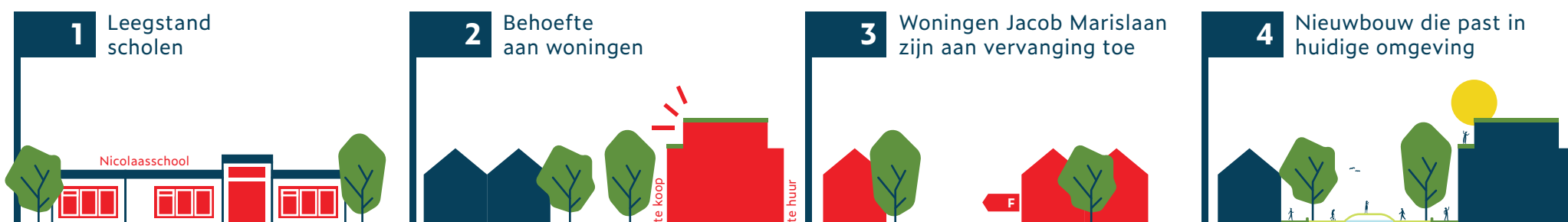
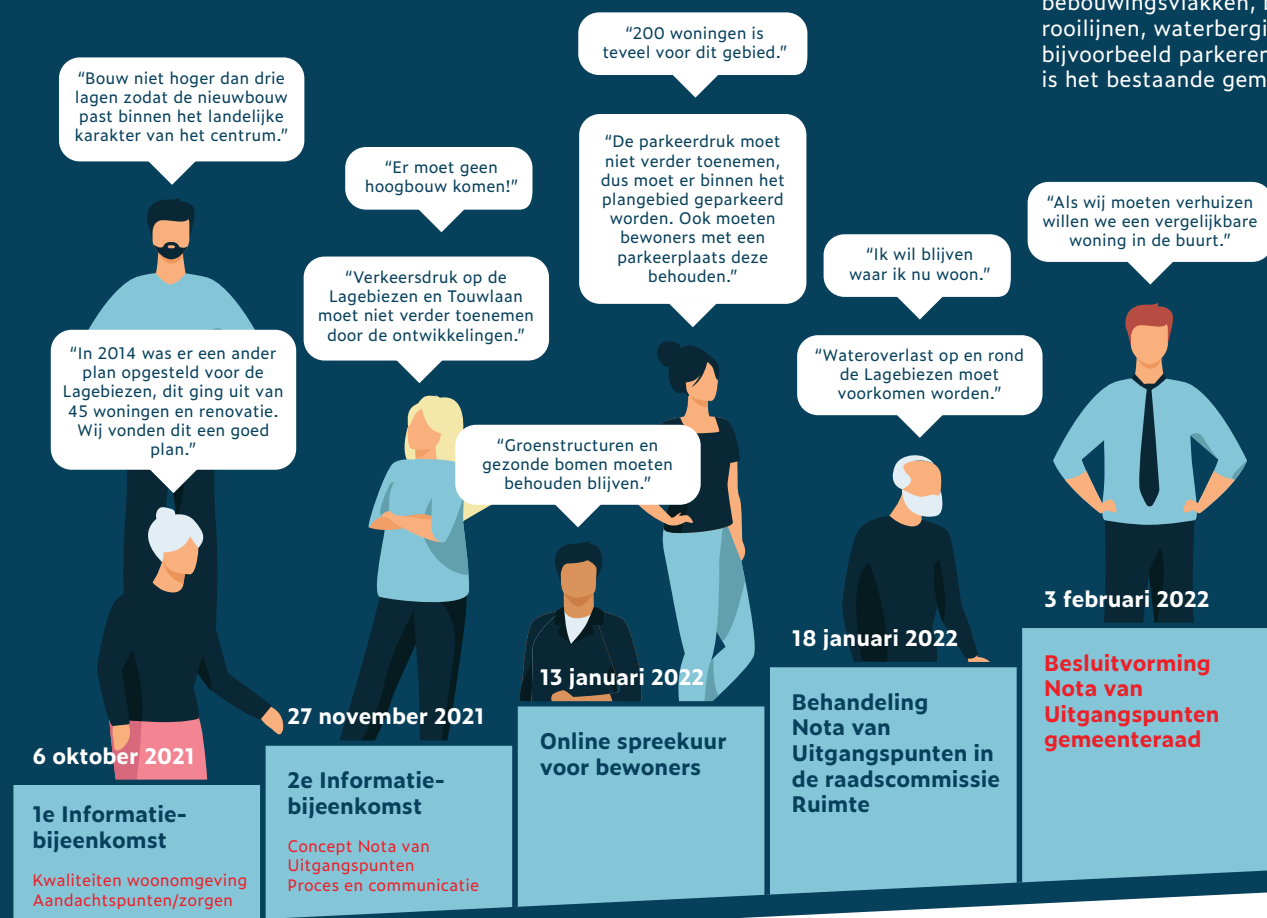


Waarom woningbouw verkennen aan de Lagebiezen/Jacob Marislaan?



Wat hebben we al gedaan? Welke reacties zijn er? Hoe ziet het vervolgproces eruit?



Wat is een Nota van Uitgangspunten?

In een Nota van Uitgangspunten worden alle voor de gemeente belangrijke onderdelen ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied in eisen en wensen vastgelegd. Te denken valt aan type woningen, beoogde doelgroepen, bebouwingsvlakken, bouwhoogten, rooilijnen, waterberging, looproutes en bijvoorbeeld parkeren. Uitgangspunt hierbij is het bestaande gemeentelijke beleid

Hoe ziet het vervolgproces eruit?

Als de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten vaststelt, kunnen we een volgende stap zetten. De Nota van Uitgangspunten is hierbij het vertrekpunt. We gaan samen met Provides een ontwerp maken hoe de locatie Lagebiezen/Jacob Marislaan ingericht zou kunnen worden. Een ontwerp waarin huizen/appartementen, wegen, bomen, water, parkeren, etc. een plekje kunnen vinden. Zo zal het plan steeds meer in detail zichtbaar worden. Met klem benadrukken we dat we bij het uitwerken van het ontwerp rekening houden met de reacties van aanwonenden.

Ook onderdeel van deze fase is het wijzigen van het bestemmingsplan. Binnen de procedure van het wijzigen van een bestemmingsplan is het mogelijk om een zienswijze in te dienen. De gemeente zal bewoners hierover nader informeren.

Hoofdpijnen Nota van Uitgangspunten



Bebouwing

De nieuwbouw houdt qua hoogte, afmeting, oriëntatie en afstand rekening met de bestaande woonbebouwing. De appartementen worden maximaal 4 lagen hoog met een terugspringende 4e laag. Aan de Achtersloot komen grondgebonden woningen (eengezinswoningen), met een maximale hoogte van 2 lagen en een kap.

Parkeren

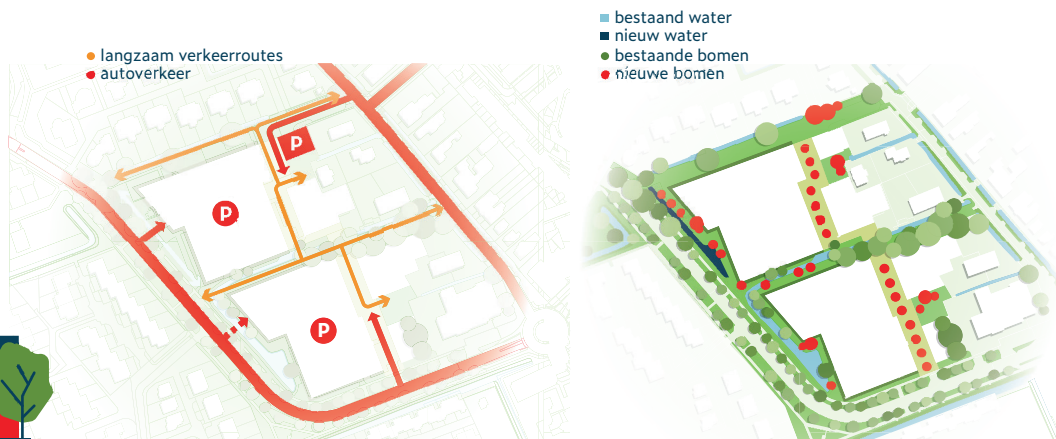
Er komen voldoende parkeerplaatsen voor woningen en bezoekers binnen het plangebied. Of onder overdekte parkeeroplossingen met een groendek of op parkeerplaatsen met groen eromheen. Bij voorkeur gebeurt parkeren uit het zicht. Richting de bestemmingsplanwijziging zal parkeren en ontsluiting verder worden onderzocht.

Ontsluiting

De hoofdontsluiting voor autoverkeer wordt via twee inritten aansluitend op de gebiedsontsluitingsweg Lagebiezen vormgegeven, ongeveer op dezelfde plekken als de bestaande ontsluitingswegen. Een derde secundaire toegang in het verlengde van de Jan van Goyenlaan is eventueel mogelijk, indien noodzakelijk. Een secundaire ontsluiting vanuit de Achtersloot voor de grondgebonden woningen (bestaand en nieuw) blijft behouden. Door goede verbindingen te maken stimuleren we toekomstige bewoners de wijk te voet of de fiets binnen te komen of te verlaten.

Groen en water

Het groene karakter van de Lagebiezen wordt gewaarborgd en verbeterd. Gezonde bomen worden zoveel mogelijk behouden. Hiertoe is een speciaal bomenbeleid toegevoegd aan de Nota van Uitgangspunten. Aan de zichtas die loopt van de Achtersloot tot aan de Lagebiezen voegen we nieuw groen toe. Hierdoor ontstaat er in de openbare ruimte een fijne groene verblijfsruimte voor de bewoners. Ook de opvang en het verwerken van (regen)water heeft onze aandacht. De bestaande sloten blijven behouden en we leggen aan de zijde van de Lagebiezen extra oppervlaktewater aan.



Randvoorwaardenkaart

LEGENDA

- - - Plangrens
- Zoekgebied nieuw water, groen en bomen
- Pocket parks
- Zoekgebied voor tuinen/buitenruimte in het groen
- Groen straatprofiel, ontsluiting langzaam verkeer en hulpdiensten
- Bestaande waterstructuur behouden
- Waterstructuur aanvullen
- Bestaande bomen behouden
- Maximaal bebouwingsvlak: appartementen en parkeren
- Maximaal bebouwingsvlak: eengezinswoningen
- Bebouwingsvlak eengezinswoningen en/of appartementen mogelijk
- Zoekgebied fysiotherapie praktijk
- 13m Maximale bouwhoogten
- A Visuele tweedeling in bebouwingsvlak van minimaal 10m breed, locatie van deze zone is variabel, bebouwing in deze zone maximaal 7m hoog
- B Profiel centrale watergang/groene ruimte minimaal 15m
- C Groen straatprofiel minimaal 14m
- D Voorkanten woningen (geen doorlopende rooilijn)
- E 4e bouwlaag uitgevoerd met setback van minimaal 2m vanaf de rooilijn
- F Langzaamverkeersroutes
- G Zoekgebied ontsluiting auto
- H Inrit Jacob Marislaan 1a inpassen
- P Parkeren openbaar op maaiveld

Wethouders aan het woord



Kees Geldof
Wethouder Wonen



Peter Bekker
Wethouder Openbare Ruimte

IJsselstein, een fijne stad om te wonen, werken en leven. Mooi wonen met de groene woonwijken die als een schil om onze historische binnenstad liggen. IJsselsteiners zorgen voor elkaar. De grote sociale samenhang is een kracht van onze stad. Een stad die bruist omdat er altijd wat te beleven is met een rijk verenigingsleven en een drukke evenementenkalender. Een stadje met een Bourgondisch dorps karakter met een verscheidenheid aan winkels en horeca om elkaar te ontmoeten. De moderne faciliteiten zoals een theater, zwembad, sporthallen en sneltram geven IJsselstein nog een extra dimensie. Mensen willen graag wonen in IJsselstein.

Wonen in een vitale stad

IJsselstein is een stad voor alle IJsselsteiners. IJsselsteiners die aan onze stad hebben gebouwd en nu in hun laatste levensfase zijn, willen wij een plek bieden waar zij zich thuis voelen en zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven functioneren. Jong volwassenen die opgegroeid zijn in IJsselstein en graag een

volgende stap in hun leven willen zetten. Wij willen hen de gelegenheid bieden om op eigen benen te gaan staan.

Met name deze twee doelgroepen, senioren en starters, zijn op zoek zijn naar een huis in onze stad maar slagen niet in hun zoektocht. Er zijn helaas te weinig huizen beschikbaar.

In de woonvisie 2019-2030 heeft de gemeenteraad vastgesteld dat IJsselstein voor het jaar 2030 2.500 nieuwe woningen wil bouwen. Om in de woonbehoefte te voorzien én ook heel belangrijk: om onze stad vitaal te houden. Winkels, scholen, sportparken, verenigingen, openbaar vervoer hebben alleen bestaansrecht als daar gebruik van wordt gemaakt. Het inwonersaantal is van groot belang voor de toekomst van onze mooie stad IJsselstein.

Afwegen belangen

En natuurlijk zijn er vele belangen. Belangen zowel voor de stad IJsselstein, woningzoekenden als ook voor aanwonenden aan een eventuele nieuwbouwlocatie. Daarom moeten we

samen, rekening houdend met elkaars emotie, belangen afwegen en keuzes maken. Voor de verkenning woningbouw Lagebiezen/Jacob Marislaan hebben we hiervoor met elkaar in meerdere gesprekken een Nota van Uitgangspunten opgesteld. In deze nota kunt u teruglezen dat er is geluisterd naar uw wensen om minder hoog te bouwen; nieuwbouw met meer afstand tot de bestaande bebouwing en het respectvol omgaan met het bestaande karakteriserende openbare groen.

Met de benoemde uitgangspunten kunnen we eengezinswoningen en appartementen realiseren die passen in de bestaande omgeving en qua aantal ook een bijdrage leveren aan de grote vraag naar woningen.

Toekomst IJsselstein

IJsselstein is een stad van meer dan 700 jaar oud. In het jaar 1310 was Yselsteyn een burcht aan den Ysel met een kerk en een markt. Anno 2022 zijn we uitgegroeid tot een stad met ruim 34.000 inwoners en alle moderne faciliteiten die we ons kunnen wensen. Dat hebben we alleen samen

kunnen bereiken door open te staan voor nieuwe uitdagingen en te bewegen om vooruitgang te boeken.

De Lagebiezen/Jacob Marislaan is een prachtige locatie voor nieuwbouw van woningen. Dicht gelegen bij ons stadje, het openbaar vervoer en belangrijke voorzieningen. Het is een kans die we graag met beide handen aangrijpen in het belang van onze stad. We begrijpen dat het voor u als aanwonenden een grote stap is. Uw woon/leefomgeving verandert. Er komen nieuwe eengezinswoningen en appartementen, dus u krijgt nieuwe burens en ook de openbare ruimte zal hier op aangepast worden. Met alle begrip die wij voor de vrees voor verandering van een aantal van u hebben, leggen wij de Nota van Uitgangspunten met bijlagen voor aan de gemeenteraad voor besluitvorming. Wij vertrouwen er op dat we samen de locatie Lagebiezen/Jacob Marislaan een passende metamorfose kunnen geven voor een bruisende en mooie toekomst van onze stad IJsselstein.