

# Nieuwsbrief

## Lagebiezen/Jacob Marislaan als woonlocatie

mei 2022

In de vergaderingen van 18 en 19 januari jl. heeft de commissie Ruimte de opgestelde Nota van Uitgangspunten (NvU) behandeld voor woningbouw bij de locaties Lagebiezen 4 en 6 en de Jacob Marislaan. De NvU is echter niet voorgelegd aan de gemeenteraad voor besluitvorming. Bij aanvang van de raadsvergadering op 3 februari heeft de gemeenteraad een motie aangenomen voor het opstellen van een nieuwe NvU. De motie gaat onder andere in op het participatieproces, de uitgangspunten voor herontwikkeling en bevat een aanwijzing voor een maximaal aantal woningen en bouwlagen, alsmede aandacht voor het vermeerderen van de sociale woningvoorraad.

Naar aanleiding van de motie gaan we het opstellen van een NvU, samen met de omwonenden, opnieuw oppakken. Voor alle duidelijkheid: de bestaande NvU is dus van tafel.

Ook zijn er een aantal veranderingen in het project die wij hier onder benoemen:

- Woningcorporatie Cazas is in gesprek met de bewoners van de Jacob Marislaan over de toekomst van deze woningen. Dit betekent dat Cazas nadenkt over een eventuele deelname in een ontwikkeling. Wij verwachten dat Cazas ons rond september hierover hun bericht.
- Er zijn gemeenteraadsverkiezingen geweest. De coalitiebesprekingen voor een nieuw college lopen nog. We moeten afwachten wat in een coalitieakkoord/collegeprogramma wordt opgenomen over woningbouw in IJsselstein.
- Er hebben zich personele veranderingen voorgedaan in het project. De *organisatie* rondom het project moet hierop worden aangepast.
- Bovenstaande punten leiden er toe dat wij in het najaar kunnen starten met het opstellen van de NvU.

Hoe gaan we het proces voor het opstellen van de NvU aanpakken?

- In het najaar (wij gaan momenteel uit van eind september, maar mogelijk later) nodigen wij u uit voor een bijeenkomst. Samen met de projectleider en de stedenbouwkundige van de gemeente vragen wij u *mee te denken* over het vormgeven van uitgangspunten. De stedenbouwkundige verwerkt alle inbreng in een *concept stedenbouwkundig ontwerp*. Dit betreft met name de locatie Lagebiezen 4 en 6. Hierbij bieden we een doorkijk voor een ontwikkeling van andere eigendommen (bijvoorbeeld de fysiotherapie Groene Biezen en eigendommen Cazas).
- Wij nodigen u opnieuw uit voor een bijeenkomst om dit concept stedenbouwkundig ontwerp aan u terug te koppelen en uw reactie te horen. Vervolgens werken we het concept stedenbouwkundig ontwerp uit in een *Nota van Uitgangspunten*. Hierin worden ook de uitkomsten, van al uitgevoerde onderzoeken, en de financiële aspecten opgenomen.
- De NvU leggen we voor aan het college van Burgemeester en Wethouders. Het college legt de NvU vervolgens voor aan de gemeenteraad voor besluitvorming. Wij verwachten dit in het eerste kwartaal 2023 af te ronden.
- Bij een positief besluit door de gemeenteraad kunnen we de volgende stap zetten. Op dit moment gaan we uit van een aanbesteding voor de keuze van een *ontwikkelaar*.
- Als de ontwikkelaar gekozen is en de *opdracht* gegeven is tot het herontwikkelen van de locatie Lagebiezen 4 en 6, gaat de ontwikkelaar een *ontwerpplan* maken. Hierbij betrekken zij u als aanwonenden. Dit moment van betrekken gaat enige tijd duren gelet op aanbestedingsvereisten en rechtelijke uitspraken (jurisprudentie).

- Hierna volgen de *formele ruimtelijke procedures* (zoals het wijzigen van het bestemmingsplan).
- Wij denken nog na hoe we andere inwoners van IJsselstein kunnen betrekken bij het opstellen van een NvU. Wij vinden dit belangrijk om meer inzicht te krijgen in de woonwensen van woningzoekenden. Zij zijn tenslotte de toekomstige bewoners.

Het bovenstaande hebben wij in een kritische maar prettige en transparante sfeer met vertegenwoordigers van omwonenden op 10 mei jl. besproken.

Ook zijn nog een aantal zaken verder benoemd:

- Er worden geen initiatiefvoorstellen/ individuele opmerkingen van bewoners beoordeeld/van commentaar voorzien. Er zal een integrale afweging plaatsvinden waarin we de doelgroepen (o.a. kleine huishoudens), parkeren en sociale woningbouw en woningbouw in de midden categorieën meenemen.
- Uit de Woonvisie 2019-2030 blijkt dat er in IJsselstein grote behoefte is aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.
- De overheid stuurt in toenemende mate op de realisatie van betaalbare woningen, waaronder sociale woningbouw.
- Het 'aantal' woningen in het gebied moet worden afgewogen in samenhang met de 'grootte' van de woningen en de kwaliteit van het gebied.
- Ondergronds parkeren is een zeer dure oplossing en is daarom bij sociale woningbouw niet te realiseren. Er zal gekeken worden naar andere oplossingen. Deelautogebruik is hierbij één van de mogelijkheden.
- De wethouders waren niet aanwezig bij dit gesprek en zullen ook in het vervolg niet bij bijeenkomsten aanwezig zijn. De overleggen en voorbereidingen vinden plaats door medewerkers van de gemeente. De wethouders/het college zullen/zal besluiten nemen op de hen voorgelegde NvU.
- We hebben afgesproken dat de gemeente aan de vertegenwoordigers van de omwonenden tussentijds (augustus) een update geeft over de stand van zaken.

Onafhankelijk of er wel of geen voortgang te melden is.

- De vertegenwoordigers van de omwonenden spreken de wens uit voor de eerste bijeenkomst met alle omwonenden eerst nog een keer in klein comité bij elkaar te komen om een eerste richting te geven aan de uitgangspunten voor het opstellen van een NvU. Zij verwachten hiermee de bijeenkomst met alle omwonenden meer effectief te kunnen maken. Over dit punt denken wij nog na.

### Website

[www.ijsselstein.nl/lagebiezen](http://www.ijsselstein.nl/lagebiezen) is een projectpagina op onze website waar we de voortgang in dit project vermelden. Ook kunt u er alle belangrijke informatie zoals (nieuwsbrieven en verslagen bewonersbijeenkomsten) lezen.

Gaan mijn burens  
verbouwen?



### Over uw buurt

Besluiten en kennisgevingen over vergunningen, bouwplannen en plaatselijke regelgeving kunnen van invloed zijn op uw woonomgeving. Wilt u geen bericht missen uit uw buurt én altijd up-to-date geïnformeerd zijn? Meld u aan op [www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt](http://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt) voor de on-line attenderingsservice zodat relevante publicaties per e-mail aan u worden toegestuurd.