



Aan: Statenfractie GroenLinks
t.a.v. Margriet van de Vooren

In afschrift aan:
Provinciale Staten van Utrecht

Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen ex. art. 47 betreffende Oudewater
Datum	2 juli 2024
Documentnummer	UTSP-1737830539-36402
Contactpersoon	[REDACTED]
Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mailadres	[REDACTED]@provincie-utrecht.nl
Domein/opgave	SLO
Team	GRO
Bijlagen	

Geachte [REDACTED]

Op 6 juni jl. heeft u aan het college van Gedeputeerde Staten schriftelijke vragen ex. art. 47 RVO gesteld betreffende het woningbouw initiatief Archipel/waterwoningen en woningbouwlocatie Kerkwetering. In deze brief ontvangt u onze reactie op uw vragen.

Vraag:

1. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de realisatie van de 120 woningen op de locatie Kerkwetering? Welke voorwaarden worden er door de provincie gesteld aan de ontwikkeling van de eerste 120 woningen enerzijds en de verdere uitbreiding tot 500 woningen anderzijds?

Antwoord:

Op dit moment is de gemeente nog niet gestart met de realisatie van de eerste 120 woningen. Er is ook nog geen bestemmingsplan of omgevingsplan vastgesteld. De voorwaarden die aan de realisatie zijn gesteld, zijn vastgelegd in onze verordening.

Daarnaast wordt in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 (PPWW21), waar de locatie met de eerste 150 woningen in is geprogrammeerd, ook een aantal kwalitatieve voorwaarden gesteld. In algemene zin zijn deze voorwaarden in overeenstemming met het op dit moment geldende Omgevingsbeleid (visie en verordening). In het PPWW21 is opgenomen dat ten minste 50% van de woningen betaalbaar moeten zijn (sociale huur en middensegment). Bij de programmering van de eerste fase kerkwetering in het PPWW21 is ook aangegeven dat de locatie op termijn kon doorgroeien tot 500 woningen. Overigens streeft de gemeente Oudewater in haar eigen woonvisie naar 70% betaalbaarheid.

Op dit moment zijn wij in overleg met de gemeente Oudewater over het programmeren van de volgende fasen van het project Kerkwetering (circa 350 woningen verspreid over de tijdvakken voor 2030 en na 2030). Daarmee komt de locatie uiteindelijk uit op 500 woningen. Op deze nieuw geprogrammeerde woningen zullen, naast de kaders uit de Omgevingsverordening, de randvoorwaarden uit het Kader Provinciale Programmering Wonen en Werken dat op 24 april 2024 door Provinciale Staten is vastgesteld van toepassing zijn.

Vraag:

2. Tegen welke belemmeringen loopt de gemeente Oudewater aan voor de realisatie van Kerkwetering en welke mogelijkheden heeft de provincie om deze belemmeringen te verminderen of weg te nemen? En kan de provincie ook helpen bij het versnellen van de realisatie van Kerkwetering? Welke ondersteuning biedt de provincie daartoe, bijvoorbeeld t.b.v. de capaciteitsproblemen?

Antwoord:

Uit een ambtelijk overleg dat met de gemeente Oudewater is gevoerd blijken er in ieder geval twee prominente factoren te zijn die de realisatie belemmeren. Ten eerste zijn niet alle 500 woningen geprogrammeerd in de PPWW. Deze zullen in het eerstvolgende programma worden opgenomen. Ten tweede is de verwerving van gronden onzeker omdat hierbij de medewerking van de eigenaren benodigd is. Daarnaast geeft de gemeente aan te weinig capaciteit te hebben om aan de verschillende opgaven te werken.

Om de gemeente hiermee te ondersteunen, hebben wij de gemeente aangeboden om onder meer vanuit programma Versnelling Woningbouw te verkennen wat daarvoor de meest geschikte wijze zou kunnen zijn. Daarbij valt te denken aan middelen voor ambtelijke capaciteit of bijvoorbeeld juridische ondersteuning bij grondverwerving. Daarnaast heeft de provincie ook aangeboden om mee te kijken op de ruimtelijke inpassing van de 500 woningen op een kleiner deel van de locatie indien verwerving van de gehele locatie niet haalbaar blijkt (financieel, milieuhindercirkel agrariër).

Tevens is aan de gemeente meegegeven dat wij willen inzetten op het programmeren van de gehele locatie Kerkwetering (500 woningen), zodat de gemeente voor de gehele locatie een ruimtelijk plan kan maken inclusief financiële afspraken. Omdat in het kader van het PPWW²¹ de hele locatie indertijd al is beoordeeld in de planMER, verwachten wij hier inhoudelijk geen grote verrassingen.

Vraag:

3. Een andere ontwikkeling in de gemeente Oudewater is de ontwikkeling van 'de Archipel / waterwoningen' aan de Goudse Straatweg, ten westen van de rioolwaterzuivering. Het zou gaan om ca. 80 woningen, die grotendeels in het betaalbare segment vallen en gebouwd worden volgens een innovatief concept waarmee deze woningen klimaatadaptief en 'littekenloos' gebouwd kunnen worden. De locatie is echter niet direct gelegen aan het bestaand stedelijk gebied en daardoor denken wij minder wenselijk en ook niet mogelijk.

Is de provincie over dit initiatief geconsulteerd? Zo ja, is daar een advies op gegeven en zo ja, hoe luidt dit advies?

Antwoord:

De provincie is wel geconsulteerd door de initiatiefnemers maar niet door de gemeente Oudewater. Wij hebben tot op heden geen signalen ontvangen dat gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan het initiatief. Het initiatief is dan ook niet opnieuw ter sprake gekomen en ook niet aangeboden in het kader van het proces Provinciale Programmering Wonen en Werken (PPWW).

Vraag:

4. Klopt het dat een ontwikkeling zoals hierboven beschreven en op deze locatie niet mogelijk is binnen de provinciale regelgeving? Zo ja, om welke regels gaat het precies? Zo nee, onder welke voorwaarden is een dergelijke ontwikkeling wel mogelijk?

Antwoord:

Het plan loopt, vanwege de locatie op afstand van de kern Oudewater, tegen de basisprincipes van het verstedelijkingsverbod aan zoals opgenomen in de Omgevingsverordening.

Voor permanente woningen betreft het Artikel 9.15 lid a van de Omgevingsverordening.

Hierin wordt verwezen naar het Provinciaal Programma Wonen en Werken waarin staat dat nieuwe woningbouw moet plaatsvinden:

- a. zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- b. daarnaast in overig stedelijk gebied;
- c. eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors; En verder Artikel 9.15 lid b. waarin staat dat woningbouw moet plaatsvinden in aansluiting op het stedelijk gebied.

In het kader van vitaliteit van kernen is soms een grotere uitbreiding vanuit lokaal perspectief gewenst. Deze grotere locaties worden binnen het proces van het PPWW regionaal afgewogen en beoordeeld.

Flexwoningen

In het kader Provinciale programmering Wonen en Werken 2024 – 2027 is voor flexwoningen in de 1e wijziging Omgevingsverordening provincie Utrecht een regeling opgenomen op grond waarvan gemeenten de mogelijkheid hebben tot 50 flexwoningen per kern aansluitend aan die kern in het landelijk gebied te realiseren (Artikel 9.14a). Het gaat dan om tijdelijke woningen, die maximaal 15 jaar blijven staan.

Een dergelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als het passend is binnen de genoemde instructieregels die de Omgevingsverordening stelt aan uitbreiding van het stedelijk gebied.

Tot slot beschikken GS tot de mogelijkheid van het verlenen van een ontheffing om medewerking te verlenen aan meer flexwoningen buiten het stedelijk gebied, met inachtneming van een aantal randvoorwaarden (Artikel 9.16a).

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen