

Van: [Programmawonenwerken](#)
Aan: [Lutters, Sylvia](#)
Cc: [Programmawonenwerken](#); [Buruma, Maarten](#); [Schmitz, Jacqueline](#)
Onderwerp: terugkoppeling 1e ambtelijke beoordeling uitbreidingslocatie gemeente Stichtse Vecht
Datum: dinsdag 2 november 2021 10:40:43
Bijlagen: [gemeente Stichtse Vecht U16.docx](#)

Beste Sylvia en Jacqueline,

Zoals bekend werken we als provincie met de gemeente samen aan de regionale programmering van wonen en werken. Dit jaar hebben we de eerste regionale programma's opgesteld. Daarna hebben we als provincie de hoofdlijnen opgenomen in het provinciale Programma Wonen en werken 2021, inclusief een aantal nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken. Dit programma is door GS op 5 oktober vastgesteld.

In het kader van regionale programmering worden door gemeenten nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken aangedragen. Daarbij gaat het zowel om uitbreidingslocaties die gemeenten graag via het regionale en provinciale programma mogelijk willen maken (onderdeel 'realisatie'), als om locaties waar de gemeenten graag een eerste signaal over ontvangen van de provincie (onderdeel 'pijplijn'). En daarnaast om zgn. 'vitaliteitslocaties' van max 50 woningen die rechtstreeks via de Interim Omgevingsverordening mogelijk zijn.

Een nieuwe ronde regionaal programmeren start in 2022. Een aantal gemeenten heeft aangegeven vooruitlopend op deze actualisatie, al een eerste ambtelijk signaal te willen ontvangen over mogelijke nieuwe uitbreidingslocaties die zij in beeld hebben. We hebben deze locaties als provincie ambtelijk gescand op beleidsthema's zoals bodem en water, mobiliteit en landschap en cultuurhistorie. Daarbij hebben we ons gebaseerd op de bij ons beschikbare informatie over de locatie. Wij merken daarbij op dat nu uitsluitend naar de kansrijkheid van de afzonderlijke locaties is gekeken, voor zover mogelijk mede in relatie tot andere ontwikkelingen (context). Voor het opnemen in het regionale programma (en daarna in het provinciale programma) dient ook nog een regionale afweging plaats te vinden, waarbij onder andere gekeken wordt naar de regionale opgave waarbij de provinciale omgevingsvisie voor ons leidend is, de beschikbare binnenstedelijke capaciteit, de spreiding van locaties over de regio en de kansrijkheid van realiseerbaarheid in de beoogde periode. De uitkomst van deze eerste beoordeling vind je, voor wat betreft de nieuwe locatie(s) in jouw gemeente, in de bijlage.

Mocht deze mail aanleiding geven tot vragen of opmerkingen, dan kun je daarover met ons contact opnemen.

Met vriendelijke groet,
het kernteam regionale programmering.

“De informatie verzonden met dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Het is mogelijk dat tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Uitsluitend het door de bevoegde persoon dan wel het bevoegde bestuursorgaan ondertekende papieren document is bindend. Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen”.

Bevindingen Regionaal Programmeren; beoordeling locaties

In het kader van regionale programmering zijn door de gemeenten nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken aangedragen. Daarbij gaat het zowel om uitbreidingslocaties die gemeenten nu graag via het regionale en provinciale programma mogelijk willen maken (onderdeel 'realisatie'), als om locaties waar de gemeenten nu graag een eerste signaal over ontvangen van de provincie (onderdeel 'pijplijn'). En daarnaast om zgn. 'vitaliteitslocaties' van maximaal 50 woningen die rechtstreeks via de interim verordening mogelijk zijn.

Als provincie hebben we de locaties ambtelijk gescand op basis van ons provinciaal omgevingsbeleid, met aandacht voor beleidsthema's zoals bodem en water, mobiliteit en landschap en cultuurhistorie. Daarbij hebben we ons gebaseerd op de bij ons beschikbare informatie over de locaties. De uitkomst van deze eerste ambtelijke opvatting vind je hieronder, met een onderscheid naar algemene aandachtspunten (gelden voor alle locaties) en specifieke aandachtspunten voor de betreffende locatie.

Wij merken daarbij op dat nu uitsluitend naar de kansrijkheid van de afzonderlijke locaties is gekeken, voor zover mogelijk mede in relatie tot andere ontwikkelingen (context). Voor het opnemen in het regionale programma (en daarna in het provinciale programma) dient ook nog een regionale afweging plaats te vinden, waarbij onder andere gekeken wordt naar de regionale opgave waarbij de provinciale omgevingsvisie voor ons leidend is, de beschikbare binnenstedelijke capaciteit, de spreiding van locaties over de regio en de kansrijkheid van realiseerbaarheid in de beoogde periode.

Algemene aandachtspunten.

Naast de in de tabel benoemde specifiek aandachtspunten per locatie zijn er ook generieke aandachtspunten, waar bij elke woningbouw- en/of bedrijventerreinontwikkeling rekening dient te worden gehouden.

In algemene zin moet de locatie passen in ons beleid en regels uit de Interim Verordening. Er zijn een paar regels uit de Verordening, waar we specifiek aandacht voor vragen. Daarnaast verwijzen we in algemeen zin naar de ambities en afspraken die we gezamenlijk in het kader van regionaal programmeren hebben vastgesteld.

Aantal punten gekoppeld aan beleid en regels in de Interim Verordening.

1. Toepassing van ladder voor duurzame verstedelijking (onderbouwing die behoefte aantoont en aangeeft waarom de ontwikkeling niet binnenstedelijk kan plaatsvinden)
2. De ontwikkeling van nieuwe woonlocaties dient plaats te vinden in aansluiting op het stedelijk gebied (art 9.13)
3. De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen dient plaats te vinden in aansluiting op een bestaand bedrijventerrein, of, wanneer dat niet mogelijk is, in aansluiting op het stedelijk gebied. Daarbij moet de revitalisering, herstructurering en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen zijn verzekerd (art 9.14)
4. Voor uitbreidingslocaties geldt dat groen in evenwichtige mate meegroeit met rood (artikel 9.13: woningbouw in samenhang ontwikkeld wordt met lokale en regionale groenontwikkeling)

Punten gekoppeld aan het (regionaal en provinciaal) Programma Wonen en werken:

5. Het totaal van de plannen die worden opgenomen in het programma (onderdeel 'realisatie') moet passen binnen de bandbreedte voor de (sub)regio en het tijdvak zoals opgenomen in het PS-kader / provinciaal Programma Wonen en werken. Hierbij is enige flexibiliteit mogelijk. Het aantal binnenstedelijke locaties/woningen is niet limitatief. Het aantal woningen bij de uitleglocaties is wel limitatief.
6. In het verlengde van de basisprincipes verstedelijking, vragen we gemeenten nadrukkelijk om ook blijvend in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling en dus ook naast nieuwe uitleglocaties, ook nieuwe binnenstedelijke locaties in te brengen in het proces van regionale programmering.
7. Het uitgangspunt dat 50% van het woningbouwprogramma moet behoren tot het sociale of middensegment. Weliswaar beoordelen we de 50% op programmaniveau, maar dat laat onverlet dat bij ieder nieuw plan de inspanning moet worden geleverd om hieraan bij te dragen.
8. Het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen in principe energieneutraal zijn, tenzij... Hiervoor geldt voor ieder nieuw plan een inspanningsplicht.
9. De afspraak dat transformatie van bedrijventerrein naar wonen alleen kan met behoud van 80% van de werkgelegenheid.

Tot slot een aantal punten gekoppeld aan andere provinciale programma's en beleid waar we aandacht voor vragen:

10. De passende beoordeling: geen negatieve effecten op N2000 gebieden. Bij locaties waar dit naar onze eerste inschatting, i.v.m. nabijheid N2000, aan de orde is, is dit ook specifiek aangegeven. De planMER brengt dit ook in beeld.

11. Voor klimaatadaptatie (omgaan met hitte, wateroverlast, droogte en overstromingen) verwijzen we ook naar de afspraken klimaatadaptief bouwen. Gezamenlijk product van provincie, gemeenten en de bouwketen (ligt in oktober 2021 bij alle betrokken partijen voor om hier commitment over uit te spreken).
12. Het advies is om voor alle locaties tijdig met het waterschap in overleg te gaan.
13. Het streven is om natuurinclusief te ontwikkelen.
14. Het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving moet aandacht krijgen bij de (woningbouw)ontwikkeling. Het gaat om bescherming tegen emissies met gezondheidseffecten en risico's en het bevorderen van gezondheid door de inrichting (stimulering gezond gedrag).

In onderstaande tabel is per locatie aangegeven of deze wel of niet kansrijk is en welke randvoorwaarden en/of aandachtspunten er bij die specifieke locatie zijn.

Conclusie 1^e ambtelijke opvatting:

- **De locatie is kansrijk**, met naast de algemene aandachtspunten een aantal specifieke aandachtspunten voor de verdere (plan)uitwerking;
- **De locatie is mogelijk kansrijk**, maar er gelden hier zodanige provinciale randvoorwaarden dat hierover eerst nader onderzoek/overleg nodig is. Pas daarna kan hierover een integraal afgewogen standpunt worden bepaald;
- **De locatie is niet kansrijk**

Met de genoemde specifieke aandachtspunten per locatie moeten gemeenten rekening houden bij de planuitwerking (inrichtingsaspecten). De locatiekeuze an sich is hier niet van afhankelijk, maar de uitwerking bepaalt wel of dit in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Gemeente: Stichtse Vecht Regio: U16	Aantal Woningen / ha bedr. terrein	Vitaliteits-locatie (tot 50 w)	1 ^e ambtelijke opvatting
Loenen aan de Vecht: Cronenburgh fase 4 Woonlocatie	120 woningen	Nvt	<p>Locatie met deze omvang lijkt wel kansrijk ervan uitgaande dat de woningen alleen aan de zuidzijde van de provinciale weg woningen gerealiseerd worden om barrièrewerking te voorkomen (woningbouw binnen de rondweg realiseren).</p> <p>Aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Algemene aandachtspunten zoals hierboven beschreven; - Lucht en geluid (provinciale weg); - Waterveiligheid: ligt in overstroombaar gebied; - Wateroverlast: opvang water in plangebied regelen (opvang ARK zit aan zijn grenzen); - Externe werking Natura 2000-gebied op 1 km afstand (stikstof). - Als de uitbreiding fase 4 direct ontsloten wordt op de N402 (als koppelen Bastertlaan onwenselijk is) is dit voor rekening van de gemeente.