

Verslag vragen en reactie informatie avond Ruimtevaartbaan IJsselstein – 26 april 2023

Vraag:

De buurt is overrompeld, terwijl het proces al jaren loopt. Het jaar 2024 staat op de website van de gemeente.

Reactie:

De gemeente zat in een spagaat. Men moest eerst positieve houding hebben van de provincie of dat dergelijke ontwikkeling op deze locatie überhaupt kan. Zij konden nog altijd nee zeggen. Maar er is op dit moment nog geen officieel besluit. Enkel heeft de gemeente een positieve houding tegenover de verdere verkenning van het initiatief.

Vraag:

Waarom hebben omwonenden geen informatie ontvangen over het provinciale traject? Men kon tot 12 april 2023 een zienswijze indienen, maar kreeg pas op 7 april 2023 een bericht van de gemeente.

Reactie:

De wethouder kent de termijnen niet exact en komt hierop terug: Op 1 maart 2023 heeft de provincie Utrecht via de lokale krant Het Kontakt bekend gemaakt dat het *Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 en de bijbehorende Milieueffectrapportage* is vastgesteld en wordt aangeboden voor zienswijze gedurende zes weken (tot 12 april). Daarnaast heeft de provincie dit bekend gemaakt via de gebruikelijke digitale kanalen, o.a. officiële bekendmakingen.nl en de eigen website. Het bericht van de gemeente op 7 april informeert over het principebesluit om medewerking te verlenen aan de verdere verkenning van het initiatief. De gemeenteraad kan tegen dit initiatief altijd nog nee zeggen.

Vraag:

Wat is er exact ingediend bij de provincie? Een concreet plan?

Reactie:

Er is een denkrichting ingediend, maar deze is nog niet zeker, maar wel formeel ingediend.

Vraag:

Er werd gezegd: we doen het voor de IJsselsteiners. Wat is de toegevoegde waarde? En er ligt al een plan. In hoeverre is er aanpassing mogelijk?

Reactie:

De toegevoegde waarde is de enorme woningbehoefte (2.500 woningen nodig). De gemeente kijkt naar veel locaties en de samenhang met wijken alsmede naar mobiliteit e.d. We zijn nu bezig met het participatietraject, dus er is zeker nog aanpassing mogelijk.

Vraag:

Het is een waardevol gebied (recreatie), is dat afgewogen?

Reactie:

Het gebied zelf heeft geen recreatieve bestemming, maar heeft een agrarische bestemming. Het grenst echter wel aan een recreatief gebied. Daarnaast worden met het plan juist betere verbindingen gemaakt vanuit de wijk naar het recreatiegebied de Nedereindse plas.

Vraag:

Is er geleerd van het project Hitteschild qua participatieproces? De omgeving werd van het kastje naar de muur gestuurd. Wordt alles vastgelegd?

Reactie:

Jazeker, alles wordt genoteerd en gemeente en projectontwikkelaar komen met een gezamenlijke reactie.

Vraag:

Wie is verantwoordelijk voor het participatieproces?

Reactie:

De projectontwikkelaar is verantwoordelijk, zij moet alles organiseren en rapporteren.

Vraag:

Wie is opdrachtgever van de stedenbouwkundige?

Reactie:

De projectontwikkelaar is opdrachtgever. Stedenbouwkundige is wel onafhankelijk en tekent niet zomaar alles wat de ontwikkelaar opdraagt (een en ander moet wel passend zijn).

Vraag:

Parkeren: norm is gemiddeld 1,7 parkeerplaats. Hoe wordt dit opgelost?

Reactie:

Parkeren wordt binnen het plangebied opgelost volgens de normen van de gemeente. Net zoals het toevoegen van water ook binnen het plangebied wordt opgelost volgens de normen van het waterschap.

Vraag:

80 woningen geeft veel autobewegingen. Hoe zit dit met geluidsoverlast en veiligheid? En waar komt de ontsluiting?

Reactie:

Er komt een verkeersonderzoek, daarin komt te staan welke impact dit plan heeft op de verkeersbewegingen in de wijk en de aansluitende wegen. Op de tekening staat de ontsluiting aangegeven.

Vraag:

Kan de weg van het Hitteschild niet doorgetrokken worden naar deze ontwikkeling?

Reactie:

Hier is niet over nagedacht, hier gaan we naar kijken.

Vraag:

Hugo de Jonge heeft het over huurwoningen zonder parkeerplaatsen. Hoe zit dat hier?

Reactie:

Het parkeerbeleid van de gemeente is leidend. Eind van het jaar komt er een nieuw parkeerbeleid. De gemeente toetst de projectontwikkelaar op het toepassen van het parkeerbeleid, maar ook op alle andere verplichte onderzoeken.

Vraag:

Hoe ziet u bouwen op 10 meter afstand van de plas die zwaar verontreinigd is. En wie is er verantwoordelijk als de grond uiteindelijk na 20 jaar toch vervuild raakt?.

Reactie:

De projectontwikkelaar moet een bodemonderzoek laten uitvoeren en saneren, indien nodig. Daarmee krijgen we zeker inzicht of er vervuiling vanuit de plas in het grondwater terecht gekomen is. Wat er in de toekomst gebeurt valt niet te voorspellen op dit moment, maar mocht ooit in de toekomst vervuiling vanuit de plas doorsijpelen via bijvoorbeeld het grondwater, dan zal dit een enorme consequentie hebben voor heel uw omgeving.

Vraag:

De gemeente Utrecht wil de recreatie bij de plas uitbreiden. Het voorstel om parkeerplaatsen aan de plas (ten noorden van het plangebied) te verplaatsen is vanuit dat opzicht geen goed idee, omdat er dan meer parkeerbehoefte ontstaat.

Reactie:

We zullen overleggen met gemeente Utrecht en wellicht blijven de parkeerplaatsen gewoon op dezelfde plaats.

Vraag:

Voor de ontsluitingsweg staat minimaal 1, waarschijnlijk 2 bomen in de weg. Het is een monumentale boom.

Reactie:

We kijken hoe we daarmee omgaan en of deze bomen of de ontsluiting iets verplaatst kan worden. Anders hebben we een kapvergunning nodig en kunnen we eventueel nieuwe bomen plaatsen. Maar we gaan dit uiteindelijk helemaal goed uitzoeken.

Vraag:

Er schijnt een onderzoek gedaan te zijn naar het verplaatsen van de IJsselwetering.

Reactie:

Wij weten hier niets van als gemeente en als projectontwikkelaar.

Vraag:

Krijgen IJsselsteiners voorrang bij het toewijzen van de seniorenwoningen?

Reactie:

We zullen hierover in overleg gaan met de gemeente.

Vraag:

Mogen we 14 dagen de tijd hebben om een reactie te geven?

Reactie:

Dat is akkoord (9 mei laatste dag).

Vraag:

Op de website van de gemeente wordt 2024 genoemd, is er dan nog wel inspraak?

Reactie:

We maken altijd een planning, maar het wil niet zeggen dat dit een keiharde planning is.

Vraag:

Is de projectontwikkelaar eigenaar van de grond?

Reactie:

Er zijn koopovereenkomsten gesloten, maar we hebben de grond nog niet in eigendom op een klein stukje na.

Vraag:

Er is nog niet gesproken over de bestemmingsplanwijziging en de inspraak daarin.

Reactie:

Er moet inderdaad een bestemmingsplanwijziging komen en daarin heeft de omgeving weer inspraak.

Vraag:

Nogmaals de vraag of de seniorenwoningen aan IJsselsteiners toebedeeld kunnen worden? En eventueel zelfs bij alle woningen voorrang voor IJsselsteiners?

Reactie:

Bij sociale huur zijn er vaste afspraken (50% aan IJsselsteiners). Bij de overige woningen kan de gemeente een gentleman's agreement sluiten met de projectontwikkelaar dat ze gedurende een periode de IJsselsteiners voorrang geven. De praktijk leert dat de meeste woningen altijd naar de IJsselsteiners gaan. De projectontwikkelaar weet niet of dit juridisch mogelijk is. Als het mogelijk is dan doen we dat voor de starters en senioren.

Vraag:

Kunnen we de presentatie ontvangen?

Reactie:

Ja, deze komt op de website onder de downloads te staan.

Vraag:

Nogmaals de vraag om nu te bevestigen dat de IJsselsteiners voorrang krijgen.

Reactie:

De gemeente en projectontwikkelaar spreken af om gedurende een aantal maanden de IJsselsteiners voorrang te geven.

Vraag:

Nogmaals niet het gevoel dat we participeren als 2024 op de website staat.

Reactie:

De gemeente gaat het van de website van de gemeente halen of een ander jaartal plaatsen.

Vraag:

Hitteschild: er is toen 1 bijeenkomst geweest en verder niets, geen participatie. En is er een escalatiemodel? Wie kunnen we aanspreken als het mis gaat?

Reactie:

We garanderen dat het proces zo gaat als gepresenteerd. De omwonenden kunnen de raadsleden ook aanspreken als het mis gaat, maar kunnen ook Jan Sips bellen of mailen (06-43983444, jansips@topleveldevelopment.nl).

Vraag:

Er is slechts 1 plan gepresenteerd, zijn er contractuele afspraken met derden?

Reactie:

Nee, er zijn geen contractuele afspraken derden. Als er bijvoorbeeld 3 plannen gepresenteerd worden en maar daaruit kan kiezen, dan is dat geen participeren. Wij presenteren ook niet 1 plan maar onze eerste gedachte. Samen met u hopen we dan tot één gezamenlijk gedragen plan te komen.

Vraag:

Alles staat open, maar er moet wel gebouwd worden?

Reactie:

Voor een projectontwikkelaar is het natuurlijk wel van belang dat er gebouwd wordt.

Vraag:

Hoe breed is de strook aan de westzijde? Kan er bijvoorbeeld ook aan de oostzijde via de Nedereindse Plas ontsloten worden?

Reactie:

De breedte weten we niet exact. Aan de oostzijde, aan de Nedereindse Plas, is de grond van de gemeente Utrecht, dat is lastig.

Vraag:

Hoe loopt de weg bij Aquamarijnpad, aan welke zijde van de IJsselwetering?

Reactie:

De ontsluiting loopt aan de oostzijde van de IJsselwetering.

Vraag:

Kan er echt niet via de grond van de gemeente Utrecht worden ontsloten?

Reactie:

Dit is lastig. Immers moeten dan inwoners van IJsselstein over de grond van de buurgemeente ontsloten worden, maar we zullen hierna gaan kijken.

Vraag:

Alle onderzoeken worden goedgekeurd door de raad. Daar heeft men geen vertrouwen in. En hoe krijgen we inzage in de onderzoeken? En hoe gaan jullie het ons makkelijk maken om de onderzoeken te beoordelen en ons op de hoogte houden.

Reactie:

Als het volgens u niet goed is gegaan, dan kunt u bezwaar maken en uiteindelijk nog naar de Raad van State. De onderzoeken vormen een bijlage bij het bestemmingsplan. Maar we gaan deze ook op de projectwebsite zetten en zullen jullie via de website proactief op de hoogte houden.

Vraag:

Er zijn de afgelopen 15 jaar grote groenstukken verdwenen. Hoe zit het met de verhouding groen versus woningen? Zijn er regels over hoeveel groen en water?

Reactie:

Er is een woningnood, maar daarnaast willen we ook groen houden. Groen kan echter niet gecompenseerd worden in deze wijk. Wel is het zo dat het nu privaat eigendom is met agrarische bestemming en geen groenbestemming. Er komt met dit plan openbaar groen voor in de plaats. Ten aanzien van water stelt het waterschap eisen. Ten aanzien van groen is een groenbeleid bij de gemeente en wordt het plan daar uiteindelijk op beoordeeld.

Vraag:

De gemeente weegt helemaal geen locaties tegen elkaar af. De gemeente hoeft hier niet te investeren, daarom is voor deze locatie gekozen.

Reactie:

Jazeker wel, er is een hele lijst met locaties en daarover heeft afweging plaatsgevonden en dat staat in een overzicht dat aan de raad is gestuurd. Het investeren daar gaat het niet om.

Vraag:

Als ik deze grond had gekocht en hier 1 of 2 woningen op had willen bouwen, dan had de gemeente niet meegewerkt, omdat ze er dan niets aan verdient.

Reactie:

De gemeente verdient hier niets aan. De projectontwikkelaar moet alleen de kosten die de gemeente maakt vergoeden.

Vraag:

Welke afweging heeft de gemeente gemaakt om bijvoorbeeld Roba niet te kopen?

Reactie:

De gemeente koopt niet actief gronden. Ze wil alleen gronden, die al in bezit zijn, ontwikkelen. Dit initiatief is voorbij gekomen en is objectief beoordeeld. Indien er geen initiatiefnemer was geweest, dan zou het wellicht nooit ontwikkeld worden .

Vraag:

Is er nagedacht om hele wijk mee te nemen in de opwaardering van de voorzieningen?

Reactie:

Dat staat los van deze ontwikkeling, maar hier wordt altijd naar gekeken.

Vraag:

Creëer een formulier op de website waar je kunt reageren. Krijgt men een bericht? Neem ervaringen Hitteschild mee.

Reactie:

Onderaan de website staat een formulier, waarmee men kan reageren. Op alle vragen en suggesties zullen wij reageren en deze reacties op de website zetten. We nemen de ervaringen van Hitteschild zeker mee.

Vraag:

Aan de westzijde ligt ook nog een kleine plas, waar van alles gebeurt qua natuur met vogels e.d. Een ontwikkeling van 80 woningen heeft hiervoor gevolgen.

Reactie:

Alles zal in kaart worden gebracht middels een flora en fauna onderzoek en we gaan trachten zo weinig mogelijk impact te veroorzaken. Dit soort onderzoeken worden bij iedere ontwikkeling uitgevoerd. Zo worden er ook vaak kasten voor vleermuizen in de nieuwbouwwoningen geplaatst.

Vraag:

De locatie heeft archeologische waarde. Hoe wordt daarmee omgegaan?

Reactie:

Het archeologisch onderzoek is een verplicht onderzoek en daar wordt rekening mee gehouden.

Vraag:

Volgens de MER heeft de locatie geen cultuurhistorische waarde, maar er is een uitgave geweest van Historische Kring IJsselstein die dit wel aangeeft. Daarnaast is recreatie ook het genieten van het uitzicht.

Reactie:

We hebben deze uitgave mogen ontvangen en nemen dit mee in de verdere ontwikkeling. We bedoelden verder alleen dat de bestemming van de gronden niet recreatie is, maar landbouw.

Vraag:

Heeft woningbouw ook impact op het recreatiegebied?

Reactie:

We proberen juist meerwaarde te creëren, maar het heeft zeker impact.

Vraag:

Heeft de gemeente geen rechtstreekse lijn met de gemeente Utrecht? U laat het aan de ontwikkelaar over.

Reactie:

Het is de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar, de gemeente is toetsend, maar daar waar nodig trekken we samen op, aangezien de gemeente regelmatig overleg heeft met de gemeente Utrecht.

Vraag:

Waarom is het bij Hitteschild zo fout gegaan?

Reactie:

De verantwoordelijk wethouder heeft vandaag 2 uur gesproken met de betreffende mensen. Het was gemeentegrond en de gemeente moest aanbesteden. Daar geeft men kaders voor en het project moet dan ook binnen deze kaders ontwikkeld worden, anders is dat niet eerlijk tegenover de ontwikkelaars, die mee gedaan hebben met de aanbesteding en niet hebben gewonnen. Lage Biesen is bijvoorbeeld een voorbeeld van een goede participatie en TopVorm Vastgoed wil dit ook graag bereiken, maar met participatie stel je wel ook altijd mensen teleur.

Vraag:

Als 70% van de omwonenden tegen is, wordt er dan wel gebouwd?

Reactie:

Dan nog moet er een maatschappelijke afweging gemaakt worden tussen de belangen van de woningzoekenden en de omwonenden.

Vraag:

Hoe gaat men om met de hoeveelheid mensen die tegen het plan is?

Reactie:

Wij willen zoveel mogelijk mensen tevreden stellen. Er kunnen bijvoorbeeld ook honderden belangstellende woningzoekenden zijn en dit moet ook meegewogen worden. We begrijpen echter dat het een grote verandering is en dat we niet direct positief ontvangen worden.

Vraag:

Waarom wordt de oprit van de eigenaren niet ingezet als toegangsweg?

Reactie:

Zij zijn eigenaar hiervan, wij hebben daar niets over te zeggen. Wellicht zou u dat ook niet willen als u eigenaar was.

Vraag:

Het wordt een gezinswijk met kinderen. Er bestaat echter een wachtlijst voor de scholen.

Reactie:

De gemeente is ermee bezig om de wachtlijsten voor scholen te verminderen. De gemeente kijkt hier goed naar en houdt bijvoorbeeld ook de demografische ontwikkeling in de gaten.