

Nieuwsbrief bestemming Hitteschild 2-4

Met deze nieuwsbrief willen wij u op de hoogte brengen van onze plannen voor het gebied Hitteschild 2-4. Momenteel staat er op de locatie Hitteschild 2-4 een oud schoolgebouw dat tijdelijk in gebruik is gegeven. Het terrein is eigendom van de gemeente IJsselstein. De gemeente wil dit gebied graag inrichten als woonlocatie. Hoe het gebied er precies uit komt te zien, dat zijn we nu aan het verkennen. Bij Hitteschild 6 staat de Boka, een tijdelijke opvang voor dak- en thuislozen. Dit terrein is eigendom van Provides. Provides wil de huisvesting voor de Boka verbeteren en uitbreiden. Provides heeft de omwonenden onder andere op 17 juli geïnformeerd over Hitteschild 6.

U ontvangt deze brief omdat u vlakbij Hitteschild 2-4 woont. De gemeente heeft twee informatieavonden voor omwonenden op 8 mei en op 10 juli 2019 gehouden. In deze brief geven wij kort weer wat er toen besproken is; wat wij van plan zijn met het gebied; wanneer dat gaat starten en hoe wij u daarbij gaan betrekken. Hieronder zetten wij de meest gestelde vragen en de antwoorden op een rij.

Wat is de bedoeling?

De gemeente is voornemens om op de locatie Hitteschild 2-4, 30 appartementen te realiseren van 50 tot 70 m², koop of vrije sector middenhuur met 42 parkeerplaatsen. Dit aantal is berekend aan de hand van de parkeernorm van gemiddeld 1,4 parkeerplaats per woning. Met oog voor klimaatverandering, willen we toekomstbestendig gaan bouwen. Dat wil zeggen gasvrij en (bijna) energieneutraal (zonnepanelen). Verder komt er een ondergrondse afvalinzameling en blijft het trapveld en ook het groen zoveel mogelijk in stand.

Hoe gaat het eruit zien?

Hoe dit gebied met deze voornemens ingericht gaat worden, is nog niet bekend. We staan aan de start van het proces. Dat wil zeggen dat wij nu bezig zijn met een verkenning. Na de verkenning zal er een ontwikkelaar gezocht worden. Deze ontwikkelaar gaat een plan maken voor bebouwing en inrichting. Dan organiseren wij ook bewonersavonden om samen met u de ontwikkelaar te kijken naar de mogelijkheden en de onmogelijkheden van de inrichting.

Waarom is het plan 2009 niet uitgevoerd?

Er zijn eerder ideeën geweest voor het gebied Hitteschild. Daarin werd gesproken over de bouw van 16 eengezinswoningen voor senioren en gezinnen met 24 parkeerplaatsen. Deze ideeën zijn uiteindelijk nooit uitgevoerd vanwege de crisis. De economie verslechterde en de werkloosheid liep op. De bouw lag vrijwel stil en projectontwikkelaars kregen de nieuwbouwhuizen niet verkocht.

Waarom is het eerdere plan gewijzigd?

Na 2015 is het tij gekeerd. De woningmarkt is drastisch veranderd. De economie is opgeleefd en de vraag naar (kleinere) woningen is toegenomen. Er is sterke groei behoefte aan woningen. Er is vooral behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens, denk aan starters, alleenstaanden en senioren. Er ligt dan ook een opdracht voor de regio Utrecht om de komende 20-30 jaar ca. 120.000 woningen bij te bouwen. Ook IJsselstein streeft in zijn programma 2018-2022 ernaar om 240 nieuwbouwwoningen te realiseren. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 4 juli 2019 de Woonvisie IJsselstein vastgesteld. Daarin staat dat IJsselstein de ambitie heeft om komende 10 jaar 2.500 woningen bij te bouwen. Dat is niet alleen nodig om mensen te huisvesten. Het is ook nodig voor de doorstroming om IJsselstein levendig en de voorzieningen op peil te houden.

Waarom appartementen? Wie is de doelgroep?

IJsselstein heeft een groot tekort aan woningen voor jongeren en senioren, alleenstaand of samenwonend. Door het sluiten van bejaardentehuizen moeten mensen langer zelfstandig wonen. IJsselstein heeft daarom behoefte aan woningen die levensloopbestendig zijn (gelijkvloers en nabij voorzieningen). Als senioren kunnen doorstromen, laten ze veelal een eengezinswoning achter voor jonge gezinnen.

Daarnaast telt IJsselstein veel jongeren die het ouderlijk huis uit willen maar niet kunnen omdat de huur- of koopprijzen te hoog zijn of omdat zij niet in aanmerking komen voor een huurappartement.

Komen er koop- of huurappartementen? Hoeveel geld gaat het kosten?

Of er koop of vrije sector huurappartementen komen is nog niet bekend, ook niet hoeveel deze gaan kosten in de verkoop of verhuur.

Willen jongeren en senioren wel in een appartement van 50 tot 70 m²?

Wanneer we kijken naar de demografische ontwikkelingen (meer inwoners in Nederland, meer één- en tweepersoonshuishoudens en afnemend aantal grote gezinnen), een woningtekort van 1 miljoen woningen in Nederland waarvan ca. 120.000 in de provincie Utrecht en de beperkte beschikbaarheid van grond buiten de bebouwde kom, dan verwachten wij alleen maar een toenemende belangstelling naar dit type woningen.

De woninggrootte past bij deze doelgroepen, waarbij ook de besteedbaarheid van inkomen en verkoopprijzen een rol spelen. Grotere (eengezins)woningen zitten rond de 100 m² en zijn daarmee ook gelijk duurder. Daarnaast willen wij het voor senioren in de wijk mogelijk maken om hun eengezinswoning, te verlaten en om naar iets kleiner en voor hen comfortabelere woning te verhuizen.

Waarom geen 16 eengezinswoningen casco. Dat is toch ook goedkoop?

Weliswaar kunnen deze woningen in verhouding goedkoper zijn dan 'gewone' eengezinswoningen, maar daarmee kunnen nog steeds niet zoveel huishoudens een onderkomen vinden als bij de realisatie van appartementen. Wij willen meer woningen voor andere doelgroepen realiseren.

Is er een enquête onder senioren en jongeren gehouden wat ze willen?

Voor de Woonvisie IJsselstein is er een woningmarktanalyse IJsselstein gedaan naar het aanbod en de behoefte van de verschillende doelgroepen. Deze analyse en de woonvisie kunt u terugvinden in agendapunt 9 van de raadsvergadering van 4 juli 2019.

<https://ijsselstein.raadsinformatie.nl/vergadering/576407/Raadsvergadering%2004-07-2019>

Er staan al zoveel flats in IJsselveld-Oost.

Voor Boka/Hitteschild gaat het in zijn totaliteit om twee appartementengebouwen, waarvan één voor tijdelijk opvang van Boka. De appartementen op de gemeentelijke locatie betreffen woningen in koop- of vrije sector huur. Het gaat dus om appartementen voor andere doelgroepen.

Waarom niet op een andere plaats bouwen?

De ruimte voor nieuwbouw in IJsselstein is zeer beperkt. Elke vrijkomende locatie wordt daarom verkend op mogelijke woningbouw, voor in eerste instantie senioren en jongeren.

Zijn 42 parkeerplaatsen genoeg parkeerplaatsen voor 30 woningen?

Het zal voorkomen dat starters die gaan samenwonen twee auto's hebben. Er zullen ook starters of alleenstaanden zijn die een auto hebben of op korte afstand werken, waardoor ze op de (elektrische) fiets van en naar het werk kunnen gaan. Dat willen wij aanmoedigen door bij de appartementen voorzieningen te treffen. Zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling met oplaadmogelijkheid. Ook verwachten wij dat senioren die niet meer werken, niet meer dan één auto hebben. Gemiddeld komen wij voor deze woningen uit op 1,4 parkeerplaats per woning en in op 42 openbare parkeerplaatsen.

Hoe zit het met de inrij van het Kameraplein?

De afstand tussen de flats aan het Kameraplein en de nieuwbouw is meer dan 40m. Daartussen staan aan het Hitteschild ook bomen. Uitgangspunt is dat deze bomen niet verdwijnen als gevolg van de nieuwbouw. Door de afstand en de bomen zal er geen of minimale inrij zijn.

Op de maquette van de eerste bewonersavond was er een doorgaande weg getekend. Dit is momenteel een doodlopende weg. Wordt deze weg doorgetrokken?

De maquette die op de eerste bewonersavond is getoond was een voorbeeld van hoe het nieuwe gebied er uit kan zien. Zodat omwonenden zich een beeld konden vormen. Hoe we dit gebied echt in gaan richten zullen we in samenspraak met omwonenden doen. Dan gaan we kijken de bereikbaarheid en naar het parkeren etc. en de gevolgen daarvoor voor omwonenden. Feit is wel dat het gebied op een goede manier ontsloten moet worden.

Hoe gaat de toewijzing van de appartementen?

De toewijzing van de appartementen op de gemeentelijke locatie zal plaatsvinden door de ontwikkelaar en/of een eventuele belegger (bij vrije sector huurwoningen). Het is ook aan de ontwikkelaar om te bepalen op welk moment hij woningen in de verkoop of verhuur zal brengen. De gemeente mag op grond van de Huisvestingswet niet toewijzen, dus dit ook niet via een contract met een ontwikkelaar mogen regelen. Dit betekent dat de gemeentelijke invloed zeer beperkt is.

Waarom IJsselstein volbouwen. Er is toch voldoende ruimte buiten rode contouren?

Waarom niet gelijk buiten stedelijk?

Uit de Woonvisie komt naar voren dat er 2500 extra woningen nodig zijn. Duidelijk is, dat deze niet alleen binnen de huidige bebouwde kom gerealiseerd kunnen worden. De provincie staat alleen bebouwing toe buiten de rode contour als het niet anders kan. De ruimte om daar te bouwen is in die zin niet oneindig maar beperkt. Er zal daar dan ook compact gebouwd moeten worden.

Wanneer gaat er gebouwd worden?

Voorlopig niet. Op dit moment wordt er een verkenning gehouden. Dat betekent een bureau- en locatieonderzoek waarin wij kijken naar bijvoorbeeld verkeer en parkeren, duurzaamheid, lucht- en bodemkwaliteit, archeologie en dergelijke. Daar horen ook de bijeenkomsten bij voor omwonenden. Het gemeentebestuur zal in oktober 2019 een besluit nemen op de resultaten van de verkenning. Na oktober gaan we zo nodig nog verder onderzoek houden, een ontwikkelaar zoeken en een voorontwerp bestemmingsplan opstellen. Vanaf het eerste kwartaal 2020 tot einde 2020 zijn we bezig met planontwikkeling. Wij willen begin 2020 een bewonersavond houden.. Daarna is het de bedoeling dat er in 2021 met de bouw gestart wordt.

Waar kunnen wij wel en waar niet over meepraten en in welke fase? Hoeveel inspraak hebben de mensen? Wanneer hebben de mensen inspraak?

Bij de planontwikkeling krijgt u gelegenheid mee te spreken en te denken over de inrichting van het buitenterrein, zoals het parkeren en het groen en over de vormgeving van het gebouw. Daarna zal er nog een formele inspraakprocedure komen, waarbij zienswijzen ingebracht kunnen worden.

Meer informatie

Mocht u vragen hebben na het lezen van deze nieuwsbrief, dan kunt u die stellen aan de projectleider Wouter Pijnappel via wa.pijnappel@ijsselstein.nl