loopt via de landelijke aanbesteding van Aedes. Maar de corporatie heeft ook al laten weten dat zij de risico's van het niet tijdig afgeven van een omgevingsvergunning niet kunnen opvangen. Op 16 mei ligt de herplaatsingsgarantie voor de woonunits in de raad. Ik verwacht dat daar een positief besluit op genomen wordt.”

9 mei 23 *“Zonder inhoudelijk op alle aspecten van de ontsluiting in te gaan, constateer ik dat er een prima ontsluiting (en veiliger) achterlangs de gemeentewerf kan, maar dat jullie dat niet willen. Ingewikkeld om daar dan met elkaar uit te komen.”*

“Graag benadruk ik mijn oproep van eerdere keren om het vleermuizenonderzoek echt te starten. Het kan niet zo zijn dat een ontsluiting achterlangs de gemeentewerf straks niet kan omdat er geen tijd meer is voor het onderzoek. Dat mag zeker geen reden zijn om eventueel toch te moeten ontsluiten op de provinciale weg”

12 mei 23 *“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.”*

22 mei 23 *“Vanuit de provincie hebben we aangegeven dat er een reële mogelijkheid is om het gemengd wonenproject te ontsluiten via een bestaand kruispunt (toegang tot sportpark De Heul) en dat we liever geen aansluiting op de provinciale weg willen. De gemeente stelt dat deze ontsluiting niet kan en wil dus een ontsluiting op de provinciale weg. Dit issue is bestuurlijk opgeschaald binnen de gemeente Stichtse Vecht en daarom willen de wethouders Wisseborn en Van Vliet een bestuurlijk overleg met u als gedeputeerde mobiliteit.”*

*“De omgevingsvergunning is met spoed nodig om de aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken in gang te zetten, om de NUTS-aansluitingen aan te vragen en om de woonunits te kunnen bestellen. Daarbij zou het ongepast zijn als de gemeente de omwonenden en de sportclubs in het ongewisse zou laten over de definitieve ontsluiting. Xx sluit hierop aan met de waarschuwing dat het opnemen van 2 ontsluitingen in het definitieve ontwerp tot procedurele problemen zal leiden. Omwonenden kunnen dan terecht bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning. **Wethouder van Vliet geeft aan dat zij verwacht dat uitstel tot afstel zal leiden en dat zij de realisatie van het gemengd wonen project dan niet meer haalbaar acht.**”*

*“Het gemengd wonenproject Stichtse Vecht is een van de drie locaties die vallen onder het experiment welke is opgezet ter uitvoering van het Actieplan Flexwonen (vastgesteld door GS d.d. 9-11-2021). Het experiment heeft als doel om te onderzoeken of tijdelijk wonen buiten het stedelijk gebied een oplossing kan zijn voor het actuele tekort aan sociale huurwoningen en voor de huisvesting van aandachtsgroepen, **zoals statushouders.**”*

*Ontsluiting: “Er vleermuizen leven in het dak van het gebouw van de gemeentewerf waar variant 1 langs loopt. - De te doorlopen procedures dusdanig zijn dat het op tijd realiseren van het gemengd wonenproject **(moet voor 1 januari 2024 bewoond zijn)** niet haalbaar is (overigens zijn bij variant 5 ook ruimtelijke procedures noodzakelijk).*

“Mogelijk verdwijnt over ongeveer vijf jaar de gemeentewerf, waardoor er dan ruimte ontstaat om de ontsluiting via variant 1 verder te optimaliseren indien nodig. 4 van 5 Meegaan met de wens van de gemeente om op de provinciale weg te ontsluiten, geeft een nieuw potentieel conflictpunt. Mocht daar de komende jaren een ernstig ongeval plaatsvinden, zal de ontsluiting op de provinciale weg extra precair zijn omdat een alternatief voorhanden is.”

“De aanwezigheid van vleermuizen in het dak van de gemeentewerf is een belangrijk aandachtspunt. Dit vraagt namelijk een langdurig onderzoek voor de periode maart/april tot ergens in het najaar en op basis van het onderzoek eventuele maatregelen. Mogelijk kan, afhankelijk van de vleermuissoort, dit een showstopper zijn. Deze onzekerheid zet het woonproject onder druk door de deadline van 1 januari 2024”

“Verbreden van het pad achter de gemeentewerf en naast het voetbalveld heeft negatieve consequenties voor het draagvlak van de voetbalvereniging en de omwonenden. De gemeente heeft ook nog een alternatieve locatie onderzocht waarbij de ontsluiting eenvoudiger te realiseren zou zijn geweest. Maar om deze locatie (het 1e veld van de voetbal) mogelijk te maken waren de eisen zo hoog dat de realisatie financieel onhaalbaar was.”

7 juni 23 *“Het verslag is bekeken door de gedeputeerde en mij. Bijgaand het verslag retour. Er zijn twee vervolgacties afgesproken, namelijk het starten van het ecologisch onderzoek (vleermuizen) en het in kaart brengen van alle aspecten t.a.v. de twee ontsluitingsvarianten. Is dat eerste al in gang gezet door de gemeente? En nemen jullie als gemeente het voortouw voor alle aspecten goed op een rij zetten. Ik vul graag aan om er een gezamenlijk document van te maken ter voorbereiding van een volgend bestuurlijk overleg. “*

Een direct betrokken ambtenaar van de provincie doet voorstellen.

12 juni 23 *“. In het verzoek wordt op de onderbouwing op een aantal punten onvoldoende geacht. Dit maakt dat op het voorliggende ontheffingsverzoek niet positief geadviseerd kan worden. Wel worden er aanknopingspunten gezien om tot een aangescherpte onderbouwing te komen. Hierover gaan wij graag met jullie in gesprek. Om te voorkomen dat het voorliggende ontheffingsverzoek ingetrokken moet worden en er een nieuw verzoek opgesteld en ingediend moet worden, zullen wij het ontheffingsverzoek verdagen.”*

“De onderbouwing van het voorliggende ontheffingsverzoek is ambtelijk beoordeeld en wordt in haar huidige vorm onvoldoende geacht. Hieronder worden suggesties gedaan/vragen gesteld ter verbetering. Onze positieve grondhouding moge hieruit blijken maar daarmee is uiteraard nog niet gezegd dat dit tot ook een positief besluit leidt van ons bestuur. Het maakt echter een positieve uitslag meer kansrijk. Bijzondere omstandigheden voor rechtvaardigen ontheffing Beoordeling De onderbouwing van het ontheffingsverzoek van de gemeente richt zich vooral op het voorzien in de enorme vraag naar woningen. Met dit project wil de gemeente een bijdrage leveren aan het realiseren van een betaalbare en passende woningvoorraad. Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied waar ingevolge de IOV een verstedelijkingsverbod geldt. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk. Daarbij wordt in het verzoek gewezen op de toelichting van artikel 9.2 IOV, waarin wordt gesteld dat dit ook geldt voor situaties waarbij nieuwe stedelijke bebouwing nodig is om te voorzien in de behoefte aan woningen en bedrijven. Om te voorzien in de behoefte aan woningen zijn in de IOV echter juist de (uitzonderingsbepalingen) artikelen 9.12 en 9.13 opgenomen. Een “algemene” vraag naar woningen kan geen basis bieden voor een ontheffing. Ook het gegeven dat de

gemeente deelneemt aan de regiodeal Flexwonen maakt niet dat er hiermee direct sprake is van bijzondere omstandigheden om een ontheffing te rechtvaardigen. Suggestie verbetermogelijkheid In de inleiding van het verzoek geeft de gemeente aan ruimte te willen bieden aan vernieuwende (woningbouw)projecten waarbinnen woonvormen en doelgroepen worden gecombineerd. Dat heeft geleid tot dit plan voor gemengd wonen als uitwerking onder het regionale “Living Lab - Housing First” project. Voor wat betreft de doelgroep gaat het hier deels om reguliere woningzoekenden, maar ook om marginaal gehuisvesten en dak- en thuislozen uit de hele regio die een thuis moeten krijgen. Dat is een bijzondere en ook zeer urgente doelgroep. Een goede onderbouwing van die urgentie in het ontheffingsverzoek wordt gemist. De gemeente zou in het verzoek meer nadruk kunnen leggen op het Living Lab concept gemengd wonen, een concept waar ook de gemeente Stichtse Vecht ervaring mee wil op doen. Aangegeven zou kunnen worden dat een woonomgeving uiteraard de meest gewenste plek voor het huisvesten van de beoogde doelgroep is. Bewoners moeten onderdeel kunnen zijn van de samenleving en voorzieningen zijn dichtbij beschikbaar. Een locatie binnenstedelijk, waarbij ervaring ‘in de wijk’ opgedaan kan worden met dit gemengd wonen concept is helaas nu niet beschikbaar gebleken. In ieder geval niet op korte termijn. Ervaringen opgedaan op deze locatie kunnen worden ingezet voor een ‘zachte landing’ van dit concept in een bestaande woonwijk bij beschikbaarheid van locaties. Voor wat betreft de voorzieningen: alhoewel buiten de kern Loenen gelegen, lijkt de afstand tot de kern ook niet onoverbrugbaar voor de bewoners. Er bevinden zich bushaltes in de nabijheid en er is een fietsverbinding. Onderbouwing binnenstedelijk geen plek Beoordeling Het ontheffingsverzoek laat het bij de constatering dat er binnenstedelijk geen plek is, een onderbouwing ontbreekt. De onmiddellijke beschikbaarheid (gemeentelijk eigendom) wordt als voornaamste argument gebruikt. Nb. Een onderbouwing wordt gegeven in een eerder toegezonden ‘vertrouwelijk’ document. Niet meegezonden bij het ontheffingsverzoek. Dit document geeft slecht summier informatie. Op voorhand is de argumentatie voor het afwijzen van die locaties in dit document nogal mager. Verbetervraag Om ontheffing te kunnen verlenen is een uitgebreidere onderbouwing nodig. Welke binnenstedelijke locaties zijn onderzocht en waarom zijn deze niet geschikt? De gemeente zou deze onderbouwing moeten aanscherpen. Aansluiting op stedelijk gebied Beoordeling Bij gebrek aan een binnenstedelijk locatie ligt een locatie grenzend aan het stedelijk gebied, zoals op een toekomstige ontwikkellocatie, ook eerder voor de hand. De gekozen locatie sluit echter niet aan bij bestaand stedelijk gebied. Over het feit dat de gekozen locatie niet aansluit bij bestaand stedelijk gebied en de (on)mogelijkheden t.p.v. een toekomstige ontwikkellocatie, spreekt de gemeente zich niet uit in het verzoek. Verbetervraag Op (on)mogelijkheden in verzoek nader ingaan. Mobiliteit / ontsluiting Eén van de onderwerpen waar provincie en gemeente nog geen overeenstemming over hebben bereikt, is de ontsluiting van het plan. In bestuurlijk overleg over dit onderwerp zijn twee vervolgacties afgesproken: het starten van het ecologisch onderzoek (vleermuizen) en het in kaart brengen van alle aspecten t.a.v. de twee ontsluitingsvarianten. Voortouw gemeente. Overige reacties adviseurs op het plan zelf: De kernkwaliteiten van de rivierzone moeten behouden blijven. De vraag hierbij is: hoe houd je de groene omranding voor het gehele gebied in stand? De flexwoningen worden in een overstroombaar gebied gebouwd. Ter voorkoming van problemen moeten er bij het bouwrijp maken van de locatie maatregelen genomen worden.”