

Verslag vragen en reactie website Ruimtevaartbaan IJsselstein – 17 mei 2023

Vraag:

Praat ook met Nedereindse Park ontwikkeling.

Reactie:

Op 20 mei 2021 hebben wij een overleg gehad met de projectleidster van de ontwikkeling bij de Nedereindse Plas en onze eerste gedachten met hen besproken. We zullen op korte termijn (na de inspraak avond) weer met hen contact leggen om de stand van zaken te bespreken.

Vraag:

Als de verkeerssituatie wordt onderzocht lijkt het me ook belangrijk om de toekomstplannen van hittedek 2-4 mee te nemen.

Reactie:

Wij zullen deze plannen en de gevolgen daarvan met de gemeente bespreken en hier indien mogelijk rekening mee houden.

Vraag:

Wij zijn hier pas komen wonen vanwege de rust en groen om ons heen (ook al is dit agrarisch). Wij voelen ons onrecht aangedaan als dit achter ons huis als uitzicht en in drukte verdwijnt. Wij snappen dat er woningnood is maar waarom dan perse dit bijzonder stukje land wat IJsselstein zolang heeft gekenmerkt.

Reactie:

Het zal daarnaast een kleinschalige, rustige, mooie groene wijk worden, waar heel de omgeving profijt van zal hebben immers verbindt het de omgeving beter met de Nedereindse Plas.

Vraag:

Ben niet tegen woningbouw. Vind veilige verkeersafwikkeling belangrijk. Graag direct snelheid verminderende maatregelen bij inrit wijk. Persoonlijk vind ik bestrating die niet egaal is een mooie oplossing. Bijvoorbeeld kinderkopjes i.c.m. een slinger.

Reactie:

We zullen deze ideeën meenemen bij de verdere uitontwikkeling van het plan.

Vraag:

Op zich een mooi plan maar voor mij met 1 groot bezwaar. De locatie van de nieuw aan te leggen verbindingsweg gaat voor veel omwoners voor overlast zorgen. Het is veel logischer om een combinatie weg-fietspad aan te leggen vanaf het Satelietpad. Dit pad zal in de toekomst sowieso een weg worden. Verder zou ik graag zien dat het pand wat het dichtst aan

de Ruimtevaartbaan is gepland in verhouding is met de rest van de weg. D.w.z. geen meerlaags pand maar b.v. eensgezinswoningen.

Reactie:

We gaan in overleg met de gemeente IJsselstein en ook de gemeente Utrecht over de onsluitingsmogelijkheden. Een combinatie weg met fietspad is voor de veiligheid van de fietsers niet optimaal, maar we gaan onderzoeken wat de beste onsluitingsmogelijkheid is. De ideeën die er zijn voor de plek dicht bij de Ruimtevaartbaan zijn geen meerlaagse panden, maar bijvoorbeeld een pand met alleen begane grond en boerderij-achtige kap.

Vraag:

1. Onsluitingsweg: de huidige situatie schets laat zien dat de onsluitingsweg direct uitkomt op de Basishof. Dat is ongewenst aangezien ten eerste historisch oude bomen gekapt moeten worden, ten tweede alle verkeersbewegingen voor ons huis plaatsvinden, ten derde de ruimtevaartbaan nog drukker gaat worden en de verkeersveiligheid in het gedrang komt. Het voorstel is om de onsluitingsweg in het verlengde van het fietspad te leggen (het fietspad te gebruiken), aangezien dat tevens de onsluitingsweg wordt voor het hitteschild woning project.

2. Het huidige plan laat een senioren boerderij van 2 verdieping met kap zien, graag zien wij die tot maximaal 1 laag met of 2 lagen waar de 2e laag onder de kap zit, met uitzicht op het noorden.

3. Wat is de aanpak van de aanvoer van de bouwmaterialen? De huidige ruimtevaartbaan is niet geschikt om de huidige verkeersstroom en aanvoer van materiaal middels zware vrachtwagens te behappen. Dit is een ernstige bedreiging voor de verkeersveiligheid.

4. Er is een diverse flora en fauna situatie rondom de bouwplek, hoe wordt dit tijdens en na de bouw gemanaged?

5. Hoe wordt met de bouw van de senioren boerderij dicht op de ruimtevaartbaan de privacy van de woningen in het zicht van de boerderij gewaarborgd?

6. Met het bouwen van het plan wordt een belangrijk verkoop / waarde eigenschap van de huidige woning onder druk gezet, nu heeft de woning een vrije, wijde blik op de natuur. Als er eenmaal een nieuwe wijk voor geplaatst wordt neemt de woning in waarde af. Hoe wordt dat gecompenseerd?

Reactie:

1. We gaan in overleg met de gemeente IJsselstein en ook de gemeente Utrecht over de onsluitingsmogelijkheden. Een combinatie weg met fietspad is voor de veiligheid van de fietsers niet optimaal, maar we gaan onderzoeken wat de beste onsluitingsmogelijkheid is. Overigens zullen we indien mogelijk rekening houden met bestaande bomen.

2. In onze eerste gedachte staat geen seniorenboerderij met 2 verdiepingen. Het heeft alleen een begane grond met een boerderij-achtige kap.

3. We gaan onderzoeken in samenspraak met de gemeente wat de beste aanvoerroute is.

4. We laten een onafhankelijk flora&fauna onderzoek uitvoeren en zullen de adviezen, die daarin zijn opgenomen, opvolgen.

5. De tuinen van de beoogde boerderijwoningen bevinden zich op het noorden en zuiden, zodat deze niet grenzen aan de naastgelegen woningen.

6. Bij bestemmingswijziging bestaat de mogelijkheid om een planschadeprocedure op te starten.

Vraag:

Mijn tip zou zijn als dit de locatie is waar men opmerkingen kan plaatsen om hier een groter tekstblok van te maken. Mijn grootste zorg zit in de tot nu toe geschetste verkeerssituatie met een aansluiting op de Ruimtevaartbaan. Naast de toename van de verkeersdruk zie ik hier de forse toename van het verkeer voor de huizen van het Aquamarijnpad en het weghalen van een tweetal grote bomen. Veel beter zou het m.i. zijn om de toenadering van de wijk via de door jullie genoemde kruip-sluip door route te laten verlopen, met instandhouding van het huidige fietspad. Op deze manier doorkruist het autoverkeer slechts 1x de fietsroute ipv 2x. Wel zal, in samenspraak met de gemeente Utrecht, naar een goede mogelijkheid gekeken moeten worden voor de voetgangers langs deze toevoerweg. Maar aangezien de gemeente Utrecht ook al met plannen bezig is voor het gebied een mooie kans om hier meteen het goede te doen. Een doorgaand fietspad door de wijk draagt m.i. niet bij aan de veiligheid van zowel de fietsers als de omwonenden. Een aparte wandelroute is een uitstekend idee. Over de bereikbaarheid van de Nedereindse plas heb ik een andere mening dan de door jullie geschetste en hoor ik nooit geluiden dat dit een verborgen stukje grond is.

Reactie:

We gaan in overleg met de gemeente IJsselstein en ook de gemeente Utrecht over de ontsluitingsmogelijkheden. Een combinatie weg met fietspad is voor de veiligheid van de fietsers niet optimaal, maar we gaan onderzoeken wat de beste ontsluitingsmogelijkheid is.

Vraag:

We hebben deze locatie gekozen om te wonen wegens de uitkijk op Nedereindse Plas, en de groene omgeving. We denken echt dat het ten koste gaat van het woongenot en waarde van onze huizen gaat als we ingebouwd worden met flats of woningen die geen oog hebben voor de omringende natuur.

Reactie:

Wat ons betreft komt er alleen laagbouw op deze locatie. Het zal daarnaast een mooie groene wijk worden, waar heel de omgeving profijt van zal hebben.

Vraag:

Graag zicht op veiligheid op de ruimtevaartbaan voor kleine kinderen. De straat wordt steeds drukker en er wordt hard gereden. Vluchtheuvels en wegversmallingen hebben geen effect. Meer speelvoorzieningen voor kleine kinderen uit de wijk zijn ook meer dan welkom. Spelen met een stuk natuurbeleving zou helemaal geweldig zijn.

Reactie:

Bij de verdere uitwerking gaan we hier rekening mee houden. In overleg met de gemeente zullen wij bekijken waar speelvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden

Vraag:

Het gedurende langere tijd last hebben van bouwverkeer en veel geluidsoverlast voor onze deur.

Reactie:

We gaan bekijken hoe we de overlast zo kort en beperkt mogelijk kunnen houden.

Vraag:

Beste projectontwikkelaar Op woensdag 26 april was ik bij de 1e bijeenkomst over het project 't Veld te IJsselstein. In eerste instantie bedankt voor de uitnodiging. Waar ik blij mee ben is dat er over participatie wordt gesproken. Helaas was de zaal enigszins sceptisch en in mijn ogen soms zelfs vijandig. Dit vind ik erg jammer en is niet mijn manier van communicatie. Ik denk dat jullie dit wel gewend zijn en dat jullie hier ook wel op voorbereid waren. Maar toch! Zoals ik op de avond zelf aankaatte is dat deze argwaan een oorzaak heeft, het verloop van (duidelijk totaal geen) participatie van de omwonende in het Hitteschild nieuwbouwproject. Het Lage biesen voorbeeld geeft mij gelukkig weer hoop en vertrouwen dat het ook deze keer een project van jullie en ons wordt. Met als eindresultaat dat iedereen zoveel mogelijk tevreden is. Want wederzijds vertrouwen vergroot uiteindelijk het woongenot en is daarnaast goede reclame voor jullie bedrijf. Ikzelf wil positief blijven en vind het daarom fijn dat ik ideeën in mag brengen. Inrichting toegangswegen

1. Ik wist niet dat de drie bomen, kruising Ruimtevaartbaan- Aquamarijnpad, erg oud zijn en ook naar mijn idee zouden deze bomen behouden moeten blijven. Ik ben geen ontwerper maar volgens mij heeft het als resultaat dat de toegangsweg op een andere locatie zou moeten komen. Is het een optie om het fietspad en de toegangsweg om te zetten. Dus het Satellietpad zou dan de toegangsweg en geen fietspad worden. Dat heeft ook weer een positief effect op de bewoners van het Aquamarijnpad. Hier staan woningen aan die op de weg uitkijken, in mijn ogen is het fijner om op een fietspad te kijken dan dat er auto's vlak voor je huis heen en weer rijden, dit geldt niet voor het Satellietpad. In mijn ogen is de huidige toegangsweg naar de plas -ingang tramhalte/moskee- geen goede optie, laat dat de toegang tot de plas blijven aub. We verstoren het milieu al behoorlijk door op deze locatie te gaan bouwen, dus laten we niet alleen aan onszelf denken.

2. Als de toegangsweg naar het nieuw project via de Satellietpad zou lopen en deze door wordt getrokken naar het nieuwbouwproject Hitteschild krijg je één kruispunt, ipv 2 als je

hem langs het Aquamarijnpad legt. Het wordt krapjes maar je kan het huidige fietspad ook via de Basishof laten lopen richting fietspad langs Aquamarijnpad (😊) Het lijkt mij een mooi idee – eigenlijk wel noodzakelijk- om dan ook de Ruimtevaartbaan een veilige weg te maken, niet met ene keer wel en andere keer geen voorrang. Met andere woorden alle zijwegen naar erven laten lopen. En een maximumsnelheid van 40-30 km/uur. Als je daarnaast van het complex Tereschkovahof/ Gagarinhof/ Spoetnikhof en Loenapad een woonerf maakt, zijn ook de mensen die daar wonen tevreden. Want hierdoor wordt dit buurtje niet overspoeld met extra verkeer ivm de toenames van inwoners in de buurt ivm project Hitteschild. Ik weet namelijk dat dit één van de zwaarwegende bezwaren is tegen het nieuwbouwproject Hitteschild. Weer een probleem opgelost.

3. Wat daarnaast werd genoemd op de avond zelf en waar ik voor 100% achter kan staan is dat de gemeente de stoepen aan gaat pakken, want er liggen vele ongelijke tegels, wat vnl voor jonge kinderen en de ouderen ongelukken kan veroorzaken. Mooi gebaar naar de buurt toe om bouwoverlast te compenseren. Met tot gevolg misschien iets minder gezeur vanuit de huidige buurtbewoners. Ik realiseer mij dat ik jullie belangen/werkzaamheden en die van de gemeente door elkaar aan het hutselen ben. Maar zijn zomaar wat ideeën en de toegangswegen moeten toch aangepakt worden.

4. Toegang tot de plas vanuit het nieuwbouwproject kan een positief effect hebben op de plas en het nieuwbouwgebied. Hopelijk zou meer recreatie eindelijk mogelijk kunnen zijn. Het project zelf

5. Ik ben erg blij dat er toegezegd is dat de mensen uit IJsselstein een bepaalde tijd voorrang hebben om zich aan te melden. Zij laten immers een huis achter in IJsselstein en hierdoor kan er uitwisseling plaatsvinden van woningen binnen IJsselstein. Een persoonlijk voorbeeld: Mijn man en ik wonen samen in een koopwoning met 5 slaapkamers dicht in de buurt van het project. Wij zouden kunnen zorgen voor doorstroming op de woningmarkt en ons huis kunnen doorgeven aan de jongere generatie waarvoor 5 kamers meer passend is. Voor hen is het daarnaast nuttiger en rendabeler om de woning te verduurzamen dan voor ons oudere mensen.

6. Daarnaast ben ik blij dat er huur- en koopwoningen gebouwd gaan worden. Ik zou fijn vinden als dit ook geldt voor de seniorwoningen.

7. Wij zouden het fijn vinden als er rekening gehouden wordt met de als maar groeiende grijze golf. Het implementeren van toekomstbestendige ouderenzorg zou een mooie uitdaging moeten en kunnen zijn voor jullie, de gemeente IJsselstein en wij als leeftijdsgroep. Hierbij zou een soort woongroep voor senioren, van verschillend leeftijden, een woongemeenschap kunnen vormen. Met aparte appartementen, met eigen opgang/voordeur en eigen voorzieningen. Maar daarnaast gezamenlijke ruimtes en activiteiten, waar onderlinge hulp hoog in het vaandel staat. Hierdoor wordt de ouderenzorg, met als inzet zo lang mogelijke zelfzorg, gecentreerd en is daarom effectiever, dus goedkoper. Wat je vaak ziet is dat de bewoners zelf bepalen wie er wonen en leven, hierdoor heb je grotere kans op plezierig samenwonen onderling. Daarbij is een diversiteit van leeftijd een belangrijk aspect. Gegeneraliseerd gezegd de meest gezonde mensen kunnen dan zorgen

voor de minder gezonde mensen. Het zou mooi zijn als hier met de dynamiek van de groep rekening gehouden zou kunnen worden.

8. Is het een idee om iig de seniorenwoningen (overgang buurt naar nieuwbouwproject op de velden) in dezelfde stijl te bouwen als het mooie nieuwe BOKA project en de witte woonhuizen met schuine daken die ertussenin liggen. Zo vorm je een mooi geheel in de buurt. Wat ik vernam is dat de seniorenwoningen in de vorm van een schuur (past goed bij de al bestande woningen op het erf) zouden worden gebouwd, heel mooi idee trouwens. Maar mss kun je bouwen met schuine daken naar elkaar toe. Maar dit laat ik liever aan jullie architecten over, die hebben er meer verstand van dan ik. Zo kun je concluderen dat ik interesse heb in de seniorwoningen, dat klopt. Ik heb er ideeën over, zoals ws vele anderen, daar ben ik mij van bewust. Het zijn ook maar ideeën. Daarom en daarnaast zou u mij mogen benaderen voor het ontwerpen van het seniorencomplex qua functie en visie. Ik werk zelf in de zorg en werkte de laatste jaren als manager in een eigen verloskundige praktijk. Mensen bij elkaar brengen en zorgen dat er goed werk wordt geleverd is mijn meest belangrijke taak naast netwerken met de omgeving. In november ga ik op mijn 65e met pensioen en heb dan alle tijd om hierover mee te kunnen denken. Ik hoop dat jullie mooie ideeën toegezonden krijgen waar jullie, indien mogelijk, rekening mee zouden kunnen houden. Ik realiseer mij dat jullie niet aan alle wensen kunnen voldoen en daar heb ik begrip voor. Maar als aanvulling en het krijgen van commitment kan het belangrijk zijn om de in jullie ogen nuttige en met elkaar te combineren gedachten mee te laten wegen. Ik wens jullie veel succes en wijsheid toe met de verdere ontwikkeling. Ik kijk uit naar een fijne samenwerking en de volgende bijeenkomst. Daarnaast zou ik graag van u vernemen waar ik alle updates van dit bouwproject kan inzien om zo op de hoogte te blijven van de actuele ontwikkelingen. En indien mogelijk ook een inzicht in het verloop van participatie van het nieuwbouwproject op de Lage biesen. Zodat ik een idee kan krijgen hoe dat proces verlopen is en om toekomstige nieuwe ideeën op te doen.

Reactie:

Dank voor uw positieve houding!

1. We gaan dit onderzoeken evenals de mogelijkheid om via de gemeente Utrecht te ontsluiten.
2. We gaan dit onderzoeken en zullen met de gemeente kijken wat er aan veiligheidsmogelijkheden bedacht kan worden, evenals de snelheden.
3. Wij zullen dit punt aan de gemeente voorleggen.
4. Het project biedt een makkelijkere toegang tot de Plas. Uw vraag was niet helemaal afgerond, dus op het laatste deel kunnen we helaas geen reactie geven.
5. Dat geeft inderdaad een positief effect voor de doorstroming binnen IJsselstein.
6. Voor de seniorenwoningen weten we nog niet of het huurwoningen of koopwoningen gaan worden.

7. Dat is zeker een mooi idee. Op deze locatie worden alleen geen appartementen gerealiseerd, aangezien de gemeente dit stedenbouwkundig niet wenst en we denken dat de omgeving dat ook niet wenst. Er is echter ook een enorme woningbehoefte voor starters. We moeten zodoende met alle behoeftes rekening houden bij een nieuwe ontwikkeling.

8. Het is inderdaad de bedoeling om de senioren in boerderijstijl te ontwerpen, aangezien dit passend is met de andere woningen, die daar gelegen zijn. Maar alle ideeën zijn meer dan welkom. U kunt op de website aanbod.vorm.nl/ruimtevaartbaan alle updates en ontwikkelingen volgen. We gaan de gemeente vragen waar u informatie kunt inwinnen over de lage biesen.

Vraag:

De ontsluitingsweg is ingetekend pal naast en parallel aan de wetering en het Aquamarijnpad.

Het lijkt alsof de ingehuurde stedenbouwkundige de ontsluitingsweg heeft ingetekend om zo veel mogelijk (geluids-) hinder voor zo veel mogelijk omwonenden te realiseren. Dit is niet acceptabel.

Wat mij betreft zijn er drie opties voor de locatie van de ontsluitingsweg:

- 1) Aansluiting op de bestaande weg in het Nedereindse Park (gemeente Utrecht). Dit zou een verbindingsweg met een lengte van 10 tot 15 meter betekenen.
- 2) In combinatie met of naast de ingetekende nieuwe fietsroute van IJsselstein naar het Nedereindse Park. Dit zou dan gemiddeld de kortste route vanuit IJsselstein zijn naar de ingetekende woningen. Een combinatie van ontsluitingsweg en fietspad zou kunnen inhouden dat gemotoriseerd verkeer daar te gast is (fietsers hebben voorrang) en de max. snelheid 15 of 20 km per uur is.
- 3) Geen verbindingsweg realiseren. De wijk autoluw maken en parkeergelegenheid nabij het Nedereindse Park realiseren.

Reactie:

De stedenbouwkundige heeft vanzelfsprekend niet de bedoeling gehad zoveel mogelijk geluidshinder te realiseren, maar heeft gezocht naar een logische ontsluiting. Na de informatieavond hebben we begrepen dat deze ontsluiting voor een aantal mensen niet wenselijk is en hebben we beloofd naar alternatieven te gaan kijken. Uw eerste 2 genoemde opties hebben we zowel tijdens de avond vernomen als via de website van andere omwonenden en gaan we serieus onderzoeken. De laatste optie is ook creatief bedacht, hiermee wordt er alleen wel een parkeerhaven gerealiseerd in het recreatiegebied, dit is onwenselijk. Daarnaast zal er nog steeds een doorgaande weg in het gebied gerealiseerd moeten worden, zodat bewoners (die minder te been zijn) met boodschappen bij hun woning kunnen komen of in geval van verhuizen. Als laatste is het ook van belang dat de locatie goed bereikbaar is voor nood- en hulpdiensten.

Vraag:

De te bebouwen percelen liggen tegen het recreatiegebied 'Nedereindse Park' aan. De woningen gaan grenzen aan de Nedereindse Plas. Deze plas is een mooi natuurgebied met veel groen, water, riet, rust en (water)vogels waar veel IJsselsteiners en Nieuwegeiners heerlijk kunnen lopen. De rust die je er ervaart is fenomenaal. En deze rust is essentieel in deze drukke wereld waarin wij leven. Toplevel brengt het als een groot voordeel dat de nieuw te bouwen wijk de Plas zal ontsluiten. Dat is voor mij en velen met mij dus juist een groot nadeel. Het zal de rust die de Plas brengt aantasten. Niet alleen zal het zicht vanaf de Plas veranderen doordat je huizen ziet in plaats van agrarisch groen, het geluidsniveau zal ook veranderen doordat er mensen wonen in huizen in plaats van dat er schapen, geiten of paarden grazen. Dit alles zal de flora en fauna die er nu leeft, behoorlijk aantasten. Ook in het ernaast gelegen watertje waar bv een ijsvogel broedt, zal de vogelpopulatie worden aangetast. Alleen al door het lawaai wat geproduceerd gaat worden door de huizenbouw zal de fauna populatie sterk verminderen. Dat is toch niet wat we willen in dit gebied. En dan wil ik het nog even hebben over wat het woord 'groen' betekent. Ik zei op de informatie avond dat er heel veel 'groen' zou verdwijnen waar we zoveel behoefte aan hebben en dat daar stenen voor in de plaats zouden komen (trouwens niet terug te vinden in de verslaggeving). En dat de beleving van de Nedereindse Plas heel anders zou worden. Er werd mij verteld dat de weilanden achter de boerderij (de beoogde bouwgebieden) geen 'groen' zijn. Het zijn agrarische gronden en dus per definitie 'geen groen'. Dat was een verbluffend inzicht voor mij! Dus de weilanden waar ik al 12 1/2 jaar met veel plezier op uitkijk, zijn geen 'groen'. Terwijl ze er toch verbluffend groen uitzien. En er leven dieren zoals konijntjes en heel veel vogels, ook roofvogels. De spreker van Toplevel begon zijn verhaal over 'dat hij opa is'. Nou ik ben oma en ik roep mijn kleindochters regelmatig naar mijn raam aan de voorkant omdat er een valkje of een kiekendief te zien is, op de paaltjes die het huidige weiland afbakenen. Wat zal ik ze volgend jaar laten zien? Een cementmolen of een hijskraan? Het is toch bizar én de omgedraaide wereld dat we delen van onze woongemeenschap 'groen' gaan noemen omdat het door de gemeente aangelegde grasveldjes, struikjes, speelveldjes ed zijn. Terwijl echte groene velden, zoals de weilanden schuin voor mijn woning geen 'groen' zijn. Net zo min als mijn zicht op de Nedereindse Plas, groen te noemen is. Zoals ik al zei, OMGEKEERDE WERELD. En dat moeten we niet willen. Toch?????. Protesteer hier vooral tegen!!!!

Reactie:

Excuses voor het misverstand, maar het ging tijdens de informatie avond met name over de bestemming groen en de bestemming agrarisch en daarnaast of het openbaar toegankelijk groen was en dat is het niet. Als een stuk grond de bestemming groen heeft, dan is het normaliter een mooi aangelegd park dat openbaar toegankelijk is. Nu betreft het privaat eigendom met de bestemming agrarisch, waar je normaliter ook gewassen op mag bebouwen. Dat is ons inziens een andere ervaring dan een groen park, maar we begrijpen wel wat u bedoelt. Maar als we hier gaan bouwen, dan komt er ook veel groen terug en wordt het openbaar. We gaan een flora en fauna onderzoek laten uitvoeren, de hieruit voortvloeiende conclusies en te nemen maatregelen zullen we in acht nemen om de flora en fauna zo min mogelijk aan te tasten.

Vraag:

Bouw ook vrije sector woningen die wat kleiner zijn en met meer grond, regel parkeren op parkeerplaatsen en niet per woning, pas veiligheid bij de plas aan door fiets en wandelverkeer te scheiden, bouw vrije sectorwoningen in een prijs range van rond de 550.000 tot 750.000 ton. Vooral niet duurder zodat deze huizen niet alleen voor de topelite van IJsselstein zijn, huizen moeten ook beschikbaar zijn voor mensen van buiten IJsselstein. Er zijn veel jonge mensen die zijn gaan studeren elders en die graag terug zouden willen.

Reactie:

We zullen uw ideeën meenemen in de verdere planvorming. Kleinere woningen komen zeker in de planvorming voor. Daarnaast hebben we beloofd om voor de IJsselsteiners te bouwen met name. We gaan in overleg om te bepalen welke definitie daaraan ten grondslag moet liggen. Mensen die nu in IJsselstein wonen, maar eventueel dus ook mensen, die er zijn geboren en getogen en terug zouden willen.

Vraag:

Wij zien woningbouw op deze locatie niet zitten. Dit met name omdat er in de eerste plaats veel woningbouw in deze wijk plaats vindt ten opzichte van andere wijken in IJsselstein. Verder in een kleine omtrek is er recent een appartementen complex opgeleverd, zijn er plannen voor een tweede complex (hitteschild) en komt dit er nu wederom bij. Wij verwachten dus een eerlijkere verdeling binnen IJsselstein! Mocht woningbouw toch doorgaan dan willen wij het volgende aan input geven: In- en uitrit van de wijk, verleggen naar bestaande toegangsweg naar recreatieplas. Verder erg belangrijk om klimaatneutrale woningen te bouwen. Dus voorzien van bijvoorbeeld zonnepanelen, vrij van gasaansluiting/warmtepomp, etc. Parkeerdruk in huidige niet verder te belasten, dit al hoog, dus voldoende parkeerplekken aanleggen. Verder erg belangrijk om de natuur in die omgeving niet te verstoren.

Reactie:

We zijn aan het kijken naar de beste ontsluitingsmogelijkheid en gaan daarover ook in gesprek met de gemeente Utrecht. Alle woningen, die er ontwikkeld worden zijn gasloos en hebben een warmtepomp en zonnepanelen. Het parkeren wordt daarnaast in het plan zelf opgelost, dus de omgeving ondervindt daar geen hinder van.

Vraag:

Onze grootste voorkeur is om de plas als natuurgebied met veel vogels zo te laten en er van te mogen genieten met oa wandelen zoals door veel mensen gedaan wordt. dus zoveel mogelijk groen en vooral ook rust(!) te behouden in het zo drukke midden Nederland. mocht er toch woningbouw komen , dan liever minder dan de beoogde 80 woningen en meer inzet op woningen voor senioren en minder op het dure segment! Verder zeker geen ontsluitingsweg die gaat uitkomen op de Wierselaan. dringend verzoek om de bestaande weg die er al ligt te gaan gebruiken . dus in gesprek gaan met de gemeente Utrecht hierover. wij horen hier graag over terug op de volgende avond op 24/05 as.

Reactie:

Er wordt zeker rekening gehouden met woningen voor senioren. Vanuit de gemeente ligt er daarnaast de eis om 30% sociale huur en 40% betaalbare woningen te realiseren, dus er ligt geen focus op het dure segment. We gaan zeker het gesprek aan met de gemeente Utrecht en bekijken waar de beste ontsluitingsmogelijkheid ligt.

Vraag:

Graag vraag ik om ontsluiting via de oostzijde goed te onderzoeken.

De bouw van de wijk heeft een enorme impact op het nu nog mooie uitzicht en de rust van veel bewoners aan het Aquamarijnpad. Het gevolg is een significante daling in de waarde van de huizen waarvoor de eigenaren een compensatie willen ontvangen.

Reactie:

We gaan in overleg met de gemeente Utrecht of we aan de oostzijde kunnen ontsluiten. Indien dit niet mogelijk is, dan gaan we kijken wat de beste ontsluiting is. Een combinatie weg met fietspad is voor de veiligheid van de fietsers niet optimaal, maar we gaan onderzoeken wat de beste ontsluitingsmogelijkheid is.

Wij begrijpen dat de bouw van nieuwe woningen impact heeft op uw woonomgeving, om te bepalen of uw een waardedaling heeft en hoeveel, bestaat de planschadeprocedure. Bij bestemmingswijziging bestaat de mogelijkheid om een planschadeprocedure op te starten

Vraag:

Dit deel van de wijk bestaat uit laagbouw en dat willen we graag zo houden. Wij zijn niet tegen woningbouw op de aangegeven locatie, maar wel tegen de hoeveelheid, aangezien deze betekent dat er de lucht ingegaan moet worden. Dit past niet op de locatie en daarnaast zien we problemen in de toename van verkeer over de ruimtevaartbaan.

Reactie:

Onze insteek is een uitbreiding in de wijk met alleen laagbouw en in een ruime groene setting. De bedoeling is de kwaliteit van dit deel van de wijk juist te versterken.

Vraag:

De weilanden niet bebouwen met huizen, maar toevoegen aan het Nedereindse Park. Als er dan tóch woningen komen, dan niet meer dan 40. Van de hele nieuwe wijk een 30-km verblijfsgebied maken. De dieren in de kleine plas (waterberging) beschermen tegen verstoring. Daarom de rondweg minimaal 15 meter vanaf het hek (westelijke grens van het gebied). Scherm ertussen. Ontsluitingsweg niet pal naast de wetering, maar groen ertussen. Huizen zo veel mogelijk in het oostelijk deel van het gebied.

Reactie:

In IJsselstein is er een enorme behoefte aan woningen met name grondgebonden en in de betaalbare categorieën, dit is één van de weinige locaties die voorhanden is om voor een deel aan de behoefte te voldoen. Wij zullen een flora en fauna onderzoek doen en daaruit komt naar voren hoe wij om moeten gaan met de aanwezige natuur tijdens de bouwfase en naar de toekomst toe, dus de dieren in de kleine plas zullen zeker de aandacht krijgen die ze verdienen. De mogelijkheden voor de ontsluitingsweg gaan we samen met de gemeente bespreken en voorleggen in het verder participatietraject.

Vraag:

Woonprogramma. TopVorm geeft aan dat het woonprogramma bestaat uit 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% vrije sector. 30% sociaal wordt als voorwaarde gesteld door de gemeente IJsselstein. Wat zal de prijsklasse zijn van een betaalbare woning? Tot maximaal euro 400.000,-? Wat zal de prijsklasse zijn van een woning in de vrije sector? Tot maximaal euro 600.000?

Reactie:

De categorie betaalbaar wordt bepaald in overleg met de gemeente IJsselstein, op dit moment bedraagt de maximale VON prijs € 355.000,- voor het segment "betaalbaar". De VON prijs voor vrije sector woningen is niet begrensd.

Vraag:

Het Nedereindse Park. Heeft de projectontwikkelaar contact gehad met de gemeente Utrecht en/ of het Recreatieschap Stichtse Groenlanden om (een deel van) de locatie Ruimtevaartbaan aan het recreatiegebied Nedereindse Park toe te voegen? Zo niet, waarom niet?

Reactie:

Op 20 mei 2021 hebben wij een overleg gehad met de projectleidster van de ontwikkeling bij de Nedereindse Plas van de Gemeente Utrecht en onze eerste gedachten met hen besproken, niet over het toevoegen aan het recreatiegebied omdat ons doel een woningontwikkeling is.

Vraag:

Is de projectontwikkelaar een contractuele, schriftelijk of mondelinge verplichting aangegaan die de projectontwikkelaar beperkingen oplegt aan het te realiseren aantal wooneenheden, het ontwerp van de wooneenheden, de locatie van de wooneenheden of de locatie van de verbindingsweg? Zo ja, zou ik graag zien dat dat deel van de overeenkomst(en) openbaar wordt gemaakt.

Reactie:

Er is met de gemeente een startovereenkomst gesloten waarbij beperkingen zijn opgelegd qua aantallen en segmenten. Bij deze het gevraagde deel van deze overeenkomst.

Artikel 3 Ontwikkeling

1. **De ontwikkeling is gesitueerd binnen het ontwikkelgebied als bedoeld in artikel 2 en omvat een ontwikkeling met ca. 80 woningen met recreatieve voorzieningen, en een verlegging van het bestaande fietspad naar de Nedereindseplas en overigens met bijbehorende openbare ruimte, evenals alle maatregelen binnen of buiten het ontwikkelgebied die noodzakelijk zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken.**
2. **De ontwikkeling moet voldoen aan tenminste:**
 - a. **de door de gemeenteraad in 2019 vastgestelde Woonvisie 2030, waarin onder meer minimaal 30% sociale huur is opgenomen, en 40% aan woningbouw in het middensegment:**

Wij zijn ook overeenkomsten aangegaan met de eigenaren van de grond welke beperkingen opleveren. Deze overeenkomsten zijn niet openbaar en laten we hier buiten beschouwing.

Vraag:

Zichtlijnen vanaf de Ruimtevaartbaan. Ik zou graag een Voorlopig Ontwerp zien waarbij de vrije zichtlijnen vanuit de Ruimtevaartbaan richting het Nedereindse Park niet wordt onderbroken.

Reactie:

De zichtlijnen vanuit de Ruimtevaartbaan zijn nu zeer beperkt, temeer daar het een particulier erf betreft wat met groene hagen oid afgesloten zou kunnen worden. We kunnen natuurlijk nooit een plan maken met 80 woningen waarbij alle zichtlijnen intact blijven, we gaan hier echter met het voorlopig ontwerp daar waar mogelijk rekening mee houden.

Vraag:

Groene bufferzone langs de Wetering. Ik zou graag zien dat een groene bufferzone van 10 tot 20 meter met middelhoge tot hoge beplanting langs de gehele Wetering in het Voorlopig Ontwerp Ruimtevaartbaan op wordt genomen.

Reactie:

De stedenbouwkundige zal in zijn ontwerp, zoveel mogelijk rekening houden met privacy langs de wetering, een concrete bufferzone zoals u nu benoemd kunnen we nu nog niet toezeggen.

Vraag:

Het aantal wooneenheden In het Voorlopig Ontwerp zijn ongeveer 75 wooneenheden voorzien op de locatie Ruimtevaartbaan. Graag zou ik ook een Voorlopig Ontwerp variant van 25 wooneenheden en een variant van 50 wooneenheden zien.

Reactie:

In IJsselstein is er een enorme behoefte aan woningen met name grondgebonden en in de betaalbare categorieën, dit is één van de weinige locaties die voorhanden is om voor een deel aan de behoefte te voldoen, dit blijkt ook uit de vele enthousiaste reacties van omwonenden die graag in het plan zouden willen wonen. Daarnaast is een plan met 50 of 25 wooneenheden, met daarin de gewenste segmentatie van de gemeente niet haalbaar.

Vraag:

Compensatie eigen risico planschade. De gemeente IJsselstein hanteert een eigen risico voor vergoeding van planschade. Is de projectontwikkelaar bereid dit eigen risico te vergoeden zodat de bouwplannen enigszins financieel neutraal zijn voor omwonenden?

Reactie:

Het eigen risico wettelijk geregeld in de WRO (Wet Ruimtelijke Ordening). In hoeverre de gemeente IJsselstein hier afwijkende regelingen voor heeft is ons niet bekend.

Vraag:

Privacy. Op welke wijze gaat de projectontwikkelaar borgen dat in het ontwerp de privacy van de omwonenden zo veel als mogelijk in stand wordt gehouden?

Reactie:

Wij zullen altijd trachten om zowel voor de omwonenden als voor de nieuwe woningen zoveel mogelijk rekening te houden met privacy.

Vraag:

Ik lees van veel omwonende dat ze niet blij zijn met de huidige geschetste ontsluitingsroute. Zij geven aan dat het beter in verlengde van de Satellietpad kan worden gerealiseerd. Ik ben het hier zeer mee oneens de afgezien van het feit dat dit fietspad direct (lees strak langs) ons huis gaat. Word dit fietspad zeer intensief gebruik door forensen die van en naar IJsselstein, Nieuwegein, Utrecht reizen. Ook word dit voetpad veel gebruikt bij wandelaars van en naar de Nedereindseplas lopen. Een uitvalsweg voor een wijk met 70/80 woningen zal dan zeker gevaarlijk situatie worden! Op deze weg. Dan hebben we het nog niet gehad over de drukte die op de ruimtevaartbaan komt. Er was ook een argument dat de weg dan tegenover de Basishof komt en dan gevaarlijk situatie is. Ik zie dan geen verschil in een uitvalsweg van de hitteschild over het Satellietpad doorgetrokken over fietspad vv Langs onze woning. Al met al blijft de veiligheid betreft ontsluiting van de wijk een ding! En de natuur van de oude bomen langs de ruimtevaartbaan.

Reactie:

We gaan in overleg met de gemeente IJsselstein en ook de gemeente Utrecht over de ontsluitingsmogelijkheden. Een combinatie weg met fietspad is voor de veiligheid van de fietsers niet ideaal, maar we gaan dit wel onderzoeken en gaan bekijken of en hoe we dat eventueel zo veilig mogelijk zouden kunnen realiseren.