



Verkenning woningbouw Lagebieden
Concept Nota van Uitgangspunten
Tweede informatiebijeenkomst
27 november 2021
Overtoomzaal Fulcotheater, IJsselstein

Programma bijeenkomst

1

Welkom & introductie

2

In gesprek over eerste bijeenkomst en toegestuurde brieven

3

In gesprek over concept Nota van Uitgangspunten

Wat is er tot nu toe gebeurd?

Proces/communicatie

Mensen voelen zich overvallen

Onduidelijkheid over plangrens

Men snapt de rol van Provides niet

Indruk dat alles al vaststaat

Onduidelijkheid over proces

Gebrek aan informatie, overzicht en invloed

Plan

Bouwhoogte

Verdwijnen groen

Toename verkeers- en parkeerdruk

Afstand bebouwing

Verminderd uitzicht

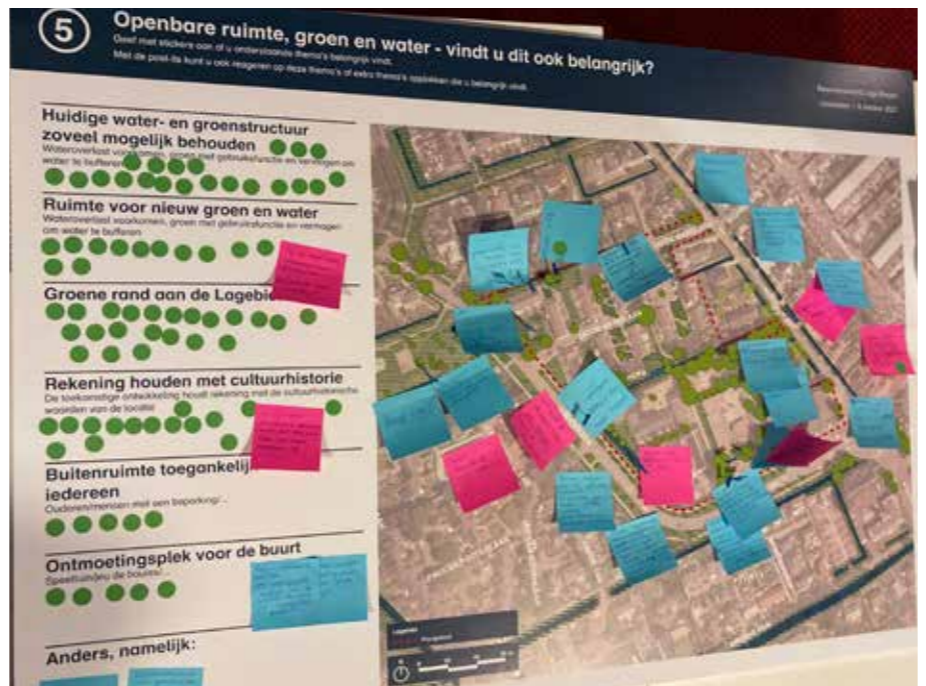
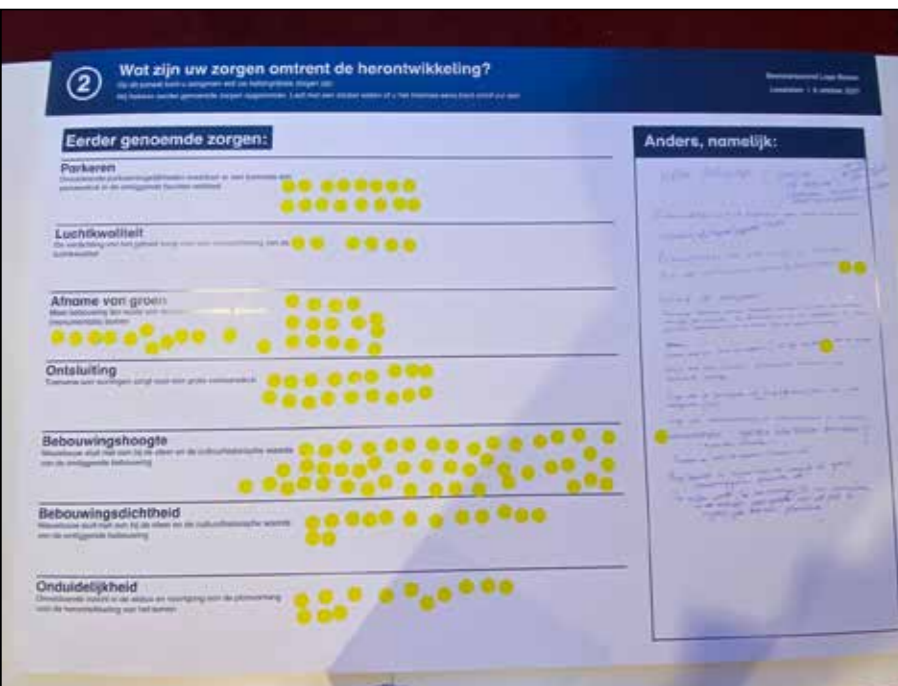


Leendert Appel
 Lagebeizen 19, 3401 NG Usselstein
 telefoon nummer: 0653131363
 email: leendert.appel@gmail.com

Usselstein, 21 november 2021
 Geachte Commissie en leden gemeenteraad via griffier, andere bij mij bekende betrokkenen
Project woningbouw Lagebeizen (en Jacob Marislaan)
 Op 30 november komt u als commissie Ruimte weer bij elkaar. Zaterdag 27 november is de tweede Bewonersavond Lagebeizen (woningbouw Lagebeizen en Jacob Marislaan). De reuring daaromheen zal u niet ontgaan zijn.
 Onverwachte en grote wijzigingen in de gebiedsontwikkeling Lagebeizen. Veranderingen in maximaal aantal te bouwen woningen, bouwhoogten, uitstel verwachte daadwerkelijke start van de bouw, enzovoort.
 En voor bewoners Jacob Marislaan een niet te verwachte aankondiging van sloop van hun dierbare woningen. Een half jaar met bijna onvoorzietbare wijzigingen in de aanpak in de toelichting (pagina 2 en volgende) op de vragen is geprobeerd zo kort mogelijk de voortgaande feiten te duiden.

Leendert Appel
 Lagebeizen 19, 3401 NG Usselstein
 telefoon nummer: 0653131363
 email: leendert.appel@gmail.com

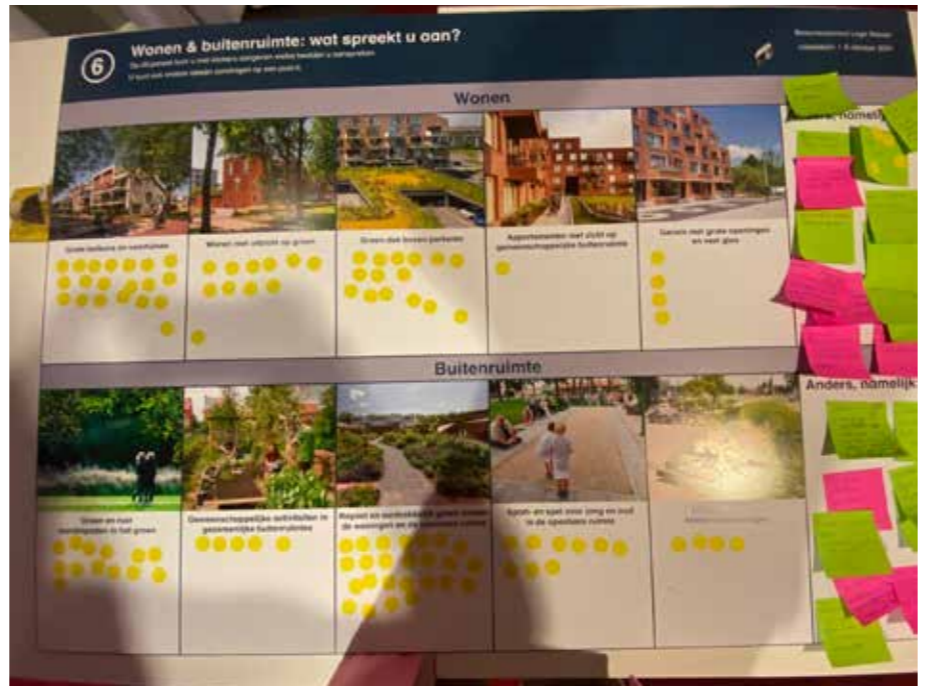
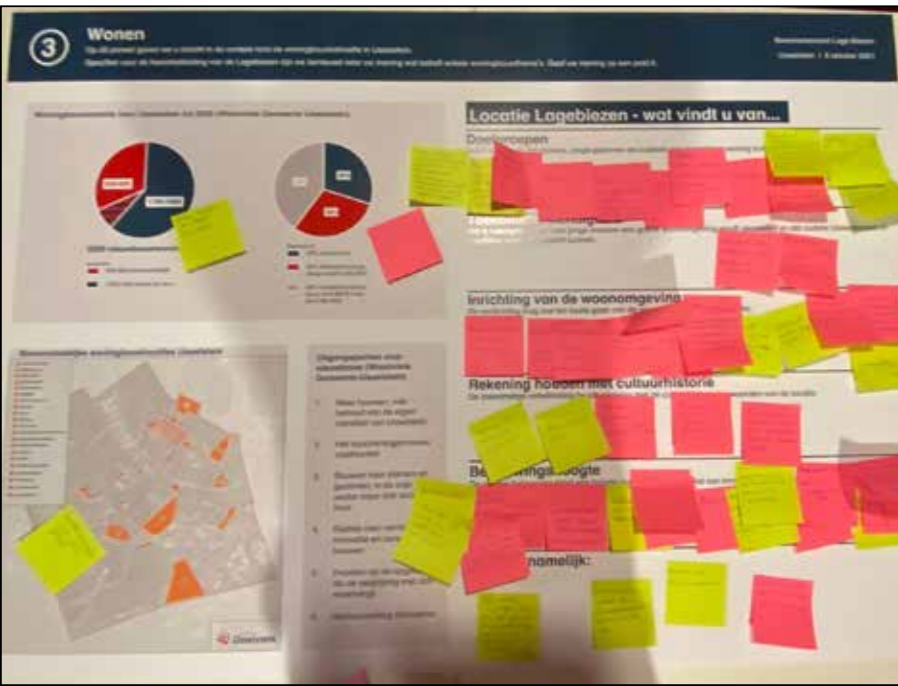
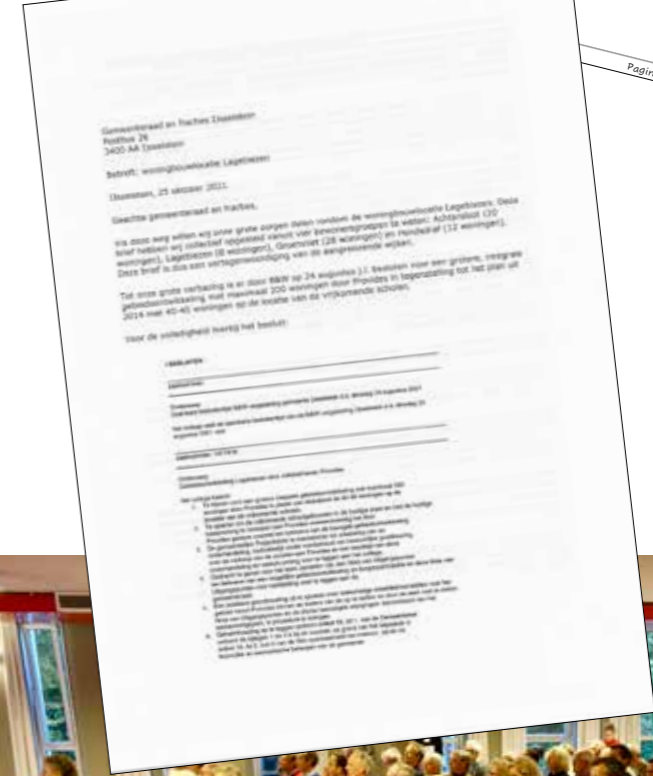
Usselstein, 7 november 2021
 Aan actief betrokkenen bij bouwplannen Lagebeizen en Jacob Marislaan.
 Beste lezer,
Erstering ontwikkeling woningbouw locatie Lagebeizen en Jacob Marislaan.
 Bij de ontwikkeling woningbouw locatie Lagebeizen en Jacob Marislaan is gekozen voor de optie van een **groter bouwvolume** door combinatie van Lagebeizen (tot 50 wooneenheden) en Jacob Marislaan (nu 48 woningen te vervangen door een 100-150 wooneenheden). Het realiseren van deze combinatie bouw van woningen (van 50 tot 150) zou ten goede komen aan vermindering woningnood.
 In aantallen wel, niet in beschikbaarheid op korte termijn.
 De samenvoegen van deze 2 delen resulteert in **latere oplevering** van de wooneenheden aan de Lagebeizen. De bestaande woningen aan de Jacob Marislaan moeten voor het gecombineerd uitvoeren wel eerst leeg zijn. Dit laatste zal nog wel enkele jaren duren:
 • De prille plannen voor de vervanging van de woningen
 • De eerste gesprekken met bewoners waren begin november nog niet allemaal afgerond. Vervangende woningen moeten nog gezocht worden.
 • Bezwaren van omwonenden tegen de nieuwbouw woningen Jacob Marislaan zullen de realisering van de gecombineerde nieuwbouw zeker vertragen.



Vragen aan u commissie en commissieleden. Wat gaat u voor uw inwoners doen t.a.v.:
 1. Waarom is de (concept-) Nota van Uitgangspunten van Provincie niet gedeeld, a.s. nog niet met de bewoners gedeeld.
 2. Waarom wordt het concept Ontwikkelingsplan van Provincie niet gedeeld, a.s. nog niet met de bewoners gedeeld.
 3. Waarom is de start van eerste fase (woningen op deel Lagebeizen) uitgesteld door medio 2022 naar tweede helft 2023. Hierbij komen nog de vertragingen door voorbereiden van de ontwikkeling van de woningbouw en daarmee daadwerkelijk uitvoering van urgentieagenda gemeente Usselstein.
 4. Waarom wordt geen voortvarend gangepakt voor de woningbouw en daarmee daadwerkelijk uitvoering van urgentieagenda gemeente Usselstein.
 5. Waarom nu nog beginnen met regelen van tijdelijk in gebruik geven van de leegstaande scholen? Reeds sinds 2019 was duidelijk, dat deze in 2021 leeg zouden komen.

Uw antwoorden worden met belangstelling tegemoet gezien.
 Hoopachtend, Leendert Appel,
 Lagebeizen 19, 3401 NG Usselstein
 telefoon 0653131363, leendert.appel@gmail.com
 211121 Lagebeizen wonen, vragen 21 nov 2021

De voordelen en het nadeel gelijktijdige ontwikkeling van Lagebeizen en Jacob Marislaan.
 Gefaserte realisering verdient de voorkeur:
 1. Eerst de wooneenheden Lagebeizen realiseren
 2. Gelijktijdige start realisering woningbouw Lagebeizen en het ontwikkelen van Lagebeizen.
 3. Start van de werkelijke bouw Jacob Marislaan na oplevering wooneenheden Lagebeizen.
 Nadeel: wellicht iets hogere bouwkosten per woning



**Eerdere
verkenning
gemeente**

**Eerdere
verkenning
Provides**

**Inbreng
omwonenden**

**Ruimtelijke verkenning
Inbo**



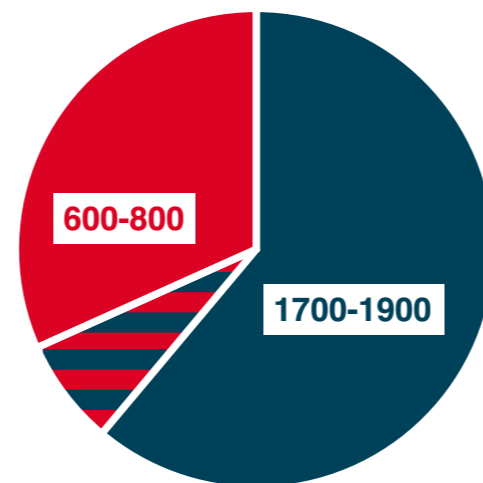
**Concept
Nota van
Uitgangspunten**

Gemeente

- Woonvisie 2019-2030 in juni 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.
- Woonvisie: voor het jaar 2030 2.500 nieuwe woningen bouwen in IJsselstein.
- Elke vrijkomende locatie binnen de stadsgrenzen wordt verkend op de mogelijkheden voor woningbouw en eventuele verdichting van het programma.



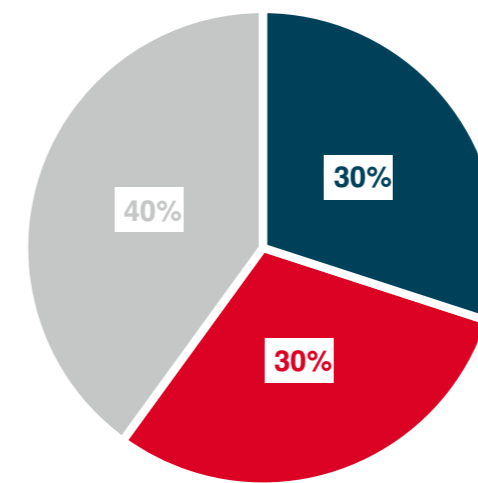
Woningbouwambitie voor IJsselstein tot 2030 (Woonvisie Gemeente IJsselstein)



2500 nieuwbouwwoningen

waarvan:

- 600-800 binnenstedelijk
- 1700-1900 buiten de kern



daarvan is:

- 30% sociale huur
- 30% doorstroomvraag (koop vanaf € 250.000)
- 40% middenhuur/koop (huur tot € 950 & koop tot € 295.000)

Provides

- Invulling geven aan de woonvisie, door realisatie van 750 betaalbare nieuwbouwwoningen.
- Binnen de stadsgrenzen is verkend wat de mogelijkheden zijn. De locatie Lagebiezen is geschikt om door middel van verdichting invulling te geven aan deze opgave.
- Huidige bezit aan de Jacob Marislaan dient hierbij betrokken te worden om deze extra betaalbare woningen te realiseren.

Streven hierbij naar een leefbare en prettige wijk om in te wonen. Concreet:

- Zoveel mogelijk bomen, groen & water behouden.
- Parkeerbehoefte realiseren binnen het plangebied.
- Goede ruimtelijke aansluiting op de bestaande omgeving.

Eerdere verkenning/Nieuwsbrief

- Integrale gebiedsontwikkeling wellicht gefaseerd uitgevoerd
- Groter gebied
- 200 woningen
- 3-5 lagen
- Gemengd woonprogramma:
 - Middenhuur appartementen
 - Vrije sector appartementen
 - 100 sociale huurwoningen
 - Rijwoningen

Samenvatting eerste bewonersavond

Groen & water

- Behoud zoveel mogelijk uitzicht op groen en beeldbepalende bomen
- Zorg voor een groene rand om de Lagebiezen
- Zorg voor beter onderhouden groen
- Verbeter de waterhuishouding in en om de Lagebiezen

Parkeren & ontsluiting

- Snelheid uit de Lagebiezen halen – 30 km per uur
- Achtersloot moet fietsvriendelijk blijven
- Voorkom meer parkeerdruk in de omgeving

Wonen

- Woningen voor starters, gezinnen, senioren en doorstromers
- Woningen met tuin
- Maximaal 3 bouwlagen, met voorkeur voor 2 lagen + kap
- Voorkom blokkade van belangrijke zichtlijnen en inkijk in de omliggende tuinen
- Bewoners Provides willen appartementen met en zonder tuin
- Woningen Jacob Marislaan behouden, geen nieuwbouw

Ruimtelijke verkenning Inbo

- Bouwhoogtes
- Bestaande rooilijnen
- Bestaande ontsluiting
- Behoud zichtlijnen, groen, water en bomen
- Looproutes



In gesprek over eerste bijeenkomst en toegestuurde brieven

1. Communicatieproces vanuit gemeente, gevoel overvallen te zijn, onduidelijkheid over wat wel/niet in plan
2. Vergroten van plangebied
3. Hoe omgaan met belangen omwonenden
4. Rol Provides
5. Waarom zoveel woningen hier?
6. Wateroverlast in en om Lagebiezen
7. Andere wensen omwonenden (ondergrondse containers, parkeer- en verkeersdruk, 30km-zone)

Wat hebben we met uw inbreng gedaan?

- Minder bouwhoogte: van 5 naar 4 met een terugliggende 4e laag
- Bestaande groenstructuur waarborgen en verbeteren
- Bebouwing komt grotendeels op plekken waar nu al gebouwen staan
- Ontsluiting in de buurt van bestaande ontsluitingswegen
- Voldoende parkeerplaatsen voor woningen en bezoekers binnen het plangebied

Wat is een Nota van Uitgangspunten?

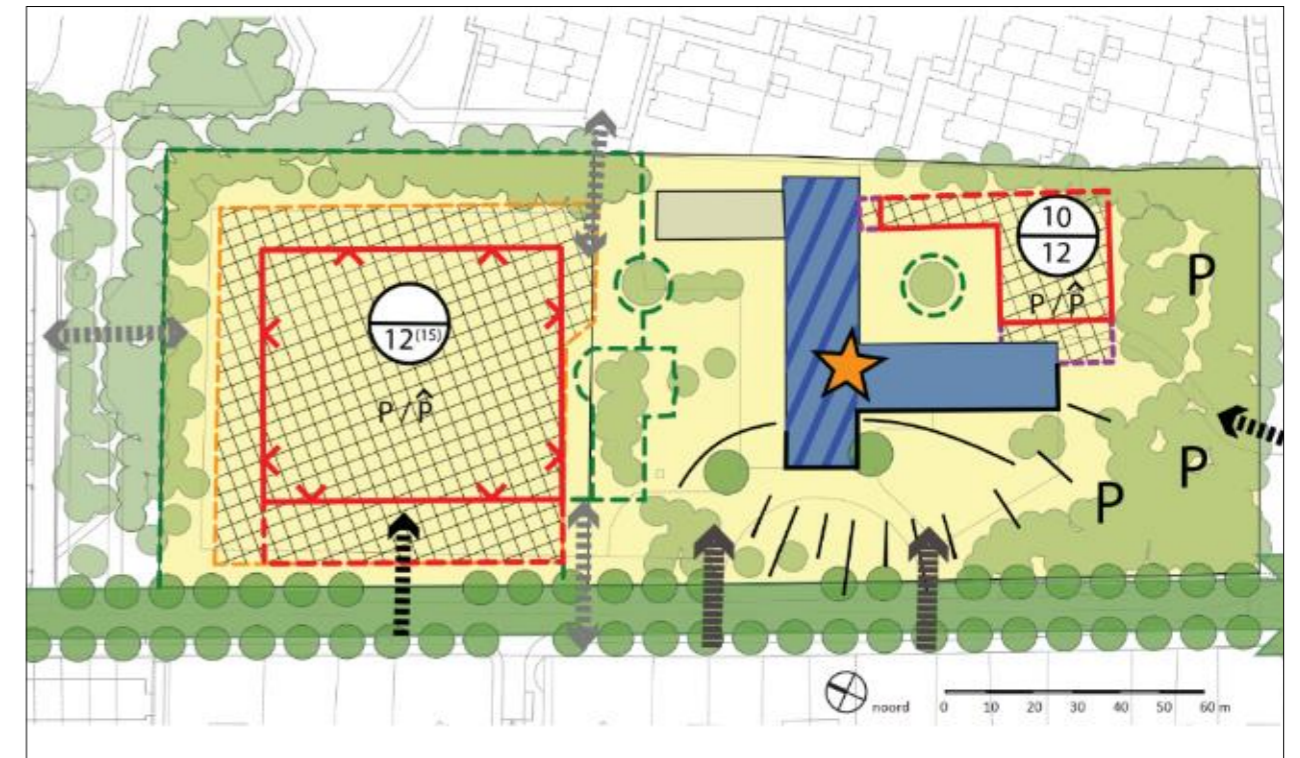
- Alle voor de gemeente belangrijke aspecten ten aanzien van de gebiedsontwikkeling in eisen en wensen worden vastgelegd.
- Type woningen, beoogde doelgroepen, bebouwingsvlakken, bouwhoogten, rooilijnen, waterberging, looproutes en bijvoorbeeld parkeren.

Wat komt er?

Hoe hoog?

Hoeveel?

Waar?



Voorbeelden uit presentatie eerste bijeenkomst

Toelichting concept Nota van Uitgangspunten

Thema's concept Nota van Uitgangspunten:

- Groen en water
- Bebouwing en aansluiting op de omgeving
- Ontsluiting, looproutes en parkeren

Randvoorwaardenkaart



-  Plangrens
-  Maximaal bebouingsvlak: appartementen en parkeren
-  Maximale bouwhoogte appartementen
-  **A** Visuele tweedeling in bebouingsvlak van minimaal 10 m breed, locatie van deze zone is variabel, bebouwing in deze zone maximaal 7 m hoog
-  **B** 4e bouwlaag uitgevoerd met setback van minimaal 2 meter vanaf de rooilijn
-  **C** Zoekgebied voor tuinen/buitenruimte in het groen
-  Maximaal bebouingsvlak: eengezinswoningen
-  Maximale bouwhoogte eengezinswoningen
-  Bebouingsvlak eengezinswoningen en/of appartementen
-  **D** Zoekgebied ontsluiting
-  Ontsluiting auto
-  Groen straatprofiel, ontsluiting langzaam verkeer en hulpdiensten
-  **E** Straatprofiel minimaal 14 m
-  Langzaamverkeersroute
-  Parkeren openbaar op maaiveld
-  Zoekgebied nieuw water, groen en bomen
-  Bestaand water behouden
-  Waterstructuur aanvullen
-  Bestaande bomen
-  Zoekgebied behouden bomen na inmeting
-  **F** Profiel centrale watergang/groene ruimte minimaal 15 m
-  Pocket parks
-  Voorkanten woningen
-  Zoekgebied fysiotherapie praktijk

Groen en water

Zichtas vanuit de Achtersloot in richting van de Lagebiezen vrijhouden.

Zo veel mogelijk bomen behouden.

Bestaande groenstructuur aanvullen.

Het groene karakter van de Lagebiezen waarborgen en verbeteren.

Verbeteren van de waterhuishouding in het gebied door extra oppervlaktewater.

De hoofdstructuur van het gebied is gebaseerd op het ritme van de oude en deels nog bestaande watergangen.

Groene verblijfsruimtes met eventueel speelplekken of andere inrichting passend bij de behoeftes van huidige en nieuwe bewoners.

Bij de inrichting van de openbare ruimte is er veel aandacht voor veiligheid.



Bebouwing

De nieuwe woningen houden qua hoogte, afmeting en oriëntatie rekening met de bestaande woonbebouwing.

Eengezinswoningen met achtertuin in richting van de bestaande woningen aan de Achtersloot.

Eengezinswoningen sluiten goed aan bij de lage bebouwing langs de historische Achtersloot.

Bebouwing houdt voldoende afstand met de achtertuinen van de eengezinswoningen aan de Hondsdraf.

Bebouwing houdt zoveel mogelijk rekening met de bestaande waterstructuur en bomen.

Bebouwingshoogte 4 lagen met een terugspringende 4e laag.

Bebouwing komt grotendeels op plekken waar nu al gebouwen staan.



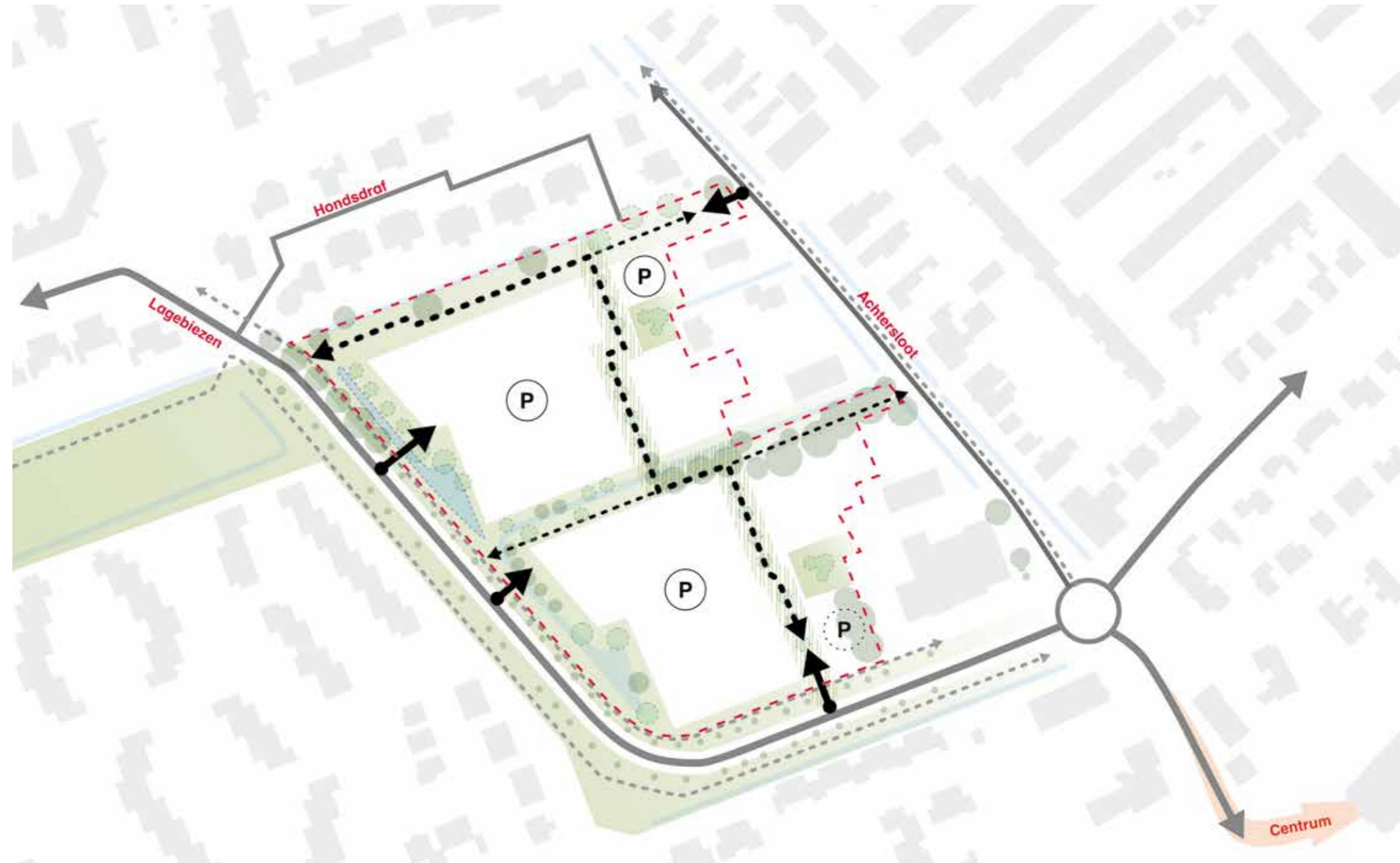
Aansluiting op de omgeving

- Buitenruimte woningen in de vorm van een terras of kleine tuin.
- Ruimte voor ontmoetingsplekken en gezamenlijke activiteiten in de groene buitenruimte.
- Alle woningen hebben een eigen buitenruimte met zicht op de groene omgeving.
- Alzijdig georiënteerde gebouwen.
- Veilig gevoel door zicht op de buitenruimte.
- Grote variatie van woningtypologieën.



Ontsluiting, looproutes en parkeren

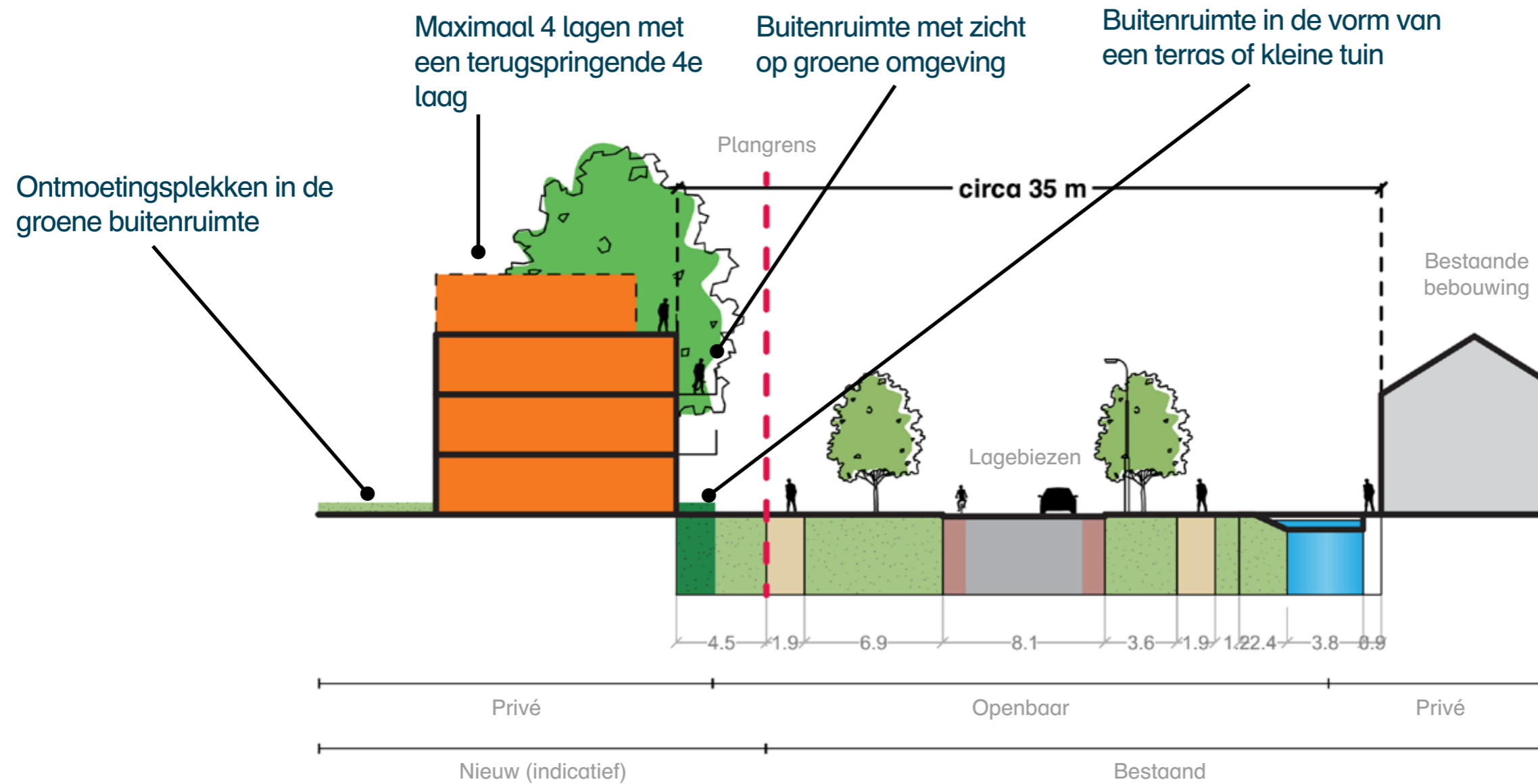
- Ontsluiting dicht bij bestaande ontsluitingswegen.
- Hoofdontsluitingen aan de gebiedsontsluitingsweg Lagebiezen.
- De bestaande voetpad vanuit de Achtersloot verlengen in richting van de Lagebiezen.
- Fijnmazig netwerk van langzaam verkeer routes.
- Voldoende parkeerplaatsen voor woningen en bezoekers binnen het plangebied.
- Overdekte parkeeroplossingen met een groendek.
- Parkeerplaatsen met groen eromheen.
- Parkeren uit het zicht en op maaiveldniveau.
- Meer parkeerdruk op omgeving voorkomen.



Wat komt er? Hoe hoog? Hoeveel? Waar?

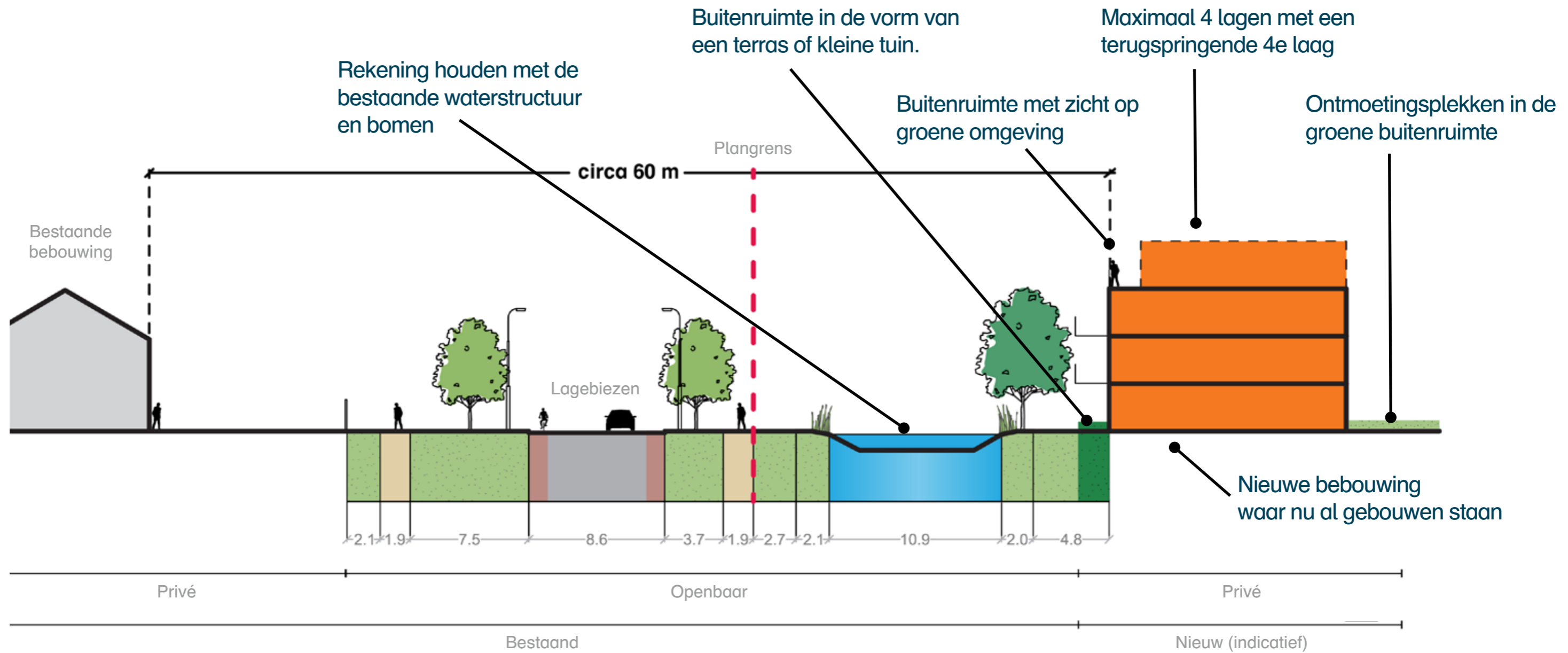
Bebouwing en aansluiting op de omgeving

Principeprofiel



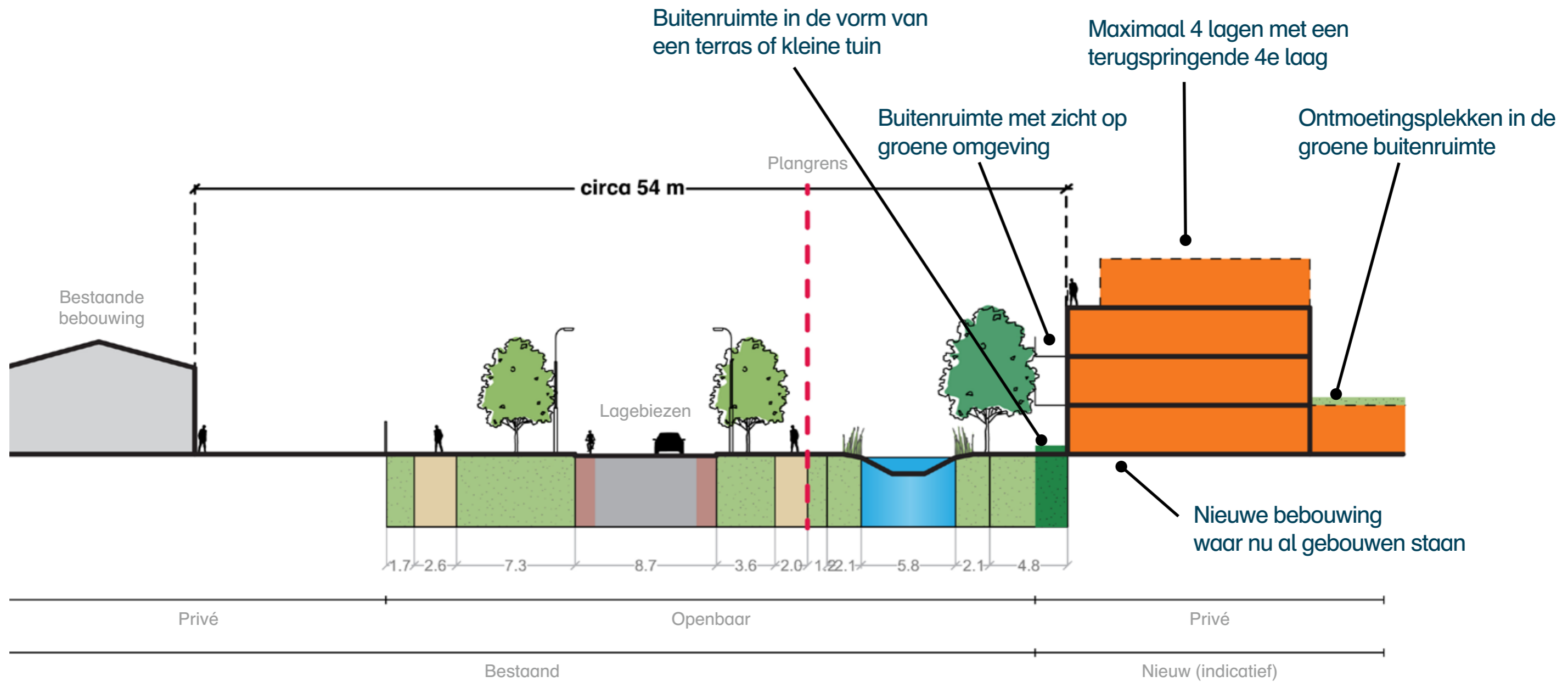
Bebouwing en aansluiting op de omgeving

Principeprofiel



Bebouwing en aansluiting op de omgeving

Principeprofiel



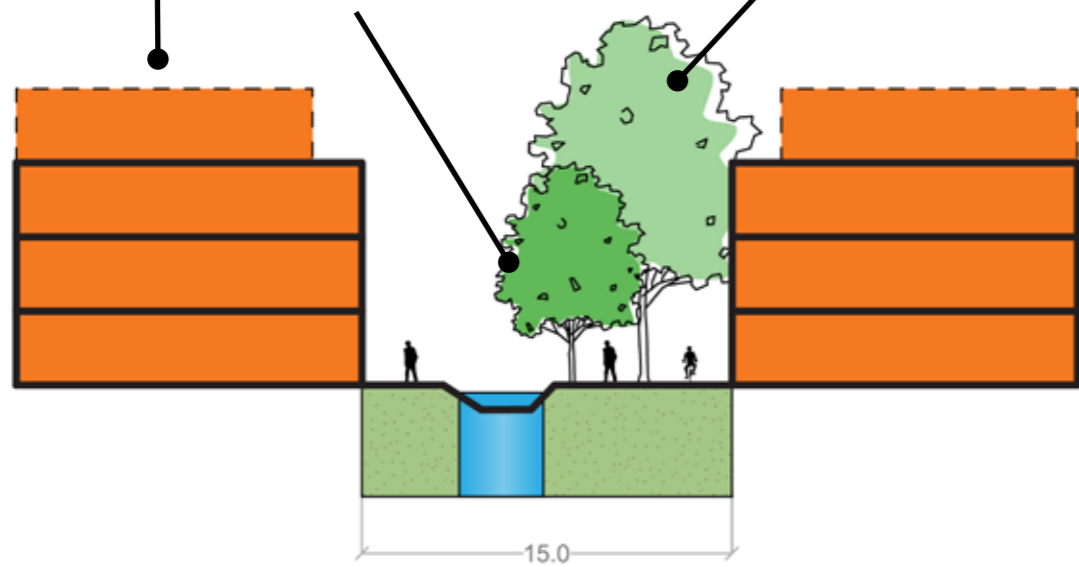
Groen en water



Maximaal 4 lagen met een terugspringende 4e laag

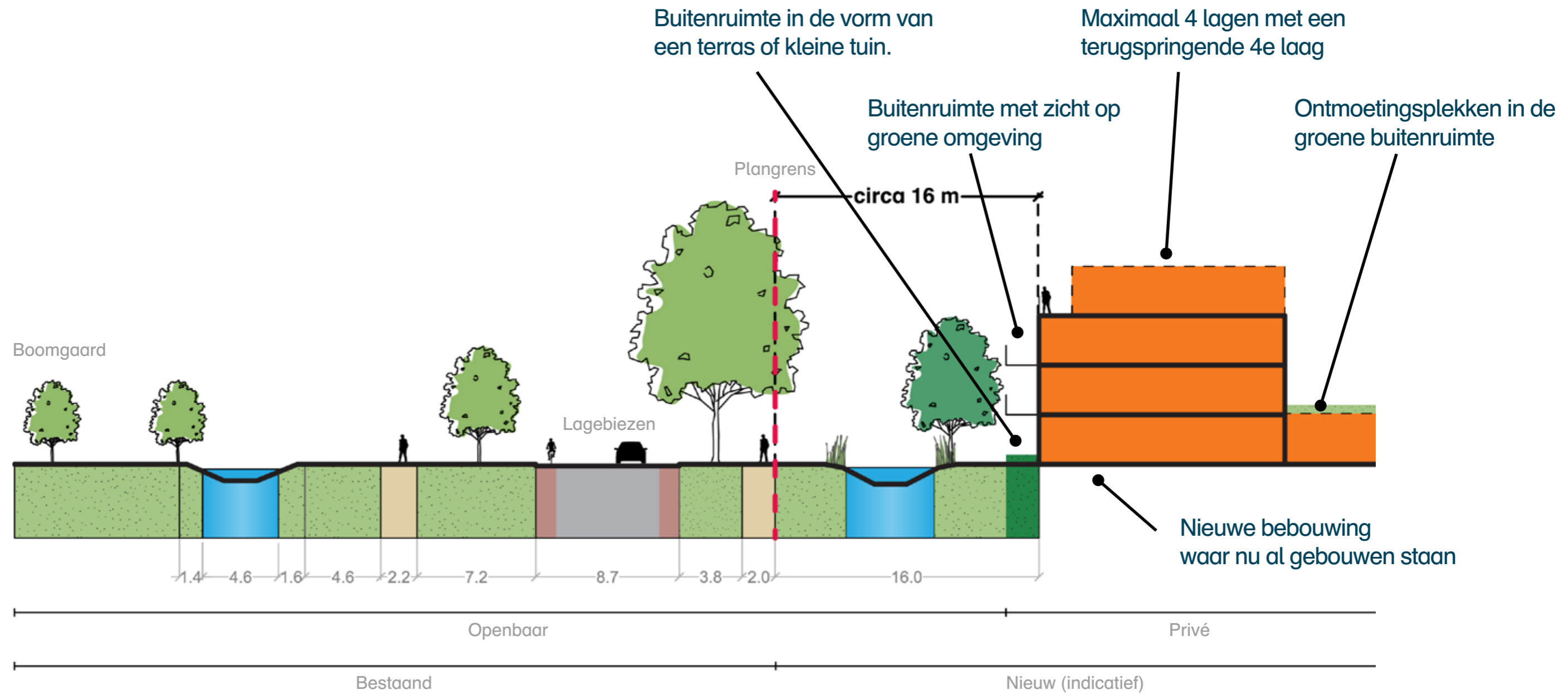
Centrale watergang en zichtlijn behouden

Bestaande bomen behouden



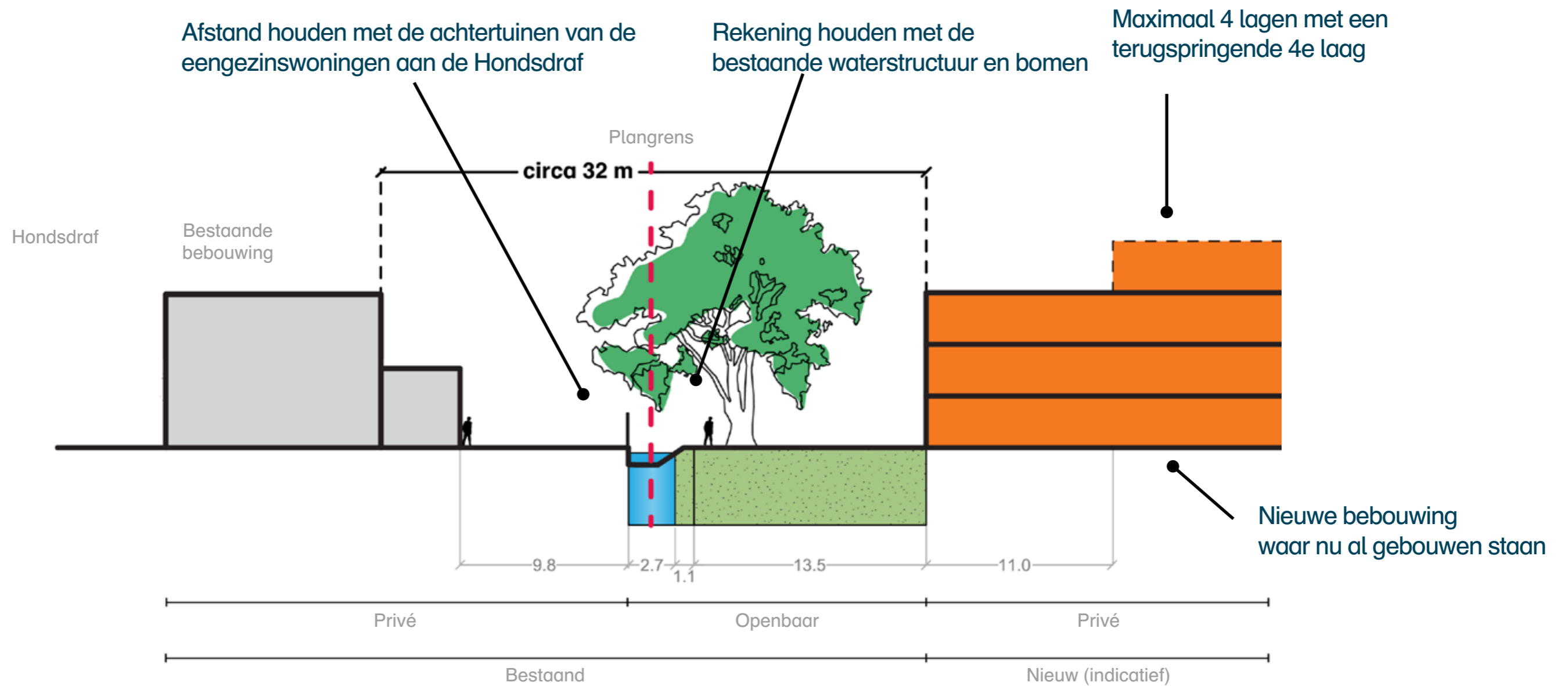
Bebouwing en aansluiting op de omgeving

Principeprofiel



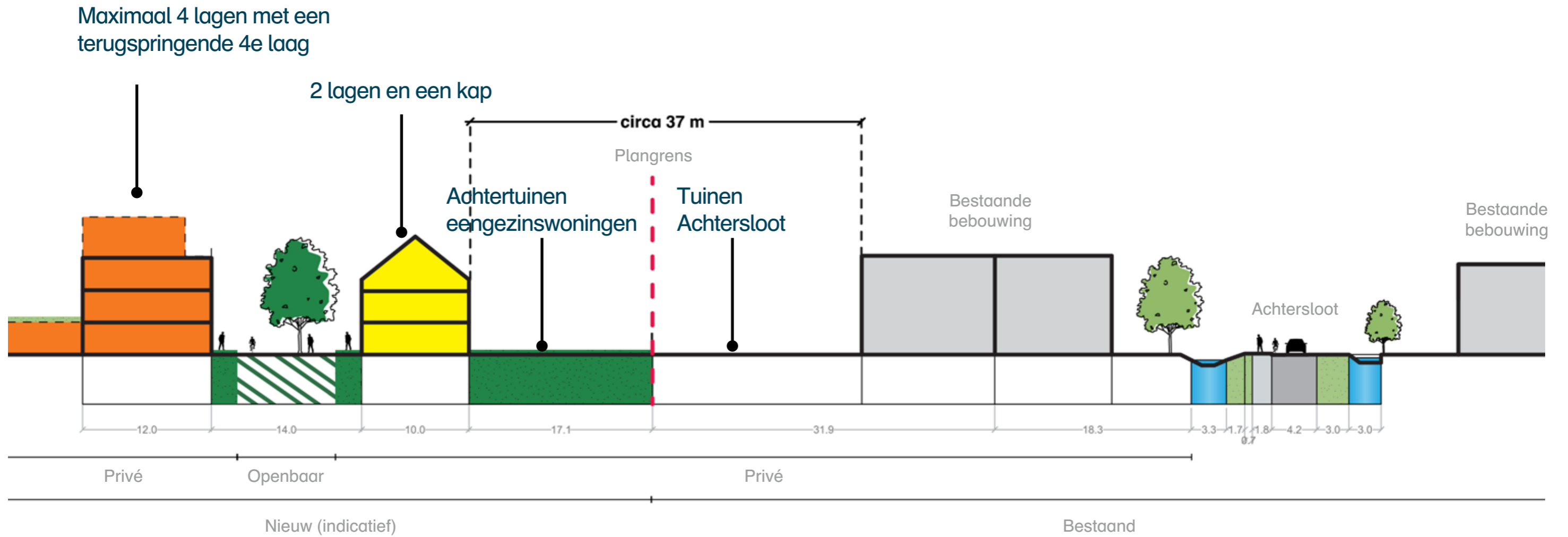
Bebouwing en aansluiting op de omgeving

Principeprofiel



Bebouwing en aansluiting op de omgeving

Principeprofiel



Randvoorwaardenkaart



-  Plangrens
-  Maximaal bebouingsvlak: appartementen en parkeren
-  Maximale bouwhoogte appartementen
-  **A** Visuele tweedeling in bebouingsvlak van minimaal 10 m breed, locatie van deze zone is variabel, bebouwing in deze zone maximaal 7 m hoog
-  **B** 4e bouwlaag uitgevoerd met setback van minimaal 2 meter vanaf de rooilijn
-  **C** Zoekgebied voor tuinen/buitenruimte in het groen
-  Maximaal bebouingsvlak: eengezinswoningen
-  Maximale bouwhoogte eengezinswoningen
-  Bebouingsvlak eengezinswoningen en/of appartementen
-  **D** Zoekgebied ontsluiting
-  Ontsluiting auto
-  Groen straatprofiel, ontsluiting langzaam verkeer en hulpdiensten
-  **E** Straatprofiel minimaal 14 m
-  Langzaamverkeersroute
-  Parkeren openbaar op maaiveld
-  Zoekgebied nieuw water, groen en bomen
-  Bestaand water behouden
-  Waterstructuur aanvullen
-  Bestaande bomen
-  Zoekgebied behouden bomen na inmeting
-  **F** Profiel centrale watergang/groene ruimte minimaal 15 m
-  Pocket parks
-  Voorkanten woningen
-  Zoekgebied fysiotherapie praktijk