

Notulen Bewonersavond De Kroon

Datum: 13 januari 2022 19:30-21:00
Aantal aanwezigen: ongeveer 50 aanwezigen

1. Introductie

Hans van Gogh opent de bewonersavond.

Tijdens dit overleg geven wij u meer informatie over het voorontwerpbestemmingsplan dat momenteel ter inzage ligt en bieden wij ruimte om eventuele vragen te stellen.

Sprekers van vanavond zijn:

Hans van Gogh – Projectleider gemeente IJsselstein

Paul van Kerkerle – Stedenbouwkundige SVP (stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit plan)

Roel van der Made – Planoloog bij Buro SRO (opsteller bestemmingsplan)

2. Spelregels

-

3. Toelichting stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit plan

Het plangebied betreft een terrein tussen de N210 en de A2. Op de situatie zijn de volgende randvoorwaarden van belang:

- Het betreft een prominente ligging met een zichtlocatie vanuit de A2 en de N210
- De weg Hoogland deelt het gebied in twee delen
- In het noordelijk deel hebben we te maken met een voormalig baggerdepot waar ook een DPO-leiding ligt. Hier ligt ook de carpoolplaats die gewijzigd wordt van vorm en grootte
- De ontsluiting vindt plaats via de rotonde
- Aan de zuidzijde bevindt zich een compensatie bos; bomen en ander groen dat daar weggehaald wordt moet elders herplaatst worden.

-

4. Uitgangspunten

Belangrijk is de zichtbaarheid vanuit zowel de A2 als de N210.

5. Ontsluiting

De ontsluiting van de Kroon vindt plaats via de bestaande rotonde. OP deze rotonde is nu ook de ontsluiting van de carpoolplaats. Het profiel van Hoogland blijft bewaard. Via een nieuwe ontsluitingsweg rondom het bedrijventerrein worden alle bedrijfskavels op eenvoudige wijze ontsloten. Bedrijven worden gesitueerd met de voorkant richting deze nieuwe weg.

6. Water

De dijk Hoogland heeft een belangrijke functie in de waterhuishouding van het gebied. In de beschermingszones van de dijk passen we wadi's toe. In wadi's kan water zich verzamelen en langzaam in de bodem zakken. Buiten de beschermingszone van de dijk wordt extra open water gemaakt om de waterhuishouding op peil te houden. Daarmee wordt aan de noord- en de zuidzijde een goede overgang naar het landschap vormgegeven.

7. Stedenbouwkundig plan

- De getoonde kavelverdeling laat zien hoe het eventueel mogelijk zou kunnen zijn. Dit is afhankelijk van de vraag en kan dus nog wijzigen.
- De carpoolplaats wordt iets uitgebreid.
- Op het baggerdepot wordt niet gebouwd. We geven het depot een invulling met openbaar groen.
- Om het hele bedrijventerrein komt een strook met openbaar groen.

8. Beeldkwaliteit

Bedrijven moeten aan bepaalde voorwaarden voldoen om zich op de Kroon te willen vestigen. Dit is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Daarin worden eisen omschreven waaraan voldaan moet worden.

9. Toelichting bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. In het bestemmingsplan is opgenomen waar de gronden voor gebruikt mogen worden. Op dit moment heeft het terrein grotendeels een agrarische bestemming. Een bedrijventerrein past hier niet binnen. Het is daarom nodig het bestemmingsplan te herzien. We gaan de wettelijke procedure starten om dit bestemmingsplan te wijzigen. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.

10. Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan zoals gepresenteerd. Het vormt het kader voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

In het noordelijke gedeelte zijn bedrijven tot milieucategorie 3.2 toegestaan (de afstand tot woningen is hier kleiner). In het zuidelijke gedeelte tot 4.1.

In een bestemmingsplan wordt ook opgenomen welke bedrijven we uitsluiten: detailhandel (bouwmarkten, meubelwinkels) zelfstandige kantoren, horeca, zwaardere bedrijfsactiviteiten (hoger dan categorie 4.1).

Het beeldkwaliteitsplan vormt het kader voor de welstand. Aan de hand hiervan kan de welstandcommissie beoordelen of de bebouwing past binnen de opgestelde richtlijnen. Het bestemmingsplan biedt zekerheid voor de omgeving, zodat duidelijk is wat er gaat komen.

11. Procedure bestemmingsplan

Tot 3 februari is de mogelijkheid inspraak te geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Dit kan door een brief te sturen aan B&W of dit mondeling kenbaar te maken.

Hierna volgt nog een ontwerp bestemmingsplan. Ook hier kan nog inspraak op gemaakt worden door een zienswijze in te dienen. Tijdens de laatste ter inzagelegging kan er nog beroep ingediend worden via de Raad van State.

12. Beantwoording vragen

a) Wordt de presentatie gedeeld na de meeting?

De presentatie wordt op de gemeentepagina www.ijselstein.nl/dekroon gedeeld, daar kunt u hem raadplegen.

b) Leuk parkeren achter de rooi grens. Mooi dat het voortuinen moeten worden en er geen materialen, containers in zicht mogen staan; Wordt er gehandhaafd op het parkeren en opslag van containers?

Opslag voor de voorgevel wordt in het bestemmingsplan inderdaad uitgesloten. Parkeren voor de voorgevel wordt niet expliciet uitgesloten in het bestemmingsplan. Verder is er een voorwaardelijke verplichting waarin eisen worden gesteld aan het gebruik van gronden. Hierbij wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

c) De rotonde is nu al heel druk met verkeer. Hoe gaat de rotonde al dat extra verkeer verwerken?

In samenspraak met de provincie en Rijkswaterstaat is een onderzoek uitgevoerd waarin de N210, de aansluiting op de A2, De Kroon en het toekomstig gebruik zijn genomen. In de rapportage is een van de aanbevelingen: een kruising met VRI. De provincie moet hier nog vervolg aangeven.

d) Ik heb gehoord dat deze rotonde een kruising met stoplichten zou worden. Dat zie ik hier op de tekeningen nog niet terug. Klopt dit?

U ziet het nog niet op de tekening terug, omdat er door de provincie nog geen besluit is genomen over de in de beantwoording van vraag c genoemde aanbeveling. Als de provincie hiertoe besloten heeft dan zal de tekening worden aangepast.

e) Wij wonen in die wijk en hebben nu al veel last van Westfort met bepaalde winden. Dat gaat dan ook plaatsvinden als er zware of zwaardere industrie in zuidelijk deel gepland gaat worden.

Zoals in de presentatie vermeld worden er twee milieucategorieën toegepast. De maximale milieucategorieën die toegestaan worden zijn gebaseerd op de afstanden tot woningen. Zware industrie valt onder categorie 5 en zal zich dus niet vestigen op het terrein. Hiermee zal soortgelijk overlast als door u wordt ervaren als Westfort voorkomen worden. Naast de regels van het bestemmingsplan is er milieuwetgeving waarin normen voor geluid, geur en andere aspecten zijn opgenomen. Iedereen dient zich hieraan te houden.

f) *Ik dacht dat er een nieuwe extra oprit naar de A2 zou komen?*

De provincie besluit of er een extra oprit naar de A2 kan komen. Dit besluit verwachten we niet op korte termijn. De stand van zaken nu is dat de provincie toe werkt naar een besluit over een kruising met VRI en groot onderhoud op de provinciale weg in juni 2022.

g) *Ik had gehoopt dat de rondweg bij Westfort recht doorgetrokken zou worden met een extra rotonde zodat je vanaf die zijde het industrieterrein kan binnenkomen. Daarmee voorkomen we toekomstige ongelukken waar er intussen al genoeg van geweest zijn. En we ontlasten de bestaande rotonde met verkeer.*

Op aangeven van de provincie is als uitgangspunt gehanteerd dat bedrijvenpark De Kroon wordt ontsloten op de bestaande rotonde. Uw voorgestelde suggestie is niet onderzocht. Een belangrijk doel van een provinciale weg is dat deze het verkeer goed laat doorstromen en een snelle reistijd biedt. Het toevoegen van een extra rotonde betekent voor doorgaand verkeer iets extra reistijd.

De ongelukken in de bocht bij Westfort vinden sinds de laatste twee jaar plaats. De provincie heeft maatregelen voorgesteld om de N210 op deze plek veiliger te maken.

h) *Is er al een kavellijst met afmetingen en metrages? Of is de verkaveling nog niet definitief?*

Het is een indicatieve verkaveling, kavelafmetingen zijn niet definitief. Het is mogelijk dat er grotere kavels verdeeld worden over kleine kavels, of grote kavels gesplitst in meerdere kleine kavels.

i) *Start er een voorinschrijving vooruitlopend op het bestemmingsplan verhaal?*

Op de website van het project is een formulier te vinden waar geïnteresseerde zich kenbaar kunnen maken. Op de website van de gemeente is deze link ook te vinden.

Zie ook: <https://bedrijvenparkdekroon.nl/interesse/>

j) *De woonfunctie van een bewoner komt niet terug in het bestemmingsplan. Is een overgangsregeling mogelijk?*

Er zijn gesprekken gaande tussen de ontwikkelaar en de bewoner. De woonfunctie zoals deze er nu is komt te vervallen. Het is niet wenselijk in te gaan op individuele dossiers. Wij zijn met betrokkene(n) hierover in gesprek.