



Lagebiezen - IJsselstein

Nota van Uitgangspunten

maart 2023

Aveco de Bondt

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 088 004 8212

internet: www.avecodebondt.nl

email: info@avecodebondt.nl

Opdrachtgever: Gemeente IJsselstein

Projectnummer: 222148

Datum: 27 maart 2023

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Projectlocatie	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Context en analyse	7
2.1 Foto's plangebied & omgeving	7
2.2 Functioneel	8
2.3 Verkeersstructuur en parkeren	9
2.4 Bebouwingsstructuur	10
2.5 Groen- en waterstructuur	11
2.6 Historie	12
3. Visie en uitgangspunten	13
3.1 Ruimtelijke hoofdropzet	13
3.2 Ontsluitingsstructuur en parkeren	14
3.3 Bebouwingsstructuur en woningaantallen	15
3.4 Beeldambities	16
3.5 Groen- en waterstructuur	18
3.6 Openbare ruimte	19
3.7 Principeprofielen	20
3.8 Randvoorwaardenkaart	21
3.9 Financiële haalbaarheid	22
3.10 Maatschappelijke haalbaarheid	22
Bijlage 1 - Reactieformulieren participatie 1	26
Bijlage 2 - Reactieformulieren participatie 2	31



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten westen van het historische centrum van IJsselstein zijn aan de Lagebiezen 4-6 twee schoolgebouwen gelegen. De scholen zijn verhuisd naar een andere locatie, waardoor voor de gemeente IJsselstein aanleiding is ontstaan om een studie uit te voeren naar de ontwikkelmogelijkheden voor deze locatie. De gemeente ziet daarbij mogelijkheden om de fysiotherapiepraktijk inclusief woonfunctie, gelegen aan de zuidwestzijde van de leegstaande schoolgebouwen, mee te nemen in de planontwikkeling.

Deze nota van uitgangspunten schetst de kaders om dit gebied, rekening houdend met de bestaande landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten, te ontwikkelen naar een woonbuurt gelegen in een groene setting. Het voornemen is om de Lagebiezen te ontwikkelen met een woonprogramma overwegend bestaande uit sociale huur- en middenhuurappartementen. Doel is om te komen tot een aantrekkelijke woonbuurt waar de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten worden behouden en versterkt. In deze nota van uitgangspunten worden de mogelijkheden en randvoorwaarden voor deze ontwikkeling vastgelegd.

1.2 Projectlocatie

Voorliggende Nota van Uitgangspunten heeft betrekking op het gebied Lagebiezen 4-6. Momenteel zijn er in het gebied enkele andere functies gevestigd. Aan de zuidoostzijde, aan de Lagebiezen 2a en 2b, is een fietsenwinkel /-maker gesitueerd. Deze functie zal op deze locatie gevestigd blijven. Ten zuidoosten van de schoollocaties, aan de

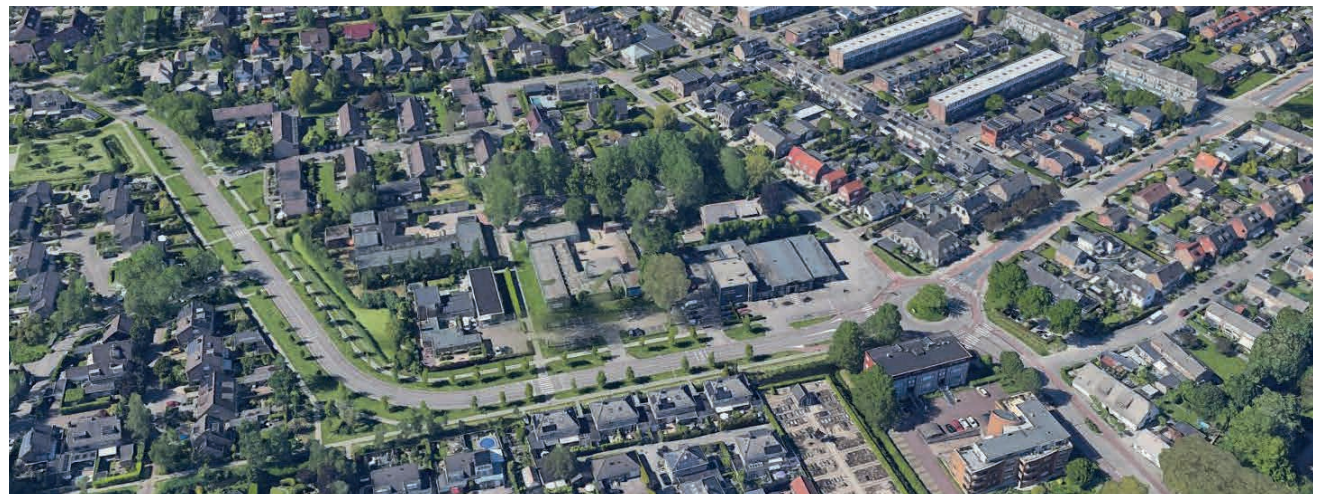
Lagebiezen 8 en 10, is een fysiotherapiepraktijk inclusief woonfunctie gelegen. Deze locatie zal als optie worden meegenomen in de planontwikkeling. Het zou dan wel gaan om een particuliere ontwikkeling. Het projectgebied grenst aan de straten de Lagebiezen, de Jacob Marislaan en de Achtersloot. De Lagebiezen functioneert als gebiedsontsluitingsweg voor IJsselstein.

1.3 Leeswijzer

Een Nota van Uitgangspunten benoemt, in hoofdlijnen, wat de kwaliteiten en kenmerken van een locatie zijn en doet richtinggevende uitspraken over de toekomstige ontwikkeling. Na de Nota van Uitgangspunten volgt het ontwerpproces, waarin gedetailleerder de bebouwing, de openbare ruimte, de groen- en waterstructuur en andere randvoorwaarden wordt uitgewerkt. De uitgangspunten

in voorliggend document zijn aangepast en aangescherpt op basis van de input die is verkregen vanuit meerdere participatiebijeenkomsten. In het volgende hoofdstuk is deze input in hoofdlijnen geformuleerd.

Deze nota van uitgangspunten geeft inzicht in de gewenste identiteit van de ontwikkeling. Naast dat de nota van uitgangspunten dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerpen en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder gebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Deze nota van uitgangspunten is geen star document en kan de doorlooptijd van de ontwikkeling faciliteren met heldere kaders. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.



Vogelvlucht plangebied en omgeving (bron: Google Earth)



1: Huidige bebouwing zuidzijde - fysiotherapiepraktijk incl. woonfunctie



2: Huidige bebouwing zuidzijde - schoolgebouw



3. Profiel van de Lagebiezen



4: Zicht op plangebied met elzen



5: Woningen aan de Jacob Marislaan



6: Wandelpad vanuit Jacob Marislaan richting plangebied



6

7: Zicht op kerk in historisch centrum vanaf de Achtersloot



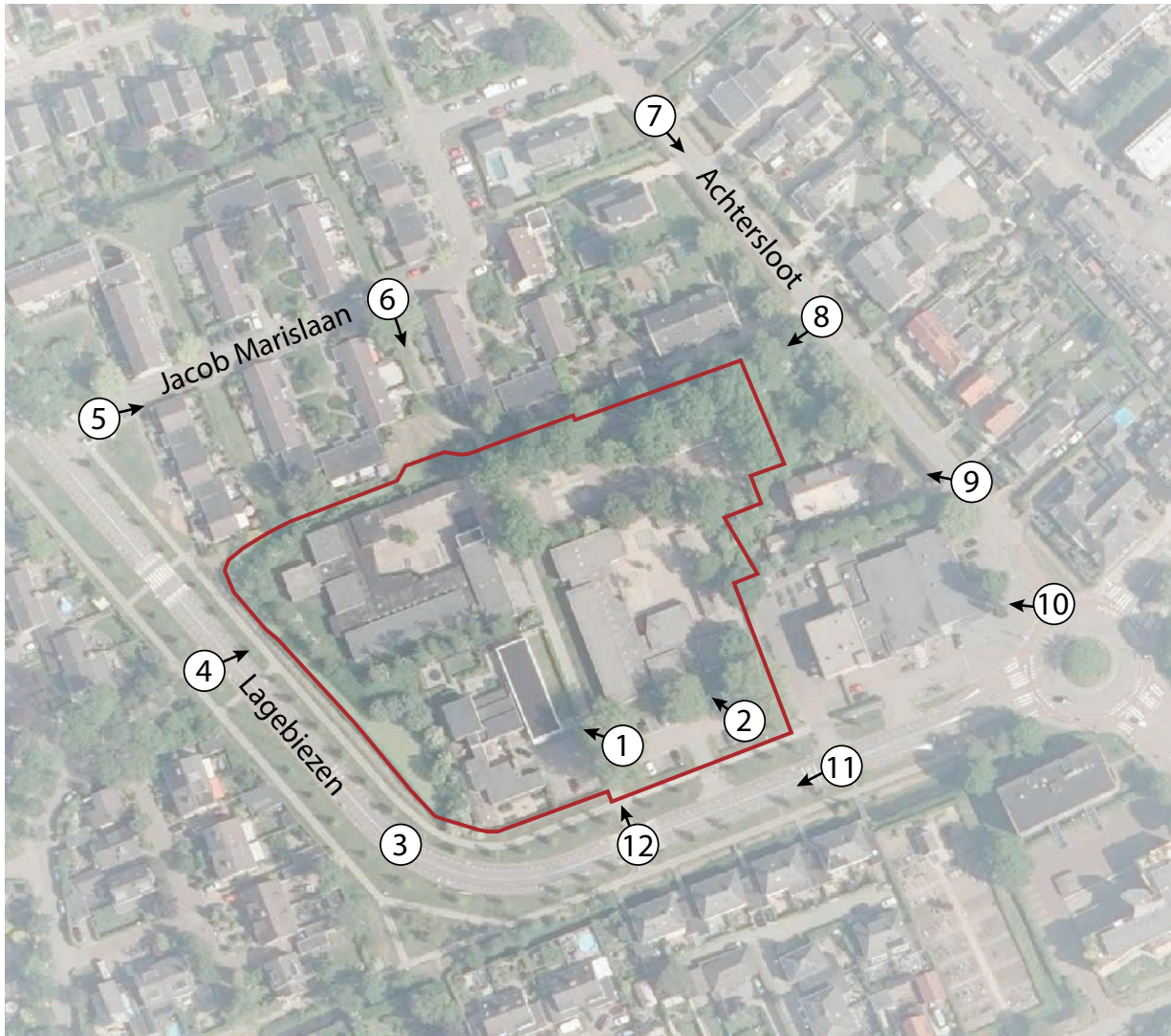
8: Wandelpad vormt verbinding tussen plangebied en Achtersloot



9: Beeldbepalend pand Achtersloot grenzend aan plangebied

2 CONTEXT EN ANALYSE

2.1 Foto's plangebied & omgeving



Overzichtskaart foto's omgeving (bron foto's: Cyclomedia)



10: Fietsmaker / -winkel ten westen van plangebied



11: Woningen Lagebiezen ten zuiden van plangebied

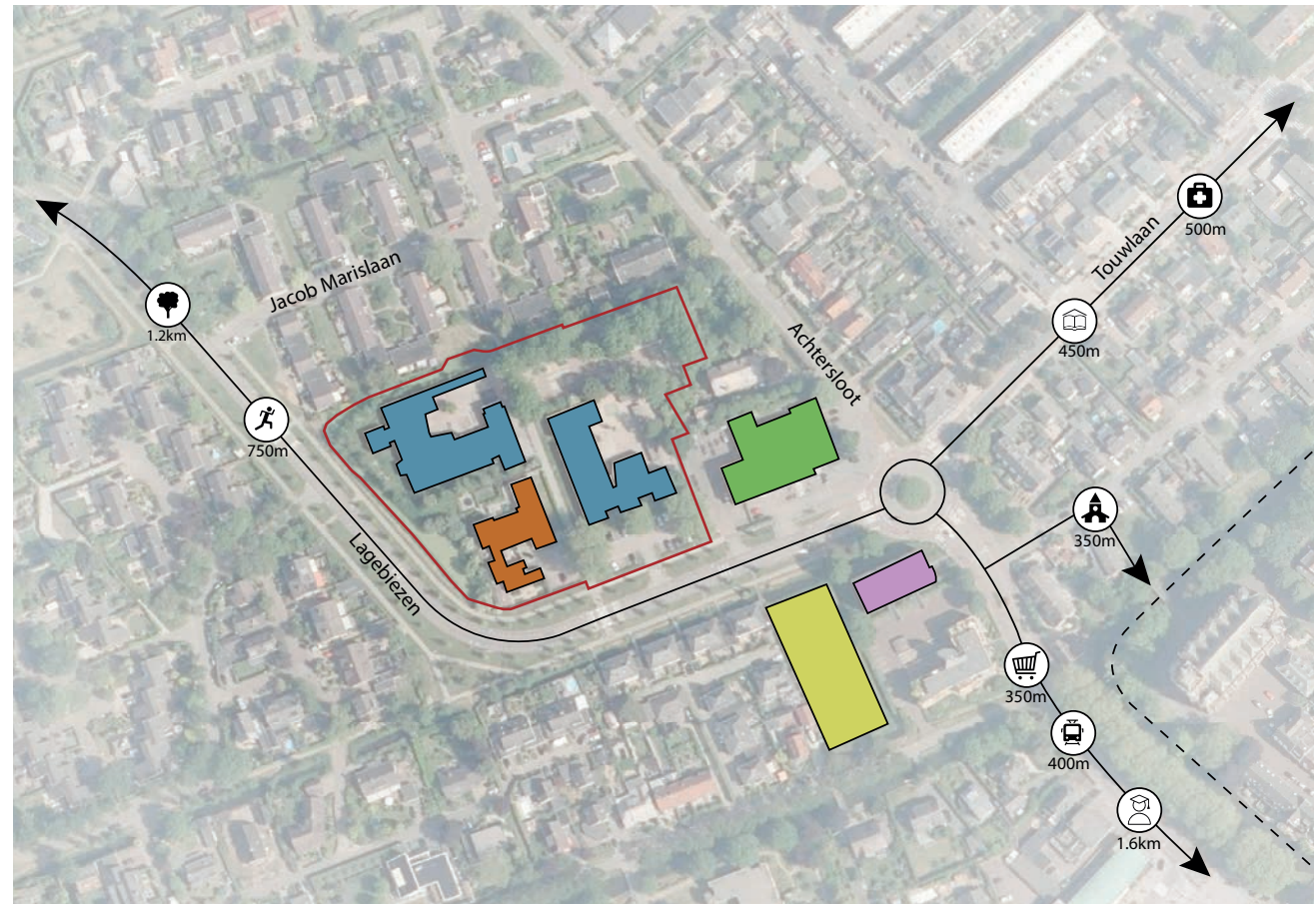


12: Langzaamverkeersroute van noord naar zuid door plangebied

2.3 Functioneel

Lagebieden is zeer gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen. Op 350 meter loopafstand is het historisch centrum met verschillende horecagelegenheden en winkels gesitueerd. Zowel de supermarkt als een openbaar vervoersverbinding is binnen 400 meter te bereiken en ook een basisschool en huisartsenpraktijk, gelegen in de Touwlaan, is op loopafstand te vinden. Het voorgezet onderwijs met een ruim aanbod aan niveaus is met de fiets in 1.6 km te bereiken. Een sportcomplex en het buitengebied aan de westzijde is niet ver gelegen van het plangebied.

In en direct rondom het plangebied zijn verschillende functies gesitueerd. In het plangebied zijn twee schoolgebouwen en een fysiotherapiepraktijk inclusief woonfunctie gelegen. Enkel het pand van de fysiotherapiepraktijk met woonfunctie is nog in gebruik. Ten oosten van het plangebied is een fietsenmaker / -winkel gelegen met een aantal parkeerplaatsen aan de zuid- en oostzijde van het pand. Aan de Achtersloot, ten zuiden van de rotonde, is een kantoorpand met daarnaast een begraafplaats gesitueerd. De overige bebouwing rondom het plangebied hebben een woonbestemming.



Funcities plangebied en omgeving

- Schoolgebouw
- Fysiotherapiepraktijk inclusief woonfunctie
- Fietsenmaken /-winkel
- Kantoor
- Begraafplaats

2.4 Verkeersstructuur en parkeren




Het plangebied grenst aan de Lagebiezen, de Achtersloot en de Jacob Marislaan. De Lagebiezen functioneert als gebiedsontsluitingsweg voor IJsselstein. De straat heeft een opvallend breed profiel in verhouding met de lage bebouwing aan weerszijden. Aan beide zijdes zijn ruime groenstroken gelegen. De groenstroken zijn voorzien van verschillende boomsoorten. De huidige functies in het plangebied worden ontsloten aan de zuidzijde van het gebied vanuit de Lagebiezen. Een langzaam verkeersroute doorkruist vanuit de zuidzijde het plangebied richting de Jacob Marislaan, een woonstraat met verschillende hofjes waaraan sociale huurwoningen gelegen zijn. De Achtersloot is een weg van ruim vijf kilometer lang die vanaf de binnenstad van IJsselstein naar de, in het noorden gelegen, grens met de gemeente Montfoort loopt. De Achtersloot was lange tijd een tiendweg op de grens van de polder Neder Oudland met het ontgonnen veengebied. De naam verwijst zowel naar de weg als de oorspronkelijke sloot. Een langzaam verkeersroute verbindt de Achtersloot met het plangebied.

Opvallend is dat de wegen in de buurten ten zuidwesten van het plangebied voornamelijk doodlopend zijn. De straten zijn hierdoor autoluw en voornamelijk in gebruik voor bestemmingsverkeer. Langzaam verkeersroutes verbinden de verschillende woonstraten met elkaar.

Het parkeren in en rondom het plangebied gebeurt voornamelijk op eigen terrein of in de straat. In de buurten ten oosten van het plangebied en ten noorden in de Jacob Marislaan wordt het parkeren voornamelijk opgelost op straat. Weinig woningen, met uitzondering van de woningen aan de Achtersloot, beschikken hier



Huidige situatie: Verkeersstructuur

-  Gebiedsontsluitingsweg
-  Erftoegangsweg
-  Langzaamverkeersroute

over parkeerplaatsen op eigen terrein. In de straat wordt het parkeren opgelost door zowel schuin-, haaks- en langsparkeren. In de buurten ten zuiden en ten westen van het plangebied zijn veel woningen gelegen waar geparkeerd wordt op eigen terrein. In het historische centrum geldt betaald parkeren. Aangezien de Lagebiezen zo gunstig gelegen is

ten opzichte van het centrum, werden de parkeerplaatsen in en rondom het plangebied veel gebruikt voor bezoekers van het centrum. Dit resulteerde in een hoge parkeerdruk en minder parkeermogelijk voor bewoners, daarom is recentelijk ook op deze locaties betaald parkeren ingesteld.





2.5 Bebouwingsstructuur

De buurten rondom het plangebied zijn in verschillende tijden gebouwd. Een aantal woningen aan de Achtersloot kennen een lange bestaansgeschiedenis en zijn rond het jaar 1900 gebouwd. De oude boerderijen zijn zeer karakteristiek en worden in het bestemmingsplan aangeduid als 'beeldbepalend pand' of 'gemeentelijk monument'. Zowel de bebouwing in het plangebied als de bebouwing in de omliggende buurten zijn allemaal in de jaren '80 gebouwd. Aan de Jacob Marislaan, grenzend aan het plangebied, zijn sociale huurwoningen gelegen. Woningcorporatie Cazas Wonen is de eigenaar van deze woningen. Er is sprake van geweest dat er kansen bestaan dat het te ontwikkelen gebied wordt uitgebreid met de woningen aan de Jacob Marislaan. In de Nota van Uitgangspunten worden de woningen aan de Jacob Marislaan niet meegenomen in de planontwikkelingen.

Enkel voor acht woningen aan de Lagebiezen is de oriëntatie van de woningen richting het plangebied gelegen. Andere omliggende woningen zijn allemaal met zij- of achtertuinen naar het plangebied gelegen.



Huidige situatie: Bebouwingsstructuur en oriëntatie

-  Sociale huurwoningen Cazas
-  Beeldbepalend pand
-  Gemeentelijk monument
-  Oriëntatie

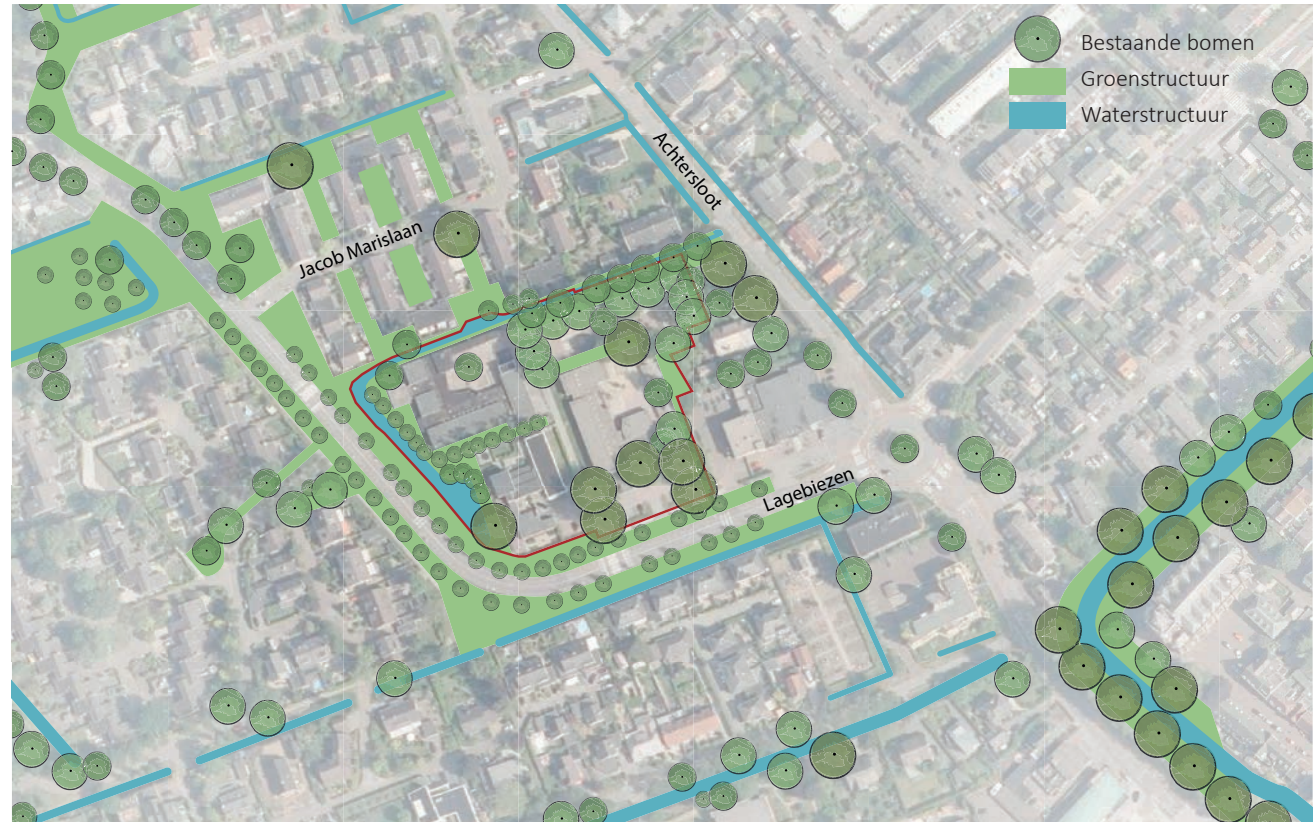


Oriëntatie woningen richting plangebied (bron: Cyclomedia)

2.6 Groen- en waterstructuur

De groen- en waterstructuur in de omgeving is veelal gekoppeld aan de infrastructuur. Watergangen langs woonstraten zijn veelvoorkomend in het gebied. De watergangen worden begeleid door groenstructuren met verschillende bomen, voornamelijk els en wilg. In het brede profiel van de Lagebiezen is veel ruimte voor groen. Aan beide zijdes zijn bomenrijen gesitueerd met relatief jonge eiken en beuken. Aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt het historische centrum van IJsselstein omringd door singels met oude platanen en kastanjes. Ten noordwesten van het plangebied is tussen de woningen een groenstrook van zo'n 50 meter breed en 180 meter lang gelegen. Deze groenstrook wordt omringd door watergangen. De groenstrook functioneert als recreatieve groenzone met onder andere fruitbomen, speelgelegenheden en wandelpaden. De Achtersloot wordt aan beide zijdes begeleid door een sloot. Verschillende bomen op eigen terrein zorgen voor een groen uiterlijk in de straat. Op het perceel, gelegen aan de oostzijde direct grenzend aan het plangebied, staan veel oude waardevolle bomen die een groene buffer tussen het plangebied en de Achtersloot vormen. De woonstraten ten oosten van de Achtersloot hebben geen duidelijke groen- of waterstructuur. Enkele bomen sieren het straatbeeld.

Het plangebied wordt aan de west- en noordzijde begrensd door een waterloop met aangrenzend groen. Het schoolgebouw aan de westzijde wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door een elzensingel. Plataan, es, wilg, els, esdoorn, vlier en kornoelje zijn veelvoorkomend soorten in het plangebied. De precieze situering van de huidige bomen in het plangebied zal in de vervolgstappen vastgelegd worden.



Huidige situatie: Groen- en waterstructuur



Groenstrook ten noordwesten van plangebied (bron: Cyclomedia)



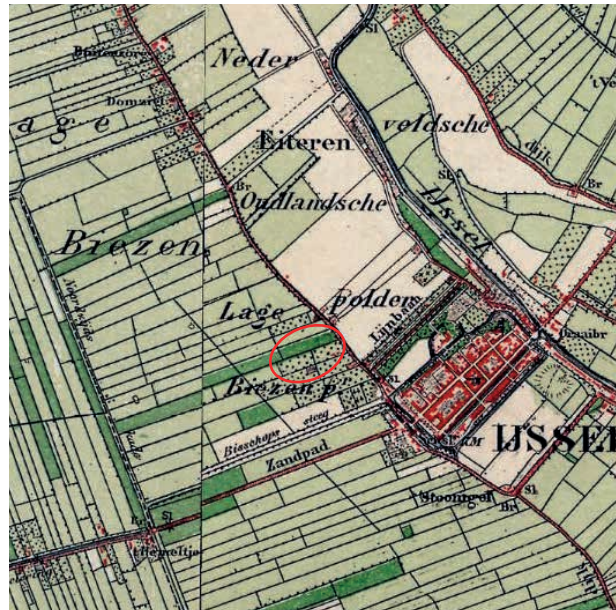
Perceel ten oosten van plangebied (bron: Cyclomedia)

2.7 Historie

Lagebiezen dankt zijn naam aan de polder 'Lagebiezen' die ten westen van de Achtersloot tussen het jaar 1000 en 1200 is ontgonnen. De Achtersloot was de ontginningsbasis voor de ontwikkeling van deze polder. De ontginning wijkt af van de oudere ontginningen en kenmerkt zich door regelmatig en strak afgebakende kavels in lengterichting, de cope ontginningen. In de historische kaart van 1900 zijn duidelijk de verschillende verkavelingspatronen aan weerszijden van de Achtersloot te zien. Na de ontginning van het landschap verandert, door de bodemdaling en het relatief hoge grondwaterpeil, het grondgebruik van akkerbouw naar veeteelt. De hoger gelegen gebieden op de stroomruggen bleven echter wel geschikt voor akkerbouw. Na 1900 is het landschap rondom IJsselstein vrijwel niet veranderd. Het is rond die tijd toegestaan om buiten de stadsmuren te bouwen, waardoor er langs uitvalswegen, zoals de Achtersloot, gebouwd wordt. Grotere stadsuitbreidingen hebben pas na de Tweede Wereldoorlog plaatsgevonden. In de jaren 70 en 80 worden de wijken rondom de Lagebiezen ontwikkeld. Op de historische kaart van 1989 is de Lagebiezen voor het eerst herkenbaar als doorgaande ontsluitingsweg.



1850 (bron historische kaarten: topotijdreis)



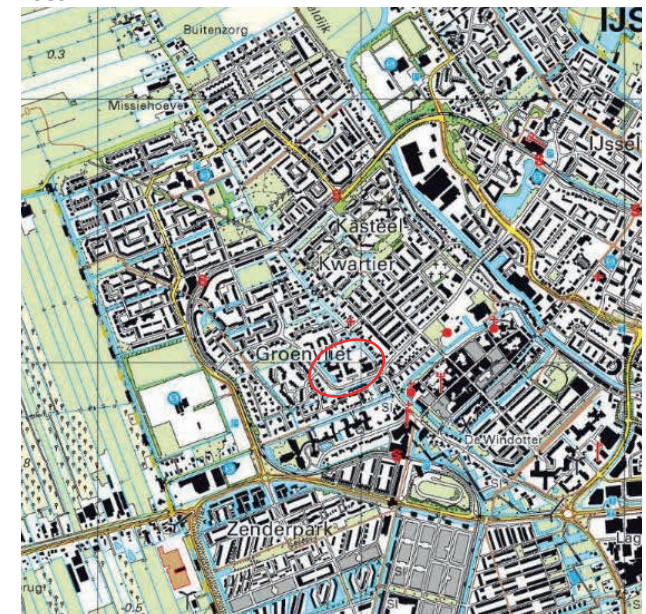
1900



1950



1989



2021

3 VISIE EN UITGANGSPUNTEN

Op basis van de analyse worden in dit hoofdstuk uitgangspunten geformuleerd die leiden tot een nieuwe woningbouwontwikkeling rekening houdende met de bestaande context en landschappelijke kwaliteiten. Uitgangspunt is om een aantrekkelijke leefomgeving te creëren waar veel ruimte voor groen is en waarin bestaande groenstructuren behouden en versterkt kunnen worden.








3.1 Ruimtelijke hoofdopzet

De ruimtelijke hoofdopzet is gebaseerd op de landschappelijke structuren in de omgeving die worden gekenmerkt door regelmatige en strak afgebakende kavels. De hoofdopzet is opgebouwd volgens de kenmerkende orthogonale structuur. Er is als het ware een grid met afwisselend bebouwingsvlakken en parkeervlakken geprojecteerd op een groene ondergrond. Op deze manier zijn er vijf bouwvlakken ontstaan, waartussen geparkeerd kan worden. De bouwvlakken zijn flexibel in te richten qua woningtypologieën en bouwhoogte. Met een maximum van drie bouwlagen per bouwvlak, zullen in het plangebied voldoende woningen gerealiseerd kunnen worden.

De twee stroken met bouwvlakken en parkeerplaatsen worden gescheiden door een groene zone die tevens dienst doet als hoofdontsluiting. De buitenzijde wordt gevormd door de bestaande groene rand die wordt uitgebreid en ingericht wordt tot een landschappelijke zone. Zowel in deze rand als in de brede groenzone is ruimte voor natuurontwikkeling, waterberging en ontspanning.



Ruimtelijke hoofdopzet

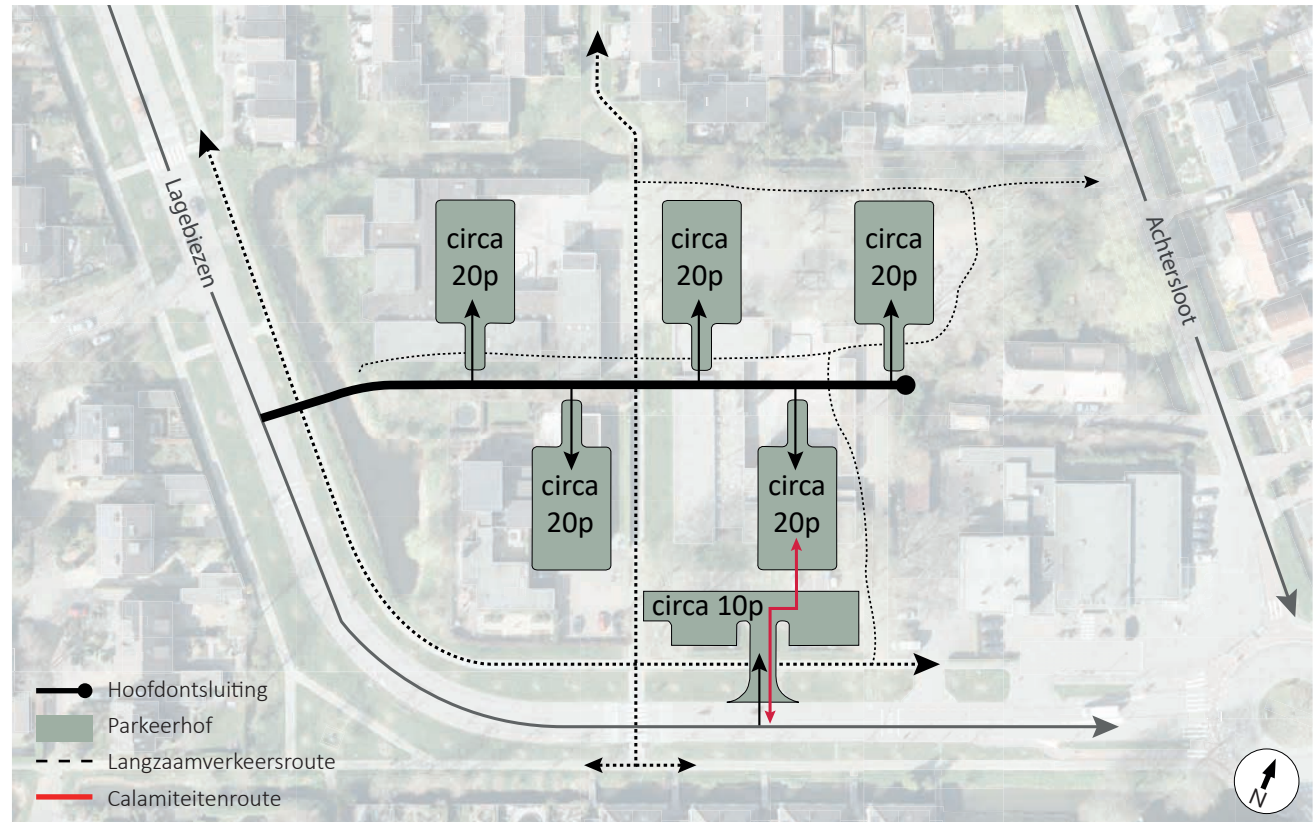
- | | | | |
|---|----------------|---|---------------------------|
|  | Bouwvlak |  | Hoofdontsluiting |
|  | Parkeerhof |  | Langzaamverkeersroute |
|  | Groenstructuur |  | Bestaande en nieuwe bomen |
|  | Waterstructuur | | |

3.2 Ontsluitingsstructuur en parkeren

De ontsluitingsstructuur bestaat uit één centrale weg die aan de westzijde aansluit op de Lagebieden. De ontsluitingsweg geeft toegang tot de vijf verschillende parkeerhoven. Per parkeercluster is er de mogelijkheid om zo'n twintig parkeerplaatsen te realiseren. Door deze opzet kan volstaan worden met een enkele ontsluitingsweg. Wel is het noodzakelijk om aan de zuidzijde een verbinding richting de Lagebieden te creëren die dienst doet als calamiteitenroute. De parkeerplaats aan de zuidzijde, die momenteel gebruikt wordt om de fysiotherapiepraktijk inclusief woonfunctie te ontsluiten en dient als parkeergelegenheid voor de woningen direct tegenover het parkeerhof, blijft behouden. Hier zullen circa tien parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Aangezien het plangebied naast een gereguleerd parkeergebied ligt, is het noodzakelijk om hier een parkeerregulering in te voeren en in dat traject te bepalen of er meekoppelkansen zijn in de omgeving voor het invoeren van parkeerregulering.

Zowel de langzaamverkeersroute die door het plangebied van zuid naar noord loopt als de verbinding naar de Achtersloot blijft behouden. In het plangebied worden de groene zones voorzien van recreatieve wandelpaden, waardoor er een fijnmazig netwerk ontstaat.

In het vigerend parkeerbeleidsplan (Parkeerbeleidsplan IJsselstein 2006) van de gemeente IJsselstein zijn de parkeernormen vastgesteld. Bij de ontwikkeling van het plangebied dienen de gemeentelijke parkeernormen zoals hiernaast aangegeven in de kolom 'schil' als uitgangspunt.



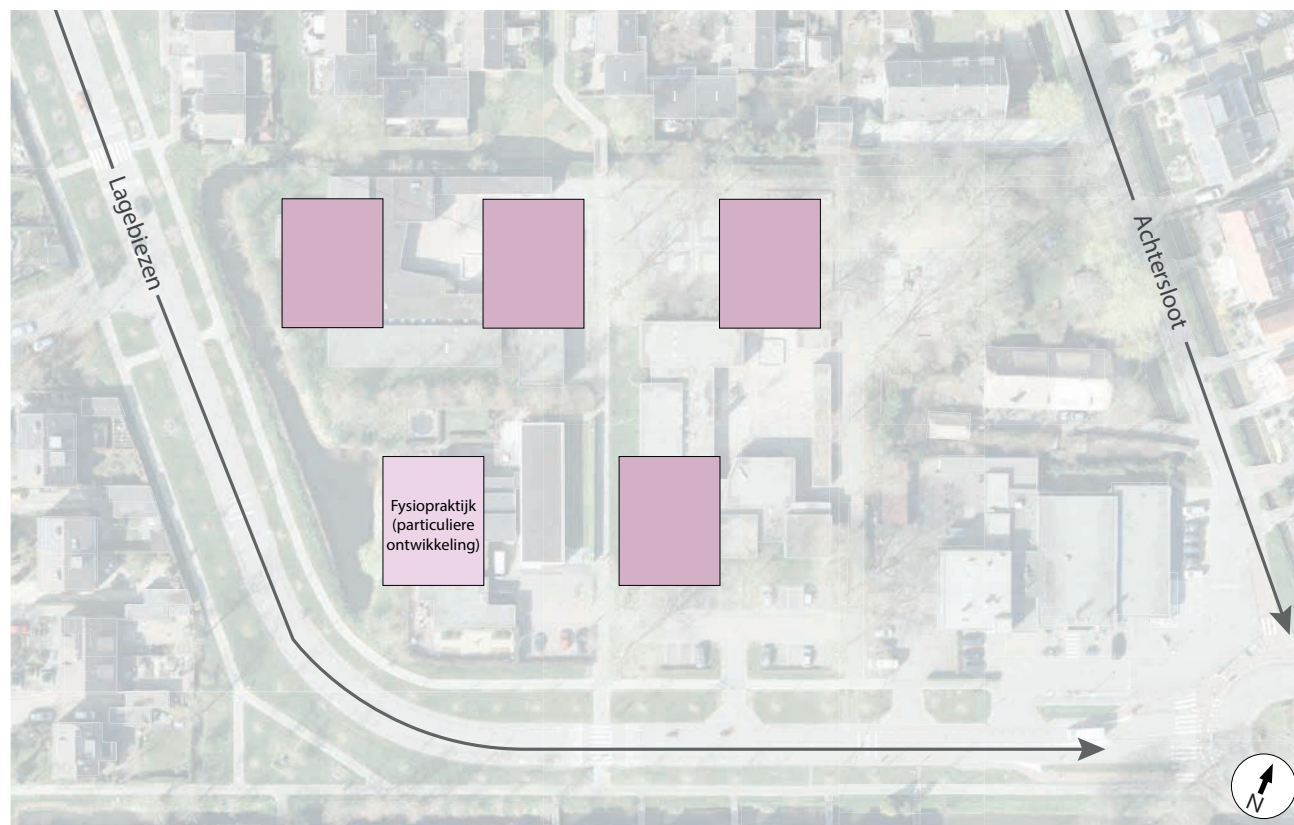
Ontsluitingsstructuur en parkeren

Functie	Binnenstad		Schil		Rest bebouwde kom		Eenheid
	onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	
Wonen							
Woning duur	1,5 ¹	1,5 ¹	1.7	1.9	1.9	2.1	woning
Woning midden	1,0 ¹	1,0 ¹	1.5	1.7	1.7	1.9	woning
Woning goedkoop	1,0 ¹	1,0 ¹	1.3	1.5	1.4	1.7	woning
Sociale huurwoningen	1,0	1,0	1.1	1.3	1.2	1.5	woning
serviceflat/aanleunwoning	0,3 ¹	0,6 ¹	0.3	0.6	0.3	0.6	woning
kamerverhuur	0,2 ¹	0,6 ¹	0.2	0.6	0.2	0.6	Kamer

3.3 Bebouwingsstructuur en woningaantallen

In het plangebied zijn vijf bouwvlakken gelegen. Het betreffen vijf rechthoekige bouwmassa's van circa 25 bij 20 meter die een maximale bouwhoogte van tien meter (3 bouwlagen) hebben. In vier van de vijf bouwblokken zullen enkel appartementen gerealiseerd worden. In één van de bouwblokken zal de fysiotherapiepraktijk gerealiseerd worden in combinatie met woningen. Dit bouwblok zal ook uit maximaal 3 bouwlagen bestaan.

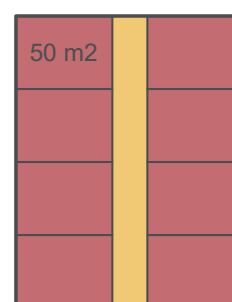
In de vier bouwblokken zullen gemiddeld vijftien appartementen gerealiseerd worden. Dit zal voornamelijk gaan om sociale huur- als middenhuurappartementen. De bouwlagen zijn flexibel in te richten. Zo kunnen er acht sociale huurwoningen van 50m², of zes middeldure woningen van 80 m² of vier dure woningen van 115m² per laag gerealiseerd worden. Ook de invulling met tien rug-aan-rug woningen is mogelijk.



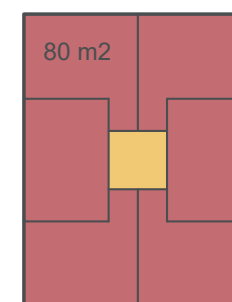
Bebouwingsstructuur



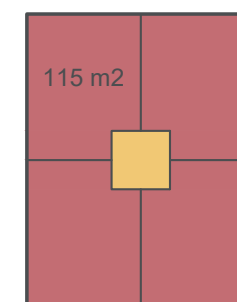
10 rug-aan-rug woningen



8 woningen per laag



6 woningen per laag



4 woningen per laag

Mogelijkheden woningen per bouwlaag

3.4 Beeldambities

Situering en oriëntatie

- De hoofdopzet van de bebouwing is volgens de kenmerkende orthogonale structuur
- De oriëntatie van de woningen is alzijdig, zodat er een levendig en representatief beeld ontstaat met voldoende sociale controle in de openbare ruimte

Massaopbouw

- Heldere opbouw van de appartementengebouwen
- De maximale bouwhoogte van de bouwmassa's bedraagt tien meter (3 bouwlagen)
- De bouwmassa's mogen onderling verschillen in bouwhoogte

Gevelkarakteristiek

- De hoofdentrees van de bouwmassa's zijn gericht op de centrale groene as
- Balkons zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Om het concept kracht bij te zetten dient er voor de bebouwing samenhang in materialisering en kleurstelling te zijn. Dit houdt in dat kleuren en materialen van de bouwmassa's onderling op elkaar zijn afgestemd, toch de nodige variatie op het niveau van gebouw en details mogen hebben
- Bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling en wordt uitgevoerd in hout in combinatie met baksteen
- Bebouwing is uitgevoerd in de natuurlijke kleuren van het toegepaste materiaal. Bakstenen worden uitgevoerd in lichtgrijs tot donkerbruin, zodat deze goed naar voren komen in de groene omgeving
- Gebruik van hoogwaardige duurzame materialen waarbij het verouderen geen afbreuk doet aan de uitstraling (mooi verouderen)
- Platte daken hebben een mos- en sedumbedekking in combinatie met zonnepanelen
- Detaillering is ingetogen



Bakstenen worden uitgevoerd in lichtgrijs tot donkerbruin



3.5 Groen- en waterstructuur

Aan de randen van het plangebied zal de bestaande groenstructuur worden versterkt en is er ruimte voor extra waterberging door de verbreding van de bestaande sloten. De rand kan landschappelijk worden ingericht met verschillende bomen en heesters, grasland en oeverbeplanting. Het bestaande groen, met de aanwezige waardevolle bomen, wordt zo veel als mogelijk behouden. De groenstructuur in het plangebied sluit aan op de bestaande groenstructuren van de Lagebiezen, Jacob Marislaan en Achtersloot.

De groene as, die tussen de bouwmassa's van west naar oost loopt is 25 meter breed en vormt hiermee een robuuste groenstructuur die de groene randen met elkaar verbindt. Ondanks dat de ontsluiting door deze as loopt, is er aan beide zijdes nog meer dan voldoende ruimte om de zone landschappelijk in te richten, maar daarnaast ook functioneel in te richten als ontmoetingsruimte voor bewoners en omwonenden. Een afwisseling in bomen, heesters, grasland en recreatieve paden sieren de groenzone.



Groen- en waterstructuur

3.6 Openbare ruimte

- Langzaamverkeersroutes worden uitgevoerd in halfverharding
- Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een open verharding
- Bouwwerken ten behoeve nutsvoorzieningen en (ondergrond) afvalinzameling worden zorgvuldige ingepast en vereisen een onopvallende vormgeving zodat ze niet beeldverstorend werken
- Inrichting openbare ruimte dient te voldoen aan het 'Handboek Inrichting Openbare Ruimte' en de 'Integrale Visie Openbare Ruimte' (IVOR) van de gemeente IJsselstein
- Gezien de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gebied is een goed landschappelijke inrichtingsplan een vereiste bij de planontwikkelingen

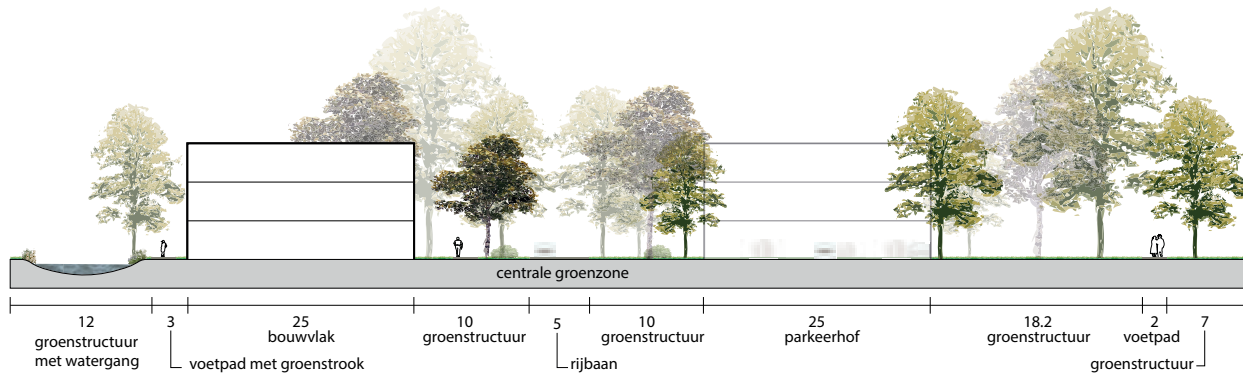


Parkeerplaatsen in open verharding

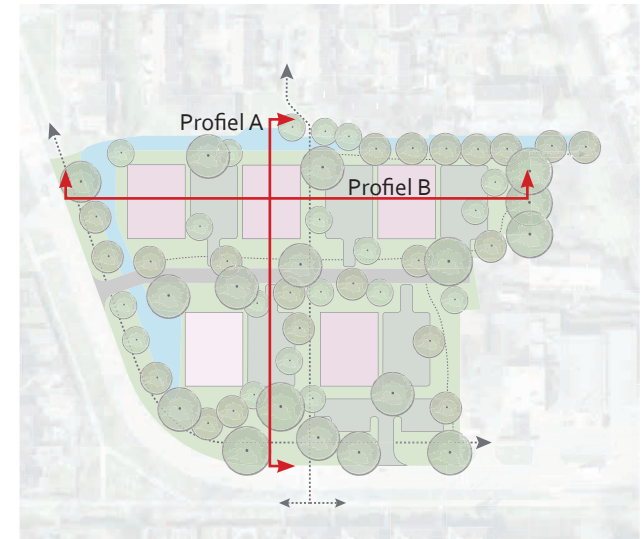


Paden met een natuurlijke uitstraling

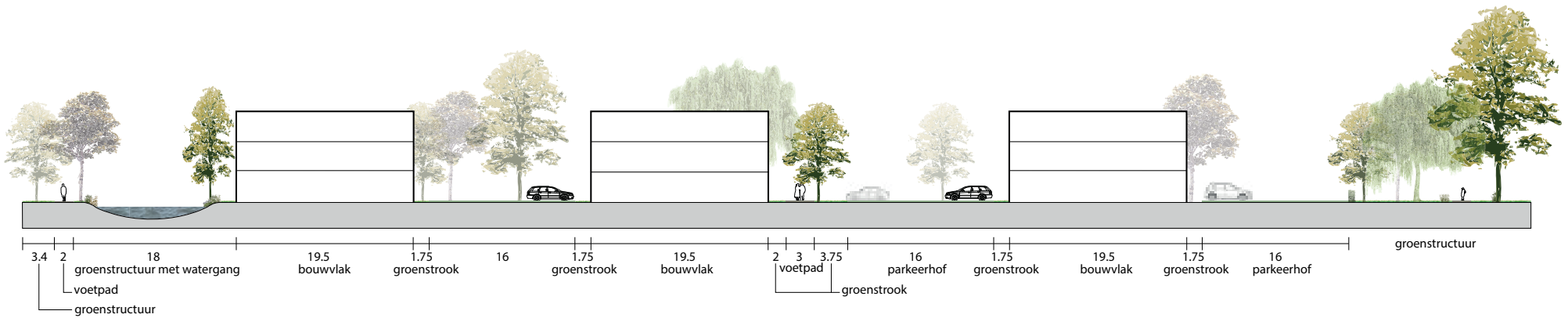
3.7 Principeprofielen



Profiel A



Overzicht profielen



Profiel B

3.8 Randvoorwaardenkaart

Op de afbeelding hiernaast zijn de uitgangspunten en de visie voor de ontwikkelingen in de Lagebiezen weergegeven. Deze randvoorwaarden vormen de basis voor de verdere planontwikkelingen.

- Bouwvlak
 - Bebouwing uitgevoerd in hout in combinatie met baksteen
 - Samhang van materialisatie en kleurstelling bebouwing
- Parkeerhof
 - Parkeerplaatsen uitgevoerd in een open verharding
- Groenstructuur
- Waterstructuur
- Hoofdontsluiting
 - Eén centrale weg die aan de westzijde aansluit op de Lagebiezen
- Langzaam verkeersroute
- Bestaande en nieuwe bomen
 - Bestaande bomen zo veel als mogelijk behouden



Randvoorwaardenkaart Lagebiezen

3.9 Financiële haalbaarheid

Het is essentieel dat de ontwikkeling aan de Lagebiezen een financieel haalbaar plan wordt, zodat het gerealiseerd kan worden. Het plangebied moet voldoende woningen tellen, om het financieel haalbaar te maken. Hoeveel woningen dat precies zijn, zal op een later termijn worden berekend en bepaald. De hoofdopzet met de vijf flexibel in te richten bouwblokken vormt een goede basis voor een haalbaar plan. De invulling met verschillende appartementen en een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen zal hierin realistisch zijn en resulteren in een financieel haalbaar plan.

3.10 Maatschappelijke haalbaarheid

Maandagavond 17 oktober 2022 en maandagavond 16 januari 2023 hebben, op het gemeentehuis van IJsselstein, participatiebijeenkomsten over de planontwikkeling aan de Lagebiezen plaatsgevonden. De direct omwonenden van de Lagebiezen en de eigenaren van de fysiotherapiepraktijk inclusief woonfunctie waren genodigd om deze participatiebijeenkomsten bij te wonen. De opkomst was zeer goed. Op beide avonden waren vrijwel alle genodigden aanwezig om meer inzicht en informatie over de plannen te krijgen. De participatiebijeenkomsten waren in de vorm van een inloopavond, waar op verschillende manieren de plannen zijn getoond.

Zowel vanuit Aveco de Bondt als de Gemeente IJsselstein kijken we terug op een twee zeer geslaagde participatiebijeenkomsten waar omwonenden op een interactieve manier ideeën en wensen hebben uitgewisseld.

Eerste participatieavond - 17 oktober 2022

Tijdens de participatie van 17 oktober is door middel van een drietal posters het verhaal van de planontwikkeling aan de Lagebiezen verduidelijkt. Een poster met het plangebied en de omgeving liet de huidige situatie zien, een poster met het conceptontwerp toonde de invulling van de Lagebiezen in hoofdlijnen en een poster van de bebouwing en architectuur gaf meer informatie over de typologieën, materiaal- en kleurgebruik en de

mogelijkheid om de bouwblokken flexibel in te richten. Daarnaast is tijdens de participatiebijeenkomst een maquette ingezet, die duidelijk de hoofdopzet van het plan zichtbaar heeft gemaakt. De bouwmassa's zijn flexibel neergezet en konden op een interactieve manier verplaatst en veranderd worden, zodat het verschil in bouwlagen inzichtelijk gemaakt kon worden. De maquette was tijdens de inloopavond populair terrein.



Maquette - met impressie van bouw mogelijkheden, participatie 17 oktober, locatie van de fysiotherapiepraktijk met woonfunctie is nog niet meegenomen

De genodigden gingen aan de hand van de maquette zowel met elkaar als met de aanwezigen vanuit Aveco de Bondt en de Gemeente IJsselstein het gesprek aan. Er was de mogelijkheid om via een reactieformulier verschillende vragen en opmerkingen te formuleren. Na de eerste participatieavond hebben wij deze ontvangen en de uitgangspunten in de nota van uitgangspunten zijn aangepast en aangescherpt op basis van de input van betrokkenen. De input is geanonimiseerd opgenomen in bijlage 1.

Een aantal zeer uitgebreide en uitgewerkte ideeën zijn na de eerste participatiebijeenkomst aangeleverd via het reactieformulier. In de vorm van tekst, maar ook door het gebruik van referentiebeelden en schetsen. Onderstaande punten zijn meerdere keren aan bod gekomen tijdens de eerste informatiebijeenkomst of via de reactieformulieren.

Ontsluitingsstructuur

- De enkele ontsluiting aan de Lagebiezen wordt als goed beoordeeld.

Bebouwing

- Vanuit de gemeenteraad is een maximum van vier bouwlagen meegegeven. Na de participatieavond is onder andere door middel van de maquette geconstateerd dat een maximum van drie bouwlagen voldoende is.
- De afstand tussen de nieuwe bouwmassa's en de huidige woningen wordt als voldoende beoordeeld.

- Tijdens de bouw moet er rekening mee gehouden worden dat er niet "traditioneel" geheid kan worden in verband met het beschadigen van de oude woningen aan de Achtersloot.

Groen

- Het wordt belangrijk bevonden dat bestaand groen wordt gerespecteerd en bestaande bomen zo veel als mogelijk behouden blijven. De huidige bomen zullen in een later stadium beoordeeld en ingemeten worden

Parkeren

- Betrokkenen hebben zorgen over het aantal parkeerplaatsen die gehanteerd worden. Door de parkeernorm van de gemeente IJsselstein aan te houden, zullen er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Aangezien het plangebied naast het gereguleerd parkeergebied ligt, zal er een parkeerregulering in worden gevoerd.

Tweede participatieavond - 16 januari 2023

Tijdens de participatie op 16 januari is de aangepaste nota van uitgangspunten gepresenteerd. Naast de nota van uitgangspunten zijn een nieuwe maquette en een drietal posters gepresenteerd die de planontwikkeling aan de Lagebiezen verduidelijkten. Een poster met de randvoorwaardenkaart heeft inzicht gegeven voor de uitgangspunten en de visie van de ontwikkelingen. Een poster met principeprofielen maakte de maat en

schaal inzichtelijk en een poster met beeldambities gaf een indruk over de architectuur. Waar tijdens de eerste participatiebijeenkomst de bouwmassa's van de maquette flexibel werden ingezet en de bouwblokken op een interactieve manier verplaatst en veranderd konden worden, zijn tijdens de tweede participatieavond de bouwblokken vastgelegd. In de maquette is verduidelijkt dat de bouwmassa's worden uitgevoerd in maximaal 3 bouwlagen.

Ook na deze participatie was er de mogelijkheid om via een reactieformulier verschillende vragen en opmerkingen te formuleren. De input is geanonimiseerd opgenomen in bijlage 2.

Er zijn een heleboel positieve reacties op het plan binnengekomen, maar er zijn ook zorgen.

Parkeren

Uit meerdere reacties blijkt dat er zorgen zijn over het aantal parkeerplaatsen aan de zuidzijde. In de concept nota zijn we uitgegaan van circa 5 parkeerplaatsen. Meerdere bewoners van de Lagebiezen 7 t/m 21 gaven aan veel gebruik te maken van deze parkeerplaatsen en hebben laten weten dat er meer dan 5 parkeerplaatsen nodig zijn. De parkeerplaats is in deze nota verder uitgebreid, zodat op deze locatie circa 10 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Maximale bouwhoogte

In deze nota wordt aan de hand van de randvoorwaardenkaart aangegeven dat de bouwmassa's worden uitgevoerd in maximaal drie bouwlagen. Dit is hoe momenteel tegen de opgave aangekeken wordt en in dit traject is bepaald. Met dit kader zal de nota naar de raad gaan en de raad zal hierover gaan besluiten.

Langzaamverkeersroute Achtersloot- Lagebiezen

De Achtersloot is een belangrijke doorgaande fietsroute in IJsselstein. Om fietsgebruik te stimuleren, is het wenselijk om de aansluiting daarop te behouden. Momenteel functioneert het pad als verbinding naar het schoolplein dat functioneert als hangplek. In de nieuwe situatie zal dit niet meer zo zijn en zal dit een functionele en prettige verbinding tussen verschillende buurten zijn.

Verdeling bouwmassa's

Het is nog niet bekend wat het woonprogramma precies gaat worden en waar welke appartementen of rug-aan-rug woningen gesitueerd gaan worden. Door de flexibele opzet van de bouwmassa's is er nog veel variatie tussen de bouwblokken mogelijk. Dit biedt veel ruimte voor keuzes. Deze ruimte om te bepalen wat waar komt wordt graag open gehouden, zodat de flexibiliteit behouden blijft.

Afstand tot bestaande bebouwing

Met dit huidige voorstel hebben we een heel evenwichtig plan gemaakt. Het ontwerp is ruim opgezet met aan alle randen voldoende ruimte ten opzichte van de huidige bebouwing. De brede groenzones die ruimte bieden voor beplanting, bomen en water zorgen voor een goede buffer tussen plangebied en omliggende bebouwing.

Water / aansluiting riool

Aangezien er geen extra verharding ten opzichte van de huidige situatie wordt toegevoegd, zijn extra bergingsmogelijkheden op dit moment niet noodzakelijk. Het verbreden van de watergang aan de noord- en westzijde kan een mogelijke oplossing zijn bij wateroverlast. Zowel wateroverlast als de aansluiting van het riool wordt opgenomen in de watertoets in de bestemmingsplanprocedure. Hier wordt alles onderzocht en waar nodig maatregelen getroffen.

Fietsenwinkel

Het is een goede suggestie om in de toekomst de fietswinkel, gelegen aan de Lagebiezen 2a te betrekken bij de plannen en deze in te richten als rug-aan-rug woningen. Echter is het niet aan de orde dat de fietswinkel verdwijnt.

Eerste optie koop voor omwonenden

Op dit moment is het wetgevingstechnisch slechts zeer beperkt mogelijk om woningen aan specifieke doelgroepen toe te wijzen. De Huisvestingswet wordt mogelijk op korte termijn aangepast, waardoor gemeente en ontwikkelaars meer ruimte krijgen om dit wel te kunnen.

30 km/u-zone plangebied en Lagebiezen

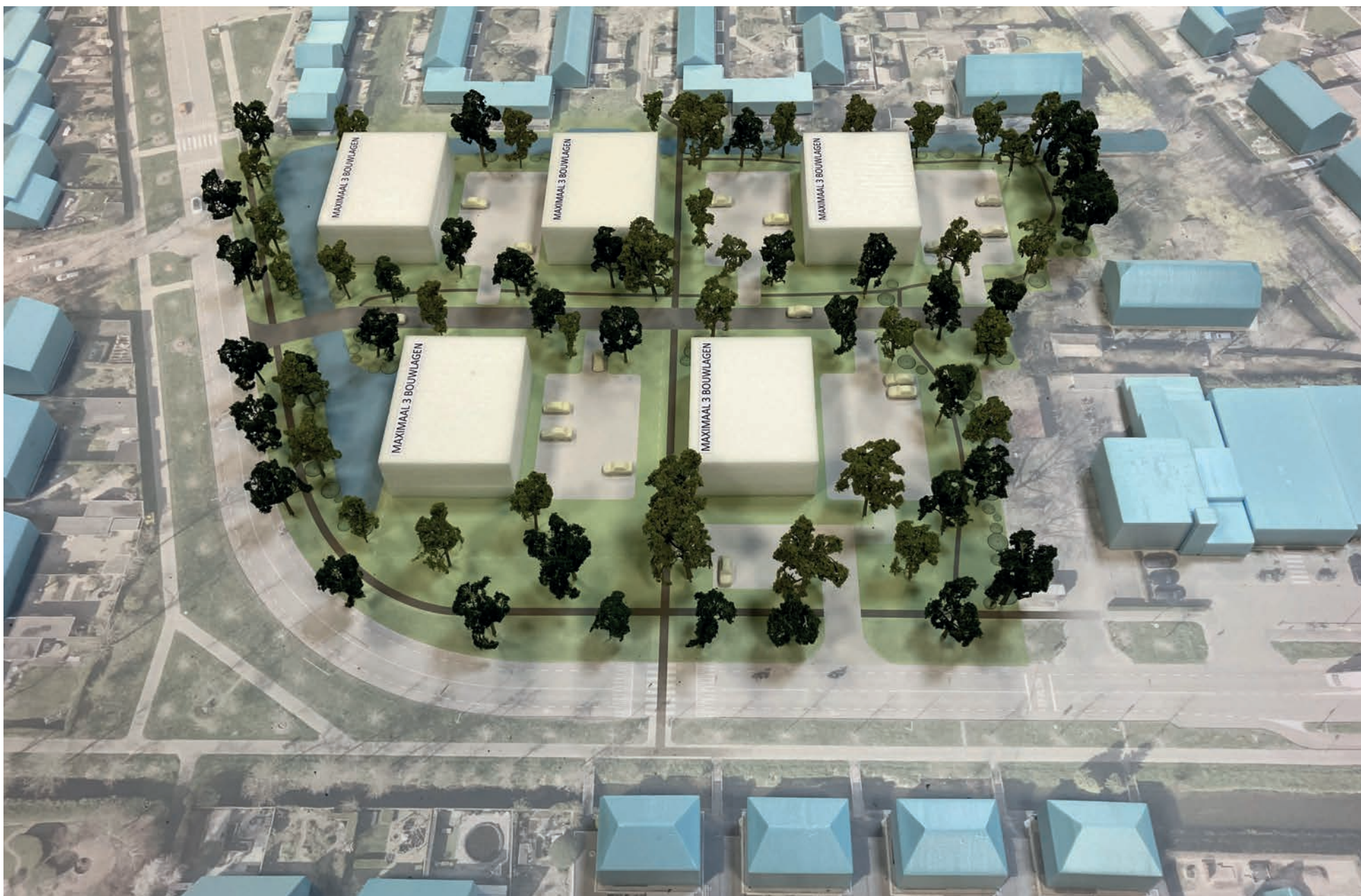
In het plangebied geldt een maximum snelheid van 30km/u. Landelijk wordt onderzocht of 50km/u wegen zodanig anders ingericht kunnen worden dat 30km/u de maximale snelheid is. Op dit moment is dit niet aan de orde voor de Lagebiezen. Indien groot onderhoud aan de Lagebiezen noodzakelijk is, zal deze mogelijkheid onderzocht worden

Aanleg drempels ten behoeve van verkeersveiligheid

Bij een overgang van 50km/u naar 30km/u is een inrit gebruikelijk en wenselijk. Een drempel bij de aansluiting op de Lagebiezen is dus wenselijk ten behoeve van de verkeersveiligheid.

Uit de reactieformulieren zijn nog een aantal punten gehaald die nog open staan en op een later moment bepaald zullen worden.

- *Parkeeroverlast rondom het plangebied:* signaal is bekend bij de gemeente. Parkeerdrukmetingen zullen worden uitgevoerd en er wordt bekeken of het wenselijk is om hier parkeerregulering in te voeren.
- *Bouwexploit / kosten O-meting:* Dit is pas aan de orde als een aannemer aan de gang gaat.
- *Behoud huidige bomen:* In verdere fases zal een bomen effect analyse (BEA) worden opgesteld. De analyse laat zien welk effect de uitvoering van het bouwplan zal hebben op de aanwezige bomen. Hierin worden alle bomen ingemeten, wordt de kwaliteit van de bomen bepaald en wordt bepaald of het zinvol is om de bomen te sparen.
- *Niet heien / transportbewegingen tijdens bouwfase:* Dit is nu nog niet aan de orde, maar zal zeker op een later moment meegenomen / onderzocht worden.
- *Schaduwwerking:* het is niet volledig onderzocht, maar op basis van kennis en ervaring kan worden gezegd dat er voldaan wordt aan de TNO-norm waaraan getoets wordt.



Maquette, participatie 16 januari

BIJLAGE 1 - REACTIEFORMULIEREN PARTICIPATIE 1

Reactie:

Wij willen graag 25m.
een afspraak.

Punten op maquette:

* Bebouwing in hoogte geeft inzicht in
behandel ruimtes.

* Ontsluiting achterzijde dicht erf grens

Reactie:

- ditte indruk 'portaal'
- Ontsluiting ok, geen behouden ttt
- ~60 woningen → "4 blokken" ?? → "45" woning "beten"
- 'blok direct aan kapehuizen' → "luxe" "eye catch"
- 2 laags over een toren met fysiotherapie
- parken jeukheid bewoners
- Lapehuizen → vergunning op huidige bewoners
- Ev m parkenproblematiek Birkhofst.

Reactie:

Complimenten voor de 4 blokken en het
fietseende water op de positie "huidige
voetpad.

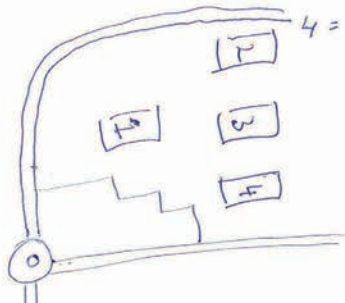
Ontsluiting pava

1 = 115m², 4 woningen per laag x 3 laags

2 = ledem

3 = 50m², 8 woningen per laag x 3 laags

4 = 75m², 20 aan 20 woningen



Reactie:

In de nu gekozen 1^e opzet van het nieuwplan
kunnen wij ons wel vinden, zoals bijvoorbeeld:

- de ontsluiting;
- de afstand tussen de nieuwbouw en onze woning;
- het aantal (62) te realiseren woningen.

Zorg blijft over de hoogte van het gebouw
tegenover onze woning.

Onze suggestie: maximaal 2 bouwlagen

of de 3^e bouwlaag inspringsend (naar achteren)

eventueel eensgezinswoningen.

Reactie:

Allereerst compliment voor de setting, aanpak en participatie van wethouder en team om het participatie proces te bevorderen. Gaarne de dialoog op deze manier voortzetten.

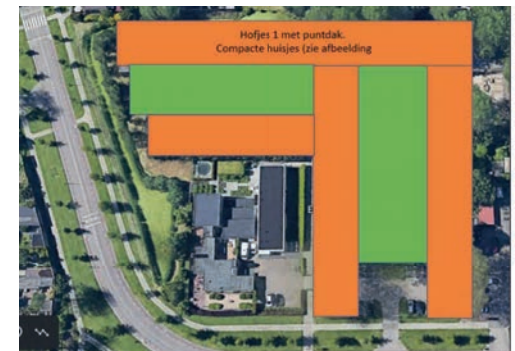
Ten aanzien van het project zijn er een aantal kanttekeningen te plaatsen en suggesties te geven.

- De raad was duidelijk in zijn betoog dat hetgeen gebouwd dient te worden, dient iets te zijn waar we **over 50 jaar ook nog trots op kunnen zijn**.
- Het getoonde concept was er maar 1 en een **gemiste kans**. Er zijn wel degelijk andere indelingen en concepten mogelijk om 50-60 woning te verkrijgen. Ik wens daar meer transparantie over te krijgen. In de bijlage van dit document een voorbeeld zoals het ook anders kan.
- Er wordt weer teveel "flat" gedacht en niet conceptueel. **Gemeente IJsselstein dient meer ambitie te tonen** gelijk aan het stadhuis.
- Als er senioren en starters moeten komen:
 - waarom geen levensbestendige woningen? (Knarrenhof concept)
 - waarom geen klimaat autovrije wijk? (waarom wel Paardenveld met genoeg uitvalswegen en niet de binnenstad. Hier kan niemand een touw aan vast knopen).
 - Waarom niet historisch georiënteerd?
 - Waarom niet sociaal georiënteerd?
 - Waarom niet een wijk die past in de omgeving?
- Hofjes concepten brengen grote sociale, klimaat en economische voordelen met zich mee en zijn zeer populair op langere termijn (zie Imminkhof). Maak dit een groen met trots, sociaal verbindende, autoluwe groene wijk gestoeld op traditionele duurzame bouwstijlen.
- Indien er geen enkele andere onderbouwde transparante mogelijkheid is, dient er binnen het bestaande concept, ook ambitie getoond worden.
- Geen "flat", ongeacht hoe hoog. Denk na over 4 blokken a la Frankrijkstraat.



- Groen is essentieel voor klimaat(doelen), verkoeling, biodiversiteit en waterbeheersing. De bebouwing zal binnen het gebied gecompenseerd dien te worden. Toepassing van sediment, dak- en geveltuinen ondergronds parkeren, -generatie- tuinen, hofjes, etc, dient integraal onderdeel van het getoonde concept zijn.
- Zeer content over de positionering van de uitvalsweg bij het getoonde concept.
- Tevens content geeft de lage bebouwing geen mogelijkheid voor overlast tav bezonning.
- Daarnaast is de getoonde afstand tussen Lagebiezen en woningblok voldoende.
- Bij de direct aangrenzende zichtlijnen 2 bouwlagen max.
- Parkeren voor de Lagebiezen. Het concept geeft 5 parkeerplaatsen ten hoogte van de fysiotherapie. Daarnaast is de gemeente voornemens om parkeren op de Bisschopshof te verbieden. Dit betekent dat de gemeente hierbij voorbij de parkeernorm van 1.4 voor de Lagebiezen op een redelijke manier in te vullen. Dit dient prioriteit te hebben.
- Kritisch uitgangspunt het aantal verkeersbewegingen op de Lagebiezen niet verder te verhogen en zelfs sterk te beperken. Dit in relatie tot leefbaarheid, klimaat, veiligheid, fijnstof en toegankelijkheid. Er zal met 50-60 woningen met auto een toename van ca. 50.000 verkeersbewegingen per jaar zijn. De bewoners zien daarbij een gelijke ambitie zoals Paardenveld-Noord als de oplossing: een auto-luwe of zelf auto-vrije zone.

Voorbeelden van gewenste hofjes



Wat is voor ons belangrijk.

1. In welke bebouwingsvlakken komt hoogbouw? en anders als in uw nieuwsbrief van 22 augustus 2022 vermeld maximaal drie bouwlagen, ook moet de bebouwing aansluiten bij het landelijke karakter van de Achtersloot (geen betonen blokkendozen maar meer traditioneel).
2. Op welke manier wordt er gesloopt en geheid? **Let op:** bij de bouwwerkzaamheden niet heien in de buurt van de Achtersloot omdat de woningen daar voornamelijk zijn gefundeerd op koeienhuiden en staal!
3. Waar worden de riolen op aan gesloten? En wat zijn de gevolgen hiervan voor de woningen aan de Achtersloot? (Immers **zoals bekend** bij de Gemeente IJsselstein en hebben veel woningen nu al stankoverlast bij laagwater en verkeerde wind, ook is het grondwater pijl lager dan de afgelopen 20 jaar, wat een gevaar oplevert betreffende scheurvorming voor de woningen "waaronder meerdere monumenten").
4. 1,2 parkeerplaats per woning is te weinig (zie diverse wijken in de avond).
5. Waar worden de plaatsen voor de vulcontainers gecreëerd?
6. Welke invloed hebben de bouwwerken op het grondwaterpeil bij de Achtersloot i.v.m. de monumenten?
7. Waar wordt het bouwverkeer langs geleid?
8. Met welke veranderingen in de infrastructuur hebben de bewoners van de Achtersloot tijdens en na de bouwwerkzaamheden te maken?
9. Worden de bewoners niet zelf voor de kosten van een Q meting opgezadeld?
10. Bij wie kunnen de bewoners een bouwexploot indienen?
11. Wanneer wordt er bekend wat het standpunt van Cazas Wonen is?
12. Hoe vindt verdere communicatie plaats?

Reactie:

21-10-2022

Geachte Overbouw, meneer.

Bij de geplande bouw van woningen aan de
Achersloot dient er meer rekening gehouden
te worden dat er onrust geheid kan worden.
Gebleken is dat tijdens het heien voor de bouw
van Achtersloot is te aan de overkant van de
Achersloot vier woningen door het heien ernstig
beschadigd zijn. Het betreft hier oude woningen.
Om elergelijke schade bij alle oude woningen te
voorkomen dient er voor een andere vorm van
funderen te worden gekozen.
Hou hier rekening mee!
Het kant hier nu voorlopig in kennis gesteld.
Vriendelijke groet

Reactie: MAX 60 WONINGEN = AL TEVEEL VOOR 0,9 HECT

MAX 3 WOONLAGEN. GEET 4 LAGEN!

→ 30% SOCIALE HUURWONINGEN. TOEZEGGEN!

(1 Blok SOCIALE HUURWONINGEN?)

Bouwexploit VOOR OMTWONINGEN.

GRONDWATERPEIL MAG NIET VERLAAGD WORDEN

BONEM ipv HEIET.

Bouwen in stijl / MET OMGEVIJN (VOORAL HABITACHTENSLOT)

HOEVEEL PARKEERPLEKKEN TOTAAL? VOLDOETDE?

HUIDIGE ROTONDE BIJ EKENIS NIET WIJZIGEN.

Reactie:

• pluspunt dat het bestaande groen wordt gerespecteerd.

• pluspunt dat rooilijnen aan de grenzen (ongeveer) gelijk zijn gebleven.

• aangezien omgeving veelal schuine pannendaken hebben, zou het mooi zijn als er altijd met schuine pannendaken gewerkt wordt.

• omgeving heeft veel last van (wild)parkeerders. Hoe wordt de parkeernorm op in eigen wijk gehaald?

Reactie:

1. Bouwhoogte!!

2. Aantal

3. Behoud aantal bomen

4. Parkeren

5. Ontsluiting

6. Koop / sociale huur of middenhuur?

Reactie:

Caras moet in gesprek met de Bewoners want van Provincies heb ik niet zo een hoge dunk laten je in de kou staan als je klachten hebt

REACTIEFORMULIER inloop meeting Gemeente IJsselstein 17-10-2022

Reactie:

Vriendelijk dank voor het gedegen plan en de goed verzorgde meeting. Het was informatief. Ik hoop dat de toezeggingen die gedaan zijn om onze inbreng serieus mee te laten wegen in de plannen, gestalte zullen krijgen. Een goed begin; nu een goed vervolg.

Als opmerkingen het volgende:

bouwhoogte:

- er zijn 4 woonblokken gepland. Goed plan. Gezien de ligging lijken mij 2 blokken van 2 etages en 2 blokken van 3 etages het meest geschikt.
- verdeeld in 2 blokken van 2 hoog ten Oosten en Westen van het (bestaande-) voetgangersbruggetje naar de Jacob Marislaan. Hierin is ruimte voor de categorie Seniorenwoningen binnen de sociale huursector. Gezien het kleinere aantal m² per eenheid zijn twee woonlagen voldoende
- de overige 2 woonblokken, op de hoek van het terrein, grenzend aan de aan de Lagebiezen (de weg), en naast de fysio-praktijk, kunnen 3 woonlagen hoog zijn. Hier is plaats voor wat luxere en grotere appartementen voor middeninkomens en starters.

aantal bewoners (totale gebied):

- tussen de 42 en 56. Dit is afhankelijk van het percentage sociale huurwoningen

bomenbeleidsplan:

- Ik bepleit een bomenbeleidsplan. Dit vanwege de majestueuze bomen. (essen en bv platanen welke gezichtsbepalend zijn voor IJsselstein.) Hiermee bedoel ik dat ieder boom op het terrein in kaart wordt gebracht en genummerd.
- Het uitgangspunt is om alle bomen te sparen. Alleen om dwingende redenen wordt hiervan afgeweken. Bij elke boom komt een beschrijving en een bestemming.
- Omdat veel bomen langs te handhaven (te verlengen) paden en sloten staan, kunnen deze grotendeels behouden blijven. Dat geldt ook voor de gebieden waar de toekomstige parkeerplaatsen in de planning staan.
- Hetzelfde geldt tevens voor de struiken en bosschages.
- Tijdens de sloop en nieuwbouw is het raadzaam de boomstammen met houten planken rondom, te beschermen.

dieren: (beide diersoorten zijn beschermd.)

- aangrenzend aan het (scholen-) terrein ter hoogte van de Achtersloot huizen vleermuizen.
- in de groenstroken rond het terrein leven egels.

Reactie:

Mijn man was op de bijeenkomst, omdat er veel onzekerheid is over het wel dan niet slopen van ons huisje. We wonen hier sinds een jaar en hoopten hier tot ons eind te wonen. We zijn hier gelukkig, hebben er iets moois van gemaakt en hebben elke keer, als er een brief komt slapeloze nachten. Neem ons ons huisje niet af!!
Er zat laatst een spender in de tuin achter een dijk aan. Vorige week liep er een eegeltje op het gras en we hadden een specht in onze pinde kroospat. We hebben zicht op een paar prachtige bomen. Dit hier mag niet aan gekomen worden!

BIJLAGE 2 - REACTIEFORMULIEREN PARTICIPATIE 2

Wij kunnen ons in grote lijnen vinden in de "concept Nota van Uitgangspunten".

Ons bezwaar richt zich tegen de beperkte parkeergelegenheid aan de Lagebiezen zijde (thans blauwe zone). Vooral nu de Gemeente onlangs het besluit heeft genomen dat parkeren op de Bisschopshof (achterzijde woningen Lagebiezen 7 t/m 23) verboden is. Wellicht is het mogelijk de huidige parkeergelegenheid te behouden. Met betrekking tot de ingetekende rooilijn zijn wij van mening dat deze niet richting woningen Lagebiezen 7 t/m 23 wordt gewijzigd. Mocht er al sprake zijn van een wijziging, dan gaat onze voorkeur uit van naar achter.

Reactie: Top dat het hier hoger dan 2 lagen wordt
• Sloot verbreden i.v.m. waterafvoer, nu is de regelmatig wateroverlast bij sommige huishoudens.
• Ontsluitingspad naar Achtersloot, enkel functie als wandelpad. (is nu ook fietspad).
• Bouwplek waarmee dichtbij Achtersloot (einde wandelpad) is mooi om in stijl te bouwen die past bij het karakter van de Achtersloot. "Kug kat rug woningen met punt dan. (als schuren" achter de boerderijen.)"

Reactie:

- ca 5 parkeerplaatsen voor bewoners Lagebiezen te weinig. Minimaal 8. Ideaalke 20 i.v.m. bezoekers.
- Bevestiging dat indien met financieel haalbaar (§ 3.10, NvU) er met meer + met hoger dan min 3 woningen worden gerealiseerd. Verschoning sociaal/middelen kun → hoger huur segment.

Vragen specifiek:

Waar wordt het riool op aan gesloten en wat zijn daardoor de consequenties voor de omwonende (gezien de stankoverlast van het afgelopen jaar)?

Vind er verandering plaats in het grondwaterpeil en waterniveau aan de Achtersloot?

Wat is het schaduw effect in de avond op de bewoning aan de Achtersloot (voor/najaar)?

Wordt er geboord of geheid en vind er groot grondverzet plaats?

Waar vinden de transportbewegingen van het bouwverkeer plaats?

Waar kunnen de huiseigenaren een bouwexploot inleveren?

Wie gaat de 0 meting betalen?

Wie/waar is de vertegenwoordiger namens monumentenzorg van de gemeente?

Omdat u ook met oudere bewoners heeft te maken, zou het op prijs gesteld worden, als de vragen ook per mail beantwoord worden, immers het online meekijk en/of inspreken bij de commissie-of raadsvergadering, is voor velen een brug te ver betreffende het mee kunnen communiceren.

Reactie:

Mooi plan!

Reactie:

- idee van gemengde bouwstijlen
glad me wil aan
- Is dit haalbaar?
- parkoerdrak in de vrije grootte
met name in Jan van Goyenklaan.

Reactie op laatste werkatelier.

Graag afstemming met uw beleidsadviseur verkeer & mobiliteit Dhr R Willems over parkeren op de Lagebiezen.

Er is een voorstel om het voor bewoners vd Lagebiezen onmogelijk te maken op de achterliggende Bisschopshof te parkeren.

Als in de nieuwbouwplannen Lagebiezen 4-6 maar plaats is voor maar 5 auto's vd huidige bewoners LageBiezen is dit volstrekt onvoldoende en niet volgens de parkeernormen.

Graag zoals eerder voorgesteld een blauwe zone handhaven met tenminste 10 plaatsen.

Daar is in de plannen ruim voldoende plaats voor.

Verder ziet het er een stuk beter uit dan initiële voorstellen.

Reactie:

Goed Plan! max 3 bouwlagen = OK.

Nog moeter:

1. Bouwblak bij boording Achtersloot " uitvoeren als rug-aan-rugwoningen met puntdek.
2. Wandelpad naar Achtersloot weghalen en vervangen door bredere sloot (ook ijm wateroverlast na stortbuien bij woningen Achtersloot).

Reactie:

- Bouwblok nabij Achtersloot rug aan rug woningen in boordening stijl.
- VERBREDING SLOOT VANAF ACHTERSLOOT, 1^e STUK ERG SMA!
OPTIMALISEREN WATERBERGING, MET DOG OP TE TOEGOMST * VOETPAD NAAR ACHTERSLOOT KOMT DAN TE VERVALLEN.
- AANDACHT VOOR BOUWEXPLOIT EN GROOTWATERPEIL. GRAAG BEWONERS IN DEZE ACTIEF INFORMEREN.

Reactie:

- mooie oplossing voor parkeren!
- " " voor toegang v/h nieuwe wijkje.
- Ben benieuwd naar de financiële haalbaarheid.
- blij dat er ook gewone woningen worden gebouwd!

Reactie:

Mooi plan.

enige opmerking Lau parkeren.

tbo bewoners Lage bieren. 4/21

op dit moment zijn er 5 parkeerplekken opgenomen. Dit is onvoldoende daar:

- Parkeren op eigen terrein niet verplicht is en 50% van de bewoners niet op eigen terrein parkeerd.
- Er een voornemen voor een parkeerverbaal op de bisschopshof is

Hiermede is er geen sprake van een 1,5-1,7% parkeernorm. Gemeente wordt verzocht:

een parkeerhoeveelheid van max 13 parkeerplaatsen te realiseren als onderdeel van de KIVU

Reactie:

Appartementen ^{+ parkeerplaatsen} staan erg dicht op mijn woning. Moe zit het met inrijke?

Reactie:

+ + + → Bouwen maar!!

Reactie:

Positief over 't plan Fijn dat er woningen bij komen in Ysselstein
3 woonlagen is prima
fijn als het groen / de hoge grote bomen behouden kan blijven. en ...

In de toekomst, als fietswiel weg zal gaan colle aanpassen aan de oude Achtersloot.
zoiets als de rug aan "rug woningen" past bij de vroegere lintbebouwing

Reactie:

(eerste)
→ optie koop voor bewoners / omwonenden
→ goede bewatering / sloot verbredening belangrijk.

→ verkeers situatie max. snelheid.

- max. 3 bouwlagen voorkeur schuimtype / ijm landschap
- niet heien is (meegenomen)

Reactie:

De centrale weg komt precies uit op ons slaaphamerraam. Is avonds kunnen autolichten voor overlast zorgen als er drempels in komen. Dus graag een weg zonder drempels.

Het bouwblok het dichtst bij de Achtersloot is goed zichtbaar vanaf de achtersloot. Daarom zou daar een blok met kop (schuur type) daar het moeit passen in de omgeving.

Reactie op **concept NVU woningbouw Lagebiezen 4 en 6**, te bespreken op 16 januari 2023 in een werkatelier in het Stadhuis. Dank voor de verbeterde opzet van een concept NVU nieuwbouw Lagebiezen IJsselstein en de terugkoppeling daarvan door onder andere heer Christiaan Veraart.

Bouwhoogte en situering rooilijn / gevellijn zijn belangrijke beeldbepalend elementen. Het te bespreken concept geeft aan de zijde Lagebiezen twee nieuwbouwblokken van een 20 x 25 meter.

1. Gevellijnen, t.o.v. Lagebiezen en de daar bestaande woningen

In het te bespreken concept ligt deze gelijk op de trottoirbanden van de huidige parkeerplaatsen aan de schoolzijde. Een 35 meter vanaf de gevellijn van de woningen Lagebiezen 7 t/m 21. En met 3 bouwlagen zonder terugspringende etages.

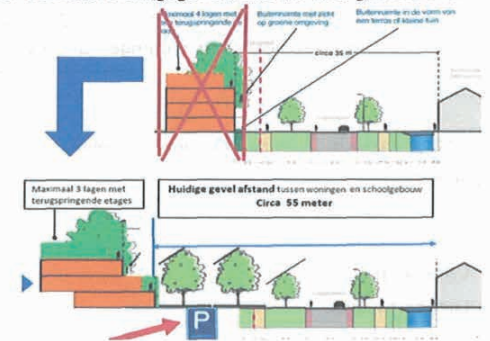
In diverse brieven aan de gemeente is door bewoners aangegeven, dat dit niet gewenst is.

Deze gevellijn / rooilijn moet conform de bestaande gevellijn van het huidige schoolgebouw komen. De gedachte bouwblokken dienen daarvoor richting Jacob Marislaan verplaatst te worden.

Dus een wijziging van het concept NVU pagina 28, paragraaf 3.7, profiel A.

Voordelen en Argumenten:

- Behoud bestaande parkeerplaatsen, bestemd voor en in gebruik bij bezoekers Fysio, bezoekers Fietsenwinkel, bewoners Lagebiezen 7 t/m 21 en bezoekers centrum.
- Behoud laatste grote bomen tussen parkeerplaats en
- Behoud ruime zichtbeeld bij toegang binnenstad en Fietsenwinkel.
- Financieel voordeliger handhaven boven reconstructie naar te kleine parkeervoorziening met max. 5 plaatsen.



- e) Beperking zichtverlies vanuit woningen Lagebiezen 7 t/ 21 door vergroting onderlinge gevalafstand. (zie mijn bijgevoegde schets ingediend bij eerdere reacties van sept en okt 2021, febr. en okt 2022, op plan presentaties).
- f) Beperking te verwachten bezwaarschriften in vervolg procedure, c.q. oplevering van de zo nodige nieuwbouw woningen voor starters en senioren met daaraan verbonden verbetering doorstroming naar gepaste woonbehoeften.

2. Gevellijn blok tussen fysiotherapie en fietsenwinkel een 5 tot 10 meter richting

Achtersloot verplaatsen.

Realisering bouwblok "fysio" wordt waarschijnlijk pas jaren later gerealiseerd. Realisering op geschetste plek betekent een te korte afstand tussen het bouwblok en de bestaande fysio gebouwen.

Voordelen en Argumenten:

- a) Verplaatsing van bouwblok richting fietsenwinkel geeft een betere verdeling en een ruimtelijk beter beeld.
- b) Bestaande groenvoorziening kan beter behouden worden, inclusief het beeld/beleving van de langzaam verkeeroute / calamiteitenroute tussen Jacob Marislaan en de Lagebiezen.
- c) Situering bouwblok dichterbij fietsenwinkel opent mogelijkheid parkeervoorziening te realiseren tussen bouwblok en huidige fysio gebouwen. Zeker ook wenselijk i.v.m. parkeerdruchte van bezoekers fysio gebouwen, binnenstad, bewoners Lagebiezen, bezoekers woningen Groenvliet.

Reactie:

Pluna opzet!

2 belangrijke punten:

- 1) Sloot aan de achtersloot vertreden ten kosten van voetpad & bomen.
- 2) De woningen aan de achtersloot zijde in de stijl van een oude boerderij opzet → zeg aan my woningen

Het riool: Het lijkt mij voor de ontwikkeling van woningen vanzelfsprekend van groot belang te weten of er bij de bouw van deze woningen problemen kunnen ontstaan voor de omgeving (zeker als er al geruime tijd problemen bekend zijn bij de Gemeente en het waterschap).

Het grondwaterpeil op ons perceel: De verantwoording licht in beginsel bij de Gemeente, over het slootwater pijl bij het waterschap, als u andere documentatie bezit die dit duidelijk weerleggen ontvang ik ze graag.

Het schaduw effect: Vooralsnog ga ik er van uit dat u hier in beginsel gelijk heeft.

Wordt er geboord of geheid en vind er groot grondverzet plaats: Helaas heb ik betreffende het rekeninghouden van de omgevingskenmerken een andere ervaring opgedaan zoals ook bekend bij Gemeente en ODRU. Wat mij en mijn toenmalige burens heel veel geld heeft gekost.

De transportbewegingen: Ook hier kan ik mee gaan in uw verhaal, maar wat wij logische vinden, hoeft niet altijd logische te worden bevonden door de uitvoerende partij.

Bouwexploot inleveren: ik verneem graag van u waar wij hem kunnen inleveren.

0 meting: Het lijkt mij niet verstandig om een verzekeraar te laten bepalen waar en bij wie er een 0 meting dient plaats te vinden, immers trillingen in de grond kunnen (anders als de ODRU destijds van mening was) zeer ver door dragen in de grond, waarbij de trillingen geen rekening houden met de meerderen watergangen.

Vertegenwoordiger namens monumentenzorg: Ook ons is bekend dat de ODRU hier over gaat, maar wij hadden gisteren wel een vertegenwoordiger namens de ODRU verwacht.

Vragen specifiek:

Waar wordt het riool op aan gesloten en wat zijn daardoor de consequenties voor de omwonende (gezien de stankoverlast van het afgelopen jaar)?

Vind er verandering plaats in het grondwaterpeil en waterniveau aan de Achtersloot?

Wat is het schaduw effect in de avond op de bewoning aan de Achtersloot (voor/najaar)?

Wordt er geboord of geheid en vind er groot grondverzet plaats?

Waar vinden de transportbewegingen van het bouwverkeer plaats?

Waar kunnen de huiseigenaren een bouwexploot inleveren?

Wie gaat de 0 meting betalen?

Wie/waar is de vertegenwoordiger namens monumentenzorg van de gemeente?

Omdat u ook met oudere bewoners heeft te maken, zou het op prijs gesteld worden, als de vragen ook per mail beantwoord worden, immers het online meekijk en/of inspreken bij de commissie-of raadsvergadering, is voor velen een brug te ver betreffende het mee kunnen communiceren.

