

Contouren plangebied worden nog  
aangepast (zie verslag bewonersavond)

## LAGEBIEZEN ALS WOONLOCATIE

Bewonersavond 6 oktober 2021  
Overtoomzaal Fulcotheater  
IJsselstein







**WELKOM**

**Guido Wallagh Inbo**

**Wethouder Kees Geldof**

**Michiel van Blokland Provides**





## **PROGRAMMA**

**Toelichting op proces**

**Met elkaar in gesprek**

**Gezamenlijke afsluiting**





# PROCES

Waarom?

Hoe?

Waar werken we naartoe?



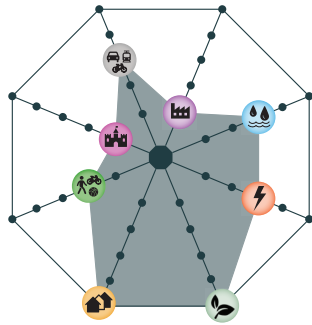


# PROCES

## Waarom?

Scholen vertrekken

## 4.2 Woonwijken



De wijken zijn de primaire woongebieden in IJsselstein. Hier willen we zo prettig, gezond en veilig mogelijk kunnen wonen, leven en recreëren.



De inrichting van de openbare ruimte moet gericht zijn op het combineren van de functies bewegen, ontmoeten en meedoen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het uitbreiden van de speel- en sportvoorzieningen.



Het groene karakter in de stedelijke omgeving moet behouden blijven. De prioriteit ligt bij het verbeteren van de ecologische en klimaatadaptieve kwaliteiten van het groen.



In de woonwijken staan we de komende jaren voor een grote verduurzamingsopgave, met onder andere de warmtetransitie die aanpassingen aan gebouwen vergt.



Er wordt voor het stedelijk gebied onderzocht waar maatregelen gerealiseerd kunnen worden om hemelwater tijdelijk vast te houden of te bergen. Ook het voorkomen van hittestress is een doel.



In de buurten zijn winkelcentra met ruimte voor dagelijkse detailhandel en horeca. Daarnaast faciliteren we kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid met minimale milieu- en verkeersimpact.



Door de compacte opbouw van IJsselstein kan het centrum vanuit elke woonwijk snel bereikt worden. Het ruimtebeslag van de geparkeerde auto moet niet verder toenemen. Hiervoor stimuleren we het fietsgebruik en gebruik van deel- en elektrische auto's.



Cultuur en erfgoed heeft in de woonwijken minder prioriteit, desalniettemin zijn de historische groen- en linstructuren en diverse monumenten van belang. Ook faciliteren we artistieke initiatieven in de wijken.

"Verouderde bebouwing wordt vernieuwd met een woningaanbod dat aansluit bij de huidige ontwikkelingen. We proberen wijken te ontwikkelen voor verschillende sociale groepen. Het groene karakter in de stedelijke omgeving moet hierbij behouden blijven."



### Woonvisie gemeente IJsselstein 2019 - 2030

Gemeente IJsselstein

4 juli 2019

Vastgesteld door de raad, inclusief verwerking amendement



COMPANEN OPVET VOOR  
WONINGMAKERS  
IN LEEFOMGEVING

# PROCES

## Waarom?

Scholen vertrekken

Noodzaak voor woningbouw op meerdere locaties in IJsselstein, onder andere Lagebieden



Gemeente IJsselstein  
College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 26  
3400 AA IJsselstein

Betref: Bouwplannen Lagebiezen  
Datum: 17 september 2019

Geacht College,

Wij richten ons op deze wijze tot u als bewoners van de Achtersloot, het gedeelte tussen de rotonde bij de Lagebiezen en de Vicarieaan en vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Als bewoners van de Achtersloot wonen wij met veel genoegen aan deze karakteristieke lintbebouwing. De Achtersloot is één van de weinig overgebleven historische buurtschappen die IJsselstein rijk is en wordt in de volksmond ook 'de Boulevard van IJsselstein' genoemd. Vanuit deze historische en hedendaagse woonkwaliteit zijn wij zeer alert op ruimtelijke ontwikkelingen in onze woonomgeving en de mogelijke invloeden op deze voor IJsselstein belangrijke historische kwaliteit.

Recent hebben wij kennis genomen van het feit dat u de nota "Start Verkenning Lage Biezen" ter informatie naar de gemeenteraad heeft gestuurd en daarnaast inmiddels ook actief gesprekken voert met eigenaren in het plangebied wat door u aangemerkt wordt als "Lage Biezen".

De locatie Lagebiezen is onderdeel van het gebiedsinspectief 'Touwaan/Lagebiezen die in 2013 door het toenmalig college is vastgesteld.

Omstreeks 2017 zijn wij door de toenmalige stedenbouwkundige van de gemeente IJsselstein gevraagd om mee te denken over een eventuele aanpassing van het gebiedsinspectief 'Lage Biezen' en toen is geconcludeerd dat het gebied, maar vooral de Achtersloot zich slechts leent voor extensieve bebouwing met uitsluitend eengezinswoningen in een kwalitatieve groene setting, met aandacht voor de parkeer situatie en verkeersontlasting.

Als bewoners onderschrijven wij die conclusie en zijn dat voor ons nog steeds de kwalitatieve waarden én uitgangspunten voor een gebiedsontwikkeling die recht zullen doen aan de bestaande kwaliteiten van de omgeving en in het bijzonder de Achtersloot.

Tegen deze achtergrond en de inhoud van het door u zo openlijk omarmde rapport van Castro communicatie "Samenwerken in IJsselstein" waarin onder andere wordt geadviseerd dat u als gemeente vertelt wat u doet, bij elk belangrijk onderwerp een inventarisatiedocument georganiseerd vóórdat een visie, plan etc. wordt geschreven én bewonersparticipatie stimuleert, verrast het ons dat de gemeente al een startverkenning naar de gemeenteraad heeft gestuurd en gesprekken voert met eigenaren binnen het genoemde gebied maar ons als direct betrokken omwonenden, behalve de bewoners van Achtersloot 11 en 11a, nog op geen enkele manier heeft geïnformeerd of bij de planvorming heeft betrokken.

Hopelijk is hier slechts sprake van een onvolkomenheid.

Bij bestudering van de "Start verkenning Lage Biezen" worden de eerder door u vastgestelde kwalitatieve waarden en uitgangspunten ter discussie gesteld en richt het onderzoek zich op een meer intensievere en andersoortige invulling van het gebied. Wij hebben begrepen dat de voorgaande plannen nu spreken over ongeveer 60 huizen per hectare en dat bouwen in de hoogte niet wordt uitgesloten. Daarnaast staat in deze nota dat de omwonenden vroegtijdig zijn geïnformeerd en

## CULTUURHISTORISCHE INVENTARISATIE

### ACHERTSLOOT TE IJSSELSTEIN

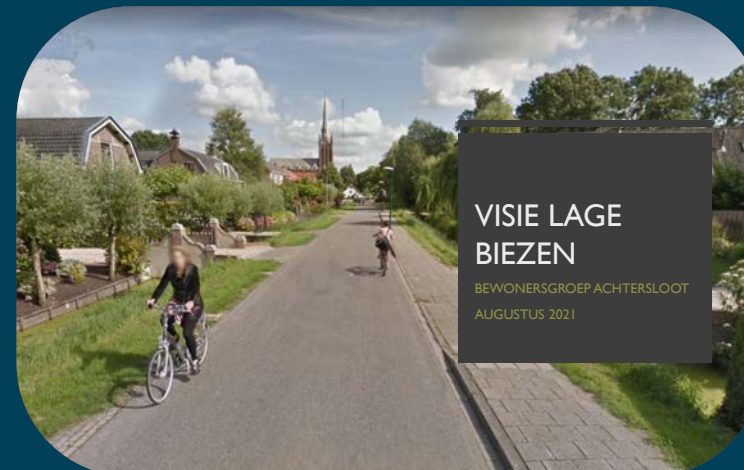


Bureau Helsingden  
MONUMENTEN  
BOERDERIJEN  
BOUWHISTORIE

# PROCES

# Waarom?

## Project met (voor-) geschiedenis



### VISIE LAGE BIEZEN

BEWONERSGROEP ACHTERSLOOT  
AUGUSTUS 2021

## AANLEIDING

- In 2014 vindt er goed overleg plaats tussen bewoners en gemeente over de herontwikkeling van de Lage Biezen.
- In 2019 werd bewonersgroep Achtersloot verrast met de herzien visie in het document 'Start Verkenning Lage Biezen' gedateerd op 19 maart 2019
- De bewoners van de Achtersloot hebben op eigen initiatief en kosten het document 'Cultuurhistorische inventarisatie Achtersloot te IJsselstein' op laten maken en op 21 december 2019 aangeboden aan o.a. wethouder Peter Bekker
- Na diverse pogingen en verzoeken tot duidelijkheid bij de gemeente rondom de herontwikkeling Lage Biezen heeft dit helaas resulteerd in een WOB verzoek gericht aan de gemeente om duidelijkheid te krijgen
- Na een 2-tal goede gesprekken met de heren Poley, Bekker en Geldof hebben wij als bewonersgroep het WOB verzoek opgeschort
- Tevens is ons toegezegd dat wij eind augustus 2021 onze visie en uitgangspunten kenbaar kunnen maken richting B&W zodat deze punten worden meegenomen in de herziende visie vanuit de heer Poley richting B&W einde zomer 2021

GEMEENTE  
IJsselstein

postadres Postbus 26, 3400 AA IJsselstein  
De heer R. van der Ploeg en de heer G. Verbatan  
p/a Achtersloot 13  
3401 NW IJsselstein

bezooadres  
Overstroom 1  
3401 BK IJsselstein  
t +31 350  
f 030 6884350  
e info@ijsselstein.nl

bestnr Ontwikkeling Lagebiezen

uw kenmerk	Zaaknummer	datum
uw brief van 20 februari 2020	719299	14 mei 2020
bekendeld door S. Aylott		blad 1 van 2 bijlagen -

Geachte heren Van der Ploeg en Verbatan,

We hebben uw brief van 20 februari j. en de aan wethouder P.J. Bekker overhandigde rapportage 'Cultuurhistorische Inventarisatie Achtersloot te IJsselstein' d.d. 6-12-2019 van bureau Helsingden in goede orde ontvangen en hebben met belangstelling van de rapportage kennis genomen. Graag zeggen wij dank voor deze rapportage. Wij lezen dat het in uw opdracht opgestelde rapport zich richt op bouwhistorisch onderzoek, meer in het bijzonder een wegging met betrekking tot de monumentale status van de panden aan de Achtersloot. Dit komt ook uit de figuren 1 en 2 in de rapportage naar voren. Het rapport geeft een mooi inzicht over de panden gelegen aan de Achtersloot.

Ons onderzoeksgebied richt zich op het gebied Lagebiezen. In onze brief van 18 oktober 2019 is een schets opgenomen van de ligging van ons onderzoeksgebied.

Op dit moment loopt het bureau- en locatieonderzoek. Als onderdeel van deze fase hebben en zijn we in gesprek met de direct aanwonenden en eigenaren om hun te informeren en met hun te verkenning of en zo ja, op welke wijze zij een rol kunnen hebben bij de ontwikkeling van deze locatie. We concentreren ons op de locatie Lagebiezen 4 en 6, maar houden wel rekening met eventuele initiatieven van particulieren of van de woningbouwcorporatie, die met eventuele (toekomstige) nieuwbouw/verbouwplannen kunnen aansluiten.

De volgende stap is het organiseren van een bijeenkomst met een bredere kring van omwonenden. Hiervoor worden ook de bewoners aan de Achtersloot, voor het gedeelte waar u woont, uitgenodigd. Als de onderzoeken gereed zijn en de van hogerhand opgelegde restricties als gevolg van Covid-19 (coronavirus) het toelaten, organiseren wij deze bijeenkomst. Wij zullen u dan informeren en u verzoeken mee te denken en uw mening naar voren te brengen. De input hiervan nemen wij mee bij de uitwerking van het plan, zodat het gemeentebestuur een weloverwogen besluit kan nemen voor de ontwikkeling van deze locatie.

Bij het maken van een dergelijk plan spelen factoren een rol die betrekking hebben op de locatie zelf, zoals lucht- en bodemkwaliteit, ecologie en archeologie. Uiteraard spelen ook de omringende- en externe factoren een belangrijke rol, zoals de woningbouwopgave, de verkeersafwikkeling en de ligging ten opzichte van de naastgelegen gebieden.

Bankrekening BNG  
IBAN: NL78040538910001000100



# PROCES

## Waarom?

**Project met (voor-) geschiedenis**

We doen het nu anders dan voorheen (participatie)



A hand with a ring on the ring finger, wearing a patterned sleeve, points to a map. The map shows an aerial view of a city area with various markers: red and blue flags, and circular icons. Labels on the map include 'Schiedamschen dijk', 'bushalte Westerveld', '500m', and 'Westerveld park'.

## PROCES

Hoe?  
Doel van bewonersavond

Eerste reacties ophalen



A hand with a ring on the ring finger, wearing a patterned sleeve, points to a map. The map shows a landscape with various markers: red and blue flags, blue circles with icons, and red circles with icons. Labels on the map include 'Schiedamschen dijk', 'bushalte Westerveld', 'Westerveld park', and '500m'.

## PROCES

### Hoe? Doel van bewonersavond

Eerste reacties ophalen

Informatie-uitwisseling





## Omgevingsvisie IJsselstein

Behoud én ontwikkeling

Mei 2021

Je ontmoet elkaar in  
**IJsselstein**  
sinds 17<sup>e</sup>

# PROCES

## Hoe?

## Nota van uitgangspunten

Ontwikkelpotentie benoemen en ruimtelijke en programmatische richting geven aan (toekomstige) initiatieven





## Omgevingsvisie IJsselstein

Behoud én ontwikkeling

Mei 2021

Je ontmoet elkaar in  
**IJsselstein**  
sinds 17<sup>e</sup>

# PROCES

## Hoe?

## Nota van uitgangspunten

Ontwikkelpotentie benoemen en ruimtelijke en programmatische richting geven aan (toekomstige) initiatieven

Vroegtijdige consultatie, voorafgaand aan formele inspraak





## Omgevingsvisie IJsselstein

Behoud én ontwikkeling

Mei 2021



## PROCES

### Hoe?

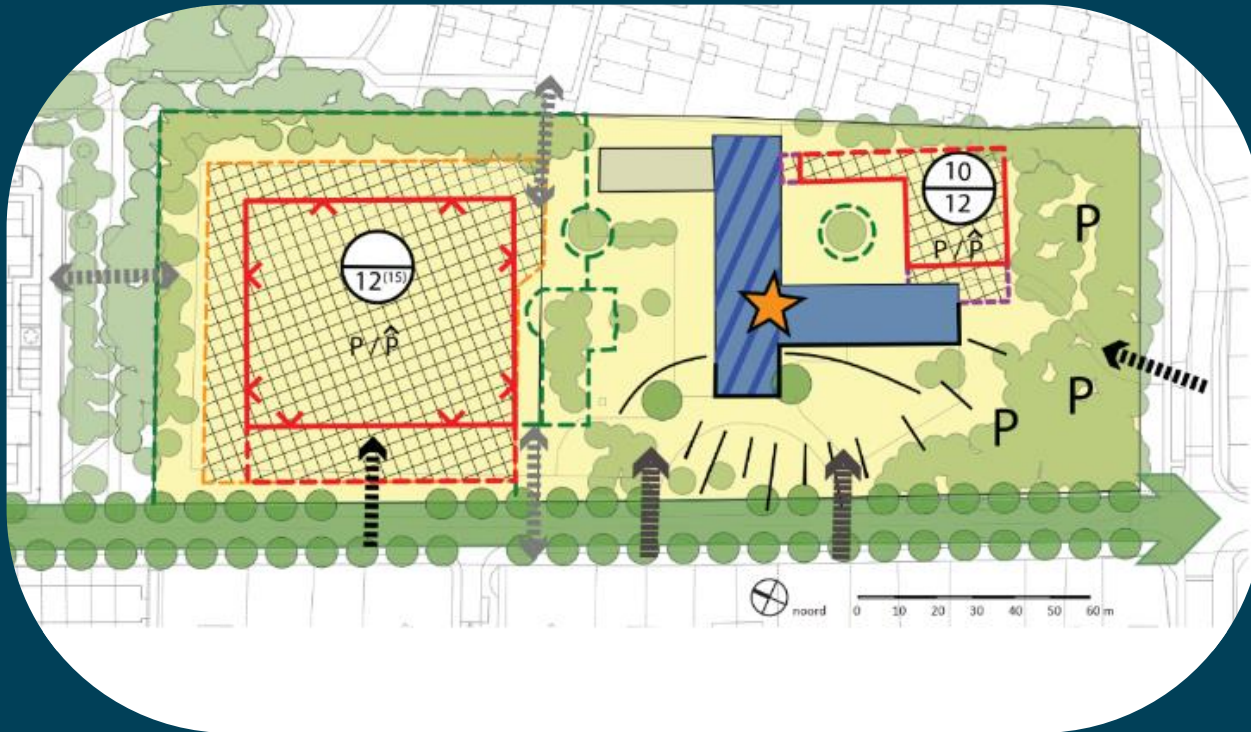
## Nota van uitgangspunten

Ontwikkelpotentie benoemen en ruimtelijke en programmatische richting geven aan (toekomstige) initiatieven

Vroegtijdige consultatie, voorafgaand aan formele inspraak

Indicatie krijgen wat er leeft, speelt en belangrijk gevonden wordt





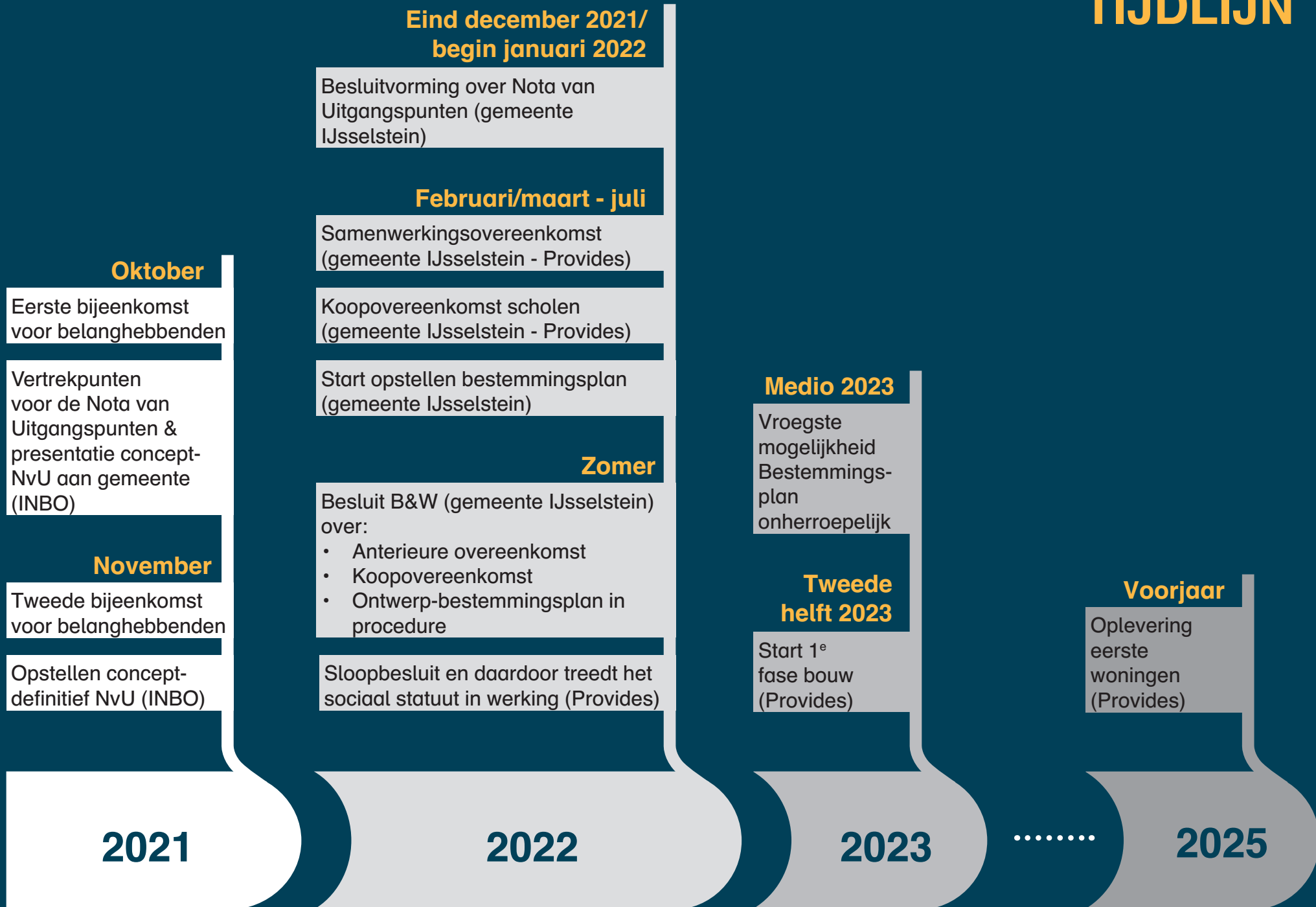
## PROCES

Waar werken we naartoe?





# TIJDLIJN







**MET ELKAAR IN GESPREK**