



## Memo Update Gebiedsontwikkeling Lage Biezen

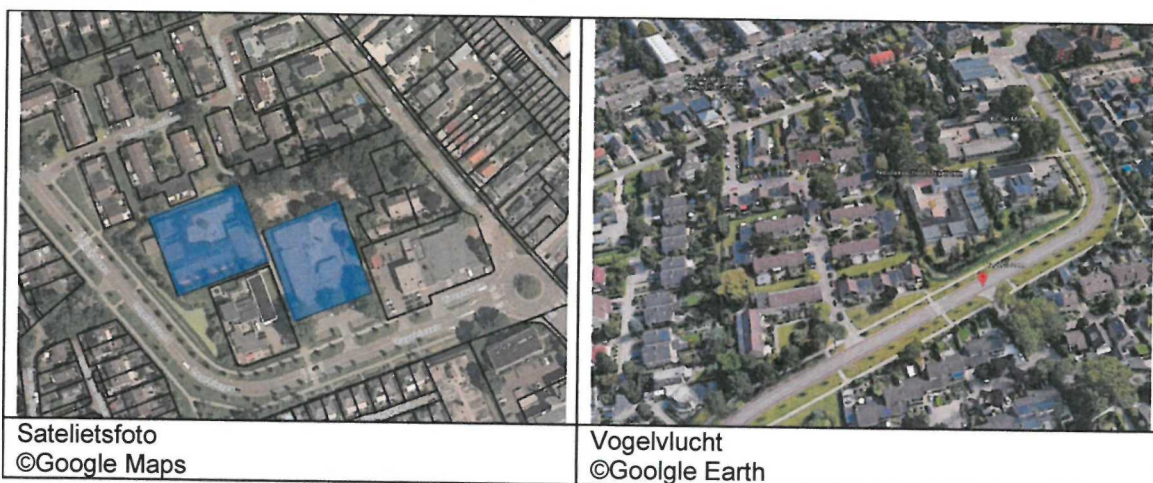
Aan: Portefeuillehoudersoverleg Bekker en Geldof (29/3)  
 CC:   
 Van:  \*  
 Datum: Maart 2021  
 Betreft: Update gebiedsontwikkeling Lage Biezen

Geachte portefeuillehouders,


Begin maart is mij gevraagd om de projecten Lage Biezen en Abbink Spaik over te nemen als projectleider. De afgelopen weken heb ik benut om mij te verdiepen in de projecten en een strategie te bepalen voor de ontwikkeling van beide projecten. Hierbij ontvangt u een beknopte nadere toelichting en een update over het vervolg voor het project **Lage Biezen**.

### Inleiding

De 2 scholen in de Lage Biezen komen eind 2021 leeg, na oplevering en inhuizing van de nieuwbouw KC Minstreef aan de Touwlaan. De bouw van de nieuwe school loopt relatief voorspoedig en de verwachting is dat deze verhuizing in de herfstvakantie 2021 zal kunnen plaatsvinden. Daarna kunnen de scholen gesloopt worden zodra de benodigde vergunningen zijn verleend. In maart 2019 heeft het College daarom opdracht gegeven voor een studie naar de toekomstige invulling van de locatie van de scholen (zaaknummer 662544). Op de locatie van de scholen zelf kunnen ongeveer 40-45 woningen worden gerealiseerd.



### Lopende verkenning

Tijdens de studie is naar voren gekomen dat ook een deel van de eigenaren van het omliggende gebied (Provides  geïnteresseerd is om te participeren in een daardoor grootschaligere gebiedsontwikkeling. Uit deze studie is gebleken dat daardoor de mogelijkheid ontstaat om, van 50 bestaande huurwoningen van Provides en de 40-45 woningen uit de gemeentelijke studie, te komen tot een programmering van maar liefst tot **250 woningen**, waarvan richting de 50% in de sociale sector en daarnaast een nieuwe fysiotherapiepraktijk of gezondheidscentrum. De eerste ruimtelijke verkenning heeft inmiddels plaatsgevonden en heeft geleid tot inhoudelijk enthousiasme voor samenwerking, maar voorsnog geresulteerd in een financieel voorsnog onhaalbaar plan, waarvan door interne verwevenheid ook nog onduidelijk is op welke termijn met de bouw kan worden aangevangen.

### Actuele stand van zaken

Op 16 maart is de stand van zaken besproken met de betrokken partijen. Daarbij zijn afspraken gemaakt om het daadwerkelijk geprognosticeerde tekort individueel en gezamenlijk nader te onderbouwen. Het tekort lijkt dusdanig dat het niet zinvol zal zijn het plan zonder dekking in procedure richting besluitvorming te brengen of verder te laten uitwerken. Daarom is door de gemeente het voorstel

gedaan om met het oog op de samenwerking en de hogere woningaantallen een nieuw plan voor het hele gebied op te stellen dat pragmatischer te faseren is en waarbij de kosten verder kunnen worden geoptimaliseerd, bijvoorbeeld door minder ingrijpende aanpassingen van de infrastructuur en wellicht andere parkeeroplossingen.

### Vervolgproces

Het vervolgproces ziet er in hoofdlijnen als volgt uit:

1. De raad informeren over het doorlopen proces en het vervolgtraject via een raadsinformatiebrief (april 2021) en daartoe de Raadsinformatiebrief te agenderen voor uiterlijk 4 mei 2021.
2. De altijd benodigde onderzoeken (Flora en Fauna, Asbest en bodem) laten uitvoeren om de scholen te kunnen slopen (totaal circa € 7.000-8.000 exclusief btw).
3. Studeren op de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van de vrijkomende gebouwen, zeker tot op het moment dat gesloopt kan worden.
4. Nu opdracht verstrekken voor het tekenen (Compositie 5 stedenbouw (C5)) en doorrekenen (Stadskwadraat) van het nieuwe plan met tot 250 woningen. Gereed in mei 2021 (totaal circa € 12.000-15.000 exclusief btw).
5. Dit nieuwe plan in concept bespreken met de omwonenden in mei of juni 2021 in het kader van participatie en eventuele aanpassingen door te voeren en over deze bespreking in april 2021 te communiceren door het publiceren van een aankondiging.
6. Ondertussen het opstellen van een concept samenwerkingsovereenkomst(en) en prestatieafspraken met woningcorporatie Provides, [REDACTED]
7. De Uitvraag en de Nota van Uitgangspunten agenderen voor de vergadering van het College van B&W van uiterlijk 31 augustus 2021, het presidium van september en de Raadscommissie 21 september 2021 en het presidium te verzoeken het punt te agenderen voor de Gemeenteraad van 7 oktober 2021. Het Raadsbesluit zal inhouden:
  - a. Het beoogde programma
  - b. De nota van uitgangspunten
  - c. De inbrengswaarde van de scholen
  - d. De wijze van samenwerking/ de samenwerkingsovereenkomst
  - e. Het vervolgproces, ook ten aanzien van de sloop van de scholen
  - f. Het benodigde voorbereidingskrediet
8. Tussendoor maandelijks de voortgang te bespreken in het gezamenlijk PFHO van Bekkers en Geldof en zo vaak als nodig in het PFHO van Geldof.

\*3

De interne uren en externe kosten van bovenstaande proces tot aan besluitvorming in de gemeenteraad bedragen nog eens circa € 30.000 tot maximaal € 40.000 en worden gedekt uit budget voor het doen van onderzoek naar potentiële woningbouwlocaties binnenstedelijk en buiten stedelijk zoals vastgesteld door de raad op 28 mei 2020. Dit betekent wel een bijgesteld budget voor deze verkenning van maximaal € 63.000 en vormt een overschrijding van het eerder specifiek aan deze verkenning toegekend budget van € 25.000. Deze overschrijding wordt meegenomen in de lopende actualisatie van Team Ruimte en Projecten, waarbij deze specifieke overschrijding algemeen gedekt wordt.

Aan u wordt in dit overleg gevraagd kennis te nemen van deze huidige stand van zaken en de geschetste vervolgstappen (en indien nodig daarin bij te sturen).

**Aanleverschema raadstukken gemeente IJsselstein 2021**

UIJTERSTE aanlever DATUM Raadstukken voor B&W-vergadering	UIJTERSTE DATUM B&W VERGADERING	DATUM PRESIDIUM	COMMISSIE RUIJTE	COMMISSIE SAMENLEVING	COMMISSIE BESTUUR	RAAD	Bijzonderheden
Dinsdag 12:00 uur	Dinsdag	Woensdag	Dinsdag → 2021	Woensdag	Donderdag	Donderdag	Thema: Donderdag
24 augustus	31 augustus	8 september	21 september	22 september	23 september	7 oktober	Thema 15 september



**Memo Update Gebiedsontwikkeling Lage Biezen**

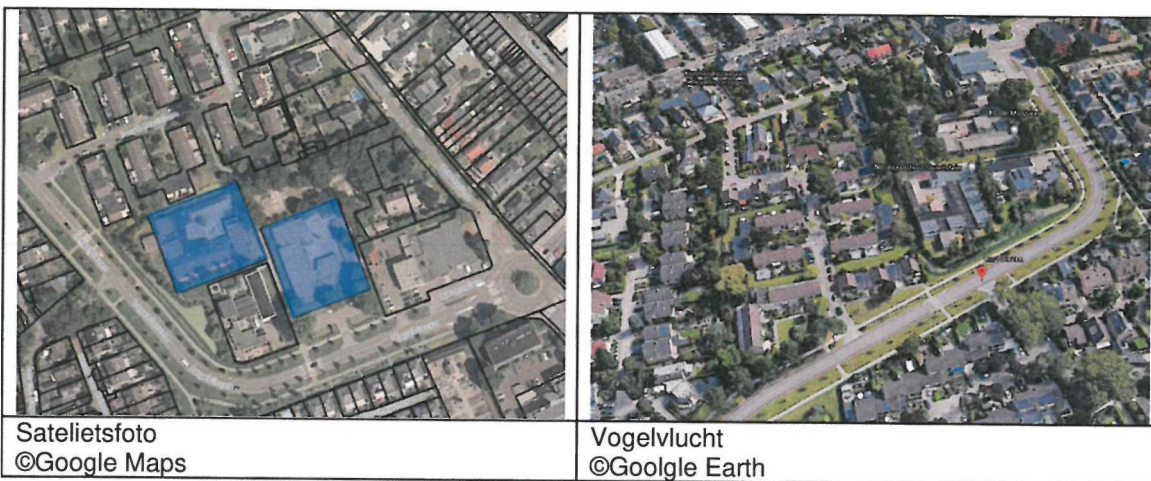
Aan: Portefeuillehoudersoverleg Bekker en Geldof (26/4)  
CC: [redacted]  
Van: [redacted] \* 1  
Datum: 23 april 2021  
Betreft: Update gebiedsontwikkeling Lagebiezen

Geachte portefeuillehouders,

Begin maart is mij gevraagd om het project Lagebiezen over te nemen als projectleider. Op 29 maart hebben we de stand van zaken besproken in het PFHO. Sindsdien zijn een aantal slagen gemaakt in de verkenning en hebben bijeenkomsten met de betrokken partijen plaatsgevonden. Dit heeft tot aangepaste planinzichten geleid. Graag licht ik dit toe en vraag ik uw akkoord voor de aangescherpte voorgestelde aanpak voor het vervolg.

**Inleiding**

*De 2 scholen in de Lage Biezen komen eind 2021 leeg, na oplevering en inhuizing van de nieuwbouw KC Minnstreel aan de Touwlaan. De bouw van de nieuwe school loopt relatief voorspoedig en de verwachting is dat deze verhuizing in de herfstvakantie 2021 zal kunnen plaatsvinden. Daarna kunnen de scholen gesloopt worden zodra de benodigde vergunningen zijn verleend. In maart 2019 heeft het College daarom opdracht gegeven voor een studie naar de toekomstige invulling van de locatie van de scholen (zaaknummer 662544). Op de locatie van de scholen zelf kunnen ongeveer 40-45 woningen worden gerealiseerd.*



**Lopende verkenning**

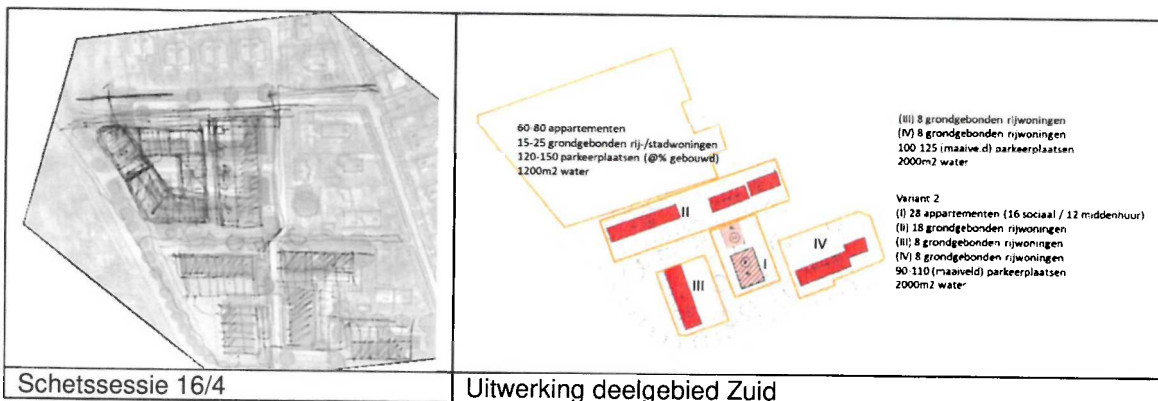
Op 29 maart heb ik toegelicht dat een gezamenlijke variant met Provides, [redacted] op tafel lag met tot 250 woningen. Dit plan was echter niet op korte termijn gefaseerd te realiseren en kende nog een groot, onoverbrugbaar, financieel tekort. De deels ingepaste 3-laags appartementen zijn economisch onvoordelig, eengezinswoningen zijn dan gunstiger. De dichtheid zorgde voor veel gebouwde en dus dure parkeeroplossingen. De dichtheid (250w, 70w/ha) is grootstedelijk en past niet in het beeld van IJsselstein en al helemaal niet in deze wijk. De in het verleden stapsgewijze verhoging van het aantal lagen kent geen draagvlak vanuit de omgeving en vanuit stedenbouw. Resultaat in een forse herbezinning op het plan. Op basis van de bespreking van 29 maart ben ik aan de slag gegaan met C5 en Stadkwadraat. In die verkenning heb ik allereerst een slag gemaakt om het plan te rationaliseren.

Het bleek dat een aanzienlijke verlaging van het aantal woningen (145w, 45 w/ha) en het aantal gebouwde parkeerplaatsen leidde tot ongeveer hetzelfde financiële resultaat maar vergrootte de draagvlak voor de omgeving en stedenbouw aanzienlijk. Voordeel is dat met de bouw relatief snel kan worden aangevangen en de gemeente voor haar deel van 40 woningen beperkt afhankelijk is van de

\* 3



medewerking van de andere eigenaren. Verder kan met de inpassing van een gezondheidscentrum en sociale woningen in het gemeentelijk deel een gebaar gemaakt worden naar de andere partijen.



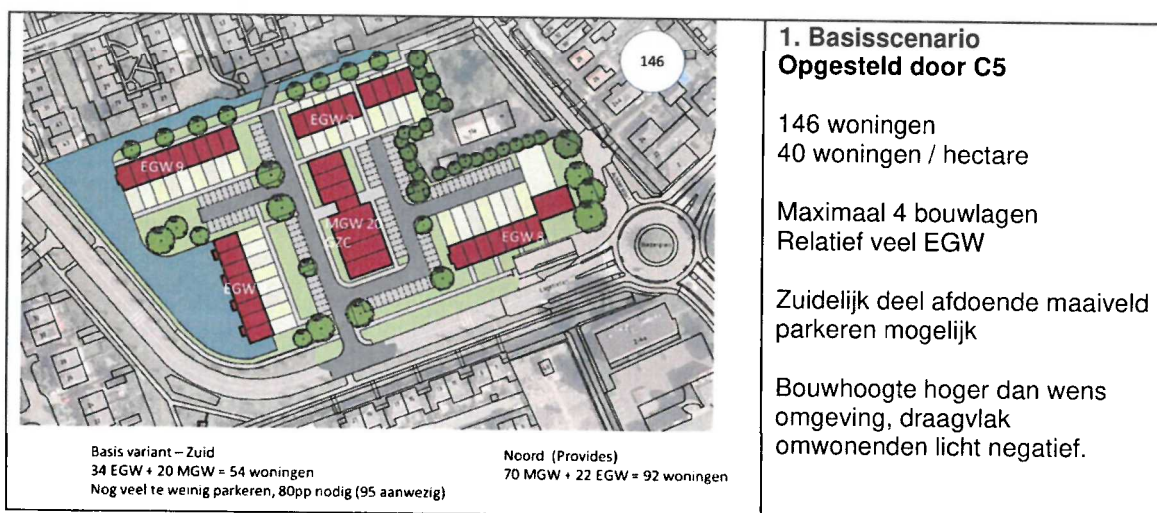
Bespreking op 20 april van dit plan met de betrokken leidde tot een verhitte bijeenkomst met partijen, waarbij vooral Provides zich onaangenaam verrast toonde. Provides had duidelijk nog de verwachting dat de gemeente uiteindelijk het financiële tekort van het eerder plan zou opvangen. De hoge dichtheid, het niet snel kunnen beginnen en de bezwaren vanuit de omgeving en stedenbouw op het eerdere plan zagen zij als vooral een uitdaging voor de gemeente. Verder is de verlaging van het aantal woningen niet in lijn met de ambitie tot de bouw van meer woningen in IJsselstein.

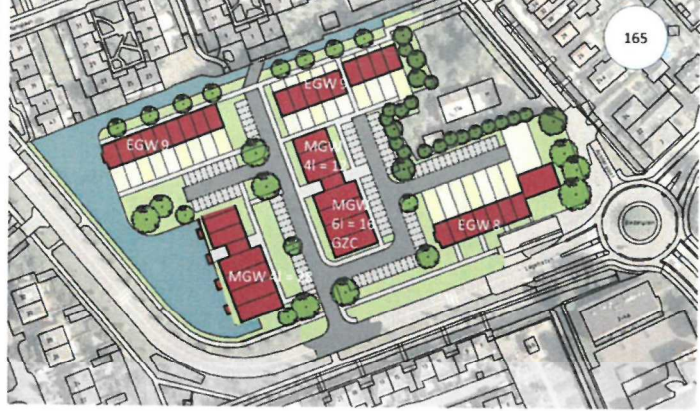

Duidelijk is dat om substantieel meer woningen te realiseren dan de 40-45 op gemeentegrond betrokkenheid van het noordelijke deel van Provides vereist is. Om samenwerking mogelijk te maken is het nadrukkelijk te overwegen om Provides ook een rol te geven in het zuidelijke deel.

Provides is zelf al in gesprek met de [redacted] over de mogelijke aankoop van hun bezit. Dit deelplan kent echter een lagere residuele waarde dan de huidige waarde van het bezit. Dat partijen tot overeenstemming komen is dus niet vanzelfsprekend. Het opnemen van een nieuwe fysiotherapiepraktijk of gezondheidscentrum kan mogelijk bijdragen aan een deel van de oplossing.

Een andere mogelijkheid is om aan Provides de scholen met huidige bestemming te verkopen en daarna op verzoek van Provides mee te werken aan een wijziging van de bestemming passend in het gewenste eindbeeld. Met de verkoop van scholen wordt de invloed van de gemeente drastisch beperkt. Dit kan formeel contractueel worden ondervangen. De praktijk leert dat zeker bij woningcorporaties naleving van contracten door gemeenten niet altijd kunnen worden afgedwongen. Dit komt neer op het vergroten van het onderlinge vertrouwen en het maken van slimme prestatieafspraken. Provides geeft aan hiervoor open te staan. Het voorstel is om deze mogelijkheid serieus te gaan verkennen.

Verder is van belang om een gedragen standpunt te krijgen voor het ruimtelijk scenario. Daarbij kunnen globaal 3 scenario's worden onderscheiden:



 <p>Verdichte variant – Zuid 24 EGW + 46 MGW = 70 woningen Te weinig parkeren, 100pp nodig (95 aanwezig)</p> <p>Noord (provides) 80 MGW + 15 EGW = 95 woningen</p>	<p><b>2. Verdicht scenario</b> <b>Niet opgesteld door C5!</b></p> <p>165 woningen 50 woningen / hectare</p> <p>Maximaal 4 bouwlagen Meer MGW</p> <p>Zuidelijk deel bijna afdoende maaiveld parkeren mogelijk</p> <p>Bouwhoogte vaker hoger dan wens omgeving, draagvlak omwonenden negatief. Mogelijk beperkt of geen draagvlak stedenbouw.</p>
 <p>Extremere variant – Zuid 17 EGW + 112 MGW = 115 woningen Nog veel te weinig parkeren, 140pp nodig (95 aanwezig)</p> <p>Noord (Provides) 90 MGW + 10 EGW = 100 woningen</p>	<p><b>3. Maximaal scenario</b> <b>Niet opgesteld door C5!</b></p> <p>215 woningen 65 woningen / hectare</p> <p>Maximaal 4 bouwlagen Meer MGW</p> <p>Zuidelijk deel bijna afdoende maaiveld parkeren mogelijk</p> <p>Bouwhoogte vaker hoger dan wens omgeving, draagvlak omwonenden sterk negatief. Geen draagvlak stedenbouw.</p>

De meeropbrengsten uit woningbouw in de scenario's worden naar verwachting teniet gedaan door hogere kosten voor vooral het parkeren en compenserende maatregelen voor de omgeving. De uitkomsten zullen financieel dus vergelijkbaar zijn.

Uiteindelijk is voor het benodigde bestemmingsplan een besluit van de gemeenteraad vereist. Het voorstel is om de gemeenteraad een standpunt in te laten nemen over het scenario in relatie tot bijdrage aan de woningbouwopgave, de financiële onderbouwing en het draagvlak voor het plan. Dit besluit zou geagendeerd kunnen worden voor de Raadsvergadering van 7 oktober.

### Financieel

Voor het basisscenario is op basis van het eerdere werk door Stadkwadraat een eigen beknopte nominale grondexploitatie opgesteld en op basis daarvan een inschatting gemaakt van de andere 2 scenario's. Het overzicht is op het eind bijgevoegd. Dit geeft inzicht in de mogelijke residuele waarde van de gemeentelijke locatie. Dit kan gezien worden als de netto gemeentelijke inbrengwaarde (inclusief verrekening kosten openbaar gebied).

De residuele waarde van de overige deelgebieden ligt lager dan de marktwaarde van de huidige opstallen. Daarmee kennen deze locaties dus een financieel tekort. Door de voor het eerdere plan aangeboden verlaging van de inbrengwaarde Provides ontstaat daar nu wel een overbrugbaar deelresultaat. Dit deelresultaat wordt mogelijk gemaakt door gebruik te maken van bestaand gemeentelijk openbaar gebied. Deze verbetering komt dus niet per definitie Provides toe.



Door de verbetering voor Provides via de prestatieafspraken in te zetten in combinatie met grond voor het Gezondheidscentrum met daarboven sociale woningen op de gemeentelijke locatie ontstaat wellicht een overbrugbare basis om ook de locatie van de [redacted] mee te ontwikkelen. Zowel in tijd als geld lijkt inpassing van [redacted] niet haalbaar en voor het plan en woningaantallen ook niet direct noodzakelijk. In alle scenario's ligt de netto residuele waarde voor de gemeente hoger dan de aangenomen boekwaarde en kent de gebiedsontwikkeling een positief resultaat. Het is en was al een gemeentelijke verdienlocatie om de ontwikkeling van ook andere gebieden mogelijk te maken. De mate waarin verschilt sterk per scenario. Het realisme van de scenario's is sterk afhankelijk van het draagvlak.

\* 3

### Gevraagde besluiten

Aan u wordt in dit overleg gevraagd kennis te nemen van deze huidige stand van zaken en de voorgestelde geschetste aangescherpte vervolgstappen (en indien nodig daarin bij te sturen).

1. Samenwerking: Verkenning mogelijke afspraken met Provides. Biedt dit voldoende vertrouwen.
2. Woningaantallen: Voorbereiden uitspraak raad over scenario. Afweging aantallen/draagvlak
3. Financieel: Betrekken [redacted] en Provides, [redacted] later op eigen kracht. Verfijning grondexploitatieopzet.
4. Te streven naar uitwerking voor en behandeling in B&W in juli 2021.

### Aanleverschema raadstukken gemeente IJsselstein 2021

UITERSTE aanlever DATUM Raadstukken voor B&W-vergadering	UITERSTE DATUM B&W VERGADERING	DATUM PRESIDIUM	COMMISSIE RUIJTE	COMMISSIE SAMENLEVING	COMMISSIE BESTUUR	RAAD	Bijzonderheden:
Dinsdag 12.00 uur	Dinsdag	Woensdag	Dinsdag → 2021	Woensdag	Donderdag	Donderdag	Thema: Donderdag
24 augustus	31 augustus	8 september	21 september	22 september	23 september	7 oktober	Thema 15 september



Gemeente IJsselstein  
College van Burgemeester en Wethouders  
Overtoom 1  
3401 BK IJsselstein

Overtoom 1  
3401 BK IJsselstein  
Postbus 72  
3400 AB IJsselstein  
T 030 - 686 05 00  
F 030 - 688 28 72  
E info@provides.nl  
www.provides.nl

NL56 RABO 0159 205 050  
K.v.K Utrecht 30039004  
BTW nr. 0026.14.017.B01

IJsselstein, 16 juli 2021  
Onderwerp: Voorstel aankoop scholen Lage Biezen  
Behandeld door: [redacted] 21-011

\*1

Geachte College,

In de buurt Groenvliet, onderdeel van het centrum, ligt de Lage Biezen (één van de straatnamen) en hierna te noemen als het plangebied. Provides heeft 48 sociale woningen in dit plangebied aan de Jacob Marislaan, 12 appartementen en 36 eengezinswoningen, de gemeente IJsselstein heeft in dit gebied twee scholen die eind van het jaar leeg komen.

De gemeente heeft Provides in het najaar 2020 benaderd om samen met de twee particuliere/commerciële partijen mee te denken over de herontwikkeling van het gehele plangebied met als doel woningbouw te realiseren door middel van verdichting. In april 2021 is gebleken dat deze business case financieel niet haalbaar is.

Wij hebben daarna het initiatief genomen om te onderzoeken of een financieel haalbare business case voor dit plangebied toch mogelijk is. Hierbij is het uitgangspunt dat wij alle benodigde grondposities, waaronder de twee scholen van de gemeente IJsselstein, aankopen waardoor we de regie over het plangebied kunnen voeren met als doel om sneller tot ontwikkeling van woningbouw te komen in dit plangebied.

We hebben een projectplan uitgewerkt dat invulling geeft aan de woonvisie en de grote behoefte om woningen binnenstedelijk toe te voegen. Het project is financieel haalbaar indien de gemeente bereid is de twee scholen aan ons te verkopen voor de residuele grondwaarde. In bijgevoegd acquisitievoorstel is het voorstel voor aankoop nader uitgewerkt.

Graag ontvangen wij uw reactie op ons acquisitievoorstel.

[redacted]  
Met vriendelijke groet,

\*2

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
H.T.J. van den Heiligenberg  
Directeur-bestuurder  
[redacted]  
[redacted]

4

23 augustus 2021

GW/SA

12643 – Nota van Uitgangspunten Langebiezen

Offerte

Gemeente IJsselstein

Overtoom 1  
3401 BK IJSSELSTEIN

inbo

Geachte heer

www.inbo.com

inbo b.v.  
KVK nummer  
31026236

De gemeente IJsselstein stelt voor de locatie Langebiezen een Nota van Uitgangspunten op, met als doel de ontwikkelpotentie te benoemen en ruimtelijke en programmatische richting te geven aan (toekomstige) initiatieven. Op deze locatie bevinden zich twee voormalige scholen (vooral nog in eigendom van de gemeente), maar mogelijk kan er ook een verbinding worden gelegd met de herontwikkeling van aanpalend corporatiebezit.

#### Uw vraag

Voor Langebiezen moet een Nota van Uitgangspunten worden opgesteld om de initiatiefnemer(s) en omgeving perspectief te bieden op latere wijziging van het bestemmingsplan. **Onderdeel van het opstellen van de nota's is** participatie met belanghebbenden in de omgeving (verder op genoemd: consultatie).

Inbo gaat graag op dit verzoek in en heeft hiertoe een werkplan met honorariumaanbieding, planning en oplevering van (deel)producten opgesteld. Onderhavige offerte is aangepast op basis van het oriënterende gesprek van 12 augustus jongstleden met u en en een telefonisch onderhoud op 20 augustus jongstleden.

#### Onze visie op uw vraag

##### Locatie Lagebiezen

Het betreft een gebiedsontwikkeling op de locatie van twee voormalige scholen met daarnaast corporatiebezit. Op het moment dat de scholen aan de Lagebiezen vertrekken is dit een aantrekkelijke locatie voor woningbouw. De mogelijkheden om de sociale woningvoorraad aan de Jacob Marislaan eventueel te betrekken bij nieuwbouw dient te worden verkend. De bebouwing langs de Achtersloot ten noordoosten van de locatie kenmerkt zich door veel groen en water en heeft veel kwaliteiten.

Toekomstige ontwikkelingen dienen rekening te houden met de kleinschaligheid van de omgeving. Via de boomgaard in het verlengde van de Hondsdraf is het gebied goed aangesloten op het groen in de omgeving en het sportpark Groenvliet. Deze gunstige ligging maakt het betrekken van het gebied aan de Jacob Marislaan bij de opgave extra aantrekkelijk.

De Lagebiezen is een straat met veel afstandsgroen en een opvallend breed straatprofiel in verhouding met de lage bebouwing aan weerszijde. De breedte van de straat en de in delen sociaal onveilig overkomende overgangen tussen privétuinen en openbaar gebied met veel schuttingen verdienen aandacht. Het lijkt dan ook logisch om langs de Langebiezen te gaan werken met een hogere dichtheid en meer bouwmassa langs de straat. Hierdoor ontstaat er een betere verhouding tussen bebouwing en breedte van de straat en meer sociale veiligheid door meer woningen die gericht zijn op de openbare ruimte.



Datum	23 augustus 2021
Referentie	GW/SA
Project	12643 – Nota van Uitgangspunten Langebiezen
Betreft	Offerte

#### *Krachtenveld Lagebiezen*

- Scholen: in eigendom van de gemeente IJsselstein.
- Corporatiebezit: Provides, eigenaar van het nabijgelegen corporatiebezit, heeft een stedenbouwkundige verkenning laten doen naar de herontwikkeling. Hieruit is een eerste voorstel gekomen met een substantiële verdichting (150 – 200 woningen). Provides heeft interesse getoond in aankoop van de schoollocaties, op basis van de stedenbouwkundige verkenning. Provides zit in een fusietraject met GroenWest. Een nieuwe directeur-bestuur voor deze nieuwe corporatie wordt geworven.
- SVP: stedenbouwkundig bureau dat verkenning naar de locatie heeft gedaan.
- Huurders: bewoners in de sociale woningbouw aan de Jacob Marislaan (in eigendom van Provides).
- Omwonenden: overige bewoners in de naaste omgeving. Hiervan hebben bewoners aan de Achtersloot een wob-verzoek aan de gemeente gedaan, met oog op mogelijke effecten van verdichting op hun uitzicht/wooncomfort.
- Gemeente: de gemeente is in gesprek met Provides over herontwikkeling. In deze gesprekken is onder meer aangegeven dat de dichtheid zoals voorgesteld in de stedenbouwkundige verkenning, voor IJsselsteinse maat, fors is.

#### *Participatie*

Herontwikkeling van de Langebiezen heeft impact op de omgeving. En daarom wil de gemeente IJsselstein belanghebbenden consulteren in de fase waarin de NvU wordt opgesteld. Dit betekent een vroegtijdige consultatie, voorafgaand aan formele inspraak.

Inbo heeft een geruime ervaring met participatie, zeker ook in de voorfase van formele inspraakprocedures. Zie voor een overzicht van recente projecten waarin op verschillende participatieniveaus geparticipeerd is, een overzicht op de volgende pagina.

Op basis van onze ervaringen, adviseren wij in het kader van consultatie:

- Vooraf een duidelijk beeld te hebben van de verschillende belangen in het krachtenveld. Zie hiervoor reeds een korte voorzet hierboven.
- Vooraf een duidelijk beeld te hebben in hoeverre belanghebbenden en andere belangstellenden al op de hoogte zijn. In geval van Lagebiezen is communicatie reeds gaande.
- Vooraf te bepalen wat de mate van invloed van belanghebbenden in de consultatiefase is. Dat is consulteren, ofwel: informeren en ophalen van reacties.
- Voor alle betrokkenen en belanghebbenden een duidelijk beeld schetsen van het proces (en de planning) tot en met vaststelling NvU en welke vervolgstappen erna komen. Zo weet iedereen waar en wanneer invloed uit te oefenen is
- Een duidelijke en open communicatielijntje te voeren. Zo kan iedereen goed geïnformeerd zijn en in deze fase van consultatie inbreng leveren.

Voorstel is om de participatie in deze fase – i.c. ten tijde van het opstellen van een NvU – een consultatieronde te noemen. Onder consultatie is, wat ons betreft, te verstaan:

- Informeren: gemeente informeert belanghebbenden over (a) het 'waarom' van een NvU, (b) de status van een NvU, (c) het krachtenveld en hun verschillende belangen (waaronder de rolname van de initiatiefnemer) en (d) het concept-NvU.
- Meegeven: belanghebbenden geven aan de gemeente mee wat er leeft en speelt in de omgeving, welke zorgen zij hebben en welke vragen en verwachtingen zij hebben van een NvU. Tevens geven zij hun eerste reactie op de concept-NvU mee.

Doel van zo'n consultatieronde is om belanghebbenden in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken van mogelijke planvorming en de eerste reacties op te halen. Door in zo'n vroegtijdig stadium al in te zetten op een informatie-uitwisseling krijgen belanghebbenden bij de opstart van een mogelijke herontwikkeling de gelegenheid geïnformeerd te worden en, naast de formele inspraakmomenten, hun inbreng te

Datum 23 augustus 2021  
 Referentie GW/SA  
 Project 12643 – Nota van Uitgangspunten Langebiezen  
 Betreft Offerte

leveren. Meerwaarde voor de gemeentelijke besluitnemers (college en raad) is dat zij, nog voorafgaand aan formele inspraak, een indicatie krijgen wat er leeft, speelt en belangrijk gevonden wordt.



Voorbeelden van recente participatieprojecten Inbo

Om in zo'n consultatieronde de verwachtingen bij de gemeente, bij de initiatiefnemer en overige belanghebbenden goed te managen, stelt Inbo een consultatieprotocol op. Dit is een overzicht van rollen, inbreng van partijen en doel en opzet. Een 'gebruiksaanwijzing vooraf'.

Tevens stelt Inbo achteraf een consultatieverslag op, zodat voor iedereen duidelijk is hoe de consultatieronde verlopen is, hoe hoog de respons was en wat de eerste reacties zijn op het concept-NvU. Voorstel is om dit consultatieverslag onderdeel te laten zijn van besluitvorming in college en raad.

Concreet stellen wij voor de locatie Langebiezen in ieder geval 2 bijeenkomsten voor:

- Tijdens de eerste bijeenkomst kunnen belanghebbenden niet alleen geïnformeerd worden, maar ook hun zorgen, verwachtingen en ervaringen meegeven. Hier zal nadrukkelijk op doorgevraagd worden via interactieve werkvormen. Deze eerste bijeenkomst wordt georganiseerd vanuit de gemeente, i.c. degene die de NvU opstelt. Om belanghebbenden goed in beeld te brengen wat het krachtenveld is (en vooral: initiatiefnemer, eigenaar en adviseur) zullen ook degenen een rol in het programma van deze bijeenkomst krijgen. Een nader programma moet gespecificeerd worden, maar – met de kennis van dit moment – denken wij aan de volgende opzet:
  - o Opening door gemeente: waarom een herontwikkeling?
  - o Toelichting op NvU en proces: wat is een NvU, hoe wordt dit opgesteld en wat is de status? Maar ook: wat gebeurt er in kader van besluitvorming NvU en daarna?



Datum 23 augustus 2021  
 Referentie GW/SA  
 Project 12643 – Nota van Uitgangspunten Langebiezen  
 Betreft Offerte

- Toelichting op krachtenveld: wat is de rol van de gemeente, de initiatiefnemer, omwonenden en (vastgoed)eigenaren in het kader van de NvU.
- In kader van mogelijkheden voor herontwikkeling: toelichting op de beoogde doelgroepen.
- In gesprek over de huidige locatie, de opgaven, de zorgen en verwachtingen/wensen: aan de hand van informatiepanelen – met veel referentiebeelden en vragen – wordt een 'marktachtige setting' gecreëerd. Per informatiebord staat iemand van de gemeente en/of Inbo die de reacties optekent (zie bijgaand: voorbeeld herontwikkeling Schapenweide, De Bilt). Zo kunnen omwonenden hun vragen stellen, maar ook hun opvattingen delen. Ons voorstel is om dit aan de hand van vier centrale vragen te doen:
  - (a) hoe ervaart/gebruikt u nu de locatie: wat zijn de kwaliteiten, wat kan er beter?
  - (b) hoe kijkt u aan tegen de opgaven die met herontwikkeling bediend worden, in het bijzonder: aanvullende woningbouw en de beoogde doelgroepen?
  - (c) welke zorgen heeft u over de herontwikkeling?
  - (d) wat zou u wensen van de herontwikkeling?



- Tijdens de tweede bijeenkomst is het voorstel om de concept-NvU te presenteren en daarover reacties op te halen. Kern van zo'n bijeenkomst is om deels te herhalen wat er eerder besproken is (waarom, status, proces, invloed). Deze herhaling is nodig om belanghebbenden goed in de context mee te nemen. Vervolgens zal vooral het concept toegelicht moet en worden, waarbij de randvoorwaardenkaart met legenda de essentie is: welke uitgangspunten worden waarom meegegeven voor herontwikkeling? Na een vrij korte plenaire presentatie zal opnieuw een interactief deel plaats vinden waar belangstellenden nader geïnformeerd worden en actief om hun reacties gevraagd wordt. Bijgaande foto's zijn afkomstig van het participatie in Driehuis.
- Ter overweging wordt ook nog een werkvorm meegegeven die wij voor Buytenwech-Noord hebben toegepast, toen bleek dat de opvattingen over herontwikkeling sterk uit elkaar blijven lopen. In dat geval hebben wij bepaalde ontwerpprincipes en uitgangspunten aan bewoners terug gelegd en gevraagd om onderling tot overeenstemming te komen. Meerwaarde om deze werkvorm, in dat geval, toe te passen was dat bewoners zelf afwegingen moesten maken en – zo bleek – heel goed in staat bleken om over vooringenomen standpunten heen te stappen. Met name doordat zij zelf tot keuzes gevraagd werden.

Participatie is communicatie. Niet alleen tijdens de bijeenkomsten zelf, maar nadrukkelijk ook gaandeweg het proces. Graag stemmen wij, zoals besproken, met de gemeente verder af het uitnodigingsbeleid en de tussentijdse informatievoorziening. Inbo kan veel voorwerk verrichten (schrijven van teksten, voorstellen doen voor beeldmateriaal), maar stemt dit graag verder af met de communicatielij van de gemeente.

Datum 23 augustus 2021  
 Referentie GW/SA  
 Project 12643 – Nota van Uitgangspunten Langebeezien  
 Betreft Offerte

**Referenties NvU/Randvoorwaardenkaart**

Inbo is een multidisciplinair bureau. We werken aan opgaven op het gebied van stedenbouw, architectuur, procesbegeleiding, participatie en gebiedscommunicatie, architectuur, interieurarchitectuur, bouwkunde en bouwkosten. Door onze veelzijdigheid kunnen wij, per opgave, teams voorstellen die de vaak meervoudige opdracht aan kunnen. Voor uw vraag is dit een team van stedenbouwkundigen en procesbegeleiders/participatie-ervaringsdeskundigen.

Elke opgave vraagt om maatwerk. Dat geldt zeker voor beide locaties. Echter, wij denken tegelijkertijd dat onze ervaring met twee specifieke opgaven in belangrijke mate als voorbeeld kan dienen. Het gaat hierbij om het opstellen van twee Nota's van Uitgangspunten voor de locaties Officiercasino (Soesterberg) en Schapenweide (De Bilt). Beide voorbeelden zijn in opdracht gedaan van respectievelijk de gemeenten Soest en De Bilt als het Rijksvastgoedbedrijf.

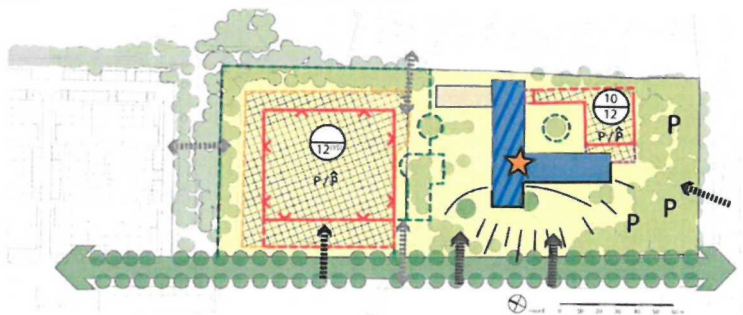
Nadruk bij deze twee voorbeelden lag, zoals ook in uw situatie, om het formuleren van van ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor (her)ontwikkeling. Onderdeel hiervan was een goede afstemming met diverse beleidsadviseurs vanuit de gemeenten en het informeren van omwonenden. Dit laatste is gedaan aan de hand van een tentoonstelling, overigens verdeeld over een aantal momenten tijdens het proces.

Uitkomst van beiden voorbeelden is een Nota van Uitgangspunten geweest, waarbij de Randvoorwaarden kaart met een uitvoerige omschrijving van de legenda de kern vormden. Zie onderdelen van beide eindproducten.

Ook deze twee voorbeelden bestonden uit een tussentijdse toets van het laadvermogen, aan de hand van stedenbouwkundige schetsen, 3-d en maquettes. De onderdelen die wij ook naar aanleiding van uw vraag voorstellen in ons stappenplan.

**Randvoorwaarden**  
 Officiercasino Soesterberg

- |   |   |  |
|---|---|--|
| rijkmonument  | maximale bouwgrens onder voorwaarden                          | vormen laanstructuur langs Kampweg                                 |
| doorkijk op rijkmonument handhaven                      | toezicht aanloze rijkmonument, onder goetshoogte rijkmonument | belangrijke groene zone  |
| multifunctioneel gebruik, te behouden bebouwing         | bestaande hoofdstructuur                                      | plangrens  |
| te behouden bebouwing rijkmonument                      | indicatie eventuele nieuwe hoofdstructuur                     | principe goetshoogte   |
| uiterste grenzen te verhard oppervlak onder voorwaarden | indicatie eventuele nieuwe aansluiting fietsen en voetgangers | maximale bouwhoogte (maximale bouwhoogte onder bepaalde condities) |
| principe bouwgrens                                      | parkiemogelijkheden tussen bomen op basis van smetting bomen  |  |



**B Randvoorwaardenkaart**





Datum	23 augustus 2021
Referentie	GW/SA
Project	12643 – Nota van Uitgangspunten Langebiezen
Betreft	Offerte

## Werkwijze

We stellen de volgende gefaseerde werkwijze voor inclusief afstemming met u):

### September

#### Stap 1: Gesprek over woningbouw

- Als toekomstige bestemming van de Langebiezen wordt gedacht aan woningbouw in een hoge mate van verdichting. Ook elders in de gemeente zijn initiatieven voor woningbouw, zoals de locatie Gerbrandytoren. Voorstel is om met betrokkenen binnen de gemeente IJsselstein eerst stil te staan bij het woningbouwbeleid: welke behoefte is er, hoe urgent is deze, welke opgaven worden gezien en hoe moeten locaties (zoals de Langebiezen) hierin bezien worden?
- Het doel van deze interne bespreking is: het grotere plaatje goed met elkaar bespreken. Ofwel: waarom aanvullende woningbouw, voor wie, waar en hoe past de mogelijke locatie Langebiezen in de deze woningbouwopgave?

#### Stap 2: Startbijeenkomst met bredere vertegenwoordiging vanuit gemeente

- Herontwikkelingsopgave nader duiden: wat is er al onderzocht – door gemeente en/of initiatiefnemer – en wat zijn de beoogde ruimtelijke en programmatische contouren van de herontwikkeling?
- Randvoorwaarden doornemen: welke beleidskaders en/of andere (beperkende) factoren zijn bepalend voor de herontwikkeling?
- Krachtenveld aanscherpen: wie zijn belanghebbenden, wat is hun belang en hoe betrekken?
- Consultatielijnen preciseren: wanneer de twee bijeenkomsten, wat is de agenda van deze bijeenkomsten, welke werkvormen inzetten en wie uitnodigen?
- Communicatie: hoe initiatiefnemer en eigenaar betrekken en hoe uitnodigen?

#### Stap 3: In gesprek met initiatiefnemer en eigenaren

- Inbo verkent bij de initiatiefnemer en eigenaar welke verwachtingen men heeft van de NvU, welke randvoorwaarden men hanteert (in kader van business case) en hoe het betrokken wil worden in de consultatiefase.
- Op basis van stappen 1, 2 en 3 stelt Inbo een consultatieprotocol op.

#### Stap 4: eerste bijeenkomst voor belanghebbenden

- Inbo organiseert, samen met de gemeente en de initiatiefnemer, de eerste bijeenkomst voor omwonenden. Zie voor voorlopige opzet en doel: pagina 2-4.

#### Stap 5: Nadere verkenning Inbo

- Op basis van stappen 1-4 doet Inbo een verdere verkenning van de locatie en werkt aan de vertrekpunten voor de Nota van Uitgangspunten

### Oktober

#### Stap 6: Bespreken uitgangspunten en laadvermogen met gemeente IJsselstein + Compositie 5 stedenbouw

- Inbo presenteert de uitgangspunten op basis van de resultaten uit stappen 1-4 aan de gemeente gaat hier vervolgens over in gesprek.
- Inbo presenteert tevens een studie over het laadvermogen van de locatie in een aantal varianten en gaat hier vervolgens over in gesprek.
- Ter overweging: aan het eind van deze bijeenkomst met de gemeente wordt een tussentijds moment in gelast met de initiatiefnemer (en eigenaar en adviesbureau) om de voortschrijdende inzichten te delen.

#### Stap 7: concept-NvU verder uitwerken

- Op basis van de resultaten uit stap 5 werkt Inbo aan een concept-NvU met mogelijk ook een of meer scenario's (mocht hier aanleiding voor zijn).

#### Stap 8: concept-NvU bespreken met gemeente

- Inbo presenteert de concept-NvU aan de gemeente, die gevraagd wordt het vrij te geven voor consultatie.
- Voorstel is om een reactie ook op te halen bij de initiatiefnemer/eigenaar.
- Om het concept vrij te kunnen geven, zal de gemeente naar onze verwachting interne besluitvorming moeten organiseren.

Datum 23 augustus 2021  
 Referentie GW/SA  
 Project 12643 – Nota van Uitgangspunten Langebiezen  
 Betreft Offerte

**November**

Stap 9: tweede bijeenkomst voor belanghebbenden

- Inbo organiseert, samen met de gemeente en de initiatiefnemer, de tweede bijeenkomst voor omwonenden. Zie voor voorlopige opzet en doel: pagina 3-5.

Stap 10: definitief NvU opleveren

- Inbo stelt een concept-definitief NvU op, in samenspraak met de gemeente en met inachtneming van uitkomsten stap 8.

**November/december**

De documenten doorlopen de gemeentelijke besluitvorming, met bespreking in de gemeenteraad in december 2021.

**Eindproduct**

Wij vatten de Nota van Uitgangspunten in een aantrekkelijk vormgegeven document. Het document bevat in ieder geval: een stedenbouwkundige randvoorwaarden kaart en een toelichting op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en 3D visualisaties van het laadvermogen van de locaties. Daarnaast zal er gewerkt worden met maquettes. Wij leveren tussen- en eindproducten digitaal aan (Pdf-formaat).

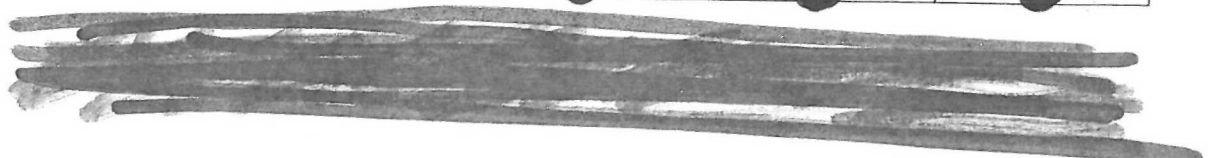
**Capaciteit en kosten**

Voorstel is om vanuit Inbo een multidisciplinair team in te zetten, bestaande uit Stephanie Appenzeller (senior stedenbouwkundige), Linde Jorritsma (stedenbouwkundige) en Guido Wallagh (partner-adviseur). Laatstgenoemde heeft veel ervaring met participatie.

Als inzet ramen wij:

	Stephanie Appenzeller	Linde Jorritsma	Guido Wallagh
Stap 1 Gesprek over woningbouw	●		●
Stap 2 Startgesprek met gemeente	●		●
Stap 3 Gesprek met initiatiefnemer, eigenaar en bureau + consultatieprotocol opstellen	●		●
Stap 4 Eerste bijeenkomst in kader van consultatie	●	●	●
Stap 5 Nadere verkenning NvU	●	●	●
Stap 6 Overleg met gemeente over uitgangspunten en laadvermogen (+ ter overweging: initiatiefnemer, eigenaar en bureau)	●		●
Stap 7 Concept-NvU verder uitwerken	●	●	
Stap 8 Concept-NvU bespreken met gemeente	●		●
Stap 9 Tweede bijeenkomst in kader van consultatie	●	●	●
Stap 10 Definitief concept- NvU opleveren	●	●	●
Totaal aantal uren	●	●	●

\*5





Datum 23 augustus 2021  
Referentie GW/SA  
Project 12643 – Nota van Uitgangspunten Langebiezen  
Betreft Offerte

– informatieborden, etc. – stellen wij een stelpost voor van €3.000,— per NvU. Op basis van feitelijk gemaakte kosten (print, etc) brengen wij deze in rekening.

Wij zien het geoffreerde bedrag als een taakstellend budget. Wij spannen ons in om zo efficiënt mogelijk te werken. Mocht dit tot een lagere inzet leiden, dan brengen wij uiteraard alleen de feitelijk gemaakte uren in rekening.

Wij hopen een passend voorstel gedaan te hebben.

Met vriendelijke groet,  
Guido Wallagh, partner Inbo bv

5

Collegevoorstel B &amp; W



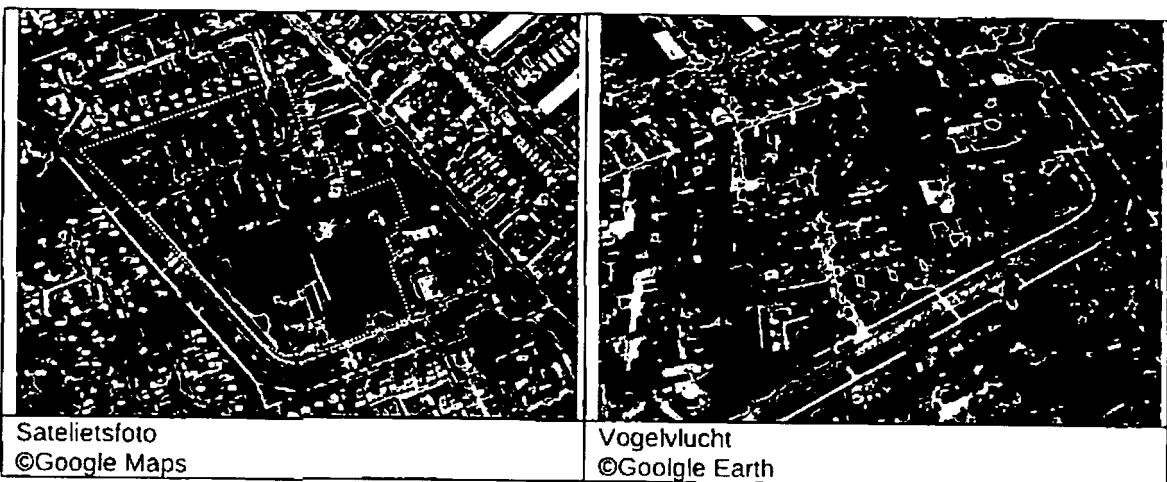
<b>Onderwerp</b>	Gebiedsontwikkeling Lagebiezen door initiatiefnemer Provides
<b>Zaaknummer</b>	1017419
<b>Portefeuillehouder(s)</b>	K. Geldof
<b>Programma / beleidsveld</b>	Ruimte en Projecten
<b>Auteur</b>	[REDACTED] *
<b>Datum vergadering</b>	31 augustus 2021
<b>Openbaar</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja met uitzondering van de geheime bijlagen
<b>In OR</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Nee
<b>Bijlagen</b>	4
<b>Kernboodschap</b>	IJsselstein kent een grote behoefte aan meer woningen. Met de nieuwbouw van de Minstreef aan de Touwlaan komen de scholen bij de Lagebiezen 4 en 6 eind 2021 vrij. Provides, eigenaar van de naastgelegen woningen aan de Jacob Marislaan, heeft in een brief aan de gemeente het voorstel gedaan initiatiefnemer te worden van een integrale gebiedsontwikkeling met meer woningen. In deze gebiedsontwikkeling worden in ieder geval de locaties van de scholen en de woningen aan de Jacob Marislaan betrokken. Het college ziet mooie kansen om de Lagebiezen en de Jacob Marislaan samen als één integraal nieuwbouwwgebied te laten ontwikkelen en verwacht door de verkoop van de dan vrijgekomen schoolgebouwen een impuls te geven aan de gewenste woningbouw binnen onze stadsgrenzen en heeft besloten hierover met Provides in gesprek te treden. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling gaat met participatie een nota van uitgangspunten worden opgesteld en deze zal vervolgens ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.
<b>Relevante eerdere besluiten</b>	B&W besluit 2 april 2019: Studie naar de toekomstige invulling van de locatie van de scholen (zaaknummer 662544)
<b>Behandelvoorstel voor commissie en/of raad</b>	Versturen Raadsinformatiebrief Vertrouwelijk informeren van de Commissie Ruimte over het voorstel van Provides. Agenderen voor behandeling en vaststelling Nota van Uitgangspunten door de Gemeenteraad idealiter op 16 december 2021
<b>Bestuurlijke afstemming</b>	Regelmatig besproken in Gezamenlijke PFHO Geldof/Bekker, mede ook in het kader van ingediende WOB-verzoek
<b>Advies</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Te kiezen voor een grotere integrale gebiedsontwikkeling met maximaal 200 woningen door Provides in plaats van uitsluitend de 40-45 woningen op de locaties van de vrijkomende scholen.</li> <li>2. Te opteren om de vrijkomende schoolgebouwen in de huidige staat en met de huidige bestemming te verkopen aan Provides overeenkomstig het door Provides gedane voorstel ten behoeve van de beoogde gebiedsontwikkeling.</li> <li>3. De gemeentelijke Projectleider te mandateren tot uitwerking van en onderhandeling, nadrukkelijk onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, over de verkoop van de scholen aan Provides en het resultaat van deze onderhandeling ter besluitvorming voor te leggen aan het college.</li> <li>4. Opdracht te geven voor het laten opstellen van een Nota van Uitgangspunten ten behoeve van een mogelijke gebiedsontwikkeling en burgerparticipatie en deze Nota van Uitgangspunten voor vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad..</li> <li>5. Een positieve grondhouding uit te spreken over toekomstige ontwikkelvoorstellen voor het gebied vanuit Provides binnen de kaders van de op te stellen en door de raad vast te stellen Nota van Uitgangspunten en de alsdan benodigde wijzigingen, bijvoorbeeld van het bestemmingsplan, in procedure te brengen.</li> <li>6. Geheimhouding op te leggen conform artikel 55, lid 1, van de Gemeentewet omtrent de bijlagen 1 en 4.2 bij dit voorstel, op grond van het bepaalde in artikel 10, lid 2, sub b van de Wet openbaarheid van bestuur, zijnde de financiële en economische belangen van de gemeente..</li> </ol>



**Besluit:** - wijziging van de bestemmingsplan (BSP) - 2019-2020  
 - 2019-2020  
 ma onder aanpassing in best  
**Akkoord**

	Akkoord	Bespreken
Burgemeester mr. P.J.M. van Domburg		
Wethouder P.J. Bekker		
Wethouder M.B. Foekema		X 2
Wethouder C.A. Geldof		
Wethouder E.J.M. Schell		
Gemeentesecretaris W.M. van de Werken		

### Onderbouwing advies



De nieuwbouw van het Kindcentrum De Minstrel aan de Touwlaan verloopt voorspoedig. De school verwacht na de herfstvakantie te kunnen verhuizen. De locaties Lagebiezen 4 en 6 komen dan eind van dit jaar leeg en de locaties komen beschikbaar voor ontwikkeling. Tot het moment van sloop zullen de schoolgebouwen tijdelijk worden beheerd. Door de gemeente wordt nog gestudeerd op de juiste tijdelijke invulling. De daadwerkelijk sloop door Provides zal worden afgestemd op de nieuwbouw. Op zijn vroegst vanaf medio 2022, maar na verwachting pas later.

In maart 2019 heeft uw college opdracht gegeven voor de toekomstige invulling van deze locaties (Z662544). Onderzoek toont aan dat hier ongeveer tot 50 woningen kunnen worden gebouwd. De locatie Lagebiezen 4-6 is ook als zodanig opgenomen in de prognose woningbouw.

In het gebied Lagebiezen zijn meerdere vastgoedeigenaren. Samen met deze eigenaren is een gezamenlijke studie uitgevoerd naar uiteindelijk een integrale gebiedsontwikkeling. Provides is de eigenaar van de 48 sociale woningen aan de Jacob Marislaan. Door ook die bestaande bebouwing te betrekken en te vervangen voor nieuwbouw ontstaat een integraal nieuwbouwwebied (Lagebiezen 4-6 en Jacob Marislaan) voor om maximaal 200 woningen, waarvan minimaal 90 in de sociale sector. Provides heeft middels bijgevoegde brief (bijlage 4.0) aangegeven het initiatief op basis van dit programma naar zich toe te willen trekken, de scholen te willen aankopen en de gebiedsontwikkeling te willen uitvoeren.

Ter vergelijking: nu zijn er 48 sociale woningen aan de Jacob Marislaan. Op de schoollocaties Lagebiezen 4-6 kunnen als losse ontwikkeling tot 50 woningen worden gebouwd. In totaal dan zijn dat maximaal 100 woningen in hetzelfde gebied. Dat zijn er dus aanzienlijk minder dan de bovengenoemde maximaal 200.

Om te komen tot een daadwerkelijk integrale gebiedsontwikkeling participeren Idealiter alle betrokken eigenaren. Ook met de overige eigenaren zijn gesprekken gevoerd, waaruit naar voren is gekomen dat in ieder geval de fietsenwinkel buiten de plannen blijft. De participerende eigenaren verkopen hun bezit aan de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn dat dus de scholen en het openbaar gebied. De

gemeente kan de vrijgekomen scholen in huidige staat en met huidige bestemming aan initiatiefnemer verkopen. Het is een mooie kans om de Lagebiezen en de Jacob Marislaan samen als één integraal nieuwbouwgebied te laten ontwikkelen en naar verwachting zal door de verkoop van de dan vrijgekomen schoolgebouwen een impuls te geven kunnen worden aan de gewenste woningbouw binnen onze stadsgrenzen. De scholen zullen onder marktconforme condities verkocht worden. Meer over de voorgenomen verkoop is terug te vinden in het Voorstel van Provides tot aankoop dat als geheime bijlage bij dit Collegevoorstel (geheim) is gevoegd.

Het advies is de gemeentelijke Projectleider te mandateren om binnen de kaders van dit besluit de verkoop van de scholen voor te bereiden en hierover onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te onderhandelen om het onderhandelingsresultaat vervolgens voor te leggen aan het college voor besluitvorming.

In het kader van de gebiedsontwikkeling zal de gemeente haar bestaand openbaar gebied inbrengen. De initiatiefnemer legt het toekomstig openbaar gebied voor eigen risico aan en levert dit terug aan de gemeente. Afspraken over de levering van het huidige en teruglevering van het toekomstige openbaar gebied worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst bij het bestemmingsplan.

De initiatiefnemer werkt in het komende half jaar het verkavelingsmodel uit in een ontwikkelplan en dient daarna op basis van dit plan bij de gemeente het verzoek in tot de benodigde wijziging van het bestemmingsplan. De Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het laten opstellen van een ontwerp bestemmingsplan.

Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken moeten nog formele procedures doorlopen gaan worden, waaronder aanpassing van het bestemmingsplan. Hiervoor is weer medewerking van de gemeente vereist en deze procedures kennen de mogelijkheden van beroep en bezwaar. In de komende periode wordt door de gemeente in samenspraak met Provides en middels participatie door bewoners en de omgeving een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarbinnen de gebiedsontwikkeling vorm kan krijgen en deze wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. In de Nota van Uitgangspunten worden alle voor de gemeente belangrijke aspecten ten aanzien van de gebiedsontwikkeling in eisen en wensen meegegeven. Te denken valt aan woningtypologieën, beoogde doelgroepen, bebouwingsvlakken, rooilijnen, waterberging, routes, bouwhoogten en bijvoorbeeld het parkeren. Uitgangspunt is het staande gemeentelijke beleid. Volgens huidige planning wordt de nog op te stellen Nota van Uitgangspunten in de raad van december 2021 vastgesteld. Hiermee wordt de gebiedsontwikkeling in goede banen geleid. In de Nota van Uitgangspunten worden alle voor de gemeente belangrijke aspecten ten aanzien van de gebiedsontwikkeling in eisen en wensen meegegeven. Te denken valt aan woningtypologieën, beoogde doelgroepen, bebouwingsvlakken, rooilijnen, bouwhoogten en bijvoorbeeld het parkeren. Deze nota moet in een proces met participatie nog worden opgesteld. Uitgangspunt is natuurlijk wel het staande gemeentelijke beleid en de collegedoelstellingen.

### **Alternatieven**

De gemeente kan er voor kiezen alleen de locaties van de scholen als ontwikkellocatie in de markt te zetten. Uit eerdere studies is gebleken dat dan tot 50 woningen op die locaties gerealiseerd kunnen worden, waarvan volgens de verdeling in de Woonvisie 12-15 woningen sociaal zouden zijn. Overigens is initiatiefnemer een woningcorporatie en zij wil in het kader van de prestatieafspraken in het gehele gebied veel meer extra sociale woningen realiseren. Zonder inbreng van de scholen heeft de initiatiefnemer aangegeven vooralsnog geen haast te maken de herontwikkeling van haar eigen bezit aan de Jacob Marislaan.

### **Risico's**

Door niet de locatie van de scholen zelf op de markt te zetten, maar te kiezen voor een grotere ontwikkeling door initiatiefnemer is de gemeente voor de daadwerkelijke realisatie van de woningen afhankelijk van het welslagen van de planvoorbereiding door initiatiefnemer. Doordat Initiatiefnemer een professionele partij is met voldoende ervaring met planontwikkeling is dit risico niet groter dan als de gemeente de ontwikkeling zelf ter hand zou nemen. De aansturing is wel indirecter. Ook na verkoop van de scholen heeft de gemeente als eigenaar van het bestaand openbaar gebied invloed op de gebiedsontwikkeling.

De gemeente is door de verkoop met huidige bestemming niet voor de verkoop afhankelijk van de bestemmingswijziging en levering zal eerder plaats kunnen vinden. Vanaf levering vervalt ook de onderhoudsverplichting en vervalt het leegstandsrisico.

Het is aan de initiatiefnemer om tijdig passende afspraken te maken met de zittende bewoners aan de Jacob Marislaan.



### **Analyse consequenties**

a/ **Juridisch:** het zorgvuldig toezien op de procedures en het aangaan van overeenkomsten met de initiatiefnemer voor allereerst de verkoop van de scholen. Het opstellen van het ontwerp voor het bestemmingsplan is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, maar dit zal door de gemeente wel begeleid en getoetst moeten worden. De Nota van Uitgangspunten geeft een kader voor de burgereparticipatie, de initiatiefnemer en later het bestemmingsplan, dat uiteindelijk wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Ten behoeve van het bestemmingsplan zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten.

b/ **Financieel:** Zie geheime bijlage. Om invulling te kunnen geven aan het besluit tot het opstellen van een Nota van Uitgangspunten voor het grotere gebied is een budget nodig van naar inschatting € 45.000. Dit wordt gefinancierd vanuit het in 2020 door de gemeenteraad beschikbaar gestelde budget voor de woningbouwopgave in IJsselstein en het verwachte resultaat bij verkoop. De verwachting is dat na de nota van uitgangspunten de gemeentelijke kosten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer middels de te sluiten anterieure overeenkomst in het kader van de procedure voor een wijziging van het bestemmingsplan. Net als bij andere ontwikkelingen zal verkend worden of subsidies kunnen worden verkregen, bijvoorbeeld vanuit de provincie in het kader van versnelling woningbouw.

c/ **Personeel:** Het opstellen van de Nota van Uitgangspunten en later het begeleiden van de bestemmingsplanwijziging vereist inzet van personele capaciteit. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van externe adviseurs. Met Provides zal in het kader van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de toe te rekenen gemeentelijke kosten. De kosten van deze interne en externe inzet voor het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is meegenomen in de lopende actualisatie van Team Ruimte en Projecten, waarbij deze specifieke overschrijding algemeen gedekt wordt. Intern wordt rekening gehouden met de benodigde inzet. Het grootste deel van de werkzaamheden en kosten liggen al bij de initiatiefnemer.

d/ **Organisatorisch:** De benodigde capaciteit wordt georganiseerd vanuit team Ruimte en Projecten. Vergoeding van de gemeentelijke capaciteit is onderdeel van de te sluiten anterieure overeenkomst met Provides.

### **Afstemming**

a/ **intern:** De procedures worden begeleid vanuit het onderdeel Projecten van het team Ruimte en Projecten. Het bestemmingsplan zal brede inzet vragen van team Ruimte en Projecten. Bij de uitwerking worden andere disciplines betrokken, zoals Juridische Zaken, Civiele Techniek en Communicatie.

b/ **extern:** Bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten en de wijziging van het bestemmingsplan zal de omgeving worden betrokken (burgerparticipatie). Bij de participatie zal de gemeente zich laten bijstaan door een extern bureau.

### **Duurzaamheid**

De gebiedsontwikkeling zal een bijdrage moeten leveren aan een duurzame gemeente IJsselstein. De nieuwbouw zal energiezuiniger zijn dan de bestaande bebouwing in het gebied. De wensen en eisen, ten aanzien van duurzaamheid, waaronder bijv. ook klimaatadaptie, worden verwerkt in de Nota van Uitgangspunten.

### **Communicatie en participatie**

In samenspraak met Communicatie worden de stakeholders voor de participatie bepaald. Wij benaderen hen op korte termijn via bijgevoegde informatiebrief, die gelijktijdig met de Raadsinformatiebrief zal worden verstuurd. In deze brief is een uitnodiging opgenomen voor een bijeenkomst in september. Naar verwachting leidt dit tot een vervolgbijeenkomst begin oktober. De input van deze bijeenkomst(en) verwerken we in de Nota van Uitgangspunten. De participatie voor het wijzigen van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wettelijk verplichte wijze doorlopen.

### **Uitvoering en planning**

Indien de raad eind 2021 instemt met de Nota van Uitgangspunten en eventueel een voorbereidingsbudget, dan kan op basis van passende voorstellen van de initiatiefnemer in 2022

gewerkt worden aan de wijziging van het bestemmingsplan. De daadwerkelijke start van de werkzaamheden is dan naar verwachting in 2023 of 2024. De sloop van de scholen zal hier op worden afgestemd. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering en de planning ligt bij de initiatiefnemer. Tussendoor zal de portefeuillehouder geïnformeerd worden over de stand van zaken.

UITERSTE aanlever DATUM Raadsstukken voor B&W-vergadering	UITERSTE DATUM B&W VERGADERING	DATUM PRESIDIUM	COMMISSIE RUIMTE	COMMISSIE SAMENLEVING	COMMISSIE BESTUUR
2 november		17 november	30 november → 2022	1 december	2 december

### Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad wordt geïnformeerd via de bijgevoegde Raadsinformatiebrief.

### Bijlagen

- 1.0 Geheime bijlage bij Collegevoorstel (geheim)
- 2.0 Raadsinformatiebrief
- 3.0 Informatiebrief omwonenden
- 4.1 Brief van Provides over voorstel tot aankoop
- 4.2 Voorstel tot aankoop (geheim)