



Burgemeester en wethouders van de gemeente Houten  
Postbus 30  
3990 DA HOUTEN

ONDERWERP	Experimentlocatie voor tijdelijke woningen buiten bestaan stedelijk gebied	TELEFOONNUMMER	+31641351082
		E-MAILADRES	kees.diepeveen@provincie-utrecht.nl
DATUM	10-10-2023	DOMEIN/OPGAVE	SLO
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1778402294-11981	TEAM	Programma Versnelling
VAN	Kees Diepeveen		Woningbouw

Geacht college,

Voor de zomervakantie heeft u informeel bij ons een verzoek ingediend om een experiment flexwonen buiten bestaand stedelijk gebied aan te gaan voor de tijdelijke realisatie van flexwoningen voor urgente woningzoekenden, in combinatie met een aantal eveneens tijdelijke maatschappelijke organisaties. Dit verzoek is nog eens bevestigd in het bestuurlijk overleg van 31 augustus jongstleden. De beoogde locatie voor de flexwoningen is gelegen aan de oostkant van de kern van Houten, aansluitend bij de sportvoorzieningen op de Kruisboog, ten oosten van de Binnenweg. Er is voorzien in ruimte voor 250 bewoners: 100 asielzoekers en 150 spoedzoekers, waarbij het aantal te huisvesten asielzoekers nog kan oplopen tot 175. Deze aantallen leiden tot maximaal 200 flexwoningen. Beoogd is verder deze woningen te combineren met 1800 m2 aan eveneens tijdelijke bebouwing voor drie Houtense maatschappelijke organisaties (Doorgeefluik, Voedselbank en Krachtfabriek). Daarnaast verkent u ook of een vierde, commerciële, organisatie (Ecokring) kan worden toegevoegd.

Wij waarderen dat u zich wilt inzetten voor de opvang van asielzoekers, huisvesting van statushouders en spoedzoekers en het realiseren van een woonomgeving waar samenleven, ontmoeten en ontplooiën voorop staan. Wij zijn dan ook bereid om met de door u voorgestelde locatie een experiment aan te gaan, zoals bedoeld in het Actieplan Flexwonen, waar ook sociale en maatschappelijke functies deel van uitmaken zoals genoemd in de zogenaamde Utrechtse Aanpak vanuit het PRT. U dient hiervoor een ontheffingsaanvraag te doen, waarbij een goede onderbouwing cruciaal is. Voor de flexwoningen moet deze onderbouwing worden gevonden in de urgentie van de realisatie van dergelijke woningen en het gebrek aan binnenstedelijke locaties. Voor de vestiging van de maatschappelijke organisaties is daarnaast een overtuigende, juridisch houdbare onderbouwing nodig van de meerwaarde van de combinatie van functies en waarom deze zich niet op andere wijze, binnenstedelijk, laat realiseren.

De verantwoordelijkheid voor de onderbouwing van het definitieve gewenste programma ligt bij de gemeente Houten. Voor de, later toegevoegde, commerciële organisatie Ecokring geldt dat een dergelijke functie volgens het provinciale beleid het meest passend is in bestaand winkelgebied. Voor deze organisatie wordt geen ontheffing verleend.

#### *Flexwonen en de provinciale regelgeving*

U heeft bovengenoemd verzoek ingediend, omdat een dergelijke stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied in strijd is met het provinciaal beleid en de provinciale Interim Omgevingsverordening. Die verbiedt nieuwe stedelijke functies buiten bestaand stedelijk gebied en maakt op dit verbod slechts in een beperkt aantal situaties een uitzondering.

Echter de urgentie van adequate huisvesting van specifieke groepen woningzoekenden is hoog; binnen bestaande kernen is die huisvesting niet altijd tijdig te realiseren. Om die reden hebben we als provincie in het Actieplan Flexwonen de mogelijkheid benoemd om een beperkt aantal experimenten aan te wijzen voor de realisatie van tijdelijke flexwoningen in het buitengebied. De ervaring met deze experimenten van tijdelijke aard gebruiken wij, om waar nodig, de regels van onze Omgevingsverordening te wijzigen. De 1e wijziging Omgevingsverordening is voorzien op 1 maart 2024 en daarin worden regels voor de realisatie van flexwoningen opgenomen.

Het Houtense initiatief past niet in de nu voorgenomen Ontwerp 1<sup>e</sup> wijziging Omgevingsverordening; het beoogde aantal flexwoningen is veel groter dan 50, daarnaast is de locatie Houten-Oost niet gelegen in een, in het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW), benoemde toekomstige woonlocatie. De voorgestelde nieuwe artikelen 9.14a en 9.15a in het Ontwerp 1<sup>e</sup> wijziging Omgevingsverordening bieden ook geen ruimte voor andere functies dan flexwoningen.

De voorgenomen ontwikkeling kan slechts mogelijk worden gemaakt door van de regels in de Interim Omgevingsverordening af te wijken met behulp van een ontheffing. Deze ontheffing kan worden verleend op basis van een integrale afweging van belangen, waarbij het belang waaraan de ontheffing beoogt tegemoet te komen, zwaarder moet wegen dan het belang van naleving van de regel. Dit vereist een zorgvuldige en overtuigende onderbouwing. Wij nemen een dergelijk besluit zeker niet lichtvaardig. Anderen kunnen hiertegen beroep aantekenen.

#### *Overwegingen bij uw verzoek*

Uw verzoek voor het aangaan van een experiment is in goed ambtelijk overleg tussen gemeente en provincie tot stand gekomen. Wij hebben waardering voor dit proces. Wij geven u voor de onderbouwing van de ontheffingsaanvraag nog een aantal overwegingen mee:

- Wij constateren dat in het PPWW nog een ruime capaciteit voor binnenstedelijke woningbouw in uw gemeente is opgenomen. We verzoeken u om bij een concrete aanvraag voor een ontheffing te verduidelijken waarom deze binnenstedelijke capaciteit niet tijdig beschikbaar is.
- De combinatie van deze flexwoningen met maatschappelijke organisaties vraagt aanvullende onderbouwing. U zult moeten onderbouwen wat de meerwaarde is van een gecombineerd programma en waarom dit zich niet op andere wijze, binnenstedelijk, laat realiseren. De vierde gewenste organisatie, Ecoling, laat zich volgens provinciaal beleid het beste passen in bestaand winkelgebied. Voor deze organisatie wordt geen ontheffing verleend.
- Tot slot is een aandachtspunt dat de 'Utrechtse aanpak', waar een dergelijke combinatie van functies een voorbeeld van is, geen toetsingskader vormt bij een (eventuele) ontheffingsverlening op grond van de Interim Omgevingsverordening. Ook biedt de Interim Omgevingsverordening geen grond voor het toevoegen van bedrijvigheid in het buitengebied. Een argument dat de beoogde functies passen binnen bestaand provinciaal beleid, zal de bestuursrechter dus niet onmiddellijk overtuigen, mocht er beroep tegen de ontwikkeling worden aangetekend. Er zullen inhoudelijke argumenten moeten worden aangevoerd, waarom juist in dit geval afgeweken moet worden van de bestaande provinciale regels.

Een definitief besluit over de ontheffing hebben wij uiteraard nog niet genomen, omdat dit pas mogelijk is aan de hand van een uitgebreid verzoek van uw kant. Wij zijn bereid u bij de voorbereiding van dit verzoek te ondersteunen. Bij een eerste ruimtelijke toets op ambtelijk niveau zijn er weliswaar geen onoverkomelijke bezwaren tegen een tijdelijke verstedelijking op deze locatie geconstateerd, maar een definitieve beoordeling vindt plaats aan de hand van uit te werken plannen. Vanuit het perspectief van water/bodem en landschap heeft u hiervoor al een aantal aandachtspunten meegekregen.

*Procedure voor ontheffing*

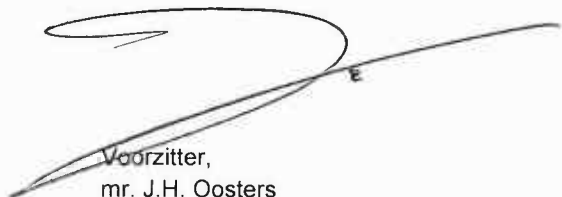
Wij veronderstellen dat u voor het plan een ruimtelijke onderbouwing opstelt ten behoeve van een ontwerp bestemmingsplan. De procedure voor het verlenen van provinciale ontheffing duurt circa acht weken. Deze provinciale ontheffingsprocedure kan deels gelijk oplopen met de procedure van een bestemmingsplan en kan aangevraagd worden zodra er een ruimtelijke onderbouwing én een aanvraag ligt die aan de indieningsvereisten voldoet, zoals beschreven in artikel 1.11 van de Interim Omgevingsverordening. Voor nadere informatie over deze procedure kunt u contact opnemen met uw vaste contactpersoon van het Team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen van de provincie.

*Garantie voor de tijdelijkheid*

Wij gaan ervan uit dat de tijdelijkheid van de plaatsing van de flexwoningen in uw ruimtelijke besluit wordt opgenomen en gegarandeerd. Ook in de ontheffing – waar op dit moment nog geen besluit over is genomen – wordt die tijdelijkheid in een voorschrift vastgelegd. Wellicht ten overvloede merken we op, dat de tijdelijke flexwoningen op deze locatie niet gezien kunnen worden als een eerste stap naar permanente woningbouw in Houten Oost. Zoals wij u eerder in de brief van 15 juni 2021 jl. hebben laten weten, ligt naar onze mening grootschalige woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van Houten niet voor de hand. Er zijn nog voldoende kansen voor binnenstedelijke ontwikkeling. Een eventueel af te geven ontheffing voor het experiment wijzigt ons standpunt op dit punt niet.

Wij zien uw onderbouwing voor de ontheffingsaanvraag met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Utrecht,



Voorzitter,  
mr. J.H. Oosters



b/a  
Secretaris  
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen