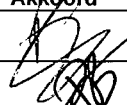
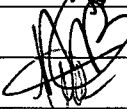






<b>Onderwerp</b>	Gebiedsontwikkeling rondom Gerbrandytoren door initiatiefnemer Promad
Zaaknummer	1322114
Portefeuillehouder(s)	Wethouder E. Tas
Programma / beleidsveld	Ruimte en Projecten
Auteur	M.R. Poley
Datum vergadering	5 juli 2022
Openbaar	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
In OR	<input checked="" type="checkbox"/> Nee
Bijlagen	1
Kernboodschap	Het college besluit het principeverzoek van de eigenaar van de gronden onder/nabij de Gerbrandytoren te ontwikkelen voor (tijdelijke) woningbouw af te wijzen. Veiligheid heeft voor het college een hoge prioriteit. Het college volgt het advies van de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) om binnen het valbereik van de zendmast geen (beperkt-) kwetsbare objecten, zoals woningen, bedrijven of sportaccommodaties, toe te staan. Een ontwikkeling voor zonnevelden is wel mogelijk,
Relevante eerdere besluiten	B&W zaak 1060604, 9 november 2021; Reactie op principeverzoek
Behandelvoorstel voor commissie en/of raad	De brief ter informatie in kopie aan de gemeenteraad te sturen.
Bestuurlijke afstemming	Regelmatig besproken in Gezamenlijke PFHO Geldof/Bekker
<b>Advies</b>	1. Geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek . 2. De bijgevoegde brief te versturen aan de initiatiefnemer 3. De bijgevoegde informatiebrief te versturen aan de Raad

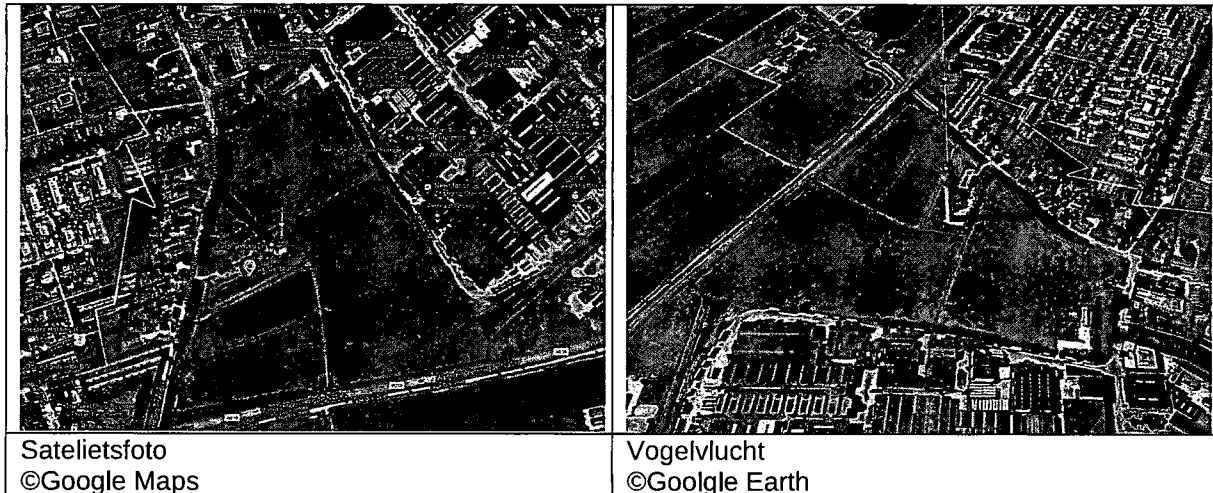
**Besluit:**

Akkoord

Akkoord Bespreken

	Akkoord	Bespreken
Burgemeester mr. P.J.M. van Domburg		
Wethouder P.J. Bekker		
Wethouder M.B. Foekema		
Wethouder E. Tas		
Wethouder E.J.M. Schell		
Gemeentesecretaris W.M. van de Werken		

## Onderbouwing advies



De woningopgave voor IJsselstein is groot. Om de opgave te realiseren kijkt de gemeente in eerste instantie naar bouwlocaties in het binnenstedelijk gebied. Diverse locaties zijn vanaf 2019 aangewezen en nu in verschillende fasen van ontwikkeling. Binnenstedelijk bouwen is vaak complex. Mogelijkheden vallen soms tegen en soms bieden zich nieuwe kansen aan. Als zich kansen voordoen, zal de gemeente die altijd bekijken en beoordelen. Ook locaties die al langer geleden in beeld zijn geweest. Zo is de eigenaar van de gronden rond de zendmast Gerbrandytoren in 2021 met een initiatief voor (tijdelijke) woningbouw gekomen.

U heeft ingestemd met het onderzoeken van de mogelijkheden van dit initiatief. Daarbij is enerzijds door de ontwikkelaar onderzocht welke woningen op dit terrein te ontwikkelen zijn en anderzijds hebben ontwikkelaar en gemeente diverse onderzoeken laten doen naar onder andere milieu en veiligheid. Beoogd is een gemeentelijk toetsingskader op te stellen om de mogelijkheden voor initiatieven met woningbouw en andere (beperkte) kwetsbare functies op deze bijzondere locatie te kunnen beoordelen. De Gebrandytoren is ten slotte uniek in Nederland, het bakken van IJsselstein.

Een actueel toetsingskader om ook helderheid te krijgen over beoordelingen uit het verleden over (on)mogelijkheden van woningbouw op deze locatie. Zo was het mogelijke incidentele gevaar van ijspegels in het verleden reden om geen verder onderzoek te doen naar mogelijkheden voor woningbouw. Uit nieuw onderzoek dat in 2021 door de initiatiefnemer is aangereikt, bleek dat dit risico hanteerbaar is. Vandaar het nieuwe initiatief met ook woningbouw.

Deze uitkomst gaf aanleiding om de ontwikkelmogelijkheden van de locatie op initiatief van de grondeigenaar verder te onderzoeken. Er is ook afgesproken om omwonenden en ondernemers van het naast gelegen industrieterrein hierin te betrekken. Ontwikkelaar en gemeente zijn met hen in gesprek gegaan over de mogelijkheden voor de toekomst op deze locatie. Uit het sindsdien doorlopen proces is gebleken dat er weinig draagvlak bestaat in de omgeving voor het opstarten van het proces tot wijziging van het bestemmingsplan voor het grootschalige programma uit het principeverzoek.

Onlangs is het onderzoek naar brandveiligheid afgerond. Dit betrof het onderzoek door ingenieursbureau Witteveen en Bos naar de brandveiligheid van de Gerbrandytoren en de eventuele risico's voor woningenbouw op deze locatie bij een brand in de Gerbrandytoren. De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) heeft op basis van dit onderzoek geadviseerd om op deze locatie geen kwetsbare of beperkt kwetsbare functies zoals woningen of bedrijfsgebouwen, in te passen.

Het advies is om op basis van het advies van de VRU te besluiten af te zien van verdere medewerking aan de voorgestelde grootschalige ontwikkeling met woningbouw. Eventuele kansen voor andere mogelijkheden op deze locatie, zoals de ontwikkeling van een zonneweide (zonnepanelen), zal de grondeigenaar zelf moeten afwegen.

### Alternatieven

De locatie is privaat eigendom. Ontwikkeling anders dan door de eigenaar ligt niet voor de hand.

### **Risico's**

De gemeente heeft gehandeld conform het aan initiatiefnemer uiteen gezette proces. De keuze het principeverzoek af te wijzen is aan de gemeente. Het besluit dient zorgvuldig gecommuniceerd te worden met de omgeving gezien het participatieproces dat tot nu toe doorlopen is.

### **Analyse consequenties**

a/ **Juridisch:** Het is aan het college om te besluiten over principeverzoeken van initiatiefnemers. Een zorgvuldig beargumenteerde afwijzing kent geen juridische risico's. Het advies van de VRU is om de beoordeling voor (beperkt) kwetsbare functies te verankeren in een toekomstig omgevingsplan. Tegen een afwijzing van een principeverzoek staat geen rechtsbescherming open. Het staat de initiatiefnemer vrij om een aanvraag in te dienen om zo een voor bezwaar of beroep vatbaar besluit te krijgen.

b/ **Financieel:** Dekking van de gemeentelijke kosten zijn tot aan de voorgestelde beëindiging gedekt door de toegekende subsidie in het kader van Flexibele Woningen. De resterende subsidie moet geretourneerd worden.

c/ **Personeel:** De personele inzet wordt beëindigd. Wel zal nog personele inzet benodigd zijn voor de zorgvuldige beëindiging en de daarbij behorende communicatie.

d/ **Organisatorisch:** De benodigde capaciteit wordt georganiseerd vanuit team Ruimte en Projecten.

### **Afstemming**

a/ **intern:** De beëindiging wordt begeleid vanuit het onderdeel Projecten van het team Ruimte en Projecten in samenspraak met Communicatie. Juridische zaken is geraadpleegd over dit voorstel en de brief.

b/ **extern:** N.v.t.

### **Duurzaamheid**

Later ontwikkeling van duurzame energieopwekking en/of waterberging wordt niet uitgesloten. Dit zijn geen (beperkt) kwetsbare functies. Met de initiatiefnemer zal hierover in gesprek gegaan worden om de kansen daartoe te verkennen. .

### **Communicatie en participatie**

Klankbordgroep (vertegenwoordigers bewoners) uitnodigen voor een persoonlijk gesprek. Daarna omwonenden, omliggende bedrijven en de Vihij per brief informeren. Pers informeren met persbericht. Overige IJsselsteiners worden geïnformeerd met een bericht op de gemeentepagina in Het Kontakt en social media. De projectwebsite zal aangevuld worden met het rapport van Witteveen en Bos.

De gemeenteraad zal worden geïnformeerd middels een Raadsinformatiebrief (bijlage 4.0)

### **Uitvoering en planning**

Nog voor de zomervakantie van regio midden zal de omgeving worden geïnformeerd. Dit voorstel met bijlagen zal terug te vinden zijn op de website van de gemeente.

### **Bijlagen**

- 1.0 (concept) brief aan initiatiefnemers
- 2.0 Advies Veiligheidsregio Utrecht
- 3.0 Rapport Witteveen en Bos
- 4.0 (concept) Raadsinformatiebrief