

Ijsseleovers, Ijssestein

Stedenbouwkundig plan en
beeldkwaliteitsplan



polyfern heijmans

datum: 09/07/2025

IJsseloevers - Geworteld wonen aan de Hollandsche IJssel

De huidige locatie van Roba Metals in IJsselstein ondergaat de komende jaren een bijzondere ontwikkeling. De fabriekslocatie transformeert stapsgewijs naar een stedelijke en bovenal groene en duurzame woonwijk die ook bereikbaar en leefbaar is.

Het stedenbouwkundig plan beschrijft de ambities en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van IJsseloevers in IJsselstein.

Het beeldkwaliteitsplan - wat integraal onderdeel is van dit document - vormt een inspiratiedocument voor de architect en een toetsingsdocument voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit document geeft richting aan de beeldkwaliteitseisen voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de bebouwing.



1

**De ontwikkeling van
Ijsseloevers**

2

Participatie

3

**Stedenbouwkundige
uitgangspunten**

4

**Principes openbare
ruimte**

5

Beeldkwaliteit

6

Duurzaamheid

**Bijlage: mobiliteitsplan
fase 1**

De ontwikkeling van Ijsseleovers

Met de bouw van Ijsseleovers wordt de bestaande woningvoorraad van Ijsselestein verrijkt met een uniek, groenstedelijk woonmilieu.

Een groene openbare ruimte vormt het fundament voor een ensemble van bouwblokken. Elk bouwblok is opgebouwd uit een mix van woningtypes voor diverse doelgroepen. Ijsseleovers krijgt daarmee een levendige uitstraling.



1.1 De ontwikkeling van IJsseloevers

Met de ontwikkeling van IJsseloevers bouwen we voort op de bijzondere geschiedenis van deze unieke plek. We realiseren een levendig woonmilieu voor een diversiteit aan doelgroepen dat de relatie tussen IJsselstein en de Hollandsche IJssel plaatselijk in ere hersteld.

Aanleiding ontwikkeling

Sinds de jaren zestig van de vorige eeuw is Roba Metals gevestigd aan de Zomerdijk in IJsselstein. Eerst nog omgeven door weilanden, maar inmiddels - door de groei van IJsselstein - volledig omringd door woningbouw. De verplaatsing van het bedrijf zorgt ervoor dat een nieuwe, passendere functie aan de locatie worden gegeven. De bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en plaatsmaken voor woningbouw. Op deze manier wordt de locatie getransformeerd naar een unieke, nieuwe wijk onder de naam IJsseloevers. In totaal zullen circa 563 woningen worden gerealiseerd, in een aantrekkelijke mix van sociaal, middensegment en vrije sector woningen in de vorm van zowel grondgebonden woningen als appartementen.

Leeswijzer

Nadat in dit eerste hoofdstuk de aanleiding en context zijn geschetst, wordt in het tweede hoofdstuk ingegaan op het participatietraject. In het derde hoofdstuk worden de stedenbouwkundige uitgangspunten uiteengezet. In hoofdstuk vier zijn de uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de openbare ruimte opgenomen. Tot slot beschrijft het laatste deel de beeldkwaliteitskaders voor de ontwikkeling van de IJsseloevers. Als bijlage is het mobiliteitsplan toegevoegd dat richting geeft om tot een bereikbare en leefbare wijk te komen.

Doel stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Dit document beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van IJsseloevers. Het geeft daarmee richting aan de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten voor de verdere uitwerking en legt het fundament voor het nader op te stellen inrichtingsplan wat in overleg met de gemeente en omwonenden zal worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor architecten die één of meerdere gebouwen in IJsseloevers ontwerpen. Ook vormt dit beeldkwaliteitsplan het toetsingsdocument voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente IJsselstein. Het doel van dit document is het richting geven aan een bepaalde basiskwaliteit

voor de vormgeving van de bebouwing in relatie tot de openbare ruimte en de inrichting van kavels. Uitgangspunten hiervoor zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving. Van deze basiskwaliteit kan afgeweken worden wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een meerwaarde oplevert die de basiskwaliteit ontstijgt. Wanneer het beeldkwaliteitsplan geen uitspraak doet over de vormgeving van een bepaald onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp, dan geldt het uitgangspunt dat de oplossing moet passen binnen de context.

Het projectgebied

IJsseloevers is ingeklemd tussen de Hollandsche IJssel, de Zomerdijk, de Kerspellaan en de Dekschuit, zie ook onderstaande afbeelding voor globale begrenzing van het projectgebied. De ontwikkellocatie neemt een centrale positie in zowel de lokale als regionale verkeersstructuur van IJsselstein. Zo zijn de fietsroutes langs de Zomerdijk onderdeel van het regionale hoofdfietsnetwerk. Hiermee is ook een goede aansluiting van IJsseloevers met het lokale hoofdfietsnetwerk geborgd. IJsseloevers is verder gekoppeld aan routes naar het centrum van IJsselstein en de ten noorden van de Kerspellaan gelegen sportfaciliteiten. De Zomerdijk vormt een belangrijke uitvalsweg richting de A2. Ook is via de Planetenbaan de tramhalte Clinckhoef op loopafstand te bereiken waarmee Utrecht binnen handbereik is.



Historie

IJsseloevers was tot eind jaren '50 van de vorige eeuw onderdeel van het buitengebied van IJsselstein. Het maakte deel uit van de groene oevers van de Hollandsche IJssel met plaatselijk boomgaarden en akkers. In de jaren '60 werd aan de Zomerdijk de eerste fabriekshal door Roba Metals gerealiseerd en enkele jaren later ook een kantoor en dienstwoningen. In de jaren '90 en '00 volgen grotere uitbreidingen met onder andere de kenmerkende recyclinghal. Vanaf eind jaren '60 - begin jaren '70 ontwikkelt IJsselstein zich naar buiten toe en ontstaan de eerste uitbreidingswijken ten noorden van de historische kern. Vanaf eind jaren '80 volgt een tweede stedelijke uitbreidingsgolf, wordt de tramlijn gerealiseerd en wordt het Roba terrein langzaam ingekapseld door nieuwbouwwijken. Ondanks dat het terrein volledig is omsloten door woonwijken, is de nabijheid van het ommeland gebleven. Aan de noordelijke grens van IJsseloevers scheidt alleen een sportterrein de ontwikkellocatie met het groene ommeland. Binnen het dynamische stedelijke weefsel is de Hollandsche IJssel een constante gebleven. De relatie van de stad met de rivier is wel veranderd. Waar vroeger akkers en boomgaarden direct aan de rivier grensden en ook het historisch centrum nauw verbonden was met het water, zijn de oevers inmiddels in toenemende mate meer privé in gebruik. Door de afnemende openbare ruimte aan het water is de hechte relatie van IJsselstein met de Hollandsche IJssel vertroebeld geraakt. De ontwikkeling van IJsseloevers biedt dan ook een unieke kans om een nieuwe, levendige relatie te leggen tussen IJsselstein en de Hollandsche IJssel.

Stedenbouwkundige opzet

De aldoor veranderende relatie met de Hollandsche IJssel, de geschiedenis van de steenfabrieken die kenmerkend zijn voor IJsselstein en de orthogonale structuur van het complex van Roba Metals, vormen de ingrediënten voor de stedenbouwkundige hoofdopzet. Door de structuur van het fabriekscomplex van Roba Metals en de loop van de Hollandsche IJssel als fundament te nemen ontstaat een orthogonale opzet van bouwblokken die opgespannen is tussen de Zomerdijk en de Hollandsche IJssel. De bouwblokken bestaan uit een menging van woningtypes. Appartementengebouwen staan voornamelijk langs de Zomerdijk, waarmee de bovenwijkse functie van deze weg wordt benadrukt. Ook sluiten deze accenten, vanwege een vergelijkbare hoogte, aan op verschillende bestaande appartementengebouwen die in de nabijheid van IJsseloevers langs de

Zomerdijk staan, zoals de Pandorra en de drie appartementengebouwen daar tegenover. De belangrijkste openbare ruimten worden in de basis gevormd door het Oeverpark langs de Hollandsche IJssel, de centraal gelegen Groene Scheg, de verbindingen tussen de Hollandsche IJssel en de Zomerdijk in de vorm van de Groene Lopers en de lommerrijke inrichting langs de Zomerdijk. Bij de inrichting van deze openbare ruimten staan verblijf, voetganger en fietser centraal. Zo ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu waarin voetgangers en spelende kinderen veilig zijn. Bijkomend voordeel van deze opzet is dat dit zorgt voor een klimaatadaptieve omgeving met aandacht voor hittestress en ruimte voor wateropvang. Om de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte centraal te stellen, wordt de auto grotendeels direct afgevangen vanaf de Zomerdijk in twee centraal gelegen gebouwde parkeervoorzieningen met eventueel aanvullende voorzieningen en diensten, zogenaamde parkeergarages. Dit leidt ertoe dat bewoners ook tijdens de wandeling van huis naar de auto op een ongedwongen manier buurtbewoners tegenkomen waardoor de sociale interactie en cohesie in de wijk wordt gestimuleerd.

Voor onder meer verhuishagens, nood- en afvaldiensten loopt een ringstructuur door IJsseloevers waardoor ook de functionaliteit van het gebied gewaarborgd is. De Groene Lopers krijgen allemaal een groene inrichting met verspringende bomenrijen, maar variëren in beoogd gebruik. Zo is een deel van de verbindingen direct aangesloten op het bovenliggende fietsnetwerk die rond IJsseloevers bestaat uit de Zomerdijk en de Planetenbaan welke leidt tot winkelcentrum Clinckhoeff en de daaraan grenzende tramhalte. Andere verbindingen, die niet direct zijn aangesloten op bovengelegen routes, zijn luwer in gebruik. Dit maakt dat er meer ruimte is voor verblijf. De verharding binnen de Groene Lopers wisselt van breedte zodat er een afwisseling ontstaat van wandelpaden, ontmoetingsplekken en ruime groenvakken. Er ontstaat zo een mooi contrast van intieme ruimtes en de grote structuur van de Hollandsche IJssel.

Principe hoofdontsluiting

Het plangebied is ingericht als een autoluwe woonwijk, met wandelaars en fietsers als hoofdgebruiker. Binnen IJsseloevers zorgt een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk voor aansluiting op de bestaande routes in de omgeving. Appartementbewoners krijgen fietsparkeerplaatsen in de plint, bewoners van grondgebonden woningen in de berging in de

achtertuint en in de openbare ruimte. Raadpleeg bijlage Mobiliteitsplan IJsseloevers fase 1 voor een nadere uitwerking van deze principes.

De hoofdontsluiting ligt als een lus door het plangebied en voorziet in toegang tot de parkeergarages en het maaiveld parkeren voor bezoekers en maakt het mogelijk voor een bezorger of een verhuishwagen om in de wijk te komen. Daarnaast is de ontsluiting ingericht naar de normen van de brandweer, zowel qua verrijdbaar oppervlak, vrije doorgang, als bochten, zodat hulpdiensten een goede toegankelijkheid hebben tot alle woningen. De ontsluitingslus is hoofdzakelijk éénrichtingsverkeer, van noord naar zuid, om veelvuldig autoverkeer te ontmoedigen en zoveel mogelijk ruimte te bieden voor een groene openbare ruimte met verblijfskwaliteit. De breedte van de rijbaan is 3,85 m bij éénrichting of 6,00m bij éénrichting met haaksparkeren, conform het CROW. Aan weerszijden van de rijbaan is een ruimtereservering van 2 m ten behoeve van voldoende afstand tussen rijbaan en woningen, zowel voor de beleving als voor de toegankelijkheid voor de brandweer. In het VO openbare ruimte wordt de materialisatie van de hoofdontsluiting en aansluitingen op zijstraten verder uitgewerkt, waarbij de inrichting inzet op een prettige plek om te verblijven, wandelen en fietsen, terwijl de auto incidenteel te gast is.

Structuurdragers

Groene Scheg - het hart van IJsseloevers: het hart van IJsseloevers wordt gevormd door De Groene Scheg. Dit is een publieke ruggengraat tussen de Zomerdijk en de Hollandsche IJssel die in haar geheel een verblijfsplek is voor bewoners en bezoekers. De Groene Scheg krijgt een sterk groen karakter en de - in mindere mate - aanwezige verharding vormt een tapijt waar bewoners en bezoekers verschillende activiteiten kunnen ontplooiën. De bebouwing rond het hart worden gevuld met woningen die zich waar mogelijk door royale raampartijen, pergola's en waar mogelijk andere buitenruimten een levendige relatie aan gaan met de openbare ruimte.

Oeverpark - een lineair park langs het water: langs de Hollandsche IJssel vormt het zogenaamde Oeverpark, het verbindende element met de Hollandsche IJssel. Een inrichting met verschillende type groenstructuren, recreatieve routes en gevarieerde oevers vormt een belangrijke ontmoetingsplek voor bewoners waar ook flora en fauna waar mogelijk kunnen floreren. Ook langs het Oeverpark zorgen royale ramen, pergola's en balkons voor een interactie tussen de aangrenzende woningen en dit bijzondere publieke waterfront.

Groene Lopers - schakels tussen Zomerdijk en de Hollandsche IJssel: een belangrijke ambitie van de ontwikkeling is het maken van een verbinding tussen De Zomerdijk en de Hollandsche IJssel. Deze ambitie wordt vormgegeven door verschillende Groene Lopers die ingericht zijn voor langzaam verkeer. Woningen sluiten direct aan op deze groene verbindingen waardoor ongedwongen ontmoetingen plaats zullen vinden. De Groene Lopers bieden ruimte voor pergola's gecombineerd met een overgangszone die bewoners kunnen inrichten met planten en bankjes. Ook bevatten de Groene Lopers aantrekkelijke landschappelijke kwaliteiten en hebben een belangrijke functie als schakel in het water-, recreatief en ecologisch systeem.

De Zomerdijk - een lommerijke overgang: deze groenzone vormt een overgang van de stevige bestaande bomenlaan van de Zomerdijk door middel van een invulling met solitaire bomen en boomgroepen. De nieuwe bebouwing - zowel woongebouwen als de parkeergarages - staat vertrappt langs de Zomerdijk waardoor het groen van de Zomerdijk diep de IJsseloevers binnendringt. De bouwhoogte is hier in de basis hoger dan in de rest van IJsseloevers en geeft daarmee invulling aan het karakter van De Zomerdijk als bovenliggende ontsluitingsstructuur.

De ontsluitingslus - schakel met de omgeving: de inrichting van de openbare ruimte zorgt voor een balans tussen efficiënte ontsluiting en een prettige omgeving voor voetgangers en fietsers. Dit bereiken we door het bundelen van gemotoriseerd verkeer op een ontsluitingslus. Ook maakt langzaam verkeer hier gebruik van, de materialisering en de vormgeving van de ontsluitingslus voorziet hier mede in. Ook dient deze eenrichtingsroute tevens als route voor hulpdiensten en is op twee punten aangesloten op de Zomerdijk en loopt parallel aan deze weg. Direct gekoppeld aan de aantakkingen op de Zomerdijk wordt vanaf de ontsluitingslus de twee parkeergarages ontsloten.

Beeldkwaliteitsdragers

Geworteld wonen aan een groene openbare ruimte: de groene inrichting van de openbare ruimte vormt een verlengstuk van de woning. Raampartijen, door bewoners ingerichte overgangszones en pergola's waar weelderig groen vanuit de grond de gebouwen op groeit versterken de relatie tussen gebouw en groen.

IJsselsteentjes als inspiratie voor materialisering: het materiaal van de woongebouwen wordt in de basis gevormd door een zorgvuldig gekozen palet aan bakstenen die geïnspireerd is op de zogenaamde IJsselsteentjes. Deze okerkleurige bakstenen

werden gefabriceerd langs de Hollandsche IJssel. De parkeergarages sluiten - ondanks dat ze anders gematerialiseerd worden - in kleurstelling aan op de woongebouwen waardoor er een samenhangend straatbeeld ontstaat.

Metaalfabriek: De huidige functie van het gebied als metaalfabriek leeft door in de IJsseloevers doordat de parkeergarages (deels) in metaal worden gerealiseerd. Zo ontstaat een bijzondere verbinding met de huidige functie van het gebied.



*De noordelijke parkeergarage bestaat uit vier bouwlagen, waar ook op het dak - die wordt voorzien van een constructie met bijvoorbeeld zonnepanelen - wordt geparkeerd. De zuidelijke garage bestaat uit drie bouwlagen waar ook op het dak - die wordt voorzien van een constructie met bijvoorbeeld zonnepanelen - wordt geparkeerd.

1.2 Woningtypes en doelgroepen

IJsseloevers wordt een gemengde woonwijk voor verschillende doelgroepen. Voor de woningen ligt de nadruk op starters, emtynesters, senioren en gezinnen met allen een wens voor een groene, levendige woonomgeving.

Woningtypologieën

In IJsseloevers wordt een divers aanbod aan woningtypen gerealiseerd, passend bij de uiteenlopende woonbehoeften van de beoogde doelgroepen. Het plan omvat corridorappartementen,

galerijappartementen en grondgebonden woningen, variërend in huur- en koopsegment.

De opbouw van het woningprogramma is als volgt samengesteld:

		Totaal		Doelgroepen
Sociaal				
1-kamer	Galerij	7		
2-kamer	Galerij	86	27%	Starters, Gezellige Emptynesters, Senioren 75+
3-kamer	Galerij	57		
		150		
Midden				
2-kamer	Corridor	97	37%	Starters, Jong en Hoopvol, Gezellige Emptynesters, Senioren 75+
3-kamer	Corridor	111		
		208		
Vrije sector				
3-kamer	Corridor	5		Jong en Hoopvol, Gezellige Emptynesters
4-kamer	Corridor	26		
3,9	GGB	18	36%	
4,8	GGB	30		
5,1	GGB	43		Jong en Hoopvol, Plannen en Rennen
5,4	GGB	40		
6,0	GGB	43		
		205		
		563		

Doelgroepen

IJsseloevers wordt een inclusieve en levendige woonwijk met ruimte voor een breed scala aan bewoners en woonwensen. Het plan voorziet in een mix van grondgebonden woningen en verschillende typen appartementen, waaronder portiek- en galerijwoningen. Hiermee ontstaat een gevarieerd woonmilieu dat aansluit bij uiteenlopende leefstijlen en gezinssamenstellingen.

De beoogde doelgroepen zijn in kaart gebracht in een woononderzoek van SpringCo en marktonderzoek van makelaars Brecheisen en Beumer. De verwachte

bewoners van IJsseloevers behoren tot de doelgroepen: Starters, Jong en Hoopvol, Plannen en Rennen, Gezellige Emptynesters en senioren van 75 jaar en ouder.

Een groot gedeelte van de boogde doelgroep bestaat uit senioren. De appartementen binnen IJsseloevers voldoen aan de Woonstandaard 1.2, waarbij er maatregelen zijn genomen die de appartementen toegankelijker maken en de levensloopbestendigheid te vergroten.

Tijdens het participatieproces is waardevolle input opgehaald over de wensen en behoeften van geïnteresseerden. Per segment hebben we daar binnen de gebouwen en woningen ook rekening mee gehouden.

Segment sociale huurappartementen

Beoogde doelgroep: Starters, Gezellige Emptynesters, Senioren 75+

De appartementengebouwen binnen het sociale segment bestaan hoofdzakelijk uit 2- en 3-kamer appartementen, aangevuld met enkele studio's. De 2- en 3-kamerappartementen zijn voor alle beoogde doelgroepen geschikt en de studio's met name voor starters. In de plint is ruimte beschikbaar voor een gedeelde ruimte. In overleg met bewoners worden de mogelijkheden onderzocht hoe deze ruimte het best kan worden ingericht en benut. Daarnaast worden er collectieve (dak)tuinen gerealiseerd waar alle bewoners gebruik van kunnen maken. De inrichting van deze collectieve ruimtes doen we in gezamenlijkheid met nieuwe bewoners zodat het een eigen plek wordt.

Voor het zuidelijke blok L is behoefte aan een woonzorg concept. Hiervoor zijn onder andere verkennende gesprekken gevoerd met Woonzorg Nederland. In de vervolgfase wordt nader onderzocht welke zorgdoelgroep binnen IJsseloevers gewenst is.

Segment middeldure huur- en koop appartementen

Beoogde doelgroep: Starters, Jong en Hoopvol, Gezellige Emptynesters, Senioren 75+

De appartementengebouwen die volledig het middeldure segment dienen bestaan uit 2- en 3-kamer appartementen. In deze appartementengebouwen is in de plint gedeelde ruimte beschikbaar. In overleg met bewoners wordt verkend hoe deze het beste kan worden benut. De materialisering en inrichting van de entreelobby wordt samen met de toekomstige bewoners ontworpen, zodat deze bij binnenkomst direct de sfeer en identiteit van het gebouw en haar bewoners weerspiegelt. Ook in de buitenruimte rondom de gebouwen worden zitplekken gecreëerd, waar burens elkaar op een laagdrempelige manier kunnen ontmoeten.

Segment vrije sector koopappartementen

Beoogde doelgroep: Jong en Hoopvol, Gezellige Emptynesters

In blok G, gelegen aan de Hollandsche IJssel, worden middeldure 3-kamer koopappartementen in combinatie met vrije sector koopappartementen gerealiseerd. In dit gebouw komt op de begane grond een gedeelde ruimte. In overleg met bewoners worden de mogelijkheden onderzocht hoe deze ruimte het best kan worden ingericht en benut. De entreelobby zal in gezamenlijkheid met nieuwe bewoners worden ontworpen zodat deze direct bij binnenkomst bijdraagt aan de identiteit van het gebouw en de bewoners. Aangezien dit gebouw aan het park en de oever gesitueerd is komen er rondom meerdere zitplekken die voor de bewoners uitnodigen om elkaar te ontmoeten.

Segment vrije sector eengezinswoningen

Beoogde doelgroep: Jong en Hoopvol, Plannen en Rennen

Er komt een gevarieerd aanbod van eengezinswoningen zodat er voor zowel de doelgroep Jong en Hoopvol als voor de doelgroep Plannen en Rennen in verschillende prijsniveaus aanbod is. De woningen bestaan uit drie lagen en zijn altijd voorzien van een tuin aan de achterzijde. In blok H loopt de privéachtertuin bovendien over in een gemeenschappelijke binnentuin die door alle bewoners van het blok gebruikt kan worden. De inrichting van deze binnentuin doen we in gezamenlijkheid met de toekomstige bewoners zodat deze zoveel mogelijk aansluit op de behoefte van de bewoners. Denk bijvoorbeeld aan een gezamenlijke moestuin of een buurtschuur voor het delen van gereedschap en andere voorzieningen.

In en rondom de woningen is er veel ruimte voor zit en speelplekken waar de beoogde doelgroepen met vrienden kunnen picknicken of borrelen en waar kinderen uit de buurt samen kunnen spelen. Hierdoor ontstaat een veelzijdige woonwijk met een gevarieerde gemeenschap waarbij de leefbaarheid en het gemeenschapsgevoel zowel binnen als buiten wordt bevorderd.

1.3 Beleidskader

Dit stedenbouwkundig plan bouwt voort op vastgesteld beleid van de gemeente IJsselstein. Een belangrijk kader is de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten dat het fundament vormt voor de verdere ontwikkeling van IJsseloevers.

Nota van uitgangspunten

Op 7 maart 2024 stelde de gemeenteraad de hoofdrichting voor mogelijke woningbouw op de projectlocatie vast. Daarna was er op 11 maart 2024 een 1e informatiebijeenkomst voor buurtbewoners. Met de hoofdrichting en de inbreng van de buurt werd de zogenaamde Nota van Uitgangspunten (NVU) opgesteld. De NVU was de opstap voor Heijmans om een stedenbouwkundig plan voor IJsseloevers op te stellen dat op zijn beurt weer de basis vormt voor de ontwerpen van de gebouwen en het Omgevingsplan. De raad stelde de Nota van Uitgangspunten vast in de raadsvergadering van 13 juni 2024 (agendapunt 5). Hierin staan de voorwaarden voor het toekomstige ontwerpplan.

Wijzigingen ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten

Onderstaande afbeelding toont de Raamwerkkaart welke is opgenomen in de vastgestelde NVU. Hieropvolgend zijn de belangrijkste voorgestelde wijzigingen in het VOSP ten opzichte van de Raamwerkkaart weer gegeven. De nummers op de kaart corresponderen met de tekst.

1. Ten behoeve van onder meer nooddiensten is de ontsluitingslus toegevoegd.
2. Het appartementenblok aan de Kerspellaan is aangepast, waarbij appartementen zich concentreren aan de oostzijde van de ontsluitingslus en grondgebonden aan de westzijde. De verdeling van de appartementen op deze manier leidt er toe dat er meer sprake is van privacy en minder inblik in de achtertuinen van de grondgebonden woningen (die er voorheen tegenover lagen). Maximale bouwhoogte wordt binnen dit blok niet overschreden.
3. Het appartementen blok nabij de Trekschuit is gewijzigd van gesloten blok naar U-vormig blok met opening richting bestaande grondgebonden woningen. Blok wordt verhoogd naar vijf tot zes lagen. De bouwhoogten zijn in een vroege fase met omwonenden gecommuniceerd tijdens het participatietraject.
4. Op een aantal plekken (oa aan de kopse kant van de garages, en rond de blokken nabij de Trekschuit) zijn de parkeeroplossingen nader uitgewerkt. Zie hiervoor ook het hoofdstuk 3. De verdere uitwerking wordt in een volgende fase, in overleg met de gemeente en bewoners, nader uitgewerkt.
5. Onderlinge afstanden tussen blokken en omgeving zijn nader gespecificeerd, zie pagina 15. Zo zijn de bouwblokken - door inpassing van de ontsluitingslus - enkele meters dichterbij de Hollandsche IJssel geschoven en zijn de breedte maten van de profielen uitgewerkt waardoor deze op enkele plaatsen zijn veranderd. Hierbij zijn in algemene zin de minimale maten van de profielen niet smaller geworden ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten.

In het hoofdstuk Participatie wordt nader ingegaan op wijzigingen ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten.



Legenda Raamwerkkaart

- Appartementen
- Grondgebonden woningen
- Zoekgebied locatie parkeeroplossing
- Groene scheg
- Collectieve Tuin
- Overpark
- ★ Accent
- Vaste rooilijn
- - - Indicatieve rooilijn
- ⋯ Fietsroute
- Indicatieve ligging toegang Collectieve Tuin
- Groene zone langs Zomerdijk

1.4 Maatvoering

Onderstaande afbeelding toont indicatieve maatvoering ter verduidelijking van het stedenbouwkundig ontwerp.



IJSSELOEVERS, IJSSELSTEIN

STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BKP

Participatie



2.1 Het participatieproces

Voor de aanvraag Omgevingsplan zal een participatierapport worden opgesteld over zowel het proces als de inhoud van het participatietraject tussen maart 2024 en mei 2025. Hieronder ligt de focus op wat er inhoudelijk met de meest genoemde wensen en zorgen is gedaan.

Proces in het kort

Ter voorbereiding op het opstellen van de nota van Uitgangspunten die vorig jaar is vastgesteld en het voorliggende VO stedenbouwkundig plan inclusief het mobiliteitsplan en beeldkwaliteitsplan, is in de afgelopen maanden met de omgeving geparticipeerd door middel van onderstaande momenten:

- Buurtbijeenkomst I 11 maart 2024
- Buurtbijeenkomst II 10 april 2024
- Enquête geïnteresseerden oktober 2024
- Buurtbijeenkomst III 17 februari 2025
- Omwonenden overleg I 24 maart 2025
- Omwonenden overleg II 14 april 2025
- Buurtbijeenkomst IV 19 mei 2025
- Omwonenden overleg III 26 mei 2025

De enquête telde ca. 900 respondenten, de buurtbijeenkomsten trokken 100-250 personen per bijeenkomst, de overleggen met omwonenden waren met circa 15 omwonenden, afkomstig uit 7 buurtjes rond de ROBA-locatie.

Inhoudelijke wensen en zorgen, per thema

Stedenbouw en programma: veel mensen vinden dat er te veel woningen op deze plek komen. Deels vanwege het effect op de bouwhoogte, deels vanwege het effect op het verkeer en parkeren en deels vanwege de zorgen over de veiligheid en leefbaarheid. Met deze zorgen is in het plan als volgt rekening gehouden. Het doel is om te komen tot een plan dat:

- Voldoet aan het beleid en ambities van de gemeente IJsselstein
- Vanuit opbrengsten de verhuizing van Roba Metals mogelijk maakt
- Past binnen de ruimtelijke kaders
- Draagvlak heeft vanuit een goed participatieproces en daarmee ook maatschappelijk haalbaar is.

Voor de totstandkoming van het programma is met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad in 2024 een bandbreedte meegegeven.

Deze bandbreedte is hieronder weergegeven.

Tabel 2: Bandbreedte conform Raadsbesluit

Aantal woningen	Mobiliteitsconcept	Sociaal	Middelduur	Vrije sector	Ambities
500	Hybride	30%	31%	30%	Ruimtege + Natuur + Samenleving ++
540	Hybride	20%	40%	40%	Ruimtege + Natuur + Samenleving ++

Ook heeft de gemeenteraad besloten dat er gestreefd moet worden om 40% van de woningen in de zogenaamde categorie middelduur te realiseren. Met deze uitgangspunten is het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt waarbij nadrukkelijk ook is gezocht om het middel dure segment te verhogen.

Belangrijk is echter ook om voldoende opbrengsten te genereren om de verhuizing van Roba Metals mogelijk te maken. Inmiddels is de conclusie ook bij Roba Metals dat de opbrengsten maar voor een deel de verhuizing mogelijk maken en zij nog een forse investering moeten doen om in Lopik de nieuwe locatie te realiseren. De grondopbrengsten worden in het plan met name gerealiseerd door de vrije sector woningen. Echter met het streven van de gemeenteraad om ten opzichte van dit segment meer middeldure woningen te realiseren staan hiermee ook deze grondopbrengsten onder druk. Inmiddels zijn hiervoor afspraken gemaakt met de provincie Utrecht en de gemeente IJsselstein over een gedeeltelijke compensatie maar daarmee is de flexibiliteit in de aantallen zeer beperkt en daarmee kan aan deze wens van de omwonenden ook niet worden voldaan.

Woonwensen: ten aanzien van de woonwensen is opgehaald dat zowel starters als senioren in IJsselstein een belangrijke groep zijn die op zoek zijn naar een nieuwe woning. Uit onze enquête is ook gebleken dat er vooral behoefte is aan koopwoningen en een variatie in grootte van zowel appartementen als rijwoningen. Er is veel behoefte aan een kindvriendelijke wijk, met veel groen en ruimte voor spelen en ontmoeten. Ook is er veel vraag naar duurzame woningen en het delen van een moestuin, gezamenlijk huis- en/of logeerkamer, deelfiets en deelauto

Beeldkwaliteit

De getoonde schetsen en beelden zijn overwegend positief ontvangen door zowel geïnteresseerden als omwonenden.

Woningtypes

In het plan hebben we hier als volgt rekening mee gehouden.

- De sociale huurwoningen komen in twee compacte blokken in diverse appartemententypes. Hierover is afgestemd met onder andere corporatie Cazas.
- De middensegment woningen zullen in meerdere typen worden gerealiseerd en vooralsnog in zowel het huur en koopsegment.
- De vrije sector woningen bestaan voor een deel uit appartementen en voor een groot deel uit grondgebonden woningen in meerdere grootte zodat er een gevarieerd aanbod in prijsklasse ontstaat.
- Tijdens de participatie is aangegeven dat er ook behoefte bestaat aan grotere appartementen. Vooralsnog hebben wij deze door de beperkte ruimte niet kunnen toepassen maar we blijven de mogelijkheden hiervoor onderzoeken.
- In de wijk komen ook woningen met een mandelige binnentuin waar bewoners gezamenlijk gebruik van kunnen maken. We willen bij de nieuwe bewoners ophalen hoe zij de binnentuin ingevuld willen zien. Een gezamenlijke moestuin is hierin een van de mogelijkheden.

Ruimte voor groen en spelen: in het plan is rekening gehouden met een kindvriendelijke wijk door:

- De wijk autoluw te maken waardoor er voor veel kinderen de ruimte is om veilig op straat, in het park of langs de oever te spelen. Op verschillende plekken zijn er ook plekken gereserveerd waar speeltoestellen kunnen komen. In het vervolgtraject halen we op aan wat voor speeltoestellen er behoefte is.
- Door de wijk autoluw te realiseren is er ook veel ruimte voor groen. Niet alleen in het park en langs de natuurvriendelijke oever maar ook in de woonstraatjes. Dit geeft niet alleen een prettig beeld maar voorkomt ook hittestress.

- Met sociale veiligheid en ontmoeting is ook rekening gehouden. Zo wordt het ontwerp en de inrichting rondom de garages prettig door groen en bankjes en komen er in het park en langs de oever ook meerdere plekken waar je kunt zitten. We voorkomen daarmee dat er sociaal onveilige plekken kunnen ontstaan.

Duurzame wijk: de afgelopen periode is er samen met stakeholders zoals de gemeente, HDSR, Provincie Utrecht en Stedin onderzocht hoe, rekening houdend met netcongestie in de regio, toch een duurzame wijk kan worden gerealiseerd. De ambitie is om de woningen gasloos te realiseren en warmte en koude uit de Hollandsche IJssel te distribueren naar de woningen. Daarnaast worden zowel op de woningen als de garages zonnepanelen geplaatst om in de energiebehoefte te voorzien als oplossing voor netbewust bouwen.

Deelmobiliteit: ten aanzien van deelmobiliteit zal in ieder geval ingezet worden op deelauto's en deelfietsen in de wijk. Daarnaast zal ook gestimuleerd worden om coöperatief tussen bewoners met elkaar te delen.

Bouwhoogte (+ uitzicht, privacy, bezonning)

Met name bij de omwonenden zijn er veel zorgen over en bezwaren tegen de bouwhoogte. Meerdere omwonenden vinden de beoogde hoogte niet IJsselsteins, anderen hebben niet per sé moeite met de bouwhoogte maar wel met het aantal hogere gebouwen bij elkaar (dit geldt voor de Zomerdijkzijde). De hogere bebouwing aan de Hollandsche IJssel stuit op veel weerstand bij met name de direct omwonenden. Er zijn bij de hogere bebouwing zorgen over uitzicht (vanuit de omgeving), privacy (dus juist het zicht vanuit de hoogbouw op de omgeving) en bezonning.

Naast de suggestie van minder woningen wordt de suggestie gedaan om het parkeren (deels) ondergronds op te lossen: dit geeft meer ruimte om de woningen te spreiden omdat de parkeergarages dan immers niet nodig zijn. Omwonenden opperen dat dit relatief makkelijk zou kunnen omdat er toch vervuilde grond moet worden afgegraven.

Tijdens het participatieproces is getracht meer inzicht te geven door foto's met drones te maken om privacy in beeld te brengen, schetsen vanuit het zicht van de omgeving opgesteld om het toekomstige uitzicht in beeld te brengen en bezonningsstudies aangeleverd. Sinds de vaststelling van de nota van uitgangspunten is er ook een belangrijke uitdaging bij gekomen die de flexibiliteit verder beperkt.

Na gesprekken met met oa de gemeente en de hulpdiensten zoals de brandweer is gebleken dat er een noodzaak is om een verbindingsweg door de wijk te realiseren. Deze kan gebruikt worden voor hulpdiensten maar ook vuilophaal en bezorgdiensten. Daarnaast is ook tijdens de participatie gebleken dat er door nieuwe bewoners veel waarde aan wordt gehecht om met de auto dicht bij de woning te kunnen komen. Daarom is deze in het plan opgenomen. De ruimtelijke impact hiervan zorgt ervoor dat met name aan de noordzijde en zuidzijde van het plan meer concentratie is ontstaan van appartementen. De impact hiervan ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten is met name zichtbaar in het zuidelijke blok tussen de trekschuit en de Zomerdijk en het noordelijke blok B langs de Kerspellaan. Hierin zijn de hoogtes ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten gewijzigd. Daarnaast heeft de ruimteclaim ervoor gezorgd dat de ruimte voor groen in het park en de Hollandsche IJssel is afgenomen maar deze biedt nog voldoende ruimte en kwaliteit voor omwonenden om te kunnen verblijven en recreëren

Met name door de zorgen van de omwonenden is ervoor gekozen om het appartementengebouw C niet in de maximale bouwhoogte uit te voeren. Ten aanzien van het appartementengebouw langs de Hollandsche IJssel zijn er zorgen geuit vanuit de omwonenden langs de Veerschipper. Daarom is ervoor gekozen dit gebouw getrapt van 8 naar 7 lagen richting de Hollandsche IJssel af te laten lopen.

De suggestie om het parkeren ondergronds op te lossen is onderzocht maar zorgt financieel voor aanzienlijk hogere kosten. Dit komt enerzijds door de enorm hoge bouwkosten van dergelijke ondergrondse garages in combinatie met de grondwaterstand op de locatie. Daarnaast zijn de opbrengsten van parkeerplaatsen op deze locatie beperkt omdat er geen parkeerregime in de wijk is. Door deze combinatie van factoren is ervoor gekozen om de parkeergarages in garages op het maaiveld te realiseren. Inmiddels wordt wel onderzocht of de garages ook meerdere functies kunnen hebben zoals energie opwek (zonnepanelen) en opslag en bijvoorbeeld een pakketwand voor bezorgdiensten.

Verkeersontsluiting

In de directe omgeving leven veel zorgen over de capaciteit van de Zomerdijk. Er is vrees voor een grote toename van sluipverkeer op het westelijke deel van de dijk en voor opstoppingen rond de kruispunten richting het oosten cq. snelweg. Met name de omwonenden benadrukken niet alleen te kijken naar de verkeerseffecten vlakbij de ROBA-locatie, maar zeker ook verderop langs de Utrechtseweg richting snelweg. Zij vinden ook dat de ROBA-locatie niet los moeten worden gezien van de bestaande verkeersproblemen en de nog aankomende andere nieuwbouwprojecten in IJsselstein. Ook vragen omwonenden met klem om de verkeerssituatie gelijktijdig aan te pakken met de woningbouw, om te voorkomen dat verkeersoplossingen achterblijven bij de woninggroei. Verder hebben de omwonenden kritiek op de wijze waarop het verkeer in kaart wordt gebracht en denken ze dat het STOMP-principe in IJsselstein niet zal werken omdat het OV niet goed genoeg is.

Voor langzaam verkeer wordt gevraagd om een trap met fietsgoot vanaf de Hollandsche IJssel naar de brug en een zebrapad tussen de Trekschuit en de Pandoraflat.

Circa 60-70% van de woningzoekenden zegt van deelmobiliteit gebruik te willen maken of dat te overwegen en dan ook een auto minder in bezit te willen hebben. Eén tot twee minuten lopen naar de auto is voor de meerderheid geen bezwaar. Er zijn ook woningzoekenden die liever pal voor (of onder) de eigen woning zouden parkeren. Tegelijkertijd worden de groene, autoluwe straten die het gevolg zijn van parkeren in garages, breed gewaardeerd. Veel woningzoekenden zouden graag een vaste parkeerplaats in de garage kopen.

Er zijn vragen over de bereikbaarheid van de woningen voor hulpbehoevenden, bezorgdiensten, verhuizers/klusjesmannen en hulpdiensten. Er wordt gevraagd om los/laadplekken. Ook wordt gevraagd om plaatsen voor busjes, invalideparkeerplaatsen en laadpunten.

In het mobiliteitsplan geven we zoveel als mogelijk toelichting wat er met de belangrijkste onderwerpen in deze fase van het plan is gedaan. Op een aantal onderwerpen hebben wij beperkte of geen invloed zoals een extra bushalte. In de verdere uitwerking zullen we deze echter wel blijven onderzoeken in de haalbaarheid. In algemene zin is er veel informatie opgehaald vanuit het participatieproces waarmee we zowel nu als in de verdere uitwerking het plan kunnen verbeteren.

Groen en openbare ruimte

Openbare IJsseloever - woningzoekenden en een deel van de omwonenden juichen het openbare karakter van de noordelijke IJsseloever toe. Dit maakt een nieuw rondje in de wijk mogelijk.

Omwonenden aan de zuidelijke IJsseloever maken zich zorgen over geluidsoverlast van de overzijde. Er wordt gewaarschuwd voor zwemmende jeugd, dit gebeurde ook in coronatijd. Overigens mag er niet worden gezwommen maar gebeurt het ook aan de zuidoever wel. Er wordt gevraagd om bomen met een hoge kroon, zodat het zicht op het water niet wordt dichtgezet en er ook meer sociale controle is. Aan de andere kant is er vanuit de overzijde juist behoefte aan een zo groen mogelijk uitzicht.

Over het algemeen lijkt het idee van een meanderend pad langs het water (met af en toe een plek die het water nadert en dan weer een plek waar juist bosjes langs het water staan) het best aan te slaan.

Aangezien er niet in de Hollandsche IJssel gezwommen mag worden wordt dit in het ontwerp ook niet gefaciliteerd. Daarnaast wordt in het groenplan nadrukkelijk rekening gehouden zodat er voldoende zichtlijnen ontstaan en daarmee sociale controle mogelijk is.

Ook wordt er in het groenplan ten aanzien van omliggende woningen rekening mee gehouden met privacy. Dit onderzoeken we zowel binnen als buiten het projectgebied in samenspraak met de gemeente. In het vervolgtraject betrekken we daar nadrukkelijk ook de omgeving in.

Overig groen / openbare ruimte: omwonenden rond het Sagittapad maken zich zorgen over de brede groenstrook tussen hun woningen en de weg en over de aansluitingen voor de riolering.

De brede groenstrook tussen het Sagittapad en de Zomerdijk is gemeentelijke grond en maakt geen deel uit van de planvorming. Omwonenden doen wel de suggestie om op plekken waar uitzicht op hoogbouw kan ontstaan, extra bomen te planten. De tip over de riolering wordt ter harte genomen in de uitwerking.

Sloop- en bouwwerkzaamheden

Bij omwonenden zijn er vragen over de sloop-, sanerings- en bouwwerkzaamheden. Onder meer wordt gevraagd om een nulmeting bij de bestaande omliggende bebouwing en liever boren dan heien.

Uitgelegd is dat er tijdig een BLVC-plan wordt opgesteld (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) en dat t.z.t. de aannemer zich komt voorstellen en verder zal informeren over de werkzaamheden. Ook zal er zoveel mogelijk worden gebouwd met geprefabriceerde elementen, wat de bouwtijd en overlast verkort en zal de fundering zoveel mogelijk geboord worden om overlast zoveel mogelijk te voorkomen.

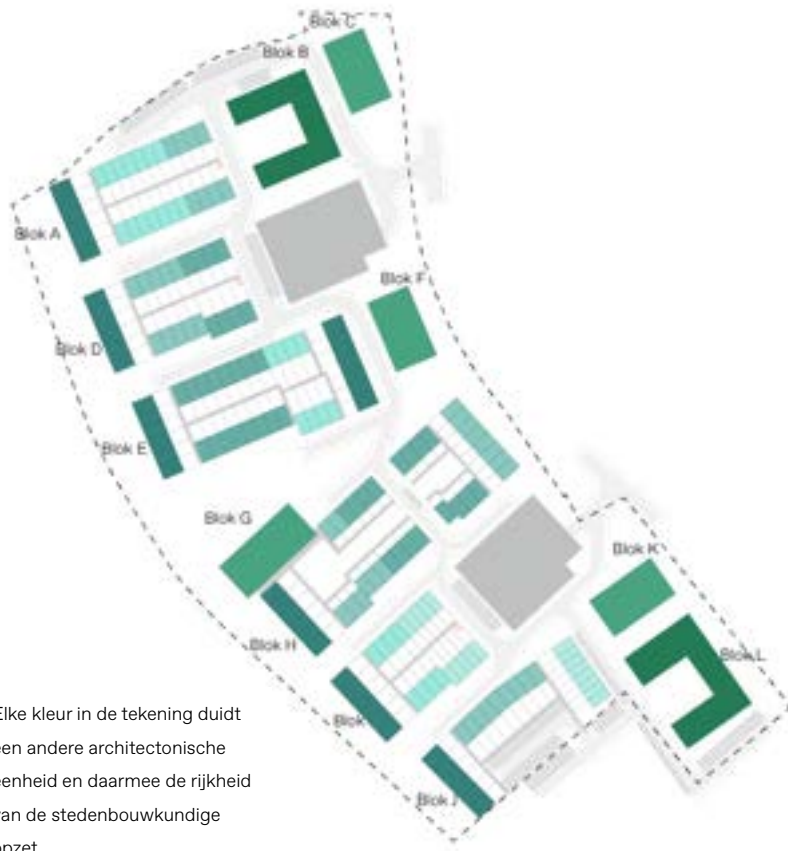
Vervolgstappen

Voor het Omgevingsplan is de participatie nu afgerond. Hierna volgt de formele procedure met tervisielegging van het ontwerp Omgevingsplan in het najaar van 2025, waarbij burgers en organisaties eventuele zienswijzen kunnen indienen. Na reactie op de zienswijzen door de gemeente volgt de besluitvorming in de gemeenteraad, voorzien in 2026. Aansluitend volgt het traject voor de Omgevingsvergunning, waarbij belanghebbenden opnieuw worden betrokken in een volgend participatietraject.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Een set aan stedenbouwkundige uitgangspunten vormt de basis van de ruimtelijke uitwerking. De uitgangspunten positioneren en verankeren Ijsseleovers in haar omgeving en geven sturing aan de verdere planvorming.





Elke kleur in de tekening duidt een andere architectonische eenheid en daarmee de rijkheid van de stedenbouwkundige opzet.

Architectonische eenheden

Het stedenbouwkundig ontwerp is opgebouwd uit diverse architectonische eenheden met verschillende korrelgroottes. Deze opzet zorgt voor een menging van doelgroepen en een gevarieerde beeldkwaliteit.

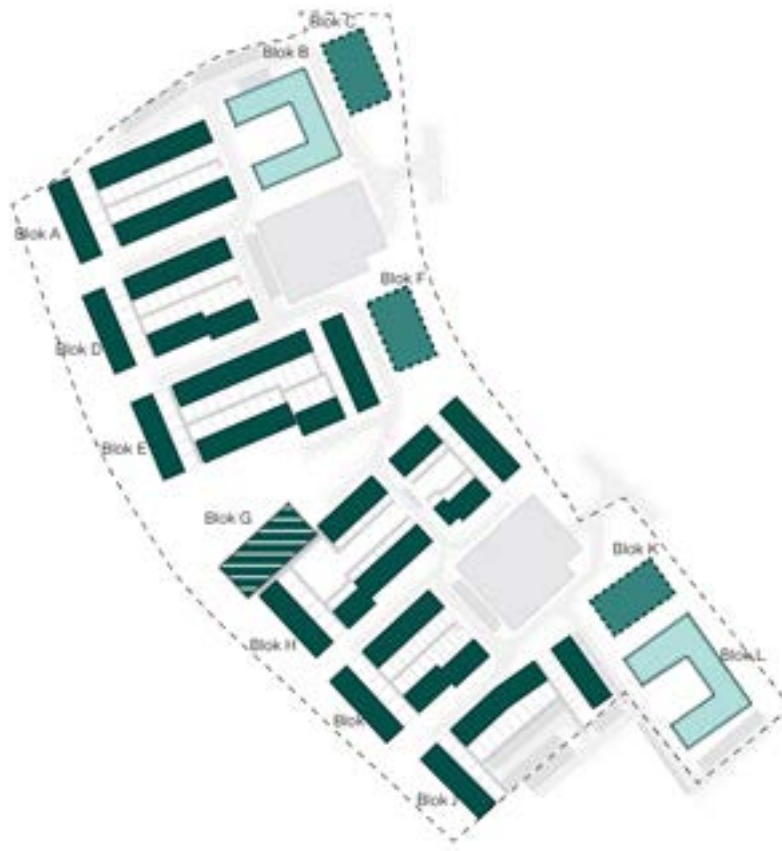
De eenheden bestaan uit een serie van aangrenzende woningen, of een appartementengebouw, die als eenheid worden ontworpen. Dit zorgt ervoor dat de schaal van de blok wordt verkleind en zo beter aansluit op de IJsselsteinse maat en schaal. Afstemming in kleur en materiaal zorgt binnen de variatie van de architectonische eenheden voor een samenhangend straatbeeld.

Gebouwhoogtes

Bouwhoogten van woongebouwen langs de Zomerdijk variëren tussen de circa 3 en 10 lagen, en zorgen zo voor een meer stevige begeleiding van deze weg. Ook sluiten de accenten aan op verschillende andere hogere woongebouwen die in de omgeving aan de Zomerdijk staan. De bouwhoogtes richting de Hollandsche IJssel nemen af naar drie lagen, met een accent van zeven tot acht lagen aan de groene scheg.

De noordelijke parkeergarage bestaat uit vier bouwlagen, waar ook op het dak - die wordt voorzien van een constructie met bijvoorbeeld zonnepanelen - wordt geparkeerd. De zuidelijke garage bestaat uit drie bouwlagen waar ook op het dak - die wordt voorzien van een constructie met bijvoorbeeld zonnepanelen - wordt geparkeerd.





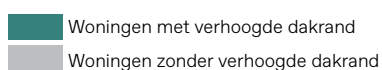
Programmamix

Het stedenbouwkundig ontwerp biedt ruimte voor een variëteit aan woningtypes in verschillende prijscategorieën. Er wordt gestreefd naar een levendige mix per deel van de IJsseloevers.



Daken

Om IJsseloevers een eigentijdse uitstraling te geven worden alle gebouwen uitgevoerd met een plat dak. De Groene scheg vormt een belangrijke openbare ruimte binnen de IJsseloevers. De importantie van deze plek wordt benadrukt door het appartementengebouw wat aan de scheg staat, maar ook de grondgebonden woningen aan de scheg accentueren door een verhoogde dakrand deze openbare ruimte. Bij de architectonische uitwerking van de woningen met een verhoogde dakrand zal wel rekening moeten worden gehouden of er voldoende daglichttoetreding is richting omliggende woongebouwen.





Trekshuut

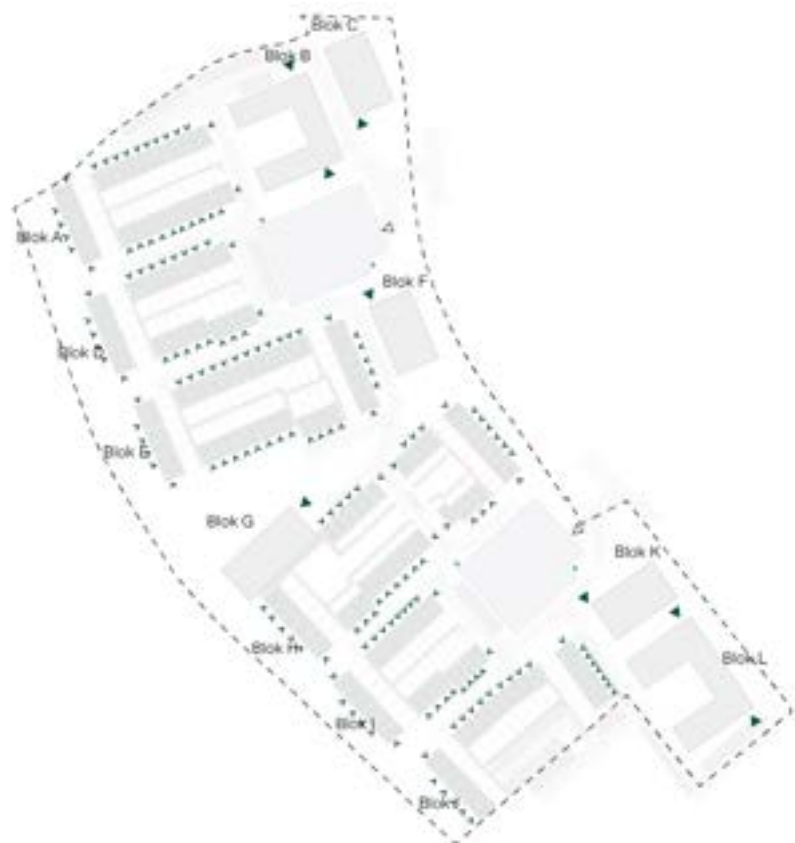
Ontsluiting

De Groene Lopers vormen de voornaamste ontsluitingsroutes voor langzaam verkeer. Parkeren wordt geconcentreerd opgelost in twee parkeergarages en een aantal parkeervoorzieningen op maaiveld. De parkeergarages worden direct ontsloten vanaf de Zomerdijk waardoor een grotendeels autovrij woonlandschap kan worden ontwikkeld. Elke woning en hoofdentree appartementengebouw is vanaf de ontsluitingsring bereikbaar voor hulpdiensten, waardoor de veiligheid tijdens calamiteiten wordt gewaarborgd. Ook wordt de ontsluitingsring gebruikt voor afvalvoorzieningen, de ondergrondse afvalvoorzieningen liggen dan ook langs de ontsluitingsring.

- Parkeergarage
- Parkeren maaiveld
- Overig parkeren rond Trekshuut (uitwerking iom gemeente en omwonenden)
- Ontsluitingslus
- Aftakkingen lus tbv nooddiensten ed
- Route langzaam verkeer

Entrees en oriëntatie

Hoekwoningen op stedenbouwkundig belangrijke plekken richten zich qua gevelbeeld en kavelinrichting op beide straten waaraan ze gelegen zijn. Dat betekent dat deze woningen de entree in de zijgevel hebben en dat er extra aandacht besteed wordt aan aantal, situering en grootte van de gevelopeningen.

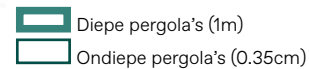


- Entree parkeergarages auto's
- Entree parkeergarages voetgangers
- Entrees grondgebonden woningen
- Entrees appartementen



Natuurinclusieve pergola

Om de relatie tussen binnen en buiten de woning te versterken worden de grondgebonden woningen die zich niet richting de Zomerdijk oriënteren voorzien van een pergola. Zo ontstaat een vrijwel doorgaande verticale groenstructuur die voorziet in variatie, veiligheid, voedsel en voorplanting voor verschillende doelsoorten. De pergola's geven de woning ook een groene uitstraling en dragen bij aan het natuurinclusief maken van IJsseloevers

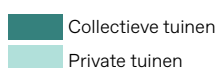


Tuinen

Appartementen met een gallerijontsluiting en een van de bouwblokken aan de groene scheg worden voorzien van een collectieve tuin. Deze tuinen vormen het verlengstuk van de aangrenzende woning. Het is de plek waar kinderen spelen en burenen elkaar ontmoeten. Elke Collectieve Tuin wordt ingericht als gemeenschappelijke ruimte voor en door bewoners. De Collectieve Tuinen worden maximaal groen ingericht. De enige verharding die wordt gebruikt heeft ten doel gebruik en sociale interactie te stimuleren. De overige grondgebonden woningen worden voorzien van een privé tuin die met een groene erfafscheiding wordt begrensd.



De invulling van deze collectieve tuin nader wordt uitgewerkt. Mogelijk een daktuin, mogelijk een half dek/half tuin, mogelijk een tuin.



ntuinen

Principe openbare ruimte

Dit hoofdstuk legt de basis voor het inrichtingsplan wat in de volgende fase in samenspraak met de gemeente en omwonenden wordt opgesteld. Naast een eerste schetsmatige uitwerking van de belangrijkste openbare ruimten zijn principeprofielen opgenomen.



Aanhechting op de omgeving

Ijsseleovers neemt een centrale positie in zowel de lokale als regionale verkeersstructuur van IJsselstein. Zo zijn de fietsroutes langs de IJsseldijk, waarlangs Ijsseleovers gelegen is, onderdeel van het regionale hoofd fietsnetwerk. Hiermee is ook een goede aansluiting van Ijsseleovers met het lokale hoofd fietsnetwerk geborgd.

Niet alleen vormt het bestaande fietsnetwerk in de basis een gezonde ontsluiting van Ijsseleovers, ook het openbaar vervoersnetwerk is op orde. Zo is in oostelijke richting de tramhalte Clinckhoeff op loopafstand

bereikbaar. Meer richting het zuiden is het historische centrum van IJsselstein op fietsafstand gelegen. Aan de noordzijde is via de Kerspellaan ook de tramhalte Eiteren op loopafstand te bereiken.

De Zomerdijk is niet alleen een belangrijke fietsroute, ook ontsluit het Ijsseleovers vandaag de dag voor de auto. De Zomerdijk – welke in oostelijke richting overloopt in de Utrechtseweg – is direct verbonden met de A2. Regionale en landelijke bestemmingen zijn zo goed bereikbaar vanuit Ijsseleovers.



Legenda

Routes

- Tram (lijn 21)
- Tramhalte
- Bus (lijnen 31, 195, 295, 106, 504, 505)
- Bushalte
- Fietsnetwerken (landelijk + regionaal)
- Fietsknooppunt
- Wandelnetwerken (landelijk + streekpad)
- Wandelknooppunt

Voorzieningen

- basisonderwijs
- middelbaar onderwijs
- kinderopvang / BSO
- sportvoorziening
- bibliotheek
- winkelcentra / supermarkt
- huisarts
- ouderenzorg
- theater
- museum
- gebedshuis
- wijkcentrum / buurthuis
- IJsselstein centrum

Groene Scheg

De groene scheg (nader uit te werken in het VO openbare ruimte) is een centraal parkplein voor de wijk waar ruimte is voor onder andere wandelen, fietsen, spelen, verblijven en ontmoeten. De breedte van de groene scheg varieert tussen de circa 22 m en 45 m.

Door de maat van de groene scheg is er ruimte voor zowel functionele verharding, ten behoeve van bijvoorbeeld bankjes, speelplekken of een plek voor de lokale buurtbarbecue, als groen met een stevige maat, met bomen van de 1ste grootte.



Groene Lopers

Vanaf de hoofdontsluiting lopen er zijstraten richting het Oeverpark aan de Hollandsche IJssel. Ook de zijstraten zijn autoluw, met wandelaars en fietsers als hoofdgebruiker. De zijstraten voorzien toegang tot de woningen voor hulpdiensten en bieden ruimte voor kabels en leidingen, het WKO tracé en het rioolstelsel. Daarnaast vormen ze groene lopers die het groen van de Zomerdijk en het Oeverpark de wijk intrekken.

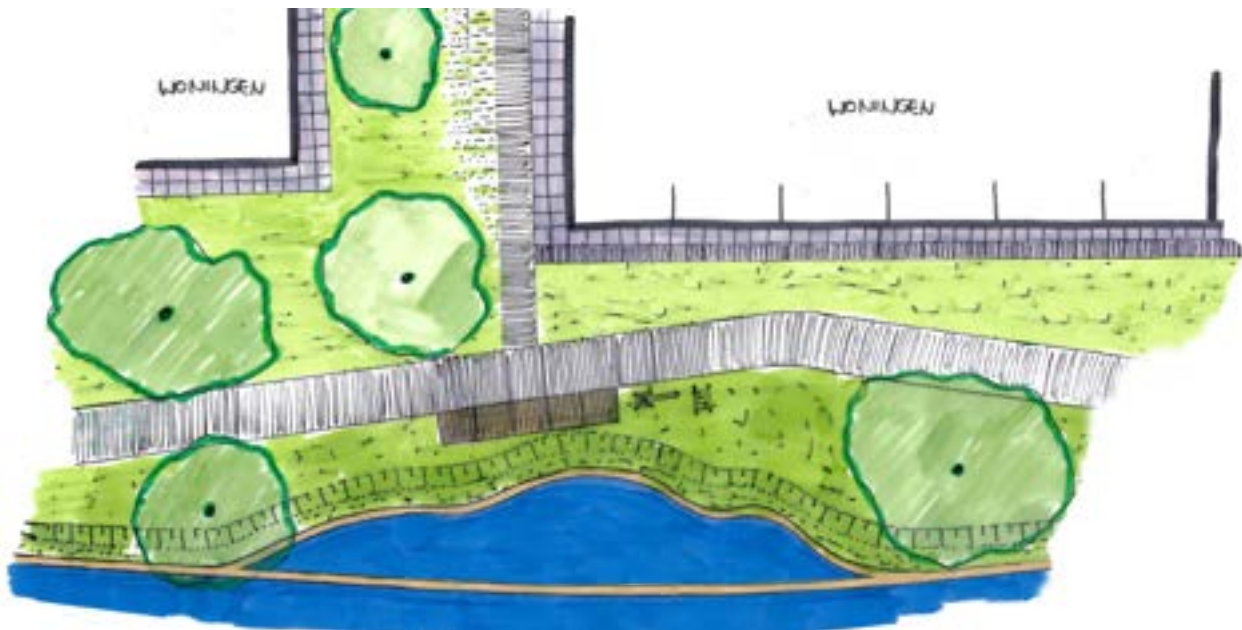
De woningen hebben ieder een Delftse stoep waardoor doorgaand wandel- en fietsverkeer niet direct langs de gevel van de woningen kruist. Bewoners hebben daarbij ruimte om bijvoorbeeld een plantenbak of bankje neer te zetten. Door de inrichting van de openbare ruimte wordt (lang) parkeren ontmoedigd. Vanaf het hoofdpad loopt er per twee woningen een pad tussen het groen door richting de Delftse stoep zodat bewoners gemakkelijk bij hun woning kunnen komen.



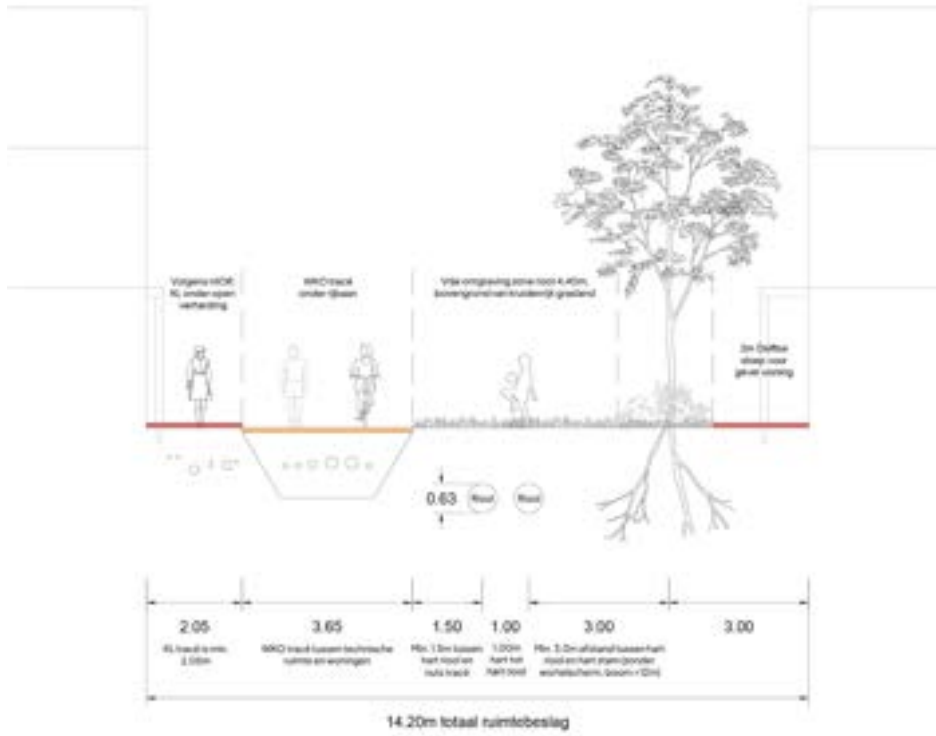
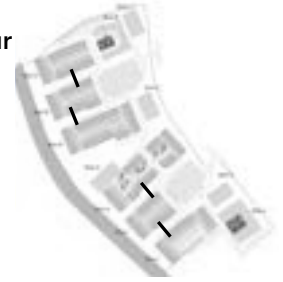
Oeverpark

Het Oeverpark (nader uit te werken in het VO openbare ruimte) is een parkzone aan de Hollandsche IJssel met flauwe natuurvriendelijke oevers waar een parkpad geleidelijk tussen het groen door meandert. Samen met een variërende breedte van het oeverpark, van circa 12 m tot 20 m, ontstaat er een afwisselende beleving. Soms reikt het pad tot dichtbij de natuurvriendelijke oever van de Hollandsche IJssel,

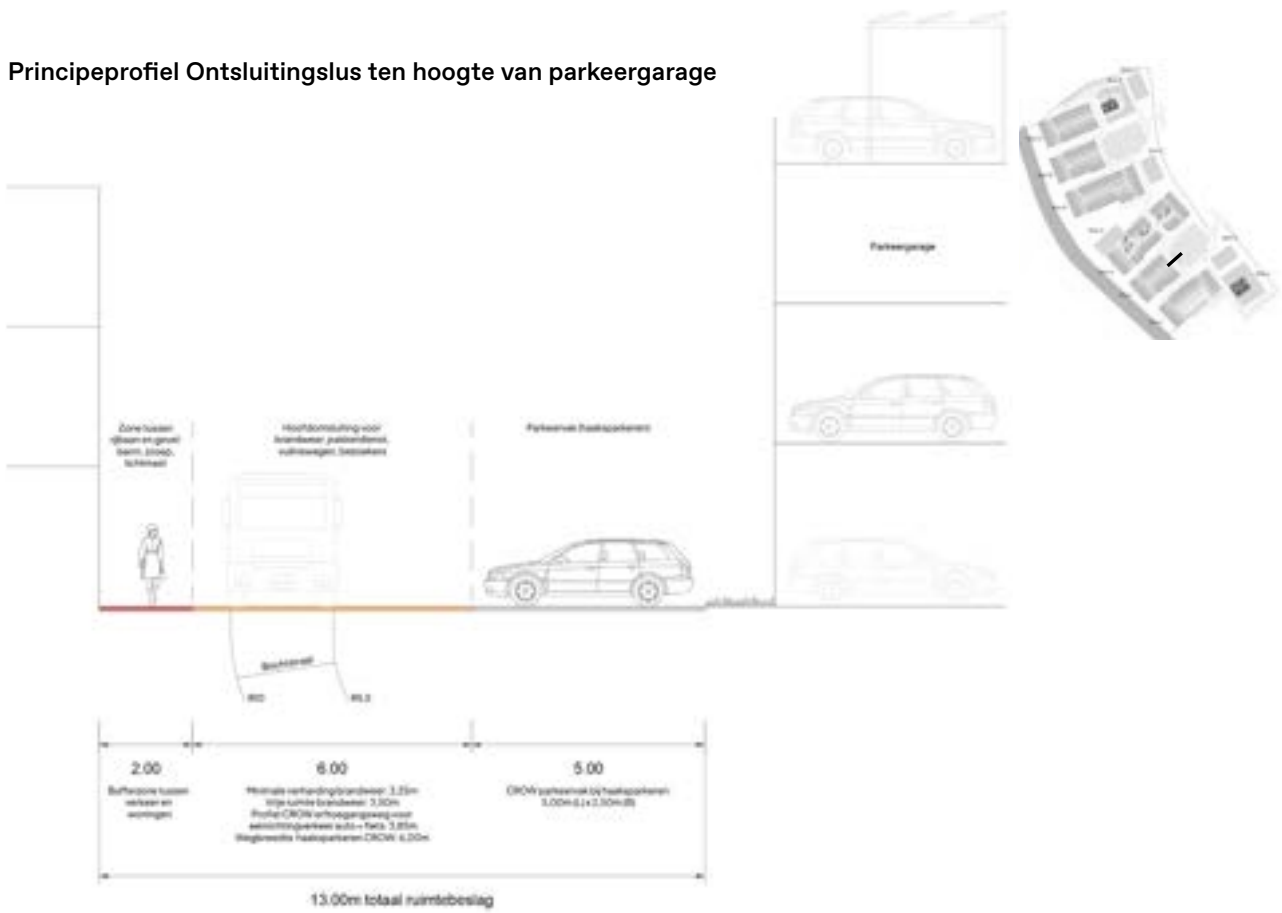
waardoor het water optimaal beleefbaar is en er ruimte ontstaat voor boomgroepen tussen het parkpad en de woningen aan het Oeverpark. Op andere plekken komt het parkpad dichtbij de woningen, waardoor het kan aantakken op de zijstraten en er aan de oever ruimte ontstaat voor een bredere groenstrook en/of bomen.



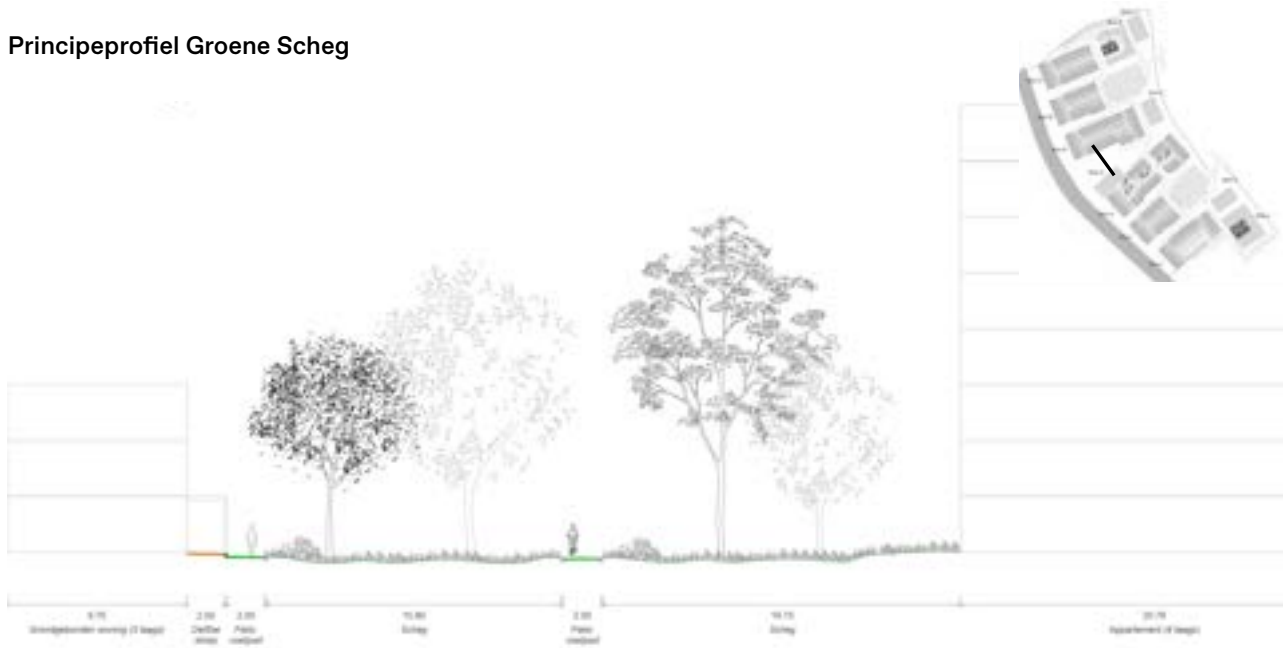
Principeprofiel Groene Loper met ruimtebeslag bomen en ondergrondse infrastructuur



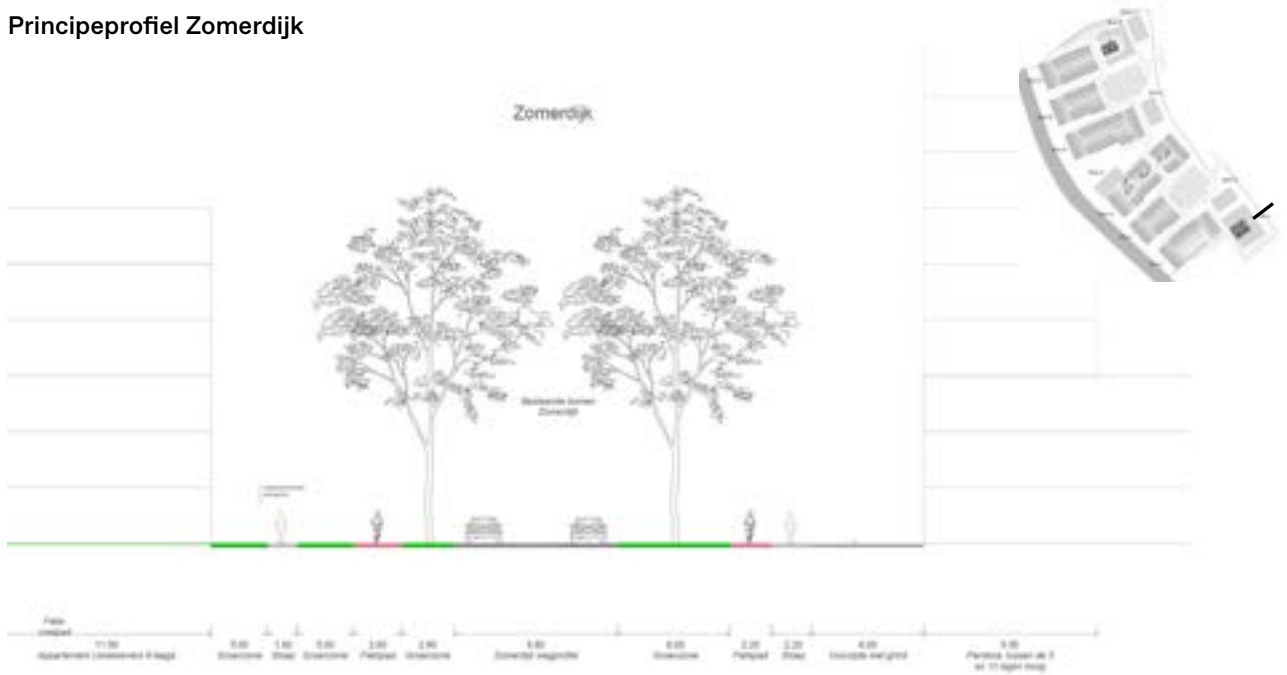
Principeprofiel Ontsluitingslus ten hoogte van parkeergarage



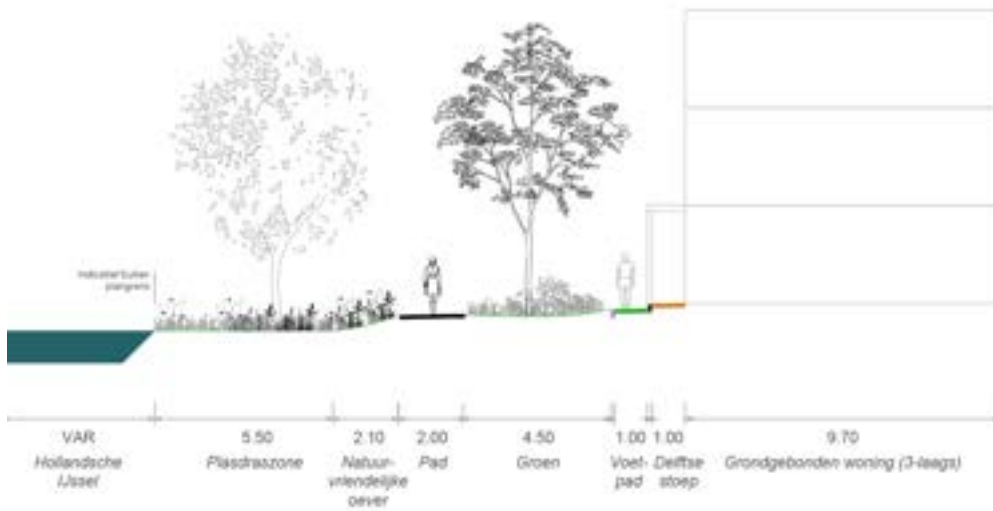
Principeprofiel Groene Scheg



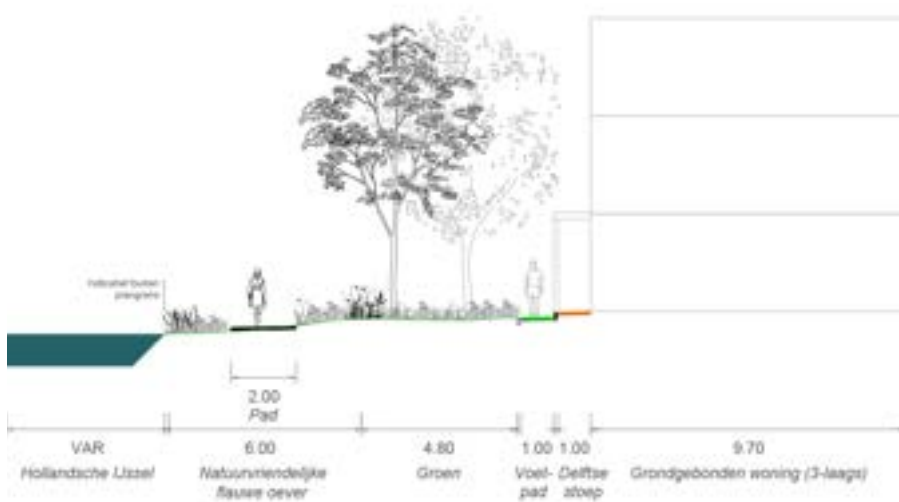
Principeprofiel Zomerdijk



Principeprofiel Oeverpark brede zone



Principeprofiel Oeverpark smalle zone



Het 1,00m brede voetpad langs de woningen is een soort postbodepad en geen doorgaand pad, dit laatste ligt iets verderop in het Oeverpark zelf en is rolstoelvriendelijk.

Beeldkwaliteit

Uitgangspunten voor beeldkwaliteit vormen inspiratie voor de architect en een toetsingsdocument voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De uitgangspunten geven richting aan de beeldkwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de bebouwing.



Straatbeeld

Binnen de rijke variatie aan gebouwtypes - van diverse grondgebonden woningen en appartementengebouwen tot aan parkeergarages - zorgt eenheid in kleur en materiaal voor samenhang in IJsseloevers

Straatbeeld

Eigentijdse architectuur, okerkleurige bakstenen - die refereren aan de typische IJsselsteentjes - en een heldere opbouw van het volume en de gevel bij woongebouwen vormen het fundament voor een evenwichtig straatbeeld

- De IJsseloevers bestaat uit stedenbouwkundige blokken die opgebouwd zijn uit architectonische eenheden. Elke architectonische eenheid bestaat uit een serie van woningen die als eenheid worden ontworpen. De individuele woning is ondergeschikt aan de architectonische eenheid als geheel.
- Per straatprofiel of andere type openbare ruimte is er variatie tussen de ontwerpen van de verschillende architectonische eenheden.
- Alle woningen worden voorzien van een plat dak.
- Het ontwerp straalt rust uit, onder meer door de heldere hoofdvorm en doordat gevelopeningen in een rustige ritmiek in de gevel zijn ontworpen.
- Een variatie van okerkleurige bakstenen vormen de basis van de architectuur van de woongebouwen.
- Architectonische eenheden verschillen in kleur subtiel ten opzichte van elkaar (ton-sur-ton).
- Alle woningen staan in de aangegeven rooilijn.

Natuurinclusieve pergola

De grondgebonden woningen grenzend aan de Groene Lopers en het Oeverpark worden aan de voorzijde voorzien van een natuurinclusieve pergola die het verbindende element vormt per stedenbouwkundig blok. Zo ontstaat een vrijwel doorgaande verticale groenstructuur die voorziet in variatie, veiligheid, voedsel en voorplanting voor verschillende doelsoorten.

- De natuurinclusieve pergola wordt per stedenbouwkundig blok door één architect als samenbindend element ontworpen.
- De natuurinclusieve pergola krijgt een robuust karakter en sluit in kleurstelling aan op het hoofdmateriaal van het gebouw.
- De diepte van de natuurinclusieve pergola wordt aangepast op de context. Zo is zij aan de waterzijde en de gevels gelegen aan de noordzijde van het profiel de groene lopers (zonzijde) 1m diep. Gevels aan de zuidzijde van het profiel van de groene lopers (schaduwzijde) voorzien van een pergola van ca 35cm diep. De pergola is in dit laatste geval in de basis een houten constructie aan de gevel waarlangs



Eenheid in materiaal en kleur zorgt voor samenhang - Engelse Park, Groningen (bron: bedauxdebrouwer.nl/).



Gevels stralen door een heldere indeling rust uit - Evolution South, Londen (ontwerp: Maccreanor Lavington).



Grondgebonden aan de Groene Lopers en het Oeverpark worden voorzien van een natuurinclusieve pergola.

groen groeit.

- Bij pergola's met voldoende diepte vormt een stoepzone die in kleur- en materiaalgebruik aansluit op openbare voetpaden de overgang tussen openbaar en privé.
- De staanders van de pergola zijn geïntegreerd in de volle grond waardoor het groen, dat langs de pergola omhoog groeit, tot volle wasdom komt.
- Als onderdeel van het ontwerp van de pergola wordt een groenplan gemaakt waarbij het type beplanting van de pergola wordt afgestemd op de mate van bezonning/ schaduw.
- Alle zijtuinen die grenzen aan de openbare ruimte worden voorzien van een erfafscheiding in de vorm van een houten constructie - in combinatie met beplanting - die in beeldtaal aansluit op de pergola.

Levendige plinten en oriëntatie

Om de levendigheid in de openbare ruimte wordt extra aandacht gevraagd voor het ontwerp van de plint. Dieptewerking en royale gevelopeningen versterken de relatie tussen binnen en buiten.

- Alle woningen, waar de plattegrond van de begane grond dit toelaat, krijgen aan de voorzijde in de plint waar mogelijk royale ramen die de verbinding tussen binnen en buiten versterken.
- Gevels krijgen op de begane grond diepte doordat gevelopeningen teruggelegen zijn en benadrukt worden door een kader van uitstekende bakstenen.
- Hoekwoningen richten zich qua gevelbeeld en kavelinrichting op beide openbare ruimten waaraan ze gelegen zijn.
- Hoekwoningen krijgen hun hoofdentree in de zijgevel grenzend aan de openbare ruimte.
- Kopgevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben een verzorgde gevelindeling doordat ze voorzien van gevelopeningen en plasticiteit/relief in het metselwerk).

Daken

- Daken van bergingen worden waar mogelijk groen ingericht.
- De daken van de grondgebonden woningen worden waar mogelijk enkel voorzien van zonnepanelen.



Zijgevels die zichtbaar zijn aan de openbare ruimte worden waar mogelijk voorzien van royale gevelopeningen- Strijp R, Eindhoven (ontwerp: Happel Cornelisse Verhoeven).



Kopgevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben een verzorgde gevelindeling - Evolution South, Londen (ontwerp: Maccreanor Lavington).

Detailering

Een zorgvuldige en ingetogen detailering gecombineerd met een subtiele verrijking van het metselwerk geven woongebouwen in de IJsseloevers een eigentijdse uitstraling.

Materiaalgebruik

- De baksteen gevel van woongebouwen krijgt een rijke uitstraling door verbijzondering in metselverbanden en/of diepliggend voegwerk.
- Verrijking van het gevelbeeld ontstaat door variatie in metselverbanden op stedenbouwkundige schaal betekenis hebben. Concreet betekent dit dat variatie in het metselwerk ontstaat doordat baksteenpatronen over grotere geveldelen wordt ingezet.
- Zowel de voor- en zijgevels worden verrijkt met verbijzondering in het metselwerk.
- Deuren, kozijnen, dakranden en andere geveldetails worden uitgevoerd in een kleur die aansluit op de kleur van de baksteen.

Detailering

- De detailering is zorgvuldig en ingetogen. Zo worden kozijnen en hemelwaterafvoer zorgvuldig meeontworpen met de architectuur van de woning.
- Er wordt extra aandacht gevraagd voor keuze, detailering en inpassing van elementen als deurbel, brievenbus en oplossingen voor hemelwaterafvoer. Deze worden met de architectuur mee ontworpen en zorgvuldig ingepast binnen het gevelontwerp.

Techniek

- Nutsvoorzieningen, afvalvoorzieningen en dergelijke in het openbaar gebied worden in kleurstelling zorgvuldig ingepast in de omgeving en indien mogelijk omzoomd door hagen of een andere groene erfafscheiding.
- Overige technische installaties worden zorgvuldig ingepast en zijn vanaf de openbare ruimte niet nadrukkelijk zichtbaar.



Verrijking gevel door subtiele variatie in metselwerkverbanden - Strijp R, Eindhoven (ontwerp: Bedaux de Brouwer architecten).



Beldrukkers en huisnummers worden in het ontwerp van de gevel geïntegreerd - Strijp R, Eindhoven (bron: bedauxdebrouwer.nl/).

Collectieve en private tuinen

De collectieve tuinen en private achtertuinen vormen het verlengstuk van de woning. De inrichting is zo groen als mogelijk, biedt ruimte voor ecologie en stimuleert sociale interactie tussen de buurtbewoners.

Inrichting en toegankelijkheid collectieve tuinen

In het collectieve deel van de tuinen ontmoeten buurtbewoners elkaar, ook wordt een aantrekkelijk leefklimaat gerealiseerd voor dieren en insecten.

- De toegangen naar de Collectieve Tuinen hebben een groene en uitnodigende uitstraling en worden voorzien van een ontworpen poort en hekwerk die onderdeel is van de natuurinclusieve pergola waarmee de collectieve tuin kan worden afgesloten.
- Elke Collectieve Tuin wordt ingericht als gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners. De inrichting zal dan ook nader worden uitgewerkt met de toekomstige bewoners.
- Er wordt extra aandacht gevraagd voor de overgang tussen collectief en privé. Deze wordt dusdanig uitgevoerd dat de relatie tussen collectief en privé wordt versterkt.
- Een houten berging in haar natuurlijke kleur vormt een onderdeel van het ontwerp van de overgang tussen de het privédomein en de collectieve tuin.
- Dezelfde staanders van de pergola worden bij de zijtuinen in de hekwerken opgenomen.

Overgang privé achtertuinen

Door bergingen achter een groene erfafscheiding te situeren ontstaat er een zo continu als mogelijk groen beeld langs achterpaden.

- De overgang tussen de achterzijde van privé kavels en achterpaden worden uitgevoerd in een groene erfafscheiding van circa 1.8m hoog. Bergingen worden geplaatst achter de groene erfafscheiding, zodat het groene beeld gezien vanaf het achterpad minimaal wordt aangetast.
- Dezelfde staanders van de pergola worden bij de zijtuinen in de hekwerken opgenomen en worden voorzien van beplanting.



De Collectieve Tuinen worden maximaal groen ingericht - Binnentuin Heel Europa, Purmerend (ontwerp: delva.la/).



Elke collectieve tuin wordt samen met de toekomstige bewoners ontworpen en ingericht - De Deeltuin, Utrecht (ontwerp: delva.la/).



Binnen de architectuur mee ontworpen bergingen - De Deeltuin, Utrecht (ontwerp: delva.la/).

Beeldkwaliteit appartementengebouwen

De appartementen zorgen voor een schaalvergroting van de IJsseloevers langs de Zomerdijk. Ook zorgt het appartementengebouwaan de groene scheg voor een verbijzondering aan de Hollandsche IJssel.

Straatbeeld

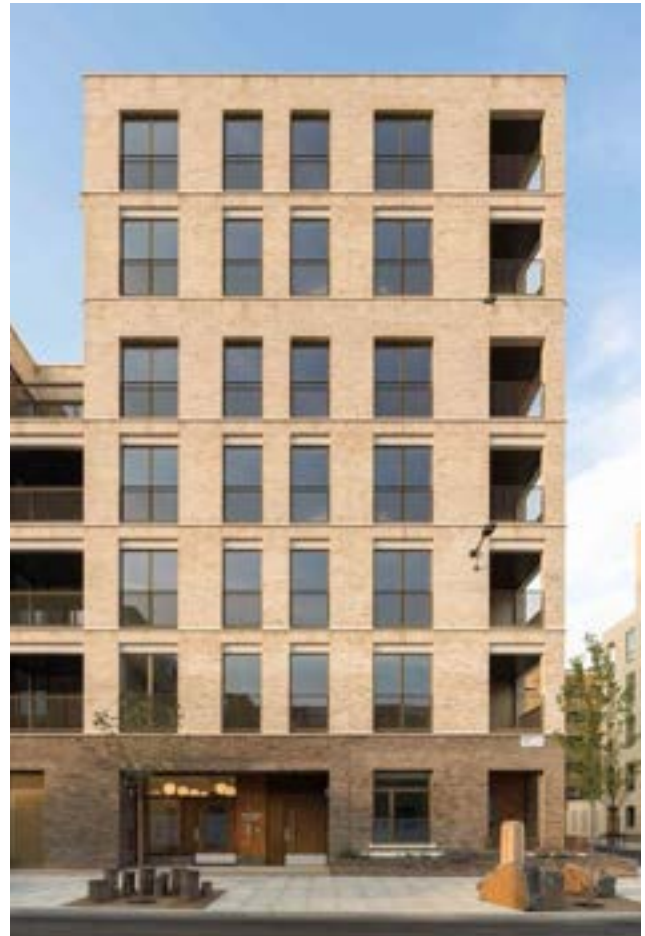
Afstemming in materiaal en kleur zorgt voor samenhang tussen de grondgebonden woningen en appartementen.

- Appartementengebouwen worden net als de grondgebonden woningen uitgevoerd in een okerkleurige baksteen.
- Appartementen hebben een herkenbare driedelige opbouw die in samenhang met elkaar staat; plint, midden, kroon. De plint contrasteert licht met het deel erboven doordat deze in een iets donkerdere baksteen is uitgevoerd. De kroon vormt een verbijzondering doordat daar in architectuur een schaalvergroting plaatsvindt.

Gevelontwerp

Gevels van de appartementen stralen doordat de indeling van elementen zoals ramen en balkons in een heldere ritmiek zijn geplaatst rust uit.

- De gevels hebben van appartementengebouwen hebben een evenwichtige gevelindeling en stralen rust uit. Ramen, balkons en andere geveltoevoegingen zijn in een helder grid in de gevel gesitueerd en sluiten qua kleur aan op het hoofdmateriaal.
- Balkons zijn een belangrijke ontwerpogave. Een afwisseling van gesloten en open delen van de balkonhekjes zorgt voor een balans tussen het beperken van inzicht in omliggende tuinen en uitzicht op de omgeving.



Appartementen worden uitgevoerd in okerkleurige baksteen, waarbij de plint licht contrasteert door een donkere kleurstelling,



Elementen zoals balkons en andere geveltoevoegingen sluiten qua kleur aan op het hoofdmateriaal.

Plinten

De begane grond van appartementengebouwen sluiten zorgvuldig aan op de openbare ruimte, waarbij de koppeling met leefruimtes zorgt voor verlevendiging.

- Er wordt extra aandacht besteed aan de overgang tussen openbaar en privé, dit bijvoorbeeld door gebouwde buitenruimtes en situering entreelobby aan de straatzijde.
- De entrees van de gestapelde bebouwing hebben een open uitstraling
- Fietsenbergingen zijn altijd integraal onderdeel van het hoofdvolume. Danwel doordat deze inpandig in het hoofdvolume zijn ingepast, dan wel dat ze onder een collectief dek in een binnentuin zijn opgelost. In het geval van een collectief dek is deze groen ingericht en functioneert het als collectieve buitenruimte voor bewoners.
- Elke zijde van de plint bestaat ten minste voor een deel uit woningen of entreelobby.

Techniek

De begane grond van appartementengebouwen sluiten zorgvuldig aan op de openbare ruimte, waarbij de koppeling met leefruimtes zorgt voor verlevendiging.

- Dakopbouwen voor liften of andere installaties moeten geïntegreerd worden in de bouwmassa en/of vallen binnen het silhouet van het gebouw.
- Duurzaamheidsmaatregelen zijn integraal onderdeel van het ontwerp en de architectonische expressie



Een afwisseling van gesloten en open delen van de balkonhekjes zorgt voor een balans tussen het beperken van inzicht in omliggende tuinen en uitzicht op de omgeving.



Balkons, raampartijen en andere geveltoevoegingen worden in een rustige ritmiek in de gevel geplaatst.



Entreelobbys hebben een herkenbare uitstraling en zijn gelegen aan de openbare ruimte.

Beeldkwaliteit parkeergarages

De parkeergarages vormen door hun functie als hun prominente ligging aan de Zomerdijk belangrijke verbijzonderingen binnen de IJsseloevers, maar door afstemming in kleur en vergroening van de gevel wordt aansluiting gezocht op de uitstraling van de woongebouwen.

Straatbeeld

Door de andere schaal en verbijzondering in het materiaalgebruik krijgen de parkeergarages een bijzonder karakter binnen de IJsseloevers.

- De gevels van de parkeergarages bestaan uit een combinatie van groen, hout in haar natuurlijke kleur en metaal (of vergelijkbare materiaal). Door dit laatste materiaal wordt gerefereerd aan de oorspronkelijke functie van de IJsseloevers.
- De kleurstelling van de parkeergarages sluit door haar okerkleurig ontwerp aan op het ontwerp van de woongebouwen in de IJsseloevers.

Gevelontwerp

Een samenspel tussen sterk herkenbare ritmiek van verticale gevelelementen en een daaraan ondergeschikte horizontale gevelgeleding zorgt voor schaalverkleining van de parkeergarages.

- Verticale gevelelementen vormen de dominante basis voor de geveluitwerking en zorgen voor een schaalverkleining bij met name de lange zijden
- Horizontale gevelelementen zijn ondergeschikt aan de verticale geleding, maar zorgen voor een verdere verfijning in de gevel.
- Het toepassen van groen in gevels wordt aangemoedigd. Het groen staat altijd in de volle grond.
- Directe uitstraling van verlichting in de parkeergarage en koplampen van het gemotoriseerde verkeer wordt richting omliggende woningen zo veel mogelijk vermeden.

Langsgevels

Een combinatie van vergroening en verbijzondering van de plint vormen de basis voor het ontwerp van de lange zijden van de parkeergarages.

- Beide langsgevels van de parkeergarages worden op de begane grond voorzien van een met de architectuur mee-ontworpen entree voor voetgangers.
- De plint van de parkeergarages wordt voorzien van in de architectuur geïntegreerde zitelementen.



Gevels bestaan uit een combinatie van metaal, groen en hout - Parkeerhuis Nijmegen (ontwerp: Kortthielens architecten).



Verticale gevelelementen vormen de dominante basis voor het gevelontwerp.



De vergroening is onderdeel van het gevelontwerp en versterkt het verticale karakter van de gevels - Tsukuba Japan (ontwerp: Toda)

Kopgevel Zomerdijk

Aan de Zomerdijk presenteren de parkeergarages zich richting de omgeving. De entrees voor gemotoriseerd verkeer die aan deze zijde zijn gesitueerd hebben een uitnodigend karakter.

- In- en uitritten van de parkeergarages zijn als zelfstandig element herkenbaar;
- In- en uitritten worden mee-ontworpen met de architectuur en sluiten aan bij de ritmiek het totale gevelontwerp;
- Vereiste elementen zoals slagbomen en hellingbanen bevinden zich inpandig.

Interieur parkeergarages

De binnenzijde straalt door eenduidig kleurgebruik rust uit.

- Binnen de parkeergarages zorgt eenduidig kleurgebruik van plafond, wanden, parkeervakken en wegen voor een rustig en samenhangend beeld;
- Door afstemming in (kleur van) materiaal ontstaat een vloeiende overgang tussen de binnenzijde van de parkeergarages en de openbare ruimte.
- Waar mogelijk wordt daglicht in de garage gebracht.

Techniek

Toevoegingen aan het gevelontwerp ten behoeve van techniek zijn integraal onderdeel van de architectuur.

- Toegangen tot logistiek en technische voorzieningen zijn integraal onderdeel van het gevelontwerp
- Nutsvoorzieningen en technische ruimtes zijn geïntegreerd in het (gevel)beeld – in kleur- en materiaalgebruik –, sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw en vallen daardoor niet nadrukkelijk op.
- Overige technische installaties zijn zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.
- Zonnecollectoren worden, voor zover aanwezig, geïntegreerd in de gevels. Zonnecollectoren en andere technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van de architectuur van het parkeergarages en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte doordat deze op tenminste twee meter afstand van de rand van het dak zijn gesitueerd.



Beide langsgevels van de parkeergarages worden op de begane grond voorzien van een met de architectuur mee-ontworpen entree voor voetgangers.



Het ondersteel deel van de plint wordt uitgevoerd in baksteen en voorzien van zitelementen en groenvakken - Parkeerhuis Nijmegen (ontwerp: Korthtielens architecten).



Entrees van technische ruimtes zijn onopvallend onderdeel van het gevelontwerp - UMCG Groningen (ontwerp: Aas architecten).

Duurzaamheid

De ontwikkeling van IJsseloevers brengt de kans met zich mee om een verhard gebied te vergroenen en klimaat adaptief in te richten. Toekomstbestendigheid vormt daarin een belangrijk thema in IJsseloevers. We zetten niet enkel in op een plek voor mens, maar we ontwikkelen ook een aantrekkelijk leefgebied voor flora en fauna.



6. Duurzaamheid

We streven binnen IJsseloevers naar een gezonde leefomgeving waarin ecologische, sociale en economische duurzaamheid hand in hand gaan.

Klimaatadaptatie

Bij de verdere uitwerking van het plan is, conform de NvU, veel aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Hierover is afstemming geweest met de Provincie Utrecht, Gemeente IJsselstein en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het toevoegen van veel groen en het beperken van het oppervlak aan verharding tot een minimum vormt de basis voor een klimaat adaptieve wijk.

Een slim samenspel tussen groen en bebouwing biedt een gunstig microklimaat. Een ruim opgezet groen verblijfsgebied in het hart van de wijk. Voldoende groen in de (tussen)straatjes welke direct verbinden met de natuurvriendelijk oever. Groene daken op de bergingen en het groen in de collectieve tuinen en openbare ruimte dragen bij aan waterberging door het tijdelijk vasthouden van regenwater. De beplanting zorgt door schaduw voor het beperken van hittestress in de bebouwde omgeving.

Energie

In IJsseloevers is energiebewust bouwen een belangrijk thema. De energievoorziening voor de woningen wordt aardgasvrij en met de huidige netcongestie in de regio is met de Provincie, Gemeente, HDSR en Stedin is veel overleg gevoerd om een realistische en passende energievoorziening te realiseren. Door middel van een collectief WKO-systeem wordt water uit de Hollandsche IJssel gebruikt voor koude- en warmtevoorziening. Verder worden er zonnepanelen op de daken van woningen en op de parkeergarages gerealiseerd.

In de parkeergarages komt een innovatief en netbewust energiesysteem. Deze fungeert als een zogeheten 'e-Hub', waarin de collectieve warmtevoorziening en elektrische laadinfra slim worden geïntegreerd. Door middel van het collectieve WKO-systeem en de slimme sturing van het laadproces voor elektrische voertuigen wordt de belasting op het elektriciteitsnet geoptimaliseerd. De parkeergarages voorzien in voldoende laadpunten voor elektrische voertuigen. Op basis van de huidige uitgangspunten is Stedin positief om het plan bij de ACM aan te melden als pilot project.

Mobiliteit en bereikbaarheid

Duurzame mobiliteit speelt een centrale rol binnen het plan IJsseloevers. Deze is gebaseerd op het STOMP-principe, waarbij lopen en fietsen prioriteit krijgen. Door de voetganger en fietser centraal te zetten bij de inrichting, worden ruimtes tussen de nieuw te realiseren woonblokken geen standaard straten, maar informele groene verbindingen tussen de Zomerdijk en de Hollandsche IJssel. In de bijlage Mobiliteitsplan fase 1 staat concreet omschreven hoe invulling wordt gegeven aan mobiliteit en bereikbaarheid.

Biodiversiteit en ecologie

Door nieuwe groen en blauw structuren met de omgeving te verbinden, wordt IJsseloevers onderdeel van het stedelijke ecologische systeem in IJsselstein, waar niet alleen ruimte is voor mens, maar ook voor plant en dier. Dit realiseren we o.a. op de volgende wijze:

- Versterking van bestaande ecologische verbindingen en aanleg van natuur inclusieve groenzones.
- Natuur inclusief bouwen zowel in de woningen d.m.v. nestkasten, waar mogelijk groene daken en gevels, en door het toevoegen van nieuwe flora en fauna in het park en langs de Hollandsche IJssel door middel van een natuurvriendelijke oever.
- Biodiversiteit staat hoog in het vaandel. Gedurende de gehele ontwikkeling van IJsseloevers zullen ecologen van Heijmans, bij voorkeur in samenspraak met een ecooloog van de gemeente meedenken om de biodiversiteit in het gebied te verbeteren.

Om de verbetering van biodiversiteit onder andere te kunnen meten is er in het plangebied een zogenaamde "birdbox" opgehangen. Deze birdbox registreert de vogels die nu aanwezig zijn. Na realisatie van het plan zal er vervolgens gemeten worden of er sprake is van een verbetering.

Gezondheid en leefkwaliteit

Luchtkwaliteit - Voor IJsseloevers geldt dat er wordt voldaan aan de wettelijke eisen op het gebied van luchtkwaliteit. Er zijn daarom geen mitigerende maatregelen nodig. Eveneens geldt dat er in de plansituatie voldaan wordt aan de WHO-advieswaarden die golden ten tijde van tekenen van het Schone Lucht Akkoord. In de plansituatie wordt niet voldaan aan de actuele WHO-advieswaarden.

Geluid - Uit onderzoek is gebleken dat de maximaal toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden. Wel wordt ten gevolge van enkele gezonde bronnen (de Zomerdijk, de Kerspellaan en de tramlijn) de voorkeursgrenswaarde overschreden.

Ten gevolge van de tramlijn wordt slechts binnen een klein deel van het plangebied (noordwest punt) de voorkeursgrenswaarde overschreden. De gecumuleerde geluidbelasting binnen het plangebied bedraagt meer dan 54 dB, maar niet meer dan 63 dB. Oorzaak hiervan is de trambaan en wegverkeer langs de Zomerdijk en Kerspellaan. In het plan is hiermee rekening gehouden en daarom dient ter hoogte van de overschrijding te worden voldaan aan de gemeentelijke eisen voor het vaststellen van een hogere waarde, zijnde:


- een geluidluwe gevel of een geluidluwe buitenruimte (balkon) aanwezig is en
- er minimaal 1 verblijfsruimte aan een geluidluwe zijde is gesitueerd.

De betreffende woningen in het plangebied voldoen aan deze eisen. In de vervolgfase zullen de geluidsluwe toepassingen verder worden uitgewerkt.

Sociale duurzaamheid - Binnen IJsseloevers wordt veel aandacht besteed aan sociale duurzaamheid. Dit resulteert in een veilige omgeving waarin sprake is van een sterke sociale samenhang en waar een gezonde levensstijl wordt nagestreefd.

NL Greenlabel IJsseloevers

Om de duurzaamheid van het plan te meten zal het plan IJsseloevers door middel van NL Greenlabel worden getoetst. Heijmans heeft een concrete ambitie om aan de hand van het NL Gebiedslabel naar een A score toe te werken. In 2025 is met de gemeente en (keten)partners een inspiratiesessie georganiseerd. De uitkomsten vormen de basis voor het huidige ontwerp.



De inhoud van dit document en de hierin opgenomen gegevens, afbeeldingen, teksten en combinaties daarvan zijn beschermd door auteurs-, en databankrechten.

Tenzij anders vermeld berusten deze rechten bij De Zwarte Hond en Bonnema Architecten. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan dit boekwerk of enig onderdeel hiervan voor eigen doeleinden te gebruiken, openbaar te maken en of te verveelvoudigen.

We hebben ons uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan je (mede-)rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan je geen toestemming hebt verleend, verzoeken we je een mail te sturen aan bd@dezwartehond.nl.



polyfern heijmans