

Geachte heer, mevrouw,

Aanstaande zaterdag ontmoeten we elkaar in het Fulcotheater om samen met u de concept Nota van Uitgangspunten 'Verkenning woningbouw Lagebiezen' te bespreken. Voorafgaand aan deze bijeenkomst bereiken ons via meerdere kanalen vragen over het proces dat we met elkaar doorlopen waarbij zowel terug als vooruit wordt gekeken en er praktische vragen worden gesteld. Vragen waar wij graag een antwoord op geven. Om onze tijd zaterdag zo goed mogelijk te besteden om met elkaar inhoudelijk te praten over de op te stellen Nota van Uitgangspunten geven wij u in deze nieuwsbrief alvast een schriftelijke reactie op de 'veel gestelde vragen'.

De veel gestelde vragen zijn:

- *Wat is de positie van de gemeenteraad bij deze gebiedsontwikkeling?*
- *Waarom zijn er al uitgangspunten gedefinieerd zoals vermeld in de nieuwsbrief van september 2021?*
- *Wat is de positie van Provides?*
- *Sluit de gebiedsontwikkeling aan op de Woonvisie?*
- *Hoe is het communicatieproces tot op heden verlopen?*
- *Hoe wordt omgegaan met de belangen bewoners Jacob Marislaan?*
- *Waarom wordt niet gekozen voor fasering?*
- *Wat gaat er voorlopig gebeuren met de leegstaande schoolgebouwen?*
- *Kunnen er toezeggingen worden gedaan over de herinrichting van de straten in de omgeving?*
- *Is het mogelijk om ook in de omgeving ondergrondse afvalcontainers te plaatsen?*
- *Komen er verbeteringen in de waterhuishouding in en om de Lagebiezen om wateroverlast tegen te gaan?*
- *Is het mogelijk de Lagebiezen in te richten als een 30km-zone?*
- *Is er door de gemeente beloofd dat de gekapte boom bij de fietsenmaker terug geplaatst zou worden?*

Wat is de positie van de gemeenteraad bij deze gebiedsontwikkeling?

In juni 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2019-2030 vastgesteld. In deze woonvisie is opgenomen dat we voor het jaar

2030 in IJsselstein 2.500 nieuwe woningen willen bouwen. Elke vrijkomende locatie binnen onze stadsgrenzen wordt verkend op de mogelijkheden voor woningbouw en eventuele verdichting van het programma. Nadat de gemeente en Provides gezamenlijk een eerste verkenning hebben uitgevoerd, zijn de aanwonenden betrokken bij het opstellen van een Nota van Uitgangspunten. De participatie vindt bewust in een vroeg stadium in het proces plaats. Er staat dan nog niets vast. We vormen met elkaar ideeën om op de locatie woningbouw te ontwikkelen passend bij de Woonvisie 2019-2030..

We verzamelen alle reacties bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten. Zodra de Nota van Uitgangspunten is opgesteld, wordt deze met bijlagen voorgelegd aan de gemeenteraad om hier een besluit op te nemen. In de bijlagen staat alle opgehaalde informatie vermeld die uiteindelijk niet verwerkt is in de Nota van Uitgangspunten. De gemeenteraad kan op deze manier een wel overwogen besluit nemen voor de ontwikkeling van de locatie Lagebiezen/Jacob Marislaan. Op basis van een goedgekeurde Nota van Uitgangspunten zal gewerkt worden aan een wijziging van het bestemmingsplan. Het is aan de gemeenteraad om dat bestemmingsplan vast te stellen.

Waarom zijn er al uitgangspunten gedefinieerd zoals vermeld in de nieuwsbrief van september 2021?

INBO is het bureau dat door de gemeente is ingehuurd om de Nota van Uitgangspunten op te stellen. Om INBO hiervoor handvatten mee te geven zijn uitgangspunten als denkrichting meegegeven. Het woord 'uitgangspunten' blijkt tot verwarring te leiden. We stellen met nadruk dat nog niets vast staat en wij open het gesprek in gaan.

Welke criteria hanteert INBO bij het opstellen van een Nota van Uitgangspunten voor het opnemen van de inbreng van aanwonenden?

INBO en de gemeente stellen, na iedereen gehoord te hebben met alle informatie (eigen onderzoek en de inbreng van aanwonenden) de Nota van Uitgangspunten op. In een bijlage bij deze Nota van Uitgangspunten wordt in een toelichting vermeld hoe deze Nota van Uitgangspunten tot stand is gekomen.

Hoe opgehaalde informatie is verwerkt en welke informatie niet actief terugkomt in de Nota van Uitgangspunten. De gemeenteraad krijgt dus de beschikking over alle inbreng en kan op basis daarvan haar beslissing nemen.

Wat is de positie van Provides?

Woningcorporatie Provides is een belangrijke partner in onze stad waar het gaat om de bouw van sociale woningen. Provides is ook de eigenaar van de woningen aan de Jacob Marislaan. Provides heeft aangegeven een integrale ontwikkeling van de locatie te willen uitvoeren. Het college van B&W is in dat geval bereid de schoolgebouwen te verkopen aan Provides. Het is dus een principe besluit: er is (nog) geen koopovereenkomst. Het gaat om een verkoop en niet om een opdracht. Om deze reden is het niet nodig een aanbestedingsprocedure te volgen. Op het moment dat gesproken gaat worden over aanleg van openbaar gebied worden hier afzonderlijke afspraken over gemaakt met in achtneming van de aanbestedingsregels en het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Sluit de gebiedsontwikkeling aan op de Woonvisie: Dorpse karakter IJsselstein; bouwen in een groene omgeving; verhouding appartementen en eengezinswoningen?

IJsselstein is een middelgrote stad met een historisch centrum waarbij nieuwbouwwijken als een schil rond het centrum gesitueerd zijn en waar mensen fijn wonen. In onze stad is in een groot aantal segmenten vraag naar woningen. Vooral voor starters en senioren is het moeilijk een passende woning te vinden. In de omgeving van Lagebiezen zijn al relatief veel vrije sectorkoopwoningen en relatief weinig sociale en middenhuurwoningen. Mede de nabijheid van de binnenstad, voorzieningen en het openbaar vervoer aanleiding om voor dit gebied appartementen te overwegen. We zien ook dat dit goed kan passen in het 'dorpse' karakter van IJsselstein. We wijzen dan naar voorbeelden van appartementen met 4 bouwlagen in de wijken direct rondom de historische binnenstad zoals de Melk-, Steen en Turfschuit aan de Oranje Nassaukades, Talingweide, Goudplevier en de Vicarielaan. Incidenteel komen in de omliggende wijken ook hogere gebouwen voor.

Hoe is het communicatieproces tot op heden verlopen?

In 2013/2014 is met aanwonenden van de locatie Lagebiezen gesproken over een gebiedsperspectief. In dit perspectief is gekeken naar de ontwikkelmogelijkheden voor het gebied. Hiervan is een rapportage verschenen. Hierna is het door een veranderende (woning)markt, lange tijd stil geweest naar de aanwonenden. Door de op handen zijnde verhuizing van de scholen en in combinatie met de Woonvisie is actief nagedacht over de mogelijkheden voor de ontwikkeling van deze locatie voor woningbouw. Daarbij zijn ook gesprekken gevoerd met eigenaren van vastgoed in de directe omgeving waaronder Provides. Nadat we in samenwerking met onder andere Provides een verkenning hebben gedaan, zijn aanwonenden hierover geïnformeerd met nieuwsbrieven. Er is een projectpagina op onze website ingericht en er is een eerste bewonersbijeenkomst georganiseerd om samen met aanwonenden een Nota van Uitgangspunten op te stellen. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt. Alle aanwonenden zijn geïnformeerd dat het verslag te lezen is op de projectpagina op de website en dat degene die niet digitaal vaardig zijn, telefonisch het verslag op papier kunnen aanvragen. Het verslag toesturen aan de hand van emailadressen, verstrekt om aanmeldingen te registreren voor de bewonersbijeenkomst, is volgens de AVG-richtlijnen niet mogelijk.

Hoe wordt omgegaan met de belangen bewoners Jacob Marislaan?

Provides heeft alle bewoners persoonlijk benaderd. Te zijner tijd als de nog op te stellen plannen voor de gebiedsontwikkeling doorgang zouden vinden stelt Provides een sociaal plan op. Bewoners kunnen tijdens de bewonersbijeenkomsten gezichtspunten meegeven zodat die kunnen worden meegewogen bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten. De gemeenteraad behandelt de nota van uitgangspunten en stelt deze na bespreking al dan niet gewijzigd vast.

Waarom wordt niet gekozen voor fasering?

De gemeente ziet de meerwaarde van het voorstel van Provides voor een integrale

gebiedsontwikkeling. Deze integrale gebiedsontwikkeling zal vervolgens gefaseerd uitgevoerd kunnen worden.

Wat gaat er voorlopig gebeuren met de leegstaande schoolgebouwen?

Begin december worden de tijdelijke lokalen weggehaald. Medio december worden de schoolgebouwen overgedragen aan de gemeente. Vanaf die overdracht zal de afdeling Vastgoed de scholen tijdelijk beheren en daarover afspraken maken met een organisatie die daarin gespecialiseerd is.

Kunnen er toezeggingen worden gedaan over de herinrichting van de straten in de omgeving?

Er staan geen herinrichtingen gepland en er kunnen nu dan ook geen toezeggingen worden gedaan.

Is het mogelijk om ook in de omgeving ondergrondse afvalcontainers te plaatsen?

Op de Jacob Marislaan is een ondergrondse containerlocatie gepland. De bewoners van de Jacob Marislaan krijgen een pasje om gebruik te maken van deze containers. In de directe omgeving komen geen andere locaties voor ondergrondse containers. Het aanwijzingsproces hiervoor is inmiddels afgerond. Bij het maken van de plannen voor de gebiedsontwikkeling zal afvalinzameling worden meegenomen.

Is het mogelijk de Lagebiezen in te richten als een 30km-zone?

De Lagebiezen heeft een belangrijke netwerkfunctie. Het is dan ook niet wenselijk deze weg geheel af te waarderen naar 30 km per uur. De verkeersdeskundige bekijkt wat met de *huidige* zone-30/schoolzone op de Lagebiezen gaat gebeuren. Voor de hand liggend, mede vanuit financieel oogpunt, is om de schoolzone te verwijderen en de *bestaande* 30 km-zone richting de Touwlaan door te trekken. Hierdoor ontstaat een aaneengesloten 30 km-zone in plaats van meerdere losse zones en de rotonde ligt dan ook in de zone. Voor de duidelijkheid: dit betekent dus *niet* dat de Lagebiezen civieltechnisch aangepakt wordt behalve het verplaatsen en/of verwijderen van enkele borden.

Komen er verbeteringen in de waterhuishouding in en om de Lagebiezen om wateroverlast tegen te gaan?

Bij een gebiedsontwikkeling zal rekening gehouden moeten worden bij het inrichten van de openbare ruimte of deze voldoet aan de kaders van de gemeente (Handboek Inrichting Openbare Ruimte (Technisch), Gemeentelijk rioleringsplan (kader) en het plan waterhuishouding (toetsing). Ook zal dan aandacht worden geschonken aan het thema klimaatadaptatie (maatregelen om in voor- en najaar heftige regenbuien te verwerken en in de zomer de gevolgen van extreme hitte op te vangen). In het proces rond het bestemmingsplan heeft ook het Hoogheemraadschap een formele toetsende rol.

Is er door de gemeente beloofd dat de gekapte boom bij de fietsmaker terug geplaatst zou worden?

Nee dat is niet door de gemeente beloofd. Het weghalen van de bomen is gedaan door de eigenaar van het perceel. De gemeente heeft hierin geen zeggenschap. We zullen de wens voor een nieuwe boom bij de eigenaar neerleggen.

Wij veronderstellen u met deze informatie, in ieder geval al deels, uw vragen te hebben beantwoord.

Wij ontmoeten u graag zaterdag in het Fulcotheater,


Mark Poley
Projectleider

Bewonersbijeenkomst

**Zaterdag 27 november om
14.00 uur in de Overtoomzaal
van het Fulcotheater.**

Voorwaarden

Een bijeenkomst is alleen mogelijk als we ons allemaal aan de coronamaatregelen houden:

- 
- Toegang is alleen mogelijk met een coronatoegangsbewijs. Dit wordt gecontroleerd bij de ingang van het Fulcotheater. Geen coronatoegangsbewijs, betekent geen toegang.
 - In de Overtoomzaal neemt u direct plaats op een stoel en u blijft daar ook zitten gedurende de bijeenkomst.
 - We willen het aantal aanwezigen beperken, dus is er per adres 1 persoon welkom.

Website

www.ijselstein.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, verslagen bewonersbijeenkomsten en straks de Nota van Uitgangspunten) lezen.