

2

Gespreksverslag van de tweede
informatiebijeenkomst
Lagebiezen/Jacob Marislaan
Fulcotheater, IJsselstein
27 november 2021

Informatiebijeenkomst Lagebiezen / Jacob Marislaan



2

Gespreksverslag van de tweede
informatiebijeenkomst
Lagebiezen/Jacob Marislaan
Fulcotheater, IJsselstein
27 november 2021

Informatiebijeenkomst Lagebiezen / Jacob Marislaan

Voor nadere informatie

<https://www.IJsselstein.nl/Lagebiezen>

Contactgegevens Gemeente IJsselstein

Telefoonnummer: 14 030

Bereikbaar op maandag t/m vrijdag 08.30-17.00 uur

Email: info@ijsselstein.nl

Graag hierbij als onderwerp vermelden 'Lagebiezen/Jacob Marislaan'

Gespreksverslag

Opening

De informatiebijeenkomst wordt geopend door Guido Wallagh (Inbo). Namens de gemeente IJsselstein, de organisator van deze bijeenkomst, heet hij iedereen van harte welkom. Inbo is gevraagd door de gemeente om een Nota van Uitgangspunten voor de Lagebieden/Jacob Marislaan voor te bereiden en, als onderdeel hiervan, informatiebijeenkomsten te organiseren. Voor deze bijeenkomst is een presentatie voorbereid die opgedeeld is in twee delen: 1) het proces: in gesprek over de eerste bijeenkomst en toegestuurde brieven. 2) het plan: in gesprek over de concept Nota van Uitgangspunten.

Welkomstwoord door wethouder Kees Geldof

Wethouder Kees Geldof heet iedereen eveneens van harte welkom. Hij geeft aan dat alle opmerkingen van de bewoners op de vandaag gepresenteerde concept Nota van Uitgangspunten gehoord worden. Ook de opmerkingen die niet in de concept Nota van Uitgangspunten verwerkt worden, zullen meegegeven worden aan de gemeenteraad. Zo kunnen gemeenteraadsleden een overwogen besluit nemen. Kees Geldof geeft ook aan dat hij en zijn collega wethouder Peter Bekker aanwezig zullen blijven tijdens deze informatiebijeenkomst om het gehele gesprek te horen en eventueel waar nodig vragen te beantwoorden.

Deel 1: wat is er tot nu toe gebeurd?

De vragen en reacties tijdens de 1e informatiebijeenkomst en bewonersbrieven die naar de gemeente zijn gestuurd, gaan over de procesgang/communicatie en over inhoudelijke aspecten.

Wat betreft de procesgang en communicatie vat Guido Wallagh de vragen en reacties als volgt samen:

- Bewoners voelen zich overvallen, daar waar het bijvoorbeeld gaat over een groter gebied dan alleen Lagebieden en de naamgeving. Wat dit laatste betreft wordt vooral gecommuniceerd onder de noemer van Lagebieden, terwijl het gebied waar het over gaat ook de Jacob Marislaan betreft.
- Bewoners geven aan dat de plangrenzen onduidelijk zijn, ofwel: waar gaat de Nota van Uitgangspunten wel en niet over? Hoort de fietsmaker en/of de fysiotherapie nu wel of niet tot het gebied waar de Nota van Uitgangspunten over gaat?
- Bewoners hebben de indruk dat alles al vaststaat, terwijl er wel bijeenkomsten met bewoners georganiseerd worden.

- Bewoners hebben vragen over de te volgen procesgang: wat gebeurt er met hun inbreng en hoe kunnen zij invloed uitoefenen?
- Bewoners missen achtergrondinformatie – zoals het bestemmingsplan en een nota waarin uitspraken worden gedaan over de bouwhoogtes – of kunnen deze niet of moeilijk vinden.

Wat betreft de concept Nota van Uitgangspunten zijn bewoners kritisch en/of hebben zorgen over onder meer:

- Bouwhoogte.
- Verdwijnen van karakteristiek groen.
- Toename verkeers- en parkeerdruk.
- Afstand van de nieuwbouw tot de bestaande bebouwing.
- Verminderd uitzicht.

Belangen en invalshoeken van de verschillende partijen

Een Nota van Uitgangspunten benoemt, in hoofdlijnen, wat de kwaliteiten en kenmerken van een locatie zijn en doet richtinggevend uitspraken over de toekomstige ontwikkeling. Na zo'n Nota van Uitgangspunten volgt het ontwerpproces, waarin veel gedetailleerder de bebouwing, de openbare ruimte en andere randvoorwaarden (zoals parkeren) uitgewerkt wordt.

Voor de Lagebieden/Jacob Marislaan is Inbo gevraagd de concept Nota van Uitgangspunten voor te bereiden, waarbij betrokken worden een verkenning van de gemeente, een verkenning van Provides en de reacties van bewoners.

Gemeente IJsselstein

In de Woonvisie 2019-2030 wordt aangegeven dat aanvullende woningbouw een belangrijke opgave voor de gemeente is. Voor 2030 wil de gemeente 2.500 extra woningen bouwen. Hiervan zijn minimaal 750 woningen sociale huurwoningen. De totale opgave van 2.500 woningen is niet volledig te realiseren op binnenstedelijke locaties en moet daarom ook deels daarbuiten plaatsvinden. De provincie legt prioriteit bij binnenstedelijke locaties. Voor de gemeente betekent dit dat elke vrijkomende locatie verkend wordt op mogelijkheden voor woningbouw en eventuele verdichting. De locatie Lagebieden/Jacob Marislaan is een potentiële woningbouwlocatie, met name ook doordat de scholen verhuisd zijn, de locatie dicht bij het centrum ligt en Provides het initiatief genomen heeft voor een verkenning naar herontwikkeling.

In een aantal nieuwsbrieven heeft de gemeente gecommuniceerd over het voornemen om op deze locatie tot een herontwikkeling te komen. In deze brieven is

gesteld dat, op basis van verkenningen, gedacht wordt aan zo'n 200 woningen in drie tot vijf bouwlagen en een gemengd woningprogramma.

Provides

Provides wil als een van de partners in IJsselstein invulling geven aan de Woonvisie 2019-2030 en denkt hierbij aan zo'n 750 sociale huurwoningen op verschillende locaties in de gemeente. Met deze woningen wordt tegemoet gekomen aan een grote vraag naar betaalbare woningen. Door de locatie Lagebiezen/Jacob Marislaan te combineren met sloop-nieuwbouw van de huidige woningen van Provides aan de Jacob Marislaan ontstaat de mogelijkheid om zo'n 150 – 200 woningen te realiseren, waarbij van de netto toevoeging aan woningen de helft als een sociale huurwoning.

Deze ontwikkeling gaat wat Provides betreft nadrukkelijk verder dan alleen woningen bouwen. Voor de locatie zet Provides in op een leefbare en prettige woonomgeving, waarbij het aandacht zal besteden aan en investeren in zoveel mogelijk groen, bomen en water behouden, parkeren regelen op de locatie zelf (zodat dit niet de

omgeving belast) en een goede ruimtelijke aansluiting op de bestaande omgeving.

Bewoners

Van de 1e informatiebijeenkomst is verslag gemaakt. Uit het verslag komt naar voren dat bewoners aandacht vragen voor cq. zorgen en/of kritiek hebben op:

Groen & water

- Behoud zoveel mogelijk uitzicht op groen en beeldbepalende bomen.
- Zorg voor een groene rand om de Lagebiezen/Jacob Marislaan.
- Zorg voor beter onderhouden groen.
- Verbeter de waterhuishouding in en om de Lagebiezen/Jacob Marislaan.

Parkeren & ontsluiting

- Snelheid uit de Lagebiezen/Jacob Marislaan halen – 30 km per uur.
- Achtersloot moet fietsvriendelijk blijven.
- Voorkom meer parkeerdruk in de omgeving.



Wonen

- Woningen voor starters, gezinnen, senioren en doorstromers.
- Woningen met tuin.
- Maximaal 3 bouwlagen, met voorkeur voor 2 lagen + kap.
- Voorkom blokkade van belangrijke zichtlijnen en inkijk in de omliggende tuinen.
- Bewoners Provides willen appartementen met en zonder tuin.
- Woningen Jacob Marislaan behouden, geen nieuwbouw.

Inbo

Inbo, het adviesbureau dat gevraagd is door de gemeente IJsselstein om een Nota van Uitgangspunten op te stellen, heeft op basis van alle inbreng een concept randvoorwaardenkaart gemaakt en profielen getekend van onderdelen van het plan. Hierbij is onder meer rekening gehouden met: bouwhoogtes voor de nieuwbouw die passen bij de omgeving, het gebruiken van bestaande rooilijnen en ontsluitingen, het behoud van zichtlijnen, groen, water en bomen en het integreren van goede looproutes in het gebied.

In gesprek over de eerste bijeenkomst en de toegestuurde brieven

Gevoel overvallen te zijn en vergroten plangebied

Een bewoner van de Jacob Marislaan geeft aan dat ze denkt dat de bewoners van de Lagebiezen zich wellicht minder overvallen voelen, omdat er al jaren een plan bestaat voor de ontwikkeling van de scholenlocaties. Zij stelt dat de bewoners van de Jacob Marislaan zich wel overvallen voelen door het vergroten van het plangebied, maar zij geeft aan dat de bestaande woningen aan de Jacob Marislaan wel aan vervanging toe zijn.

Een andere bewoner van de Jacob Marislaan zegt dat er ooit is toegelicht dat de woningen aan de Jacob Marislaan noodwoningen waren en dat ze daarom nu afgebroken mogen worden. Zij is van mening dat dit geen noodwoningen zijn, omdat de woningen er al zo lang staan en met plezier bewoond worden. Dit soort woningen in zo'n omgeving zijn uniek voor IJsselstein. De bewoonster maakt zich ook zorgen over bestaande bomen die zullen verdwijnen met de nieuwe plannen.

Mark Poley, projectleider van de gemeente IJsselstein, geeft aan dat het aan de eigenaar van de sociale huurwoningen,

Provides, is of de woningen vervangen moeten worden.

Een bewoner van de Lagebiezen reageert dat de bewoners van de Lagebiezen zich wel kunnen inleven in het gevoel overvallen te zijn, aangezien er tussen 2014 en 2020 altijd is gesproken over een plan van zo'n 45 woningen. Bewoners van de Lagebiezen voelen zich overvallen vanwege de grotere hoeveelheid woningen en de bouwhoogte.

Van landelijk naar stedelijk plan 'rommelen'

Een bewoner geeft aan dat er wordt 'gerommeld' van een 'plan met een landelijke/dorpse sfeer' naar een 'stedelijk plan met hoogbouw'. Dit is voor hem niet goed te volgen.

Toon van de communicatie

Een bewoner geeft aan zich te storen aan de toon van de communicatie. Er wordt enerzijds gezegd dat de ontwikkeling van de Jacob Marislaan meegenomen dient te worden (op de slide van Provides in de presentatie) en anderzijds dat de gemeente nog verkent of de Jacob Marislaan meegenomen wordt in de ontwikkeling. Vraag: kan hier consequent mee om worden gegaan in de communicatie? Bewoners begrijpen het niet.

Mark Poley geeft aan dat zo eenduidig mogelijk gecommuniceerd moet worden, zodat verwarring voorkomen wordt.

Toegang tot relevante informatie

Een bewoner geeft aan op zoek te zijn naar relevante informatie zoals de Nota Bouwhoogten IJsselstein, het bestemmingsplan, kadastrale kaarten en de Woonvisie. Deze staan niet op de projectpagina van de Lagebiezen/Jacob Marislaan en zijn ook niet te vinden op de gemeentelijke website.

Mark Poley zegt toe dat op de projectpagina van de Lagebiezen/Jacob Marislaan de gevraagde informatie toegevoegd wordt. Wat betreft het bestemmingsplan wordt aangegeven dat deze herzien moet worden op basis van een door de gemeenteraad nog te accorderen Nota van Uitgangspunten. Voor zo'n herziening van een bestemmingsplan geldt een separaat besluitvormingsproces, inclusief inspraak.

Abrupt einde van de 1e informatiebijeenkomst

Bij de vorige bijeenkomst werd het einde door een bewoner als abrupt ervaren. Er wordt afgesproken dat de eindtijd van deze 2e informatiebijeenkomst om 16.00 uur is.

Naamgeving van het project

Er wordt opgemerkt dat de naamgeving van het project verwarrend is. Eerder werd alleen over de Lagebiezen gesproken, terwijl hierbij ook de Jacob Marislaan betrokken was. Het is goed dat in de naamgeving duidelijk wordt gemaakt over welke plekken het gaat.

Planning

Een bewoner vraagt wat de planning is.

Mark Poley verwijst naar de planning die in de vorige informatiebijeenkomst besproken is. Volgens deze planning, die ook opgenomen is in het verslag van deze bijeenkomst, zal de concept Nota van Uitgangspunten naar verwachting in het eerste kwartaal van 2022 ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarna wordt, na goedkeuring van de Nota van Uitgangspunten, gestart met herziening van het bestemmingsplan, een overeenkomst tussen gemeente en Provides en het verdere ontwerp- en bouwproces.

3. Hoe omgaan met inbreng bewoners

In een bijlage bij de concept Nota van Uitgangspunten komt een procesverslag. In dit procesverslag wordt beschreven hoe de informatiebijeenkomsten verlopen zijn, welke aanvullende informatie bij de gemeente binnen gekomen is, wat uit de informatiebijeenkomsten gekomen is en wat wel en niet meegenomen is in de Nota van Uitgangspunten.

4. Rol Provides

Verschillende bewoners hebben vragen en opmerkingen over de rol van Provides. Een bewoner geeft aan dat Provides in een fusietraject zit met GroenWest en verwacht dat dit de kwaliteit van het plan negatief beïnvloedt. Een andere bewoner twijfelt over een integrale ontwikkeling door Provides. Komt het de kwaliteit niet ten goede als meer partijen, in concurrentie, een voorstel voor ontwikkeling mogen doen? Ook geeft een andere bewoner aan dat huidige huurders van Provides vertegenwoordigd zijn in de huurdersvereniging, maar dat dit niet voor toekomstige huurders geldt.



Michiel van Blokland, van Provides, geeft in het afrondende deel van de informatiebijeenkomst aan dat de twijfel over de kwaliteit hem raakt. Naar zijn inzicht zet Provides juist sterk in op kwaliteit, die juist bij een samenhangende aanpak van de gehele locatie, het best gewaarborgd is. Het fusietraject zal geen negatieve impact op het vervolg hebben, aldus Michiel van Blokland. GroenWest deelt dezelfde kwaliteitsambities als Provides.

Mark Poley ondersteunt de gedachte dat de kwaliteit gebaat is bij een integrale ontwikkeling. Provides is als eigenaar van delen van het gebied een partner bij de integrale ontwikkeling. Hij ziet Provides bovendien als een partij die dit waar kan maken. Daarnaast draagt Provides zo bij aan meer sociale huurwoningen, waar – zoals eerder gesteld – een grote behoefte aan is.

Een andere bewoner stelt dat het vertrouwen in de gemeente, wat hem betreft, geschaad is. De bewonersgroep Achtersloot heeft de gemeente een cultuurhistorische inventarisatie aangeboden, waar aanvankelijk geen reactie op kwam. Pas na een WOB-verzoek is voor de bewonersgroep duidelijkheid gekomen. Hierna heeft de bewonersgroep hun visie en uitgangspunten kenbaar gemaakt richting de gemeente in een visiedocument Lagebiezen. Uit de notulen van de B&W vergadering van 24 augustus 2021 bleken al besluiten genomen te zijn, zonder een gesprek met de bewoners.

Wat de verkenningen van de bewonersgroep Achtersloot betreft, geeft Mark Poley aan dat deze in de verkenningen van de gemeente, Provides en Inbo meegenomen zijn.

5. Waarom zoveel woningen op de Lagebiezen/Jacob Marislaan?

Mark Poley verwijst naar de Woonvisie en het belang om, via verdichting, extra woningen te realiseren. Uit eerdere verkenning blijkt ruimte voor maximaal 200 woningen op de locatie Lagebiezen/Jacob Marislaan. Maar Inbo is niet voor niets gevraagd. Dit bureau stelt nu een concept Nota van Uitgangspunten op waarin verschillende randvoorwaarden worden bepaald, waaronder de plekken waar woningbouw kan komen en de maximale bouwhoogte. In zo'n randvoorwaardenkaart, horend bij de concept Nota van Uitgangspunten, gaat het om het markeren van plekken en hoogtes. In een latere fase zal, bij verdere uitwerking, blijken om hoeveel woningen het exact gaat. Mark Poley verwacht, op basis van de huidige concept randvoorwaardenkaart zoals ook gedeeld tijdens de 2e informatiebijeenkomst, dat het exacte aantal woningen wat lager zal zijn dan het maximale aantal van 200.

Deel 2: concept Nota van Uitgangspunten

In het tweede deel van de presentatie geeft Stephanie Appenzeller (stedenbouwkundige bij Inbo) een toelichting op de concept Nota van Uitgangspunten. Eerst wordt toegelicht wat er met de inbreng van bewoners is gedaan. Dat gaat om de volgende vijf wijzigingen:

- Minder bouwhoogte: van 5 bouwlagen (zoals voorgesteld tijdens de 1e informatiebijeenkomst) naar 4 bouwlagen waarbij de 4e bouwlaag niet tot de rooilijn loopt, maar wat terug ligt.
- Bestaande groenstructuur waarborgen en verbeteren.
- Bebouwing komt grotendeels op plekken waar nu al gebouwen staan.
- Ontsluiting in de buurt van bestaande ontsluitingswegen.
- Voldoende parkeerplaatsen voor woningen en bezoekers binnen het plangebied.

Vervolgens gaat Stephanie Appenzeller in op specifieke onderdelen van de concept Nota van Uitgangspunten. Zij staat stil bij groen en water, bij bebouwing en aansluiting op de omgeving van deze bebouwing en op ontsluiting, looproutes en parkeren. De toelichting wordt – zie presentatie – geïllustreerd aan de hand van de concept randvoorwaardenkaart, themakaarten en profieltekeningen. Zie voor de presentatie: www.ijsselstein.nl/Lagebiezen

Uitgangspunten bij groen en water:

- Zichtas vanuit de Achtersloot in richting van de Lagebiezen vrijhouden.
- Zo veel mogelijk bomen behouden.
- Bestaande groenstructuur aanvullen.
- Het groene karakter van de Lagebiezen waarborgen en verbeteren.
- Verbeteren van de waterhuishouding in het gebied door extra oppervlaktewater.
- De hoofdstructuur van het gebied is gebaseerd op het ritme van de oude en deels nog bestaande watergangen.
- Groene verblijfsruimtes met eventueel speelplekken of andere inrichting passend bij de behoeftes van huidige en nieuwe bewoners.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte is er veel aandacht voor veiligheid.

Uitgangspunten bij bebouwing en aansluiting op de omgeving:

- De nieuwe woningen houden qua hoogte, afmeting en oriëntatie rekening met de bestaande woonbebouwing.

- Eengezinswoningen met achtertuin in richting van de bestaande woningen aan de Achtersloot.
- Eengezinswoningen sluiten goed aan bij de lage bebouwing langs de historische Achtersloot.
- Bebouwing houdt voldoende afstand met de achtertuinen van de eengezinswoningen aan de Hondsdraf.
- Bebouwing houdt zoveel mogelijk rekening met de bestaande waterstructuur en bomen.
- Bebouwingshoogte 4 lagen met een terugspringende 4e laag.
- Bebouwing komt grotendeels op plekken waar nu al gebouwen staan.
- Buitenruimte woningen in de vorm van een terras of kleine tuin.
- Ruimte voor ontmoetingsplekken en gezamenlijke activiteiten in de groene buitenruimte.
- Alle woningen hebben een eigen buitenruimte met zicht op de groene omgeving.
- Alzijdig georiënteerde gebouwen.
- Veilig gevoel door zicht op de buitenruimte.
- Grote variatie van woningtypologieën.

Uitgangspunten bij ontsluiting, looproutes en parkeren:

- Ontsluiting dicht bij bestaande ontsluitingswegen.
- Hoofdontsluitingen aan de gebiedsontsluitingsweg Lagebiezen.
- Het bestaande voetpad vanuit de Achtersloot verlengen in richting van de Lagebiezen.
- Fijnmazig netwerk van langzaam verkeerroutes.
- Voldoende parkeerplaatsen voor woningen en bezoekers binnen het plangebied.
- Overdekte parkeeroplossingen met een groendek.
- Parkeerplaatsen met groen eromheen.
- Parkeren uit het zicht en op maaiveldniveau.
- Meer parkeerdruk op omgeving voorkomen.

Naar aanleiding van de presentatie worden vragen gesteld, reacties gegeven en door Stephanie Appenzeller en Mark Poley de volgende antwoorden gegeven:

Ontsluiting

Vraag: Hoe zit het met de verkeersdruk op de Achtersloot?
 Reactie: Bij de toegang tot het plangebied vanaf de Achtersloot ligt de nadruk op ontsluiting voor langzaam



verkeer (voetgangers en fietsers). Autoverkeer kan ook via de Achtersloot het gebied bereiken, bijvoorbeeld om ook in het noordelijke deel van het gebied te parkeren. De nadruk ligt op hoofdontsluiting vanaf de Lagebieden en niet vanaf de Achtersloot.

Vraag: Loopt de ontsluiting van de Hondsdraf dood?

Reactie: Voorstel is om de Hondsdraf als doodlopende straat in te richten. Tevens wordt aangegeven dat, in het kader van de herziening van het bestemmingsplan, nog verschillende onderzoeken verricht moeten worden. Eén van de onderzoeken is een onderzoek naar de verkeersafwikkeling in en naar de her te ontwikkelen locatie.

Aantal woningen

Vraag: Hoeveel woningen passen in het plangebied volgens de huidige tekeningen?

Reactie: Dit zal bij een verdere uitwerking pas exact blijken. Het precieze aantal is mede afhankelijk van het type woningen, de parkeernormen die bij het type woningen horen en de oppervlakten van deze woningen. Zoals eerder gesteld is de verwachting, op basis van de nu aangegeven plekken en bouwhoogtes, dat het aantal woningen lager zal zijn dan het maximaal aantal van 200.

Parkeren

Vraag: In de concept randvoorwaardenkaart staat op één plek een P van parkeren aangegeven. Is dit de enige plek waar geparkeerd kan worden?

Reactie: In de concept randvoorwaardenkaart is een parkeerzone aangegeven met een p. Deze is bedoeld voor openbaar parkeren. In de legenda van de concept randvoorwaardenkaart staan echter nog meer zones aangegeven voor parkeren, maar die worden bewust gecombineerd met andere functies. Binnen het bouwvlak van de woningen (oranje) moet bijvoorbeeld de bebouwing inclusief parkeren worden gerealiseerd. Voor de appartementen wordt er gedacht aan parkeren uit het zicht, bijvoorbeeld onder een groen dek tussen de gebouwen in of parkeren op maaiveld afgezoomd met groen.

Uitleg kleuren in de concept randvoorwaardenkaart

Vraag: Wat betekenen de gekleurde vlakken in de concept randvoorwaardenkaart?

Reactie: De gekleurde vlakken (oranje, geel en roze) laten maximale bouwvlakken zien, verdeeld naar verschillende segmenten woningen. Oranje staat voor appartementen, geel voor eengezinswoningen en roze staat voor het zoekgebied waar eventueel de fysiotherapiepraktijk gerealiseerd zal worden.

Vraag: Sommige locaties in de concept randvoorwaardenkaart zijn met twee kleuren aangegeven, bijvoorbeeld tegenover de Hondsdraf waar een gebied is aangegeven als oranje (appartementen) en geel (eengezinswoningen/stadswoningen). Wanneer wordt de keuze gemaakt? En waar hangt deze keuze vanaf?

Reactie: Bij de verdere uitwerking, na goedkeuring van de Nota van Uitgangspunten, zal bepaald worden voor welk type woningen gekozen worden als er sprake is van twee kleuren. De keuze hangt af van de integrale uitwerking, de architectuur, etcetera. Uitgangspunt is dat in de Nota van Uitgangspunten beide kleuren blijven en dat dit dus voor nadere uitwerking een optie blijft.

Bouwhoogtes

Vraag: Zijn de profieltekeningen – waarin bestaande bouw en nieuwbouw op ingetekend staan – op schaal getekend?

Reactie: De profieltekeningen zijn op schaal getekend om zo goed te kunnen laten zien hoe nieuwbouw zich verhoudt tot bestaande, omliggende bebouwing.

Vraag: Hoe hoog wordt de nieuwe bebouwing?

Reactie: In de concept randvoorwaardenkaart is de maximale bouwhoogte in meters aangegeven. Uitgangspunt is dat een bouwlaag/verdieping 3 meter is. Staat op de concept randvoorwaardenkaart bijvoorbeeld 10 meter, dan gaat het om maximaal 3 bouwlagen/verdiepingen en iets van extra ruimte voor bijvoorbeeld het maken van een groen dak. Staat er op de concept randvoorwaardenkaart bijvoorbeeld 13 meter, dan gaat het om maximaal 4 bouwlagen/verdiepingen, waarvan de 4e bouwlaag/verdieping iets terug springt uit de gevel/rooilijn. Dit terugspringen geeft een ruimer effect vanaf de overkant.

De eengezinswoningen (gele kleuren) worden maximaal 11 meter hoog, waarbij de goothoogte maximaal 7 meter mag zijn en de nokhoogte (de punt van het kap) 11 meter hoog.

Detailniveau van de Nota van Uitgangspunten

Vraag: geven de tekeningen en kaarten, zoals getoond tijdens de 2e informatiebijeenkomst, het detailniveau van de concept Nota van Uitgangspunten aan?

Reactie: een concept Nota van Uitgangspunten geeft in hoofdlijnen aan wat er komt, waar het komt en hoe hoog het maximaal kan worden en wat de rooilijnen zijn. De tekeningen geven precies het abstractieniveau aan, waarbij nog aanvullende teksten komen ter ondersteuning.



Sociale huurwoningen

Vraag: Wat is het aandeel aan sociale huurwoningen op deze locatie?

Reactie: Het reguliere beleid van de gemeente gaat uit van 30% sociale huurwoningen. Maar omdat er een grote vraag naar sociale huurwoningen is, er 48 sociale huurwoningen worden gesloopt in het plangebied en er in de omgeving van de Lagebiezen/Jacob Marislaan vooral duurdere woningen staan, gaat de gemeente hier uit van 50% sociale huurwoningen van de netto toevoeging aan woningen.

Een bewoner van de Jacob Marislaan geeft aan dit uitgangspunt te begrijpen. Zij benadrukt dat het zeer moeilijk is in IJsselstein om een betaalbare woning te vinden.

Een andere bewoner spreekt de zorg uit dat, binnen de integrale ontwikkeling van de Lagebiezen/Jacob Marislaan de huurders van sociale woningen de slechtste plek zullen krijgen. Worden wij straks niet weggestopt in een hoekje, aldus deze bewoner.

Weer een andere bewoner signaleert dat er tijdens deze 2e informatiebijeenkomst vooral bewoners uit koopwoningen zijn en dat het belang van sociale huurders zo onvoldoende gehoord wordt. Zij vraagt de eigenaren van de koopwoningen ook rekening te houden met de woonwensen van sociale huurders.

Wel of niet bouwen op deze plek in IJsselstein

Vraag: Waarom de Lagebiezen/Jacob Marislaan verdichten met zoveel woningen?

Reactie: Om te voldoen aan de grote woningbehoefte verkent de gemeente verschillende locaties. Per locatie wordt, aan de hand van verkenningen, bepaald hoeveel extra bebouwing kan. Hierbij wordt rekening gehouden met verschillende aspecten, zoals de omliggende bebouwing, het groen, de bereikbaarheid, de staat van bestaande woningen, etc. Zowel de gemeente als de provincie leggen, evenals elders in Nederland, de focus op binnenstedelijk bouwen. Met het bouwen van extra woningen wordt overigens niet alleen tegemoet gekomen aan de acute woningvraag, maar het draagt ook bij aan het draagvlak van voorzieningen. Voor de locatie Lagebiezen/Jacob Marislaan gaat het om sloop-nieuwbouw van 48 woningen die bouwtechnisch niet meer van deze tijd zijn en nieuwbouw van maximaal 200 woningen (met de verwachting dat dit in de verdere uitwerking er iets minder zullen worden).

Voorkeursregelingen

Vraag: Voor wie worden deze woningen en is er voorrang te geven aan bewoners uit IJsselstein?

Reactie: Deze locatie is vanwege de ligging nabij het centrum en dichtbij voorzieningen, bij uitstek geschikt voor ouderen. Zij vormen een belangrijke doelgroep om hier te huisvesten. Uiteraard hebben de bewoners van de te slopen woningen het recht om door te verhuizen naar de nieuwbouw.

Voor de sociale huurwoningen geldt de regionale huisvestingsverordening van woningtoewijzing. Voor de overige woningen geldt de wet en die stelt vrije marktwerking verplicht. Bij nieuwbouwprojecten van sociale huurwoningen heeft de gemeente IJsselstein de mogelijkheid om voor maximaal 25% van de toewijzingen voorrang te verlenen aan lokaal woningzoekenden.

Huidige bewoners van de sociale huurwoningen

Aan het eind van de 2e bijeenkomst geeft Michiel van Blokland (Provides) nog een aanvullende reactie. Provides realiseert zich dat sloop-nieuwbouw van 48 woningen een grote impact heeft op huidige bewoners. Daarom vinden persoonlijke gesprekken plaats, juist ook om te kijken hoe zo veel mogelijk maatwerk geleverd kan worden. Dat wil zeggen: oplossingen zoeken voor persoonlijke wensen van huidige huurders. In zijn algemeenheid wordt gesteld dat Provides zich ervoor inzet dat huidige huurders maar één keer hoeven te verhuizen. Dat is voor het wooncomfort erg belangrijk. En dat betekent dat Provides zich inspant om eerst nieuwbouwwoningen te bouwen en dan pas te slopen. Zo kunnen huidige bewoners van de huidige woning direct naar een nieuwbouwwoning.

Hoe verder reageren?

Tijdens de 2e informatiebijeenkomst is terug gekeken op de 1e informatiebijeenkomst en nagekomen reacties via bewonersbrieven. Tevens is een toelichting gegeven op de concept Nota van Uitgangspunten, die ook ter plekke in een hard copy is uitgedeeld. Hierop zijn vragen en reacties gekomen, maar uiteraard is er gelegenheid om hier nog later op te reageren. Deze reacties kunnen per mail. Ook kan, via de mail, aan de gemeente gevraagd worden om terug gebeld te worden. Deze reacties kunnen tot 15 december 2021. Daarna wordt de concept Nota van Uitgangspunten definitief en wordt het procesverslag geschreven.

Bij reacties of belverzoek graag naar het volgende adres:

info@ijsselstein.nl

onder vermelding van 'Lagebiezen/Jacob Marislaan'

