

## Lagebiezen - IJsselstein

### *Concept - Nota van Uitgangspunten*

*januari 2023*

**Aveco de Bondt**

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 088 004 8212

internet: [www.avecodebondt.nl](http://www.avecodebondt.nl)

email: [info@avecodebondt.nl](mailto:info@avecodebondt.nl)

Opdrachtgever: Gemeente IJsselstein

Projectnummer: 222148

Datum: 9 januari 2023

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Projectlocatie	5
1.3 Leeswijzer	5
<b>2. Context en analyse</b>	<b>7</b>
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
<b>3. Visie en uitgangspunten</b>	<b>13</b>
3.1 Ruimtelijke hoofdopzet	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 Maquette	21
3.9 Randvoorwaardenkaart	22
3.10 Financiële haalbaarheid	23
3.11 Maatschappelijke haalbaarheid	23
<b>Bijlage 1 - Reactieformulieren participatie</b>	<b>24</b>



# 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, 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 huurappartementen voornamelijk voor het goedkope- of sociale- en middelhoge segment. 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 en een dagbesteding gesitueerd.

Deze functies zullen op deze locatie gevestigd blijven. Ten zuidoosten van de schoollocaties, aan de Lagebiezen 8, is een fysiotherapiepraktijk 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 richtinggevend 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 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



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



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 7

### 2.3 Functioneel

Lagebiezen 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 gelegen. Enkel het pand van de fysiotherapiepraktijk 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
- 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 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 hoofdropzet

De ruimtelijke hoofdropzet is gebaseerd op de landschappelijke structuren in de omgeving die worden gekenmerkt door regelmatige en strak afgebakende kavels. De hoofdropzet 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.



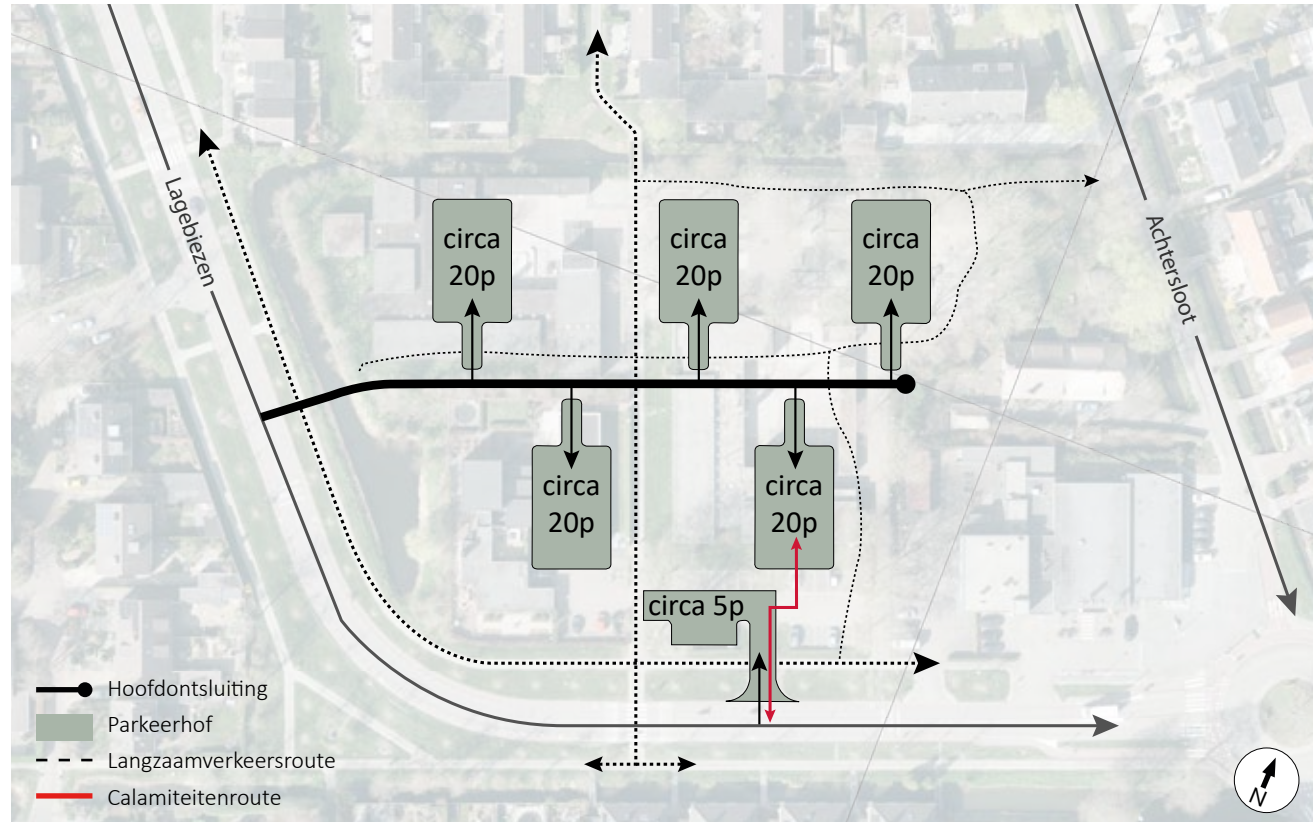
Ruimtelijke hoofdropzet

### 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 te ontsluiten en dient als parkeergelegenheid voor de woningen direct tegenover het parkeerhof, blijft behouden. 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'	1,5'	1,7	1,9	1,9	2,1	woning
Woning midden	1,0'	1,0'	1,5	1,7	1,7	1,9	woning
Woning goedkoop	1,0'	1,0'	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/zienswoning	0,3'	0,6'	0,3	0,6	0,3	0,6	woning
kamerverhuur	0,2'	0,6'	0,2	0,6	0,2	0,6	Kamer

Gemeentelijke parkeernormen

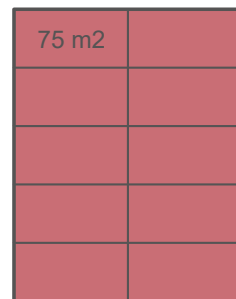
### 3.3 Bebouwingsstructuur en woningaantallen

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. Op de begane grond van één van de bouwblokken zal de nieuwe fysiotherapiepraktijk met daarboven twee bouwlagen met appartementen gerealiseerd worden.

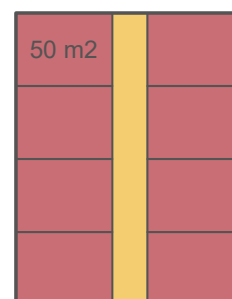
In de vier bouwblokken zullen gemiddeld vijftien appartementen gerealiseerd worden. Dit zal voornamelijk gaan om huurappartementen, zowel sociaal, goedkoop als midden duur. De bouwlagen zijn flexibel in te richten. Zo kunnen er acht sociale huurwoningen van 50m<sup>2</sup>, of zes middeldure woningen van 80 m<sup>2</sup> of vier dure woningen van 115m<sup>2</sup> per laag gerealiseerd worden. Ook de invulling met tien rug-aan-rug woningen is mogelijk.



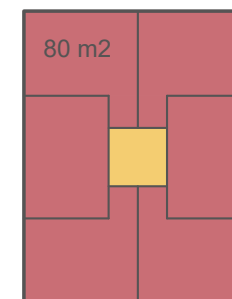
Bebouwingsstructuur



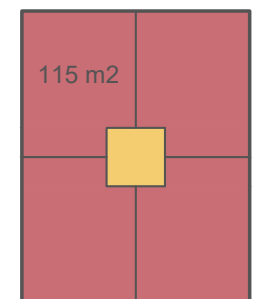
10 rug-aan-rug woningen



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





### 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*

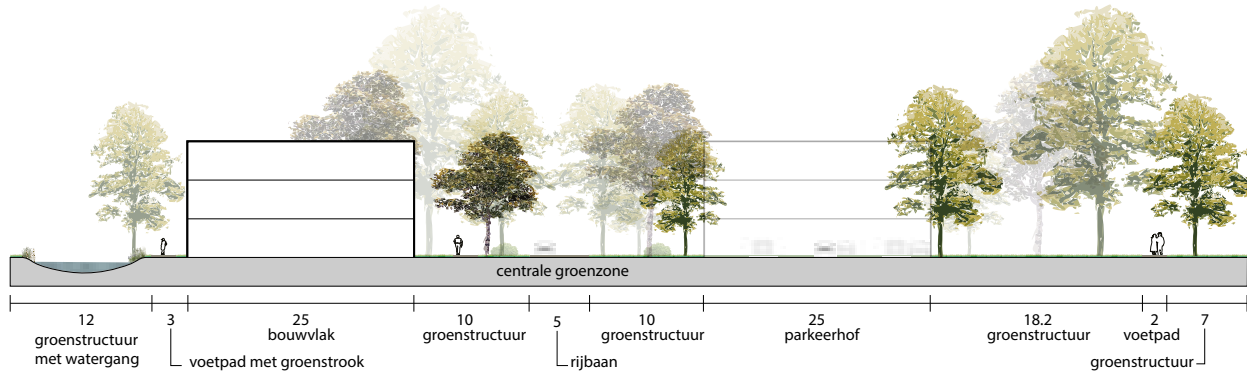


*Paden met een natuurlijke uitstraling*



*Natuurlijke speelmogelijkheden*

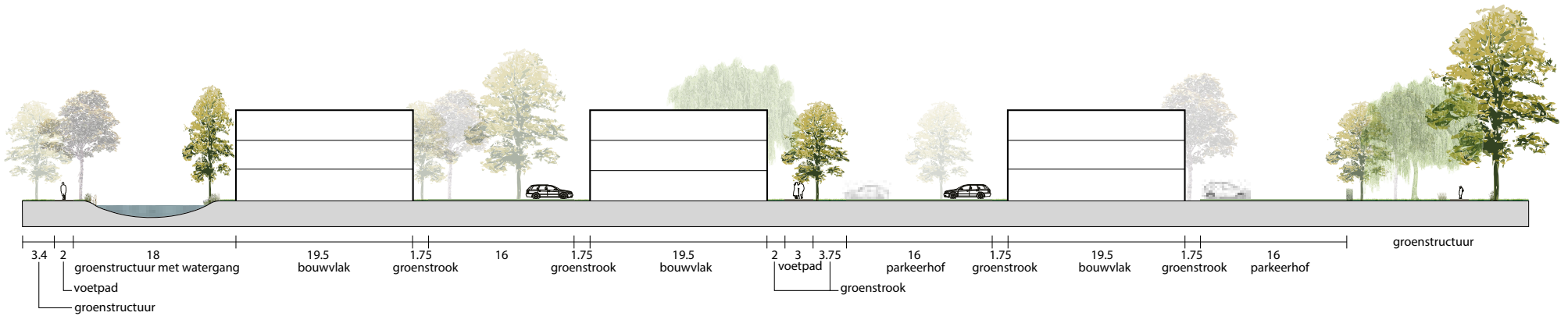
### 3.7 Principeprofielen



Profiel A



Overzicht profielen



Profiel B

### 3.8 Maquette

In de maquette is duidelijk de hoofdropzet van het plangebied zichtbaar. De maquette is ingezet tijdens de participatiebijeenkomst van 17 oktober 2022. De bouwmassa's zijn op een flexibele manier neergezet, zodat het verschil in bouwlagen duidelijk gemaakt kon worden. Tijdens deze bijeenkomst is de locatie van de fysiotherapiepraktijk nog niet meegenomen.



### 3.9 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

### 3.10 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.

### 3.11 Maatschappelijke haalbaarheid

Maandagavond 17 oktober 2022 heeft de eerste participatiebijeenkomst over de planontwikkeling aan de Lagebiezen plaatsgevonden op het gemeentehuis van IJsselstein.

De direct omwonenden van de Lagebiezen en de eigenaar van de fysiotherapiepraktijk waren genodigd om deze participatiebijeenkomst bij te wonen. De opkomst was zeer goed. Vrijwel alle genodigden waren aanwezig om meer inzicht en informatie over de plannen te krijgen. De participatiebijeenkomst was in de vorm van een inloopavond, waar op verschillende manieren de plannen zijn getoond. Een drietal posters hebben 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 concept ontwerp 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. 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.

Zowel vanuit Aveco de Bondt als de Gemeente IJsselstein kijken we terug op een zeer geslaagde participatiebijeenkomst waar omwonenden op een interactieve manier ideeën en wensen hebben uitgewisseld. Goede reacties en voorstellen zijn naar boven gekomen. Daarnaast was er de mogelijkheid om via een reactieformulier verschillende vragen en opmerkingen te formuleren. Na de participatieavond hebben wij deze ontvangen en de uitgangspunten in deze 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 er aangeleverd via het reactieformulier. In de vorm van tekst, maar ook door het gebruik van referentiebeelden en schetsen. Onderstaande punten zijn meerdere keren aanbod gekomen tijdens de 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 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.

# BIJLAGE 1 - REACTIEFORMULIEREN PARTICIPATIE

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 induct 'pondaf'
- Ontsluiting ok, furen behouden !!!
- ~60 woningen → "4 blokken" ?? → "45" woning "beten"
- 'blok direct aan kape zijde' → "luxe" "eye catcher"
- interactief als "eye catcher"
- 2 laags over een moment met fysiotherapie
- parken zelfjurkheid bewonen
- Lapen zijde → vergaans op huidige bewonen
- Ev m parken problematiek Birkhofst.

Reactie:

Complimenten voor de 4 blokken en het  
fotokende water op de positie te huidige  
voetpad.

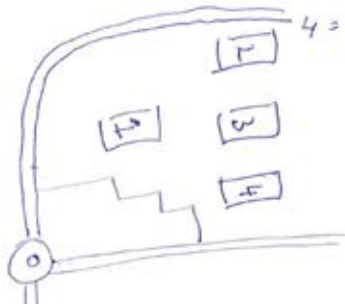
Ontsluiting pen

1 = 115m<sup>2</sup>, 4 woningen per laag x 3 laags

2 = Idem

3 = 50m<sup>2</sup>, 8 woningen per laag x 3 laags

4 = 75m<sup>2</sup>, 25 aan 25 woningen



Reactie:

In de nu gekozen 1<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> bouwlaag inspringend (naar achteren)  
eventueel eensgezinswoningen.



Reactie: MAX 60 WONINGEN = AL TEVEEL VOOR O,9 HECT  
MAX 3 WOONLAGEN. GEET 4 LAGEN!

→ 30% SOCIALE HUURWONINGEN. TOEZEGGEN!  
(1 Blok SOCIALE HUURWONINGEN?)

Bouwexploit VOOR OMTWONINGEN.

Grondwaterpeil MAG NIET VERLAAGD WORDEN

Bodem ipv Heien.

Bouwen in stijl / MET OMGEVING (VOORAL NA BIJ ACHTENSLOT)  
HOEVEEL PARKEERPLEKKE TOTAAL? VOLGENDE?

HUIDIGE ROTONDE BIJ EKENIS NIET WIJZIGEN.

Reactie:

- pluspunt dat het bestaande groen wordt gerespecteerd.
- pluspunt dat moeilijnen 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. Bauwhoogte!!
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

**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 of 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 duij aan. Vorige week liep er een egeeltje 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!

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?

21-10-2022

**Reactie:**  
Geachte Annelies, meneer.

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

## 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

