

Raadsvoorstel

agendapunt

Aan de raad van de gemeente IJsselstein

Zaaknummer:	938282	Datum: 2 maart 2021
Programma:	Ruimte en Projecten	Blad: 1 van 8
Commissie:	Ruimte	
Portefeuillehouder:	C.A. Geldof	
Informatie bij:	W.A. Pijnappel	
E-mail/tel.nr.:	wa.pijnappel@ijsselstein.nl 1766	
Evaluatiedatum:		

Onderwerp

Vaststelling Visie Paardenveld-Noord

Samenvatting

Paardenveld-Noord is een kansrijk gebied voor woningbouw. Een gebied waar veranderingen al gaande zijn, worden verwacht en/of noodzakelijk zijn. Het gebied heeft vanwege zijn ligging een grote potentie voor een gefaseerde transformatie naar woningbouw met ca 500 woningen in 2040. Daarmee levert het een flinke bijdrage aan de Woonvisie 2019-2030.

Om het gesprek aan te gaan met belanghebbenden, inwoners en uw raad is een conceptvisie opgesteld dat een beeld geeft voor de toekomst van het gebied tot 2040. Deze is zeer breed gecommuniceerd. Met de reacties en de gesprekken kunnen wij stellen dat de conceptvisie zeer positief is ontvangen. Inwoners geven aan dat de vraag naar (betaalbare) woningen groot is. Uiteraard zijn er ook vragen, soms gedetailleerd, die nader onderzoek vergen en in de loop van het proces beantwoord zullen worden. Het herhuisvesten van scholen en bedrijvigheid heeft onze volle aandacht.

Als uitkomst willen wij de inrichting volgens het Campusmodel (park in het midden, woonblokken aan randen van gebied) als leidend principe nemen. Het verleggen van de Jan van der Heydenweg over het terrein van Ewoud is voorlopig niet haalbaar, maar wij willen deze optie wel openhouden tot moment (2035 of later) dat Woonzorgcentrum Ewoud vervangen wordt. Het handhaven van de Jan van der Heydenweg heeft in de uitwerking invloed op de situering van het park en het mobiliteitshub. Hiervoor is nader onderzoek nodig. De woningen bij de brandweerkazerne kunnen gehandhaafd blijven.

Ten aanzien van de bouwhoogten komt een gemengd beeld naar voren. Vanuit het perspectief van volkshuisvesting, benodigde (financiële) middelen voor investeringen en binnenstedelijke ligging is een minimumaantal woningen noodzakelijk. Dit is te realiseren in de vorm van appartementen en stadswoningen. Tegelijkertijd hebben we ook respect voor de karakteristieke Paardenlaan, de molenbiotoop en het feit dat IJsselsteiners een aangenaam woonklimaat wensen.

De visie is, zoals het woord ook al uitdrukt, niet in beton gegoten. Het geeft een beeld op hoofdlijnen en is richting gevend. Bij de uitwerking zullen zeker veranderingen optreden. Wij stellen voor de visie ongewijzigd vast te stellen met de kanttekening dat de huidige route Jan van der Heydenweg voorlopig gehandhaafd blijft, als basis voor verder onderzoek, overleg en ontwerp, waaronder burgerparticipatie en overleg met stakeholders.

Met een projectmatige aanpak kunnen we de uitwerking starten. Daartoe zullen wij via een plan van aanpak een ontwikkelingsplan opstellen. Dit geeft een basis voor verdere inpassing met een bestemmingsplan/omgevingsplan, bouwplannen en een inrichtingsplan. Fasering krijgt hierin, net als financiën, nadrukkelijk aandacht. Voor particuliere ontwikkelingen dient de visie als basis voor een op te stellen kader of 'kavelaspoort'.

De provincie Utrecht heeft subsidie toegezegd om daarmee versnelling in de ontwikkeling te bevorderen.

Inleiding

Met onze brief van 12 maart 2019 (commissie Ruimte 26 maart 2019) hebben wij u geïnformeerd over het opstellen van een visie om het gebied Paarendveld-Noord en een deel bij de Beneluxweg/Utrechtseweg te bestemmen als woongebied. Later -vanwege de coronacrisis- dan gepland hebben wij u bij brief van 3 november 2020, nr. 890194, in hoofdlijnen geïnformeerd over de concept-visie Paarendveld-Noord, het vrijgeven van de concept-visie voor inspraak, de gesprekken met stakeholders en een vooruitblik voor een verdere ontwikkeling met onderzoek en een ontwikkelingsstrategie nadat de visie is vastgesteld.

Conceptvisie

In het gebied Paarendveld-Noord zijn veranderingen gaande, worden verwacht of zijn wellicht zelfs noodzakelijk.

- De school De Wenteltrap zal waarschijnlijk op een andere locatie ondergebracht worden.
- De school De Baanbreker verkeert in matige staat en er zal renovatie nodig zijn.
- Het politiebureau wordt over een aantal jaren afgestoten en de gemeente IJsselstein kan deze als eerste verwerven.
- Het gebouw van Monuta is gekocht door een ontwikkelaar.
- Bij het Woonzorgcentrum Ewoud -Stichting Vecht en IJssel- zijn nieuwbouwplannen voor de Marijke Meuhof en op iets langere termijn voor de aanleunwoningen aan de Jan van der Heydenweg.

Anderzijds heeft Paarendveld-Noord vanwege zijn ligging nabij de binnenstad en infrastructuur ook een grote potentie wanneer het gaat om transformatie naar woningbouw. Daarmee kan het een flinke bijdrage leveren aan de Woonvisie 2019-2030.

Wij hebben daarom het stedenbouwkundig en landschapsbureau Imoss uit Amersfoort opdracht gegeven een ambitieuze én realistische conceptvisie voor het gebied op te stellen. Imoss is gestart met een eerste inventarisatie naar de gebiedseigen kenmerken en (toekomstig) beleid. Vervolgens zijn daaraan hedendaagse ideeën over stedenbouw en maatschappelijke aandachtspunten als mobiliteit en duurzaamheid aan toegevoegd. In de visie is uitgegaan van het zgn. Campusmodel met als belangrijke structurerende elementen een groenzone te midden van het woongebied, het verleggen van de Jan van der Heydenweg en een mobiliteitshub. Dit maakt de realisatie van ca. 500 appartementen en stadswoningen mogelijk. Verder wordt volop rekening gehouden met duurzaamheid, zoals klimaatadaptatie (waaronder het voorkomen van warmtestress), deelautogebruik, gezondheid (groenbeleving, ruimte voor voetgangers, verleiding tot het pakken van de fiets) en een energiegrid (https://nl.wikipedia.org/wiki/Smart_grid).

In de conceptvisie zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

- Het deelgebied bij Woonzorgcentrum Ewoud. Dit heeft vooral betrekking op het eigendom van de Stichting Vecht en IJssel (Ewoud) die plannen heeft om op korte termijn vernieuwbouw te plegen bij de Marijke Meuhof, daarna (over ca. 5 jaar) bij de Jan van der Heydenweg en op lange termijn (ca. 15-25 jaar) nabij de Hogebeizen.
Bij de brandweerkazerne staan particuliere woningen.
- Het deelgebied rondom de Baden Powellweg. De visie gaat uit van een algehele transformatie naar appartementen en stadswoningen en een mobiliteitshub, waarin de inwoners van het gebied hun auto parkeren.
- Het deelgebied bij de hoek Utrechtseweg-Beneluxweg. Hier is sprake van een vorm van uitnodigingsplanologie, waarbij aan de hand van nog verder uit te werken kaders de eigenaren zelf een ontwikkeling kunnen aangaan. Hier is een suggestie voor een gebouw met 9 bouwlagen.

Communicatie en participatie

Omdat de transformatie van Paardenveld-Noord voor IJsselstein in binnenstedelijk gebied een majeure opgave is, betrekken wij de inwoners in een vroegtijdig stadium. Allereerst hebben wij bij het opstellen van de conceptvisie gesproken met de belangrijkste stakeholders. Daarna hebben wij de conceptvisie gedeeld met de inwoners en andere geïnteresseerden en naar hun mening gevraagd. In verband met de coronamaatregelen waren geen informatie/inloopbijeenkomsten mogelijk.

De conceptvisie met een Q&A is gepubliceerd op onze website. Via onze sociale mediakanalen (onder andere een Facebookadvertentie) een persbericht, de gemeentepagina in Zenderstreeknieuws en toezending van een ansichtkaart aan alle IJsselsteiners tussen de 70 en 80 jaar, zijn de inwoners geïnformeerd. Zij kregen een animatie te zien die hen informeerde en enthousiasmeerde om een vragenlijst in te vullen.

Direct-belanghebbenden, zoals de scholenbesturen en eigenaren van panden hebben wij via Zoom gesproken; de bewoners van de voormalige brandweerwoningen ook persoonlijk.

Uitkomsten communicatie en participatie

Met de Facebookadvertentie hebben we een overweldigend aantal van 11.000 mensen bereikt. Daarvan hebben ca. 2000 mensen het bericht gedeeld of een positieve reactie met hartjes en duimpjes achtergelaten. Ook via andere kanalen, zoals LinkedIn was de belangstelling groot. Iets meer dan 1000 personen hebben in november de enquête ingevuld. Uit de reacties blijkt:

- Paardenveld Noord is nu geen fraai gebied. De mensen zien kansen om daar een toekomstig woongebied te realiseren. Een mening die wordt geuit door zowel mensen die een woning zoeken als ook die er zelf niet gaan wonen.
- Veel mensen zoeken een woning.
- Er is ook een grote vraag naar eengezinswoningen (wij verwachten eengezinswoningen vooral in IJsselstein Zuid te kunnen realiseren).

In de persoonlijke overleggen met bewoners bij de brandweerkazerne aan de Jan van der Heydenweg en de zakelijk betrokkenen in het gebied, komt eveneens een overwegend positief beeld naar voren. Uiteraard is de belangrijke vraag wel: waar gaan we dan wonen (bewoners)? En: waar kunnen wij onze activiteiten (sportschool, scholen, WerkwIJSS) blijven uitoefenen? Uiteraard horen wij ook kritische geluiden zoals de opmerking dat IJsselstein al volgebouwd is.

Ook met de verenigingen aan de Panoven is gesproken. Gelet op hun reactie merken wij op dat het gebied aldaar nu overwegend groen/erf is ingericht, hetgeen past in de hoofdlijnen van de visie. De huidige situatie zal gehandhaafd blijven eventueel met toevoeging van een voetpad.

Wij verwijzen naar de 'Nota inspraakreacties en onderzoeksopgaven visie Paardenveld Noord' voor de samengevatte reacties uit de enquête, de reacties van belanghebbenden, belangstellenden en de overleggen. Daar is ook een uitgebreidere beantwoording gegeven.

Campusmodel

Uit de antwoorden van de vragenlijst blijkt dat het Campusmodel op meeste steun kan rekenen, hoewel de andere modellen waarnaar in de enquête gevraagd is eveneens op steun kunnen rekenen. Bij het Campusmodel hebben alle toekomstige bewoners de voordelen van een ruime groenvoorziening bij hun woning. Er is een parkinrichting waar gewandeld kan worden en waar ruimte is voor spelen, zonder dat de auto de boventoon voert (geen parkeren, geen bestrating, geen verkeer).

Mobiliteitshub

Een autovrije wijk betekent dat bewoners in hun auto parkeren in het mobiliteitshub. Het mobiliteitshub zal verder onderzocht worden, o.a. in relatie tot bereikbaarheid bij het doen van boodschappen en mensen die slecht ter been zijn. In het mobiliteitshub kunnen meerdere

voorzieningen en functies worden ondergebracht, zoals een pakketdienst, De Baanbreker en wellicht de sportschool Body Business. Gelet op voortschrijdend inzicht, onderzoeken wij de huisvesting van de Baanbreker op andere locaties. Ook de betaalbaarheid en het beheer van het mobiliteitshub moet verder onderzocht worden. In zijn algemeenheid kan gesteld worden, dat een mobiliteitshub een goedkopere oplossing kan zijn omdat er andere voorzieningen niet gerealiseerd behoeven te worden, zoals parkeergarages onder appartementen en de aanleg van infrastructuur. Het mobiliteitshub verhoogd de belevingswaarde omdat een groter deel van het gebied ingericht kan worden met groen.

Bouwhoogten

In de vragenlijst is ook gevraagd naar de gewenste bouwhoogten. Bijna de helft van de mensen geeft aan wanneer de woningen dichterbij de Paardenlaan gebouwd worden een maximum bouwhoogte van drie bouwlagen mogelijk is. Bijna 40% vindt 4 lagen ook aanvaardbaar of maakt het niet uit. In de uitwerking van de visie zullen we onderzoeken hoe we de samenhang met de Paardenlaan het beste kunnen vormgeven.

Bij de overige woonblokken zijn de meningen gelijkmatig verdeeld over maximum bouwhoogten. We merken hierbij op dat bij de Hogebeezen rekening zal worden gehouden met de windvang voor de molen. Langs de Beneluxweg menen wij dat de bouwhoogten zoals weergegeven in de visie mogelijk zijn, zoals bijv. bij het viaduct over de Hollandse IJssel.

Bij de hoek Utrechtseweg-Beneluxweg zal bij initiatieven nagegaan moeten worden of 9 bouwlagen maatschappelijk haalbaar is. Wij zijn van mening dat een hoge bebouwing op deze plek stedenbouwkundig tot de mogelijkheden behoort en wenselijk is (landmark). Bij een ontwerp zullen kenmerkende woorden zijn: slankheid, architectuur en omliggend terrein. Naast stedenbouw, architectuur en groen ligt er voor het gehele gebied van de visie uiteraard een relatie tot het beoogde programma (Woonvisie, kosten – opbrengsten).

Jan van der Heydenweg.

De Stichting Vecht en IJssel wil de woningen bij de Marijke Meuhof vervangen door nieuwe bebouwing. Tegelijkertijd blijft het hoofdgebouw Ewoud Staete, dat nu ca. 8 jaar oud is, staan. Dit zal niet eerder dan over 15 jaar vervangen worden, maar meer waarschijnlijk lijkt een termijn van 20-25 jaar. Gelet op de krappe tussenruimte van de nieuwbouw en de bestaande bouw komen wij tot de conclusie dat het verleggen van de Jan van der Heydenweg voorlopig niet tot de mogelijkheden behoort. De wens om de weg te verleggen blijft echter, zodat deze in de visie opgenomen blijft. De Stichting Vecht en IJssel kan hiermee instemmen.

Het handhaven van de Jan van der Heydenweg heeft invloed op de plek van het mobiliteitshub (waarschijnlijk verschuiven) en het parkgedeelte (de barrièrewerking door de Jan van der Heydenweg dient geminimaliseerd te worden). Voor de hoofdlijn van de visie is het nu nog te vroeg om de plek van het mobiliteitshub aan te passen. Eerst is er verder onderzoek nodig naar o.a. de functies die daarin ondergebracht kunnen worden en de omvang. Aan de hand daarvan kan de exacte plek bepaald worden. Voor dit moment is het, gelet ook op de Mobiliteitsvisie, van belang aan te geven dat er een mobiliteitshub kan komen. Mede gelet de reacties onderzoeken wij ook de plek voor De Baanbreker. Als gevolg van deze aanpassing en de overleggen met de bewoners van de woningen bij de brandweerkazerne blijven deze woningen gehandhaafd.

Projectmatige aanpak: van grof naar fijn, planning

Gelet op de grote hoeveelheid positieve reacties en met de kanttekeningen in de vorige paragraaf menen wij dat de visie kans van slagen heeft. Wij willen daarom het vergezicht 'dichterbij' brengen en hebben het voornemen om de visie via een plan van aanpak projectmatig uit te werken naar een ontwikkelingsplan. Hierin komen de uitkomsten van onderzoeken naar de haalbaarheid samen. Overleggen o.a. met participanten maken hier deel van uit.

Een ontwikkelingsplan is de tussenstap naar een eindplan zoals een bestemmingsplan of een omgevingsplan, een inrichtingsplan en concrete bouwvoornemens. Dit ontwikkelingsplan voorzien we van een meer gedetailleerde financiële paragraaf/grondexploitatie, planning en fasering, waarin ook de sloop en verplaatsing van gebouwen en functies een plek krijgen. Het ontwikkelingsplan wordt aan uw raad voorgelegd ter besluitvorming. Naar verwachting kan het opstellen van een plan van aanpak deze zomer plaatsvinden; het houden van onderzoeken, het opstellen van een ontwikkelingsplan en het overleggen met stakeholders en burgerparticipatie zal ongeveer een jaar in beslag nemen. Wij menen verder dat het goed is om samen te werken met een ontwikkelende marktpartij en uiteraard zal ook Provides hierbij betrokken worden.

Wij gaan uit van eind 2022 voor behandeling in uw raad.

Daar doorheen loopt onze wens en een verzoek van de provincie Utrecht om versnelling aan te brengen. Wij zijn daarom inmiddels begonnen met het opstellen van een plan van aanpak, overleg met een ontwikkelaar, het bezien van fasering en het doen van bureauonderzoek (grip op locatie). Allemaal no-regret-maatregelen bij een verdere uitwerking.

Voor de gebieden Beneluxweg/Utrechtseweg en nabij de Hogelbiezen zullen de eigenaren in eerste instantie het initiatief moeten nemen. Hier kan gewerkt worden met het stellen van ruimtelijke kaders of kavelpaspoorten.

Conclusie

Vorenstaande leidt ertoe om uw raad voor te stellen de visie Paardenveld Noord vast te stellen als basis voor het opstellen van een ontwikkelingsplan, waarbij de Jan van der Heydenweg als huidige route gehandhaafd blijft. Daartoe zullen de nodige onderzoeken moeten plaatsvinden. Voor particuliere ontwikkelingen dient de visie als basis voor een op te stellen kader of 'kavelpaspoort', waarbij met name wordt gedacht aan de omgeving bij Ewoud en de hoek Beneluxweg-Utrechtseweg.

Wat willen we bereiken?

De visie Paardenveld-Noord via een ontwikkelingsplan tot realisatie brengen.

Waarom willen we dit?

Met de vaststelling van de Woonvisie in oktober 2019 heeft u besloten om 2500 woningen te realiseren ter behoud van het voorzieningenniveau. Hiervan ramen wij ca. 1000 binnenstedelijk en ca. 1500 buitenstedelijk. Wij verwijzen daarbij naar de afwegingsmatrixen van juni 2020 en september 2020 en naar de halfjaarlijkse voortgangsrapportages.

1. Argumenten

In het gebied Paardenveld-Noord zijn veranderingen gaande en worden de nodige veranderingen verwacht. Gelet de ligging dichtbij de binnenstad en infrastructurele voorzieningen heeft het gebied een grote potentie voor transformatie naar woningbouw met ca. 500 woningen.

2. Alternatieven

Wij menen dat er geen ander alternatief is voor een andere binnenstedelijke locatie om ca. 500 woningen te realiseren. In de visie zijn twee andere modellen beschreven voor een andere stedenbouwkundige en landschappelijke invulling.

3. Kanttekeningen

Bij de verdere uitwerking zal blijken of de visie ook realiteit kan worden. Kunnen de kansen ook verzilverd worden? In de volgende -definitie- fase zal het nodige onderzoek moeten plaatsvinden. Wij

verwijzen voor de volledigheid naar de 'Nota inspraakreacties en onderzoeksopgaven visie Paardenveld Noord' waarin de onderzoeksopgaven zijn benoemd. Ook komen overleg met de stakeholders, het vormgeven van de ontwikkelstrategie, het IHP, de bestaande bedrijvigheid, de financiën (grondexploitatie) en sturing van het totale proces in de volgende fase aan de orde. Uit deze uitwerking kan naar voren komen dat onderdelen uit de visie bijgesteld moeten worden of niet haalbaar zijn. Uitgangspunt blijft echter de vast te stellen visie.

Wat gaat het kosten?

De financiën zijn doorgerekend op het niveau van de visie en zien er positief uit. Met een aantal zaken is echter nog geen rekening gehouden, zoals de sloop van gebouwen, de boekwaarde van scholen, eigendommen van particulieren en het aanpassen van de infrastructuur. Anderzijds behoeven een aantal kosten niet gemaakt te worden zoals het nieuw aanleggen van een weg over het terrein van Ewoud. Maar met het feitelijk handhaven van de Jan van der Heydenweg en het mobiliteitshub kan mogelijk betekenen dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden, zodat ook de opbrengsten kunnen verminderen. Kortom, in de vervolgfase zal er gedetailleerder gerekend moeten worden ten behoeve van het vaststellen van een haalbare grondexploitatie.

De kosten voor het opstellen van een plan van aanpak zijn opgenomen in uw besluit van 28 mei 2020, woningbouwopgave. Uit het plan van aanpak zullen ook de kosten voor onderzoeken en het opstellen van een ontwikkelingsplan en een projectleider naar voren komen.

Vooralsnog gaan wij er van uit, dat deze kosten ook uit genoemd meerjarig budget betaald kunnen worden, tezamen met een bijdrage van de provincie. De provincie stelt een bedrag van € 57.750 beschikbaar om tot een ontwikkelingsplan te komen. Daarnaast verwachten wij uit samenwerking met andere partijen synergievoordelen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Zie bij het vorenstaande onder Projectmatige aanpak: van grof naar fijn, planning.

Duurzaamheid

Iets meer dan de helft van de mensen geeft in de vragenlijst aan dat het wonen in een duurzame wijk voor hen een extra motivatie is om juist voor Paardenveld Noord te kiezen.

Alle elementen die tot een duurzaam resultaat kunnen leiden zijn onderdeel van de visie. Deze elementen komen ook in een ontwikkelingsplan terug.

Communicatie en participatie van het voortraject

Zie het vorenstaande. Degenen die een reactie hebben ingediend zijn op de hoogte gesteld van dit voorstel en de uitkomsten van de enquête. De bewoners van de woningen bij de brandweerkazerne hebben wij persoonlijk op de hoogte gesteld. Overigens hebben wij dit voorstel via de gebruikelijke mediakanalen (o.a. website) openbaar gemaakt.

Communicatie besluit en eventueel vervolg participatietraject

Na besluitvorming door uw raad communiceren we dit samen met de uitkomsten van de enquête.

Bij een verdere uitwerking van de visie c.q. de totstandkoming van een ontwikkelingsplan betrekken wij direct-belanghebbenden, zoals eigenaren, de inwoners van IJsselstein die hun mailadres daarvoor hebben doorgegeven en het bewonersadviesplatform. Uiteraard overleggen wij met het bestuur van WerkwIJS bij de verdere ontwikkelingen.

Afhankelijk van de ontwikkelingen m.b.t. het coronavirus zullen we dit digitaal of zo mogelijk ook in

een persoonlijk gesprek. Daarnaast hebben we overleg met andere instanties, zoals het Hoogheemraadschap en de provincie.

Voorstel

De visie Paardenveld-Noord vaststellen als basis voor een ontwikkelingsplan en als input voor een kader voor particuliere initiatieven, met de kanttekening dat de Jan van der Heydenweg voorlopig gehandhaafd blijft.

Overzicht bijlagen:

1. Concept visie Paardenveld Noord zoals dat ter inzage heeft gelegen.
2. Uitkomsten enquête.
3. Nota inspraakreacties en onderzoeksopgaven visie Paardenveld Noord.

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 maart 2021, zaaknummer 938282

BESLUIT:

De visie Paardenveld-Noord vaststellen als basis voor een ontwikkelingsplan en als input voor een kader voor particuliere initiatieven, met de kanttekening dat de Jan van der Heydenweg voorlopig gehandhaafd blijft.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 20 mei 2021.

de griffier,

de voorzitter,

A.J.O. van Kooij

mr. P.J.M. van Domburg