

PARTICIPATIE VERSLAGLEGGING GEBIEDSATELIER 3

Onderwerp	Gebiedsatelier 3
Project	Gebiedsperspectief Kromme IJssel
Opdrachtgever	Gemeente IJsselstein
Projectcode	141891
Datum overleg	16 december 2024
Referentie	141891/25-001.002
Datum verslag	24 januari 2025
Bijlage(n)	I Presentatie

1 INLEIDING

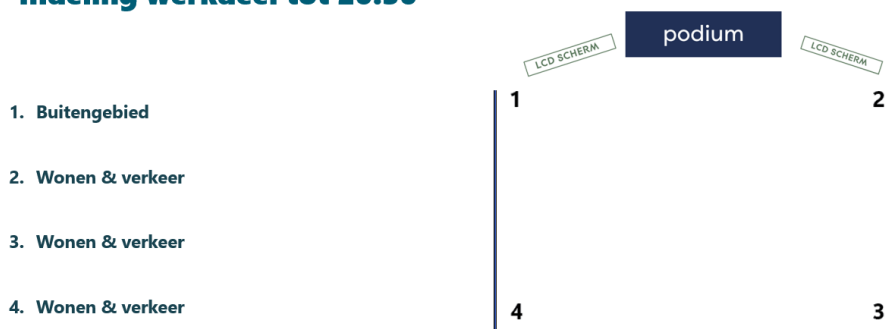
Op 16 december 2024 vond de derde participatiebijeenkomst plaats in het kader van de aanscherping van het gebiedsperspectief in 'Het Zendstation' van 19:00 tot 20:45 uur. De avond startte met een plenaire presentatie van proces en inhoud. Tijdens de presentatie is het aangescherpte gebiedsperspectief gepresenteerd met na afloop een vragenronde. Vervolgens kregen de organisaties 'Werkgroep Behoud Lopikerwaard', 'HKIJ' en 'BB+W' een moment om plenair een woord te doen.

Na het plenaire deel gingen de aanwezigen uiteen over 4 tafels. Op 3 tafels was het gesprek gericht op 'wonen en verkeer'. Eén tafel was gericht op het buitengebied. Inbreng uit deze gesprekstafels is verwerkt in voorliggende document en verdeeld op basis van de thema's. Er is per opmerking aangegeven aan welke gesprekstafel deze inbreng is geleverd.

De bijeenkomst is plenair afgesloten met een toelichting over het vervolg, zijnde de afronding en aanscherping van het gebiedsperspectief na dit derde atelier. Ook is een doorkijk gegeven naar de uitvoering ná mogelijke besluitvorming.

Afbeelding 1.1 Tafelinrichting en nummering tijdens gebiedsatelier 3

Indeling werkdeel tot 20.30



2 WONINGBOUW

De aanwezigen vragen aandacht voor alternatieve woningbouwlocaties binnen de gemeente IJsselstein, zoals combineren met het bedrijventerrein of gebieden ten noorden van IJsselstein. Daarnaast deden de aanwezigen oproepen om het totale woongebied te verkleinen tot minder dan 20 % van het totale plangebied, en dit te concentreren langs de N210, zodat de rest van het gebied vrij blijft van ontwikkelingen. Anderen zien juist weinig in een dergelijke voorstel. Tegelijkertijd zijn er zorgen over het bebouwingspercentage in de plannen. Aanwezigen hebben de indruk dat de gebiedsgrens is vergroot, wat mogelijk betekent dat het bebouwde oppervlakte groter is dan de voorgestelde 20 %. Er zijn zorgen over het aantal woningen en of dit passend is voor het gebied. Tot slot vroegen de aanwezigen aandacht voor de bouwhoogten. Er werd benadrukt dat de bouwhoogten zorgvuldig en op een verantwoorde wijze moeten worden gekozen. Er werd voorgesteld om hogere bouwhoogten te overwegen als oplossing om het woongebied te verkleinen.

Tabel 2.1 Woningbouw

Inbreng	Wens, zorg of idee	Tafel nummer	Reactie op de inbreng
Parkeernormen			
met een parkeernorm van 2 of hoger moeten er ook veel parkeerplaatsen worden toegevoegd in het gebied. onderzoek of een lagere parkeernorm mogelijk is	zorg/idee	4	de vigerende (huidige) parkeernormen voor woningbouw is over het algemeen lager dan 2 in de gemeente IJsselstein. Afwijken kan alleen wanneer er voldoende mobiliteitsalternatieven aanwezig zijn. Het toevoegen van een hoogwaardige OV-verbinding met een goed bereikbare halteplek in het gebied maakt lagere normen mogelijk
ondergrondsparkeren is nabij het Zendstation is niet mogelijk. Het gevolg is inpandig parkeren op maaiveld waardoor een extra bouwlaag ontstaat. De totale bouwhoogte is een aandachtspunt in dit deelgebied	zorg	4	de totale bouwhoogten in het gebied kiezen wij passend en in afstemming op het Zendstation. De parkeeroplossing is daar integraal onderdeel van. Parkeren wordt bij voorkeur uit het zicht ontworpen om een groene beleving te borgen. Parkeren kan op verschillende wijzen, zoals groene of bebouwde oplossingen. Ondergronds is maar één van de oplossingen. Dit zal nader ontwerpend onderzocht worden in het vervolgtraject

Inbreng	Wens, zorg of idee	Tafel nummer	Reactie op de inbreng
Woningaantallen			
bouw minder (dan de opgave 1.200 tot 1.400) en bebouw ook minder van het gebied (minder van 20 %)	wens	3	uw signaal wordt meegegeven aan de raad bij de besluitvorming. Het aangescherpte gebiedsperspectief onderzoekt de mogelijkheden om de gemeentelijke woningbouwopgave van 1.200 tot 1.400 woningen op verantwoorde wijze in te passen in het Kromme IJsselgebied
1.500 woningen is teveel voor deze plek. aanwezigen vragen zich of dit gewenst is	zorg	3	uw signaal wordt meegegeven aan de raad bij de besluitvorming. Het aangescherpte gebiedsperspectief onderzoekt de mogelijkheden om de gemeentelijke woningbouwopgave van 1.200 tot 1.400 woningen op verantwoorde wijze in te passen in het Kromme IJsselgebied
Inbreng	Wens, zorg of idee	Tafel nummer	Reactie op de inbreng
Bebouwingshoogten			
zorg dat de bebouwing rond het zendstation niet te hoog wordt	wens	4	wij houden rekening met uw inbreng. Wij gaan zorgvuldig en verantwoord om met de bouwmassa's rondom het Rijksmonument het Zendstation. Concreet houden wij rekening met zichtlijnen en kiezen we voor passende bouwhoogten, waarbij gemiddeld genomen de bouwhoogte van het Zendstation niet wordt overschreden
kijk naar meer bouwhoogte in combinatie met het verkleinen van het totale woongebied. te hoog is ook niet gewenst	idee	3	uw overweging nemen wij mee in de afronding en aanscherping van het gebiedsperspectief. Wij zoeken mogelijkheden om de gemeentelijke woningbouwopgave op verantwoorde en passende wijze in te passen in het Kromme IJsselgebied. Het gebiedsperspectief streeft naar een balans tussen de woningaantallen, bouwhoogten, gehele oppervlakte woongebied om tot een passend woonlandschap te komen
maak meer gebruik van laagbouw en ga vooral niet teveel naar het zuiden	wens	3	uw overweging nemen wij mee in de afronding en aanscherping van het gebiedsperspectief. Wij zoeken mogelijkheden om de gemeentelijke woningbouwopgave op verantwoorde en passende wijze in te passen in het Kromme IJsselgebied. Het gebiedsperspectief streeft naar een balans tussen de woningaantallen, bouwhoogten, gehele oppervlakte woongebied om tot een passend woonlandschap te komen

kijk naar meer bouwhoogte en combineer dit met een kleiner areaal voor wonen (bijvoorbeeld 20 %). beperk echter wel de bouwhoogte	idee	3	uw overweging nemen wij mee in de afronding en aanscherping van het gebiedsperspectief. Wij zoeken mogelijkheden om de gemeentelijke woningbouwopgave op verantwoorde en passende wijze in te passen in het Kromme IJsselgebied. Het gebiedsperspectief streeft naar een balans tussen de woningaantallen, bouwhoogten, gehele oppervlakte woongebied om tot een passend woonlandschap te komen
Inbreng	Wens, zorg of idee	Tafel nummer	Reactie op de inbreng
Opzet en maat woongebied			
verklein het totale woongebied. Ontwikkel alleen de strook parallel aan, en zo dicht mogelijk op de N210, zodat de rest van het gebied gevrijwaard blijft van ontwikkelingen	wens	4	uw overweging om het totale woningbouwgebied te verkleinen en noordelijk op te schuiven wordt meegegeven aan de raad. Met een strook woningbouw langs de N210 kan de woonopgave (ca. 1.200 tot 1.400 woningen) alleen behaald worden door gebruik te maken van (forse) hoogbouw. Dit staat haaks op de wens om de bouwhoogte te beperken en het creëren van een dorps karakter
plaats het woongebied zo dicht mogelijk op de N210, met als doel het vrijwaren van het zuidelijke gebied. Dit kan bijvoorbeeld gecombineerd worden met een geluidsschermbaan om nog dichter naar het noorden te bouwen. Combineer bijvoorbeeld de woningbouwstrook met een geluidsschermbaan voor de compactheid. Ook wordt er aandacht gevraagd voor het beperken van de bouwhoogte	idee	3	uw overweging om het totale woningbouwgebied te verkleinen en noordelijk op te schuiven wordt meegegeven aan de raad. Met een strook woningbouw langs de N210 kan de woonopgave (ca. 1.200 tot 1.400 woningen) alleen behaald worden door gebruik te maken van (forse) hoogbouw. Dit staat haaks op de wens om de bouwhoogte te beperken en het creëren van een dorps karakter
creëer een dorps karakter van het woongebied dat past bij de omgeving	wens	3	wij nemen uw overweging mee bij de aanscherping. Het gebiedsperspectief streeft naar een balans tussen de woningaantallen, bouwhoogten, oppervlakte woongebied en het woonmilieu. Wij streven naar een gedifferentieerd woonmilieu met verschillende woonproducten zodat een brede gemeentelijke woonvraag wordt ingevuld
het idee van de boerderijlinten wordt omarmd, maar wel met het verzoek om de schaal te verkleinen. Bij voorkeur identiek aan de huidige opzet zonder nieuwe erven aan de Hogebiezendijk met voldoende groene tussenruimten	wens	3	uw wens nemen wij mee ter overweging in de verdere uitwerking van het gebiedsperspectief

Inbreng	Wens, zorg of idee	Tafel nummer	Reactie op de inbreng
Maximaal 20 % bebouwd			
de bebouwingsvlek van de gebiedsateliers van Flux en Ruimtevolk neemt minder ruimte in volgens de aanwezigen. Aanwezigen geven aan dat de gehele gebiedsgrens (plancontour) is vergroot en daardoor ook gelijktijdig percentueel het totaal te bebouwen oppervlakte woongebied	zorg	1	wij nemen uw zorg mee richting de definitieve aanscherping. Wij houden vast aan het uitgangspunt dat niet meer dan 20 % wordt bebouwd. De laatste visiekaart zullen wij daarop controleren en aanpassen indien nodig. Wij baseren ons op de uitgangspunten uit het eerdere gebiedsperspectief, namelijk de oppervlakten en plangrenzen. Zie pagina 43 van het Gebiedsperspectief uit 2022
aanwezigen menen dat het woningbouw gebied meer is dan 20 % van het totale gebied. Dit zou meer zijn dan voorgesteld in het oorspronkelijke gebiedsperspectief	zorg	3	wij nemen uw zorg mee richting de definitieve aanscherping. Wij houden vast aan het uitgangspunt dat niet meer dan 20 % wordt bebouwd. De laatste visiekaart zullen wij daarop controleren en aanpassen indien nodig. Wij baseren ons op de uitgangspunten uit het eerdere gebiedsperspectief, namelijk de oppervlakten en plangrenzen. Zie pagina 43 van het Gebiedsperspectief uit 2022
het hele gebied is 100 %. maak het daarom mogelijk om binnen de resterende 80 % ook te ontwikkelen	wens	2	uw overweging wordt meegegeven aan de raad. Het uitgangspunt dat niet meer dan 20 % van het totale gebied wordt bebouwd wordt vastgehouden bij de verdere aanscherping
ontwikkel meer dan de aangegeven 20 % en spreid het wonen zodat een meer dorpse met lagere dichtheid wordt mogelijk gemaakt	idee	3	uw overweging wordt meegegeven aan de raad. Het uitgangspunt dat niet meer dan 20 % van het totale gebied wordt bebouwd wordt vastgehouden bij de verdere aanscherping
het woongebied is te ver naar het zuiden opgetrokken en bovendien te 'grootschalig'	zorg	3	het woongebied is op afstand tot de N210 ingepast om de leefbaarheid in het woongebied te borgen (geluidsbelasting en gezondheidseffecten door luchtkwaliteit/uitstoot) Concreet betekent dat buiten de geluidscontouren (hogere geluidswaarden) van de N210
Onderzoeken overige locaties woningbouw IJsselstein			
is dit gebied het meest geschikt? waarom wordt er niet in het noorden van IJsselstein gebouwd? beide delen zijn groene hart	zorg	2	in het gebiedsperspectief wordt de gemeentelijke woningbouwopgave onderzocht binnen het Kromme IJsselgebied. De gemeente heeft besloten om de 'zuidelijke locatie' nader te onderzoeken. Dit komt doordat woningbouw op deze plek, in vergelijking met het noorden, minder verkeerproblemen in de gemeente veroorzaakt. Uw voorstel om een noordelijke ontwikkeling te onderzoeken wordt meegegeven aan de raad
onderzoek mogelijkheden voor woningbouw op het bedrijventerrein	idee	2	uw opmerking wordt meegegeven aan de raad. Het bedrijventerrein valt buiten de scope van het Kromme IJsselgebied en is geen onderdeel van dit project

Inbreng	Wens, zorg of idee	Tafel nummer	Reactie op de inbreng
Overige opmerkingen			
dit plan lijkt realistisch en uitvoerbaar	-	2	dit nemen wij ter kennisgeving mee
het wonen is beter ingepast in het gebied. dit is beter dan een grote bebouwingswand tegen de stadsrand aan, uit de eerdere plannen	-	2	dit nemen wij ter kennisgeving mee
het duurt erg lang. kuiper compagnons heeft jaren geleden al een plan gemaakt voor dit gebied	zorg	2	het plan van KuiperCompagnons is bekend en geraadpleegd bij het opstellen van het aangescherpte gebiedsperspectief. In dit aangescherpte gebiedsperspectief worden andere opgaven onderzocht en zijn de onderzoekskaders ook niet vergelijkbaar het is verder belangrijk te benadrukken dat zorgvuldigheid een essentieel onderdeel is van het proces om tot een goed onderbouwd resultaat te komen, vooral voor een dergelijke locatie en opgave
houd rekening met de gasleiding door het gebied met belemmeringstrook. Bouwen is niet mogelijk in de nabijheid van de gasleiding. Mogelijk is binnenkort onderhoud nodig aan deze leiding. Dit kan een kans zijn om deze te verleggen	zorg/idee	4	de brandstofleiding en de randvoorwaarden (bouwbeperkingen) door het gebied is bekend. Dit wordt meegegeven in de verdere planvorming voor het Kromme IJsselgebied. Meekoppelkansen bij eventuele vervangingsopgave worden onderzocht

3 VERKEER

De inbreng van aanwezigen richt zich voornamelijk op de bestaande verkeersknelpunten die worden versterkt door de voorgestelde woningbouwontwikkeling. Er is zorg over de toename van verkeersdruk op de gebiedsontsluiting en N210, het gebruik van sluiproutes via de Radiolaan en Lekdijk, en de verhoogde druk op de Hogebiezendijk. Om dit te verlichten wordt een nieuwe aansluiting op de A2 voorgesteld.

Tabel 3.1 Verkeer

Inbreng	Wens, zorg of idee	Tafel nummer	Reacties projectteam Kromme IJsselgebied
Verkeersknelpunt			
de druk wordt alleen maar groter op gebiedsontsluiting en N210 met de voorgestelde ontwikkeling. Dit knelpunt heeft niet alleen betrekking op deze ontwikkeling maar het is een probleem dat versterkt wordt door het gehele aangesloten achterland (westelijk). Aanwezigen zijn van mening dat een grootschalige (/overstijgende) oplossing noodzakelijk is	zorg	4	dit verkeerskundige knelpunt in IJsselstein is bekend. Het is een knelpunt dat dit gebied en deze ontwikkeling overstijgt. De gemeente IJsselstein zal met de regionale partijen passende oplossingen onderzoeken. Wel is binnen de opzet van de verkeerstructuur zoals voorgesteld in het Kromme IJsselgebied zo goed als mogelijk onderzocht hoe de toekomstige verkeersdruk vanaf de wijk gespreid kan worden
de Radiolaan en de Lek dijk worden gebruikt als sluiproute wanneer de N210 vaststaat. Met de beoogde woningbouwontwikkeling zal sluiipverkeer vermoedelijk toenemen	zorg	4	dit is een gevolg van het verkeerskundige knelpunt in IJsselstein waarvoor een structurele project overstijgende oplossing gewenst is. De gemeente IJsselstein onderzoekt de mogelijkheden met regionale partners
de Hogebiezendijk is nu al druk, deze wordt alleen maar drukker. Daarnaast gaat de ontsluiting over de Hoge Biezendijk niet werken voor het plangebied want het komt verderop in IJsselstein vast te staan	zorg	4	dit is een gevolg van het verkeerskundige knelpunt in IJsselstein waarvoor een structurele project overstijgende oplossing gewenst is. De gemeente IJsselstein onderzoekt de mogelijkheden met regionale partners
maak een nieuwe aansluiting op de A2, omdat de huidige wegen (N210 en de Hogebiezendijk richting Baronieweg) al helemaal vol lopen. Daarnaast is het verkeersopzet (in de visiekaart) niet doordacht, omdat er nu weer meer verkeer richting het centrum van IJsselstein getrokken gaat worden en er meer opstoppen rond de rotonde van de Baronieweg zullen ontstaan	zorg	1	dit is een gevolg van het verkeerskundige knelpunt in IJsselstein waarvoor een structurele project overstijgende oplossing gewenst is. De gemeente IJsselstein onderzoekt de mogelijkheden met regionale partners

Inbreng	Wens, zorg of idee	Tafel nummer	Reacties projectteam Kromme IJsselgebied
Overige opmerkingen			
maak de Lage Dijk Zuid autoluw en alleen bereikbaar voor bestemmingsverkeer zoals voorgesteld voor de Hoogland	idee	4	uw Idee wordt meegenomen bij de verdere aanscherping van het gebiedsperspectief
voetpad langs Kromme IJssel zorgt voor meer wandelaars die langs ons huis in Klaphek lopen	zorg	4	het wandelpad wordt op voldoende afstand tot de woningen voorzien
verbreed niet de smalle plattelandswegen van Hoogland en Lage-dijk Zuid	wens	3	wens wordt opgenomen bij de aanscherping van het gebiedsperspectief
verlagen regime aan de Hogebeezendijk naar 30km/u uur is gewenst. Dit bijeffect door de woningbouw/oprekken van de bebouwde kom is positief voor de verkeersveiligheid over deze wegstructuur	wens	3	de verkeersveiligheid en snelheid aan de Hogebeezendijk wordt als verbeterpunt opgenomen in de aanscherping

4 BUITENGEBIED

Aanwezigen vragen meer aandacht voor de overige 80 % van het gebied, zoals in de omgeving van de Enge IJssel en de Lekdijk. Overige zorgen betroffen voornamelijk wijzigingen aan de aanwezige gebiedskenmerken en -kwaliteiten, zoals het groen, de linten en de Kromme IJssel. Ten slotte speelt nog een zorg dat de toevoeging van recreatieve routes zal zorgen voor verstoring van natuur.

Tabel 4.1 Buitengebied

Inbreng	Wens, zorg of idee	Tafel nummer	Reacties
het zuidelijke gebied, tussen de Enge IJssel en de Lekdijk, heeft geen invulling in het gebiedsperspectief. Aanwezigen vragen om uitspraken over dit gebied	wens	4	uw wens wordt meegenomen en verwerkt. In de definitieve versie van het gebiedsperspectief zal aan het gehele gebied binnen de plancontouren aandacht gegeven worden
het gebied is 100 % en maar 20 % wordt ontwikkeld, geef ook aan wat er gebeurt in andere gebieden. Hoe worden deze ontwikkeld? Denk onder andere aan het zuidelijke deelgebied ten zuiden van de Enge IJssel	zorg	3	uw wens wordt meegenomen en verwerkt. In de definitieve versie van het gebiedsperspectief zal aan het gehele gebied binnen de plancontouren aandacht gegeven worden
er is onvoldoende aandacht voor de overige 80 % van het gebied. Het moet duidelijk zijn wat hier gaat gebeuren, komt er bv een extra fietspad of lijndienst? Geef dat ook aan. Ook wanneer de ontwikkelingen hier klein zijn is het wel gewenst om hier een perspectief bij te hebben	wens	2	uw wens wordt meegenomen en verwerkt. In de definitieve versie van het gebiedsperspectief zal aan het gehele gebied binnen de plancontouren aandacht gegeven worden

Inbreng	Wens, zorg of idee	Tafel nummer	Reacties
verruiming van de oevers zorgt er mogelijk voor dat op andere plekken stroomafwaarts wateroverlast ontstaat	zorg	4	uw zorg nemen wij mee als aandachtspunt in de verwerking van het gebiedsperspectief en leggen dit voor aan het waterschap HDSR
maak het woongebied kleiner en leg de voorgestelde natuurverbinding om de woonwijk heen (strook N210 vouwen om het zendstation en het woongebied laten omarmen)	idee	3	uw idee wordt meegenomen bij de verdere aanscherping van het gebiedsperspectief. Dit voorstel wordt beoordeeld op de haalbaarheid
zorgen dat het groen wordt aangetast in het gebied	zorg	3	uw zorg wordt meegenomen bij de verdere aanscherping. Het gebiedsperspectief zet in op het versterken van bestaande kwaliteiten en waarden in het gebied. Dit betreft ook de groene kwaliteiten, waaronder de Kromme IJssel maar ook het agrarische landschap door de watergangen op te waarderen
tast de linten niet aan!	zorg	3	uw zorg wordt meegenomen bij de verwerking. De smalle profielen van de linten Hoogland en Lage Dijk Zuid worden niet aangetast. Ook wordt het beeld niet gewijzigd door de ontwikkelingen. Aan het lint Hogebiezendijk worden passende voorstellen gedaan die een eigentijdse interpretatie vormen van hetgeen dat er al is. Hiermee wordt aansluiting gemaakt op de linttypologie
door nieuwe routes aan te leggen in het gebied trek je meer recreatie aan, wat de huidige rust verstoort. dit gaat niet samen met natuur, want ook hier is de mens een stoorzender	zorg	1	uw zorg wordt meegenomen bij de verwerking. In het gebiedsperspectief wordt gezocht naar een balans tussen natuur en recreatie door deze functies goed te zoneren in het plan. In het voorstel worden verder geen grootschalige recreatieve voorzieningen of functies toegevoegd waardoor de aantrekkende kracht op de naburige omgeving wordt beperkt

5 VRAGEN EN OPMERKINGEN TIJDENS HET PLENAIRE DEEL

1.

Vraag: In het vorige verslag werd de 'cultuurhistorische werkgroep' benoemd, welke werkgroep is dat?

Antwoord: werkgroep behoud Lopikerwaard.

2.

Vraag: Komt er een nieuwe buslijn over de Hogebeezendijk?

Antwoord: Nee, tenzij er meer vraag is in de toekomst. In dat geval is frequentieverhoging mogelijk gewenst.

3.

Vraag: Hoeveel woonlagen komen er rondom het Zendstation?

Antwoord: Daar hebben wij op dit moment geen uitspraak over gedaan, een gemiddelde hoogte van het woongebied dat fors hoger is dan het Zendstation (van 18 meter hoogte) is ongewenst. Wel zijn hoogteaccenten denkbaar zolang deze niet afleiden van het beeld richting het Zendstation.

4.

Vraag: Komen jullie wel tot 1.500 woningen als je het plan op deze manier gaat uitvoeren?

Antwoord: Ja, er zijn nog voldoende keuzes te maken in de vervolgitwerking om dit te bereiken. Het geschetste gebied biedt de mogelijkheid om op verantwoorde wijze deze aantallen te vullen met een gemiddeld woningaantal dat hier goed voorstelbaar is. Ter hoogte van de bushalte plek zijn hogere dichtheden wenselijk. Dit kan in een grotere dichtheid van woningen en/of in combinatie met de woonlagen. Wij hebben een grove vingeroefening gedaan op de aantallen om de haalbaarheid te toetsen.

5.

Vraag: Wordt er nog verder bewogen richting de Kromme IJssel, wanneer het aantal woningen niet gehaald gaat worden?

Antwoord: Nee wij hebben gekeken naar 20 % van het totaal bebouwd (wat zichtbaar is op de kaart) en zullen dus niet verder bewegen richting de Kromme IJssel.

6.

Vraag: Het verkeer wordt weer door de kern van IJsselstein getrokken via de Hogebeezendijk waar voorheen de N210 is omgelegd om te voorkomen dat het verkeer opstopt in IJsselstein. Waarom is er niet bijvoorbeeld voor gekozen om aan te sluiten op de N210?

Antwoord: Het gebied wordt over 2 assen ontsloten, 1. De Hogebeezendijk en 2. Via het Middenlint die aansluit op de N210. Dit spreidt verkeer afkomstig uit het woongebied over het verkeerssysteem.

7.

Vraag: Als eruit de berekening komt dat het aantal woningen niet kan, gaat het plan dan nog wel door?

Antwoord: De haalbaarheid en doorgang van het plan hangt van meerdere onderdelen af, waaronder het financiële plaatje. De gemeente heeft bij het opstellen van het eerdere gebiedsperspectief al een volledige doorrekening gemaakt en de haalbaarheid bekeken van buitengebied en stedelijk ontwikkeling. In dit traject wordt nogmaals een berekening gemaakt met de bedoeling het plan aan te scherpen waar nodig en uitspraken te doen over de faseerbaarheid. Bijvoorbeeld de bekostiging van infrastructuur uit de opbrengsten uit het woongebied.

8.

Vraag: Het is onduidelijk wat er nu wel of niet vast ligt in het gebiedsperspectief. Hoe gaat dat verduidelijkt worden?

Antwoord: Het gebiedsperspectief stelt ruimtelijke kaders voor het uitwerken in een stedenbouwkundig plan. Dat betekent dat lang niet alles vastligt, maar de grote lijnen wel bepaald zijn. In het stedenbouwkundige plan wordt een uitwerking gemaakt die duidelijk maakt hoe het gebied eruit zal komen te zien.



BIJLAGE: PRESENTATIE

Fijn, dat u er bent wij beginnen om 19.00

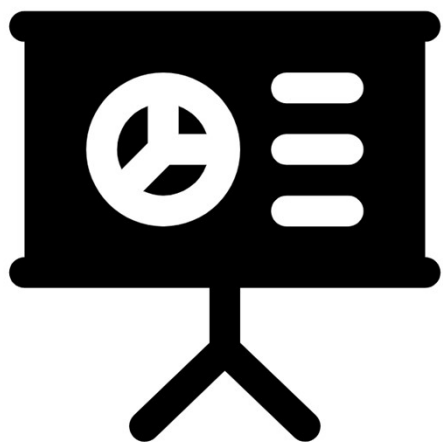
Onderzoeken bij het Gebiedsperspectief

16 december

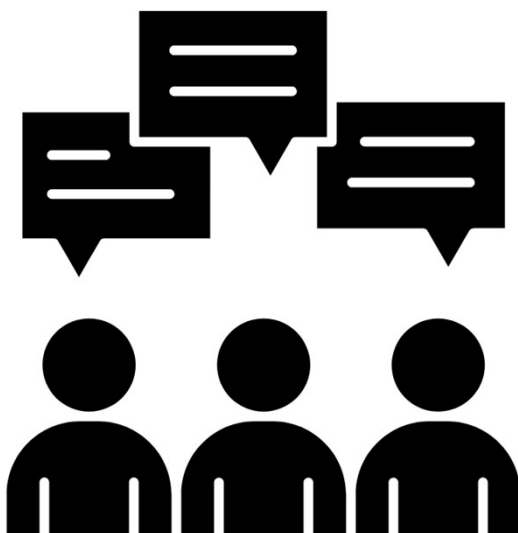
Kromme IJsselgebied

Witteveen+Bos | gemeente IJsselstein

Programma van 19.00 tot 20.45



Presentatie



Samen in gesprek



Reactie geven

Voorwoord

Agenda

19.00

Voorwoord en presentatie

Proces

Gebiedsschets Kromme IJsselgebied

Aangescherpt perspectief

19.30 – 20.30

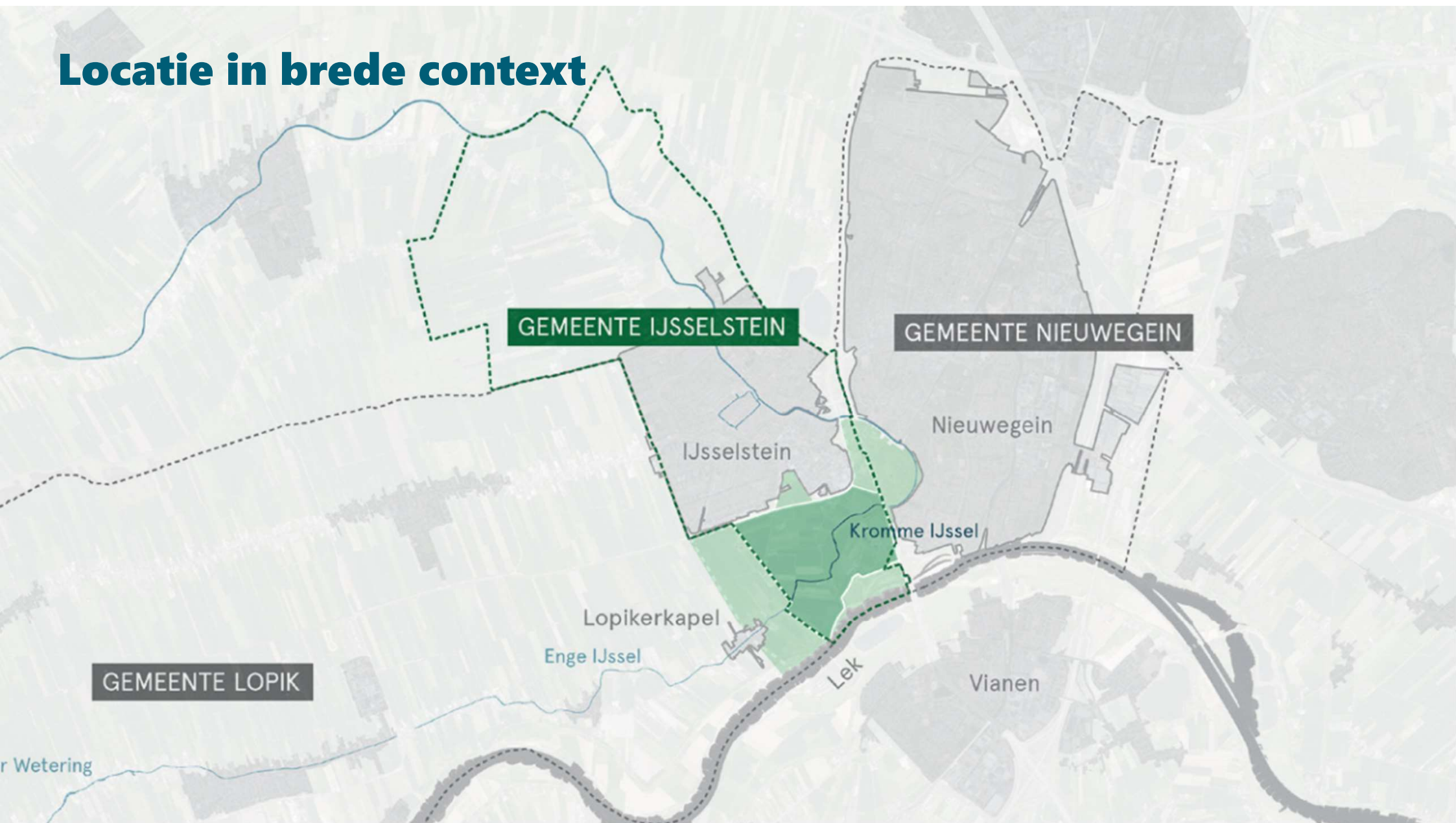
Gesprekken aan tafels

20.30 –

Toelichting op vervolg

U krijgt terugkoppeling via de verslaglegging

Locatie in brede context



Visiekaart en bouwstenen



1 Scheg tussen stad en land



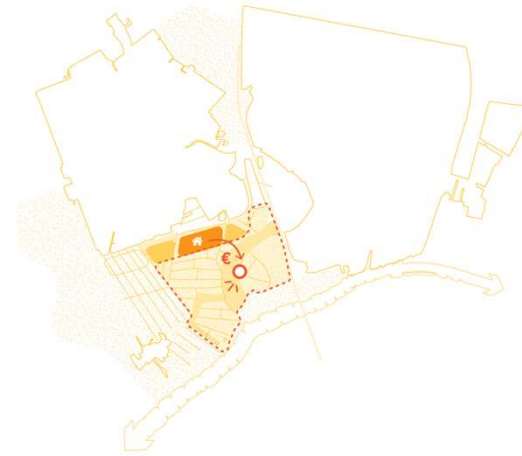
2 Groene long voor de stad



3 Stad-land verbindingen

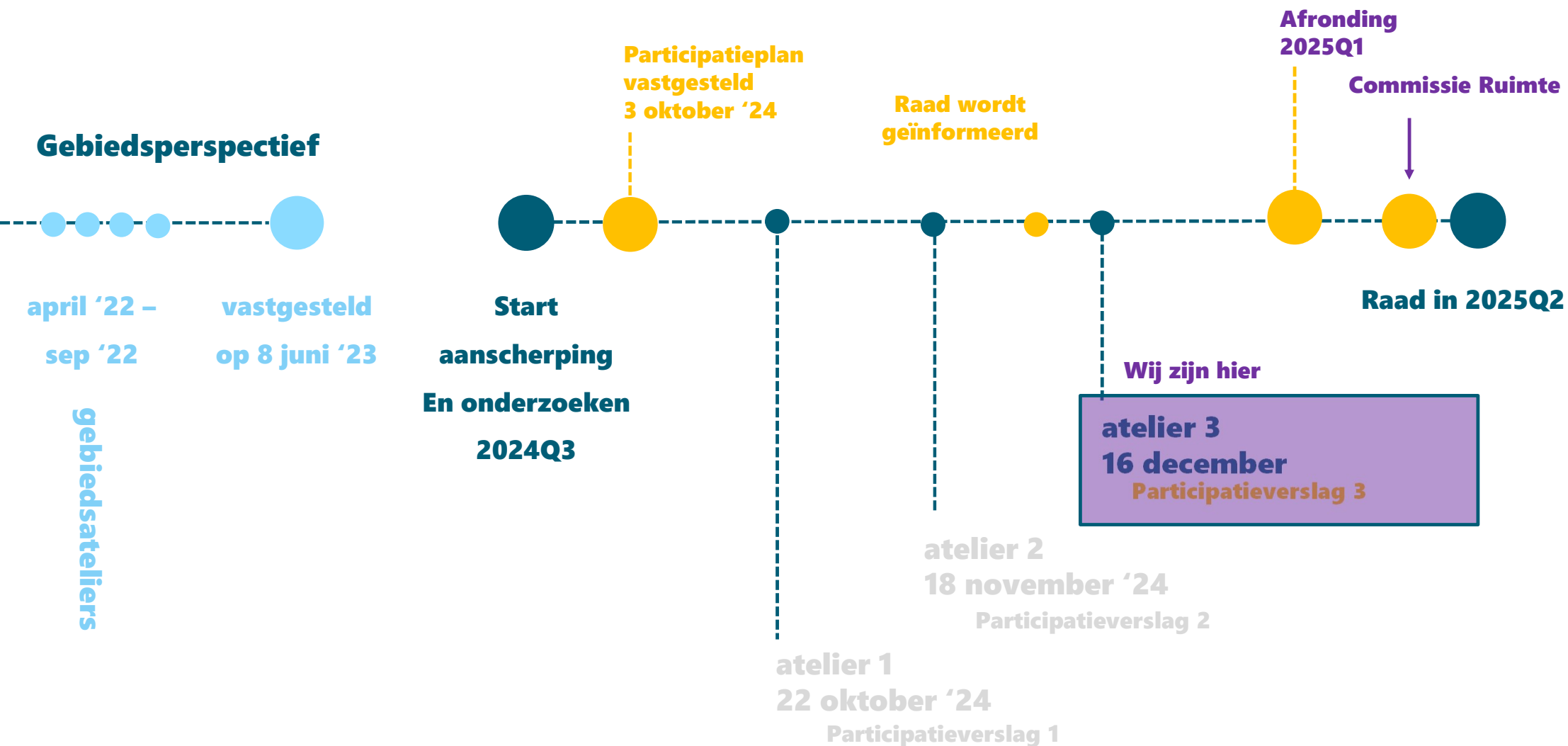


4 Een nieuwe openbare stadsrand



5 Bebouwing en groen groeien samen

Het proces en uw bijdrage



Doel gebiedsatelier 3

Uw overwegingen ophalen bij het aangescherpte gebiedsperspectief

Informeren over het vervolg

Aangescherpt gebiedsperspectief

Aangescherpt gebiedsperspectief

Vertaling en uitwerking tot aangescherpt gebiedsperspectief

Inbreng gemeentelijk beleidsdomeinen, belanghebbenden en overheden

(gebiedsateliers, ambtelijke bijeenkomsten én bijeenkomst overheden)

Aangescherpte bouwstenen en visiekaart

Aangescherpt gebiedsperspectief

Rust en luwte aan de Kromme IJssel



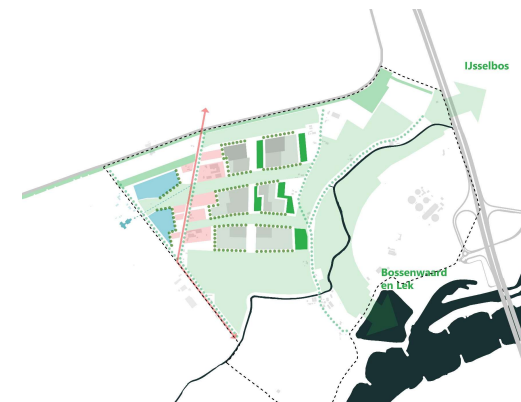
Open velden en verbindingen



Aansluiten, ontsluiten en ontvlechten



Cultuurhistorisch woonlandschap



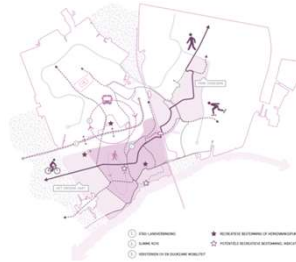
Aangescherpt gebiedsperspectief



Scheg tussen stad en land



Groene long voor de stad



Stad-land verbindingen



Een nieuwe openbare stadsrand

Rust en luwte aan de Kromme IJssel



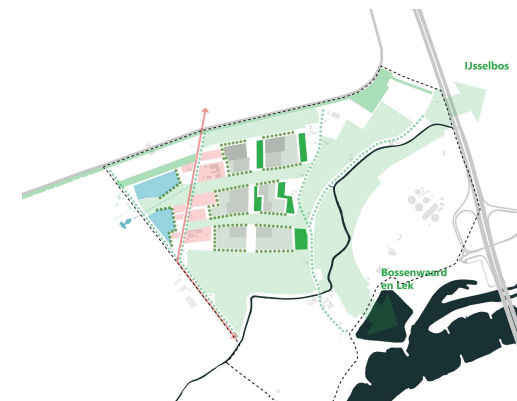
Open velden en verbindingen



Aansluiten, ontsluiten en ontvlechten



Cultuurhistorisch woonlandschap

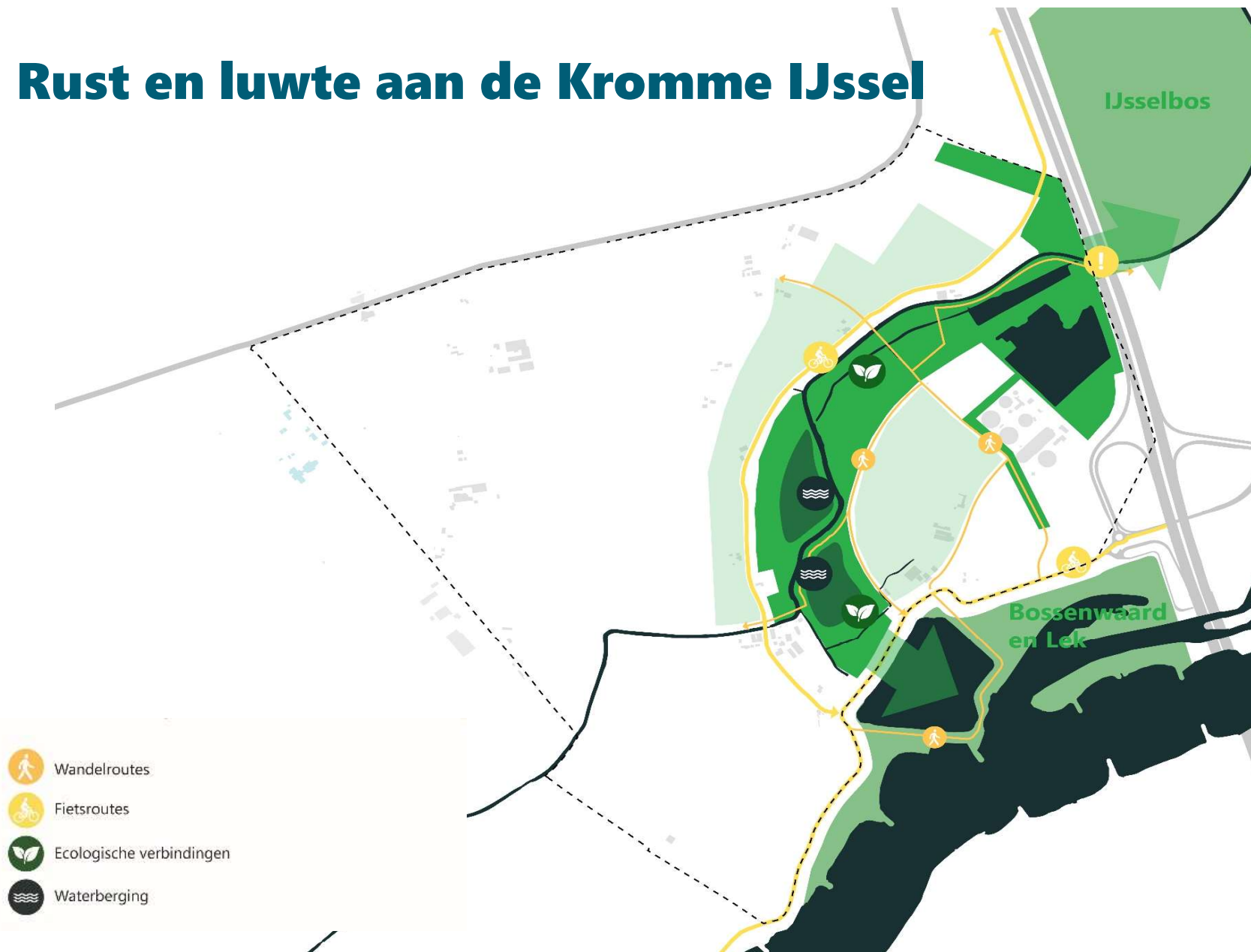


Inbreng op

Rust en luwte aan de Kromme IJssel



Rust en luwte aan de Kromme IJssel



Inbreng op

Open velden en verbindingen

Maak verbindingen met
aangelegen natuurgebieden,
zoals de bosschage ter
hoogte van het Zendstation
en de strook parallel aan de
N210;
(overleg overheden)

Open zichten in het
landschap op strategische
plekken, daarmee
weteringen de accentueren –
maak daar nieuwe paden
overheen.
(gebiedsateliers)

Wanneer er wordt gekozen
voor woningbouw, compenseer
de omliggende natuur dan
goed
(enquête)

IJsselbos

Bossenwaard

Breng de
boomgaarden
terug
(gebiedsateliers)

Pluktuinen met
een educatieve
functie
(gebiedsateliers)

Open velden en verbindingen



Inbreng op

Aansluiten, ontsluiten en ontvlechten

Scheiden van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer (gebiedsateliers + enquête)

De fietstunnel onder de A2 voelt en is onveilig. (gebiedsateliers + overleg met overheden)

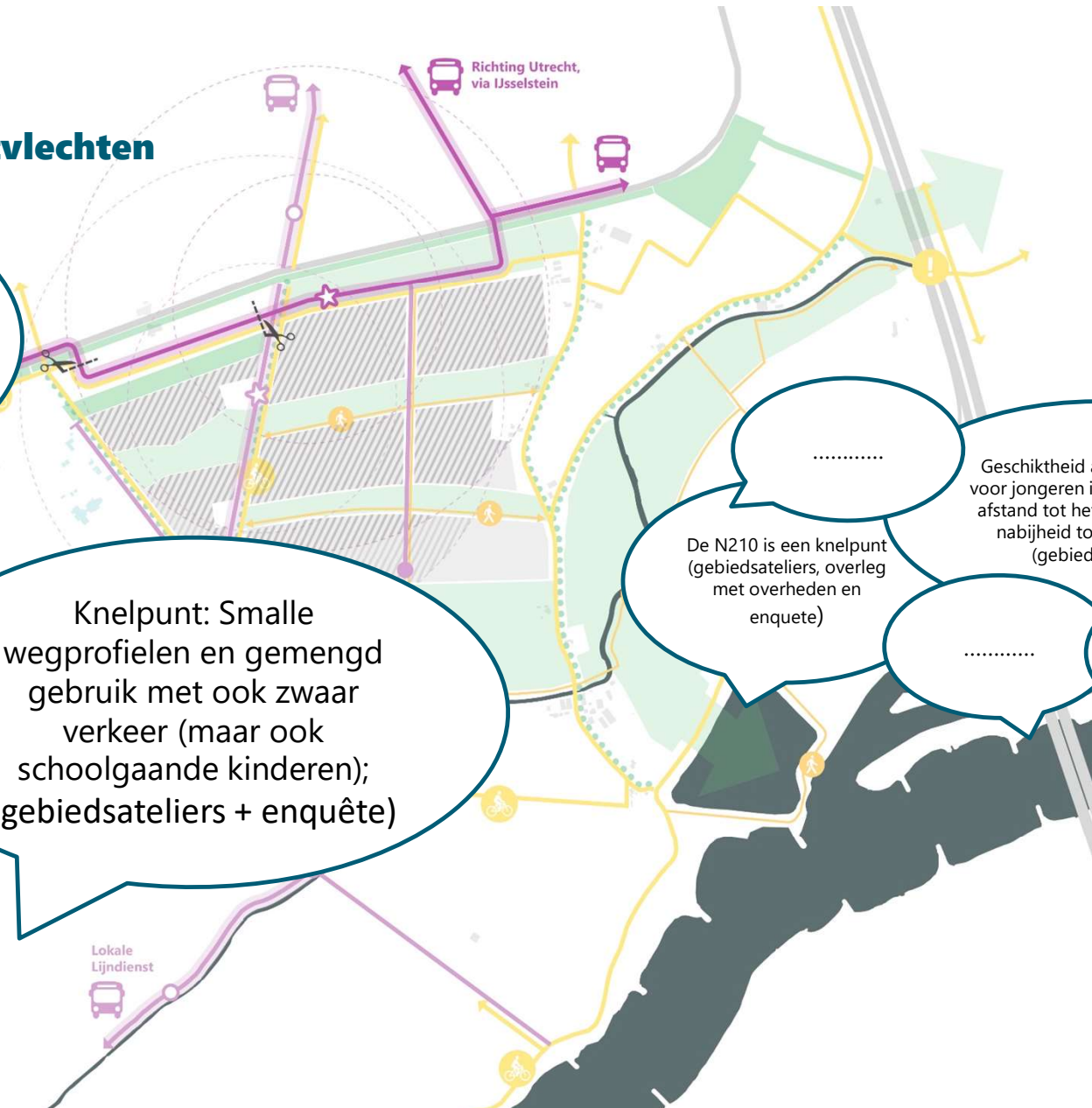
Knelpunt: Smalle wegprofielen en gemengd gebruik met ook zwaar verkeer (maar ook schoolgaande kinderen); (gebiedsateliers + enquête)

De N210 is een knelpunt (gebiedsateliers, overleg met overheden en enquête)

.....
Geschiktheid als woonlocatie voor jongeren is afhankelijk van afstand tot het centrum en/of nabijheid tot de industrie (gebiedsateliers)

.....

.....



Aansluiten, ontsluiten en ontvlechten



Inbreng op

Een cultuurhistorisch woonlandschap

Geef bij de ontwikkeling van het buitengebied, naast natuur en recreatie, ook aandacht voor woningbouw. Er zijn meer woningen nodig, met een diversiteit aan woningtypen en voor een verscheidenheid aan doelgroepen;
(Enquête)

Sluit het monument Zenstation niet in. Hoogbouw rondom is ongewenst
(gebiedsateliers)

Geen gestapelde woningen. Maximaal drie bouwlagen. Met hoofdletters: geen Hoogbouw
(gebiedsateliers)

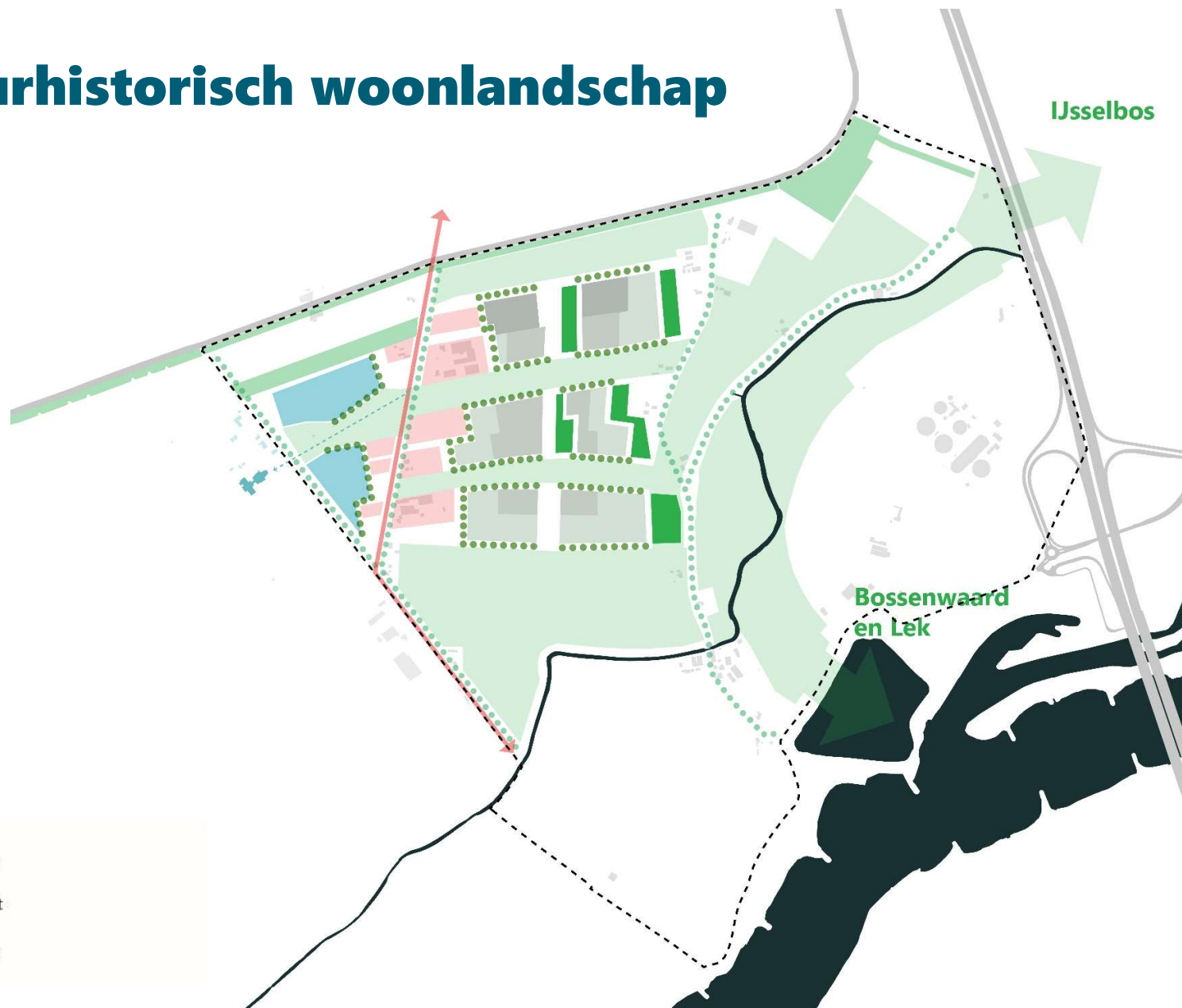
Maak de woonwijk zo compact mogelijk
(gebiedsateliers)

doortrekken van het lint is een goed idee
(gebiedsateliers)

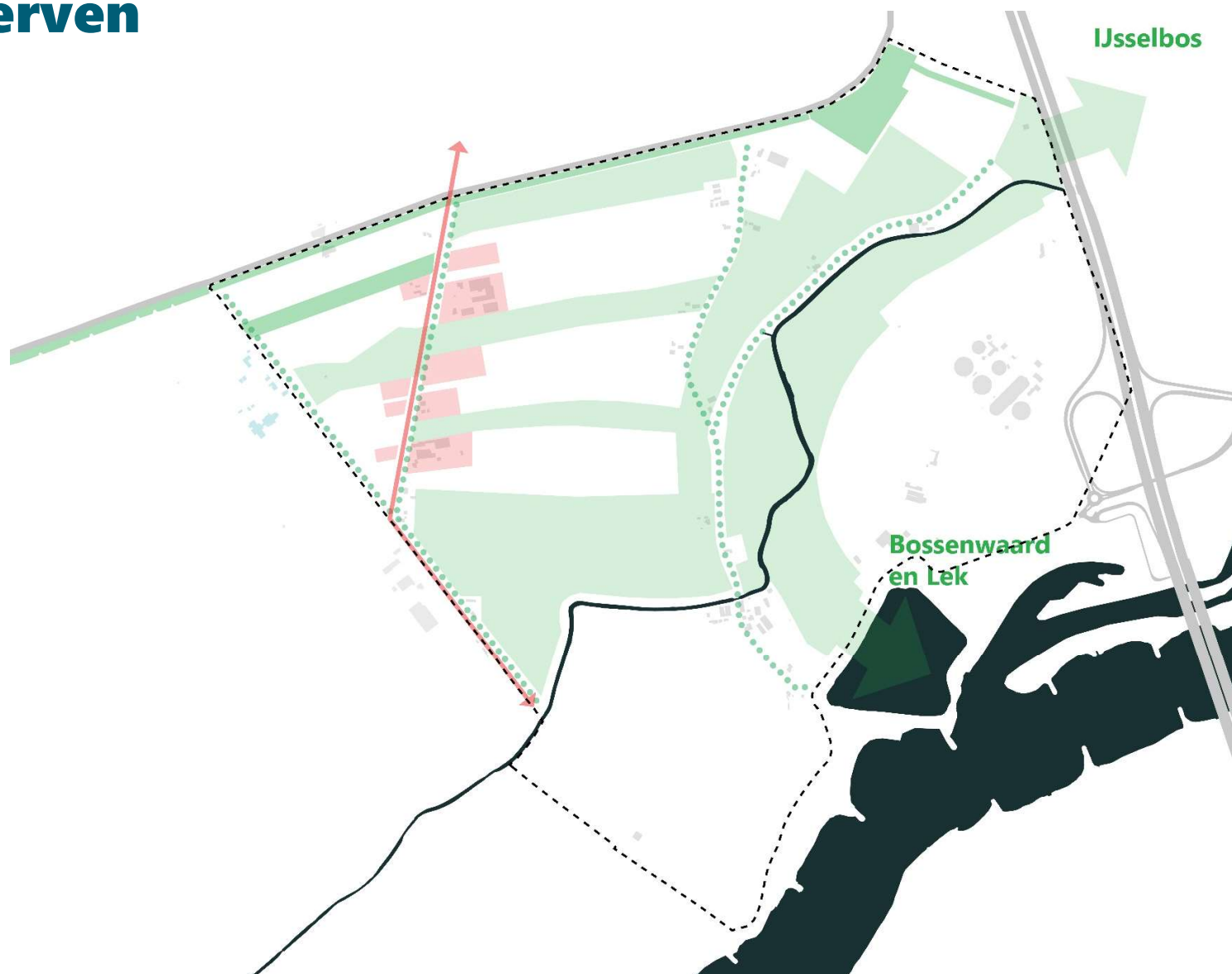
Woonbehoefte voor Kromme IJsselgebied

- Woonvisie IJsselstein geeft richting
- Over langere periode is de woonbehoefte breed en divers
- korte termijn starters, jonge huishoudens en senioren.
- Eerste fase typologieën creëren voor de kleinere huishoudens
- Verdeling sociaal/midden/duur: 30%/40%/30%

Een cultuurhistorisch woonlandschap



Boerderijerven



Boerderijerven

Stalgebouw

2 lagen

Bedrijfsgebouw

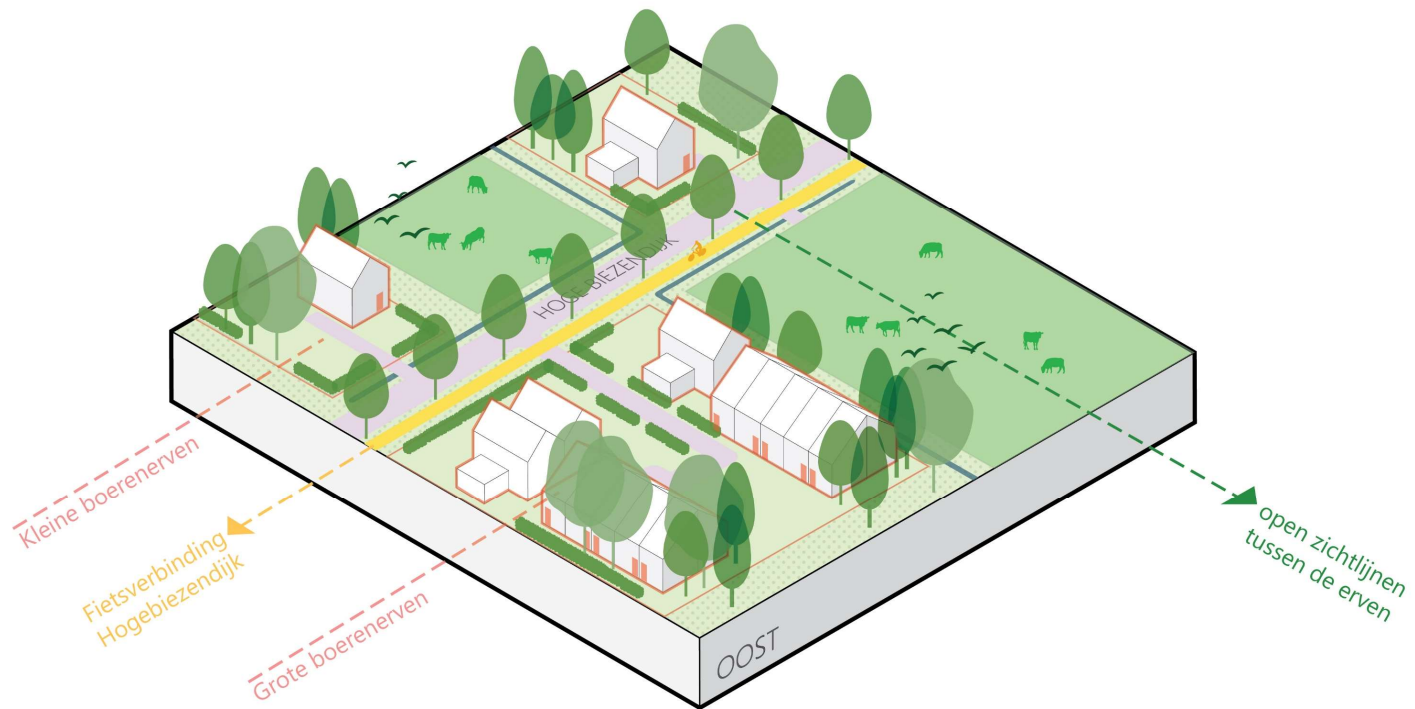
2 lagen

Boerderijwoning

3 lagen

Hogebiezendijk

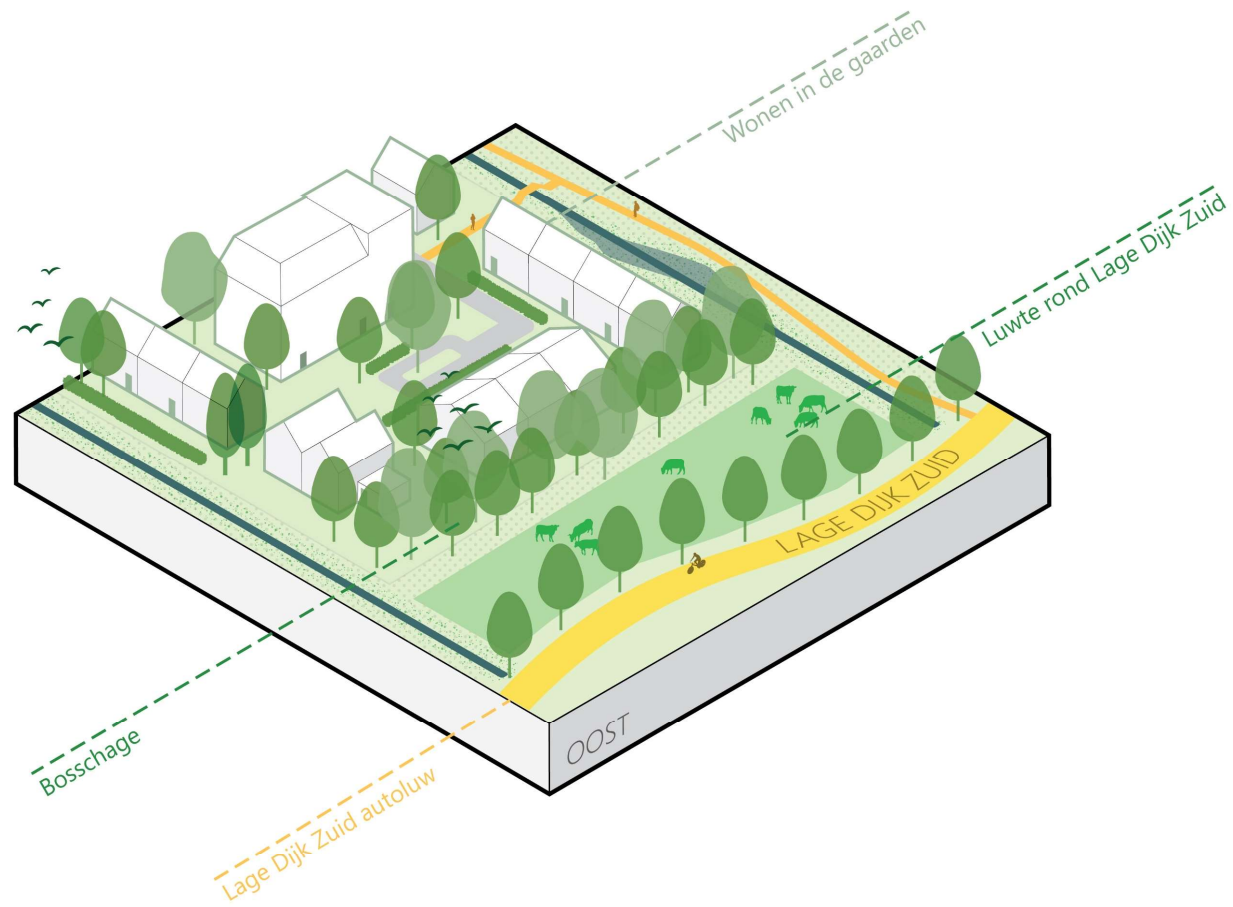
Boerderijerven



Wonen in de boomgaard achter het erf



Wonen in de boomgaard achter het erf





18.5 meter hoog

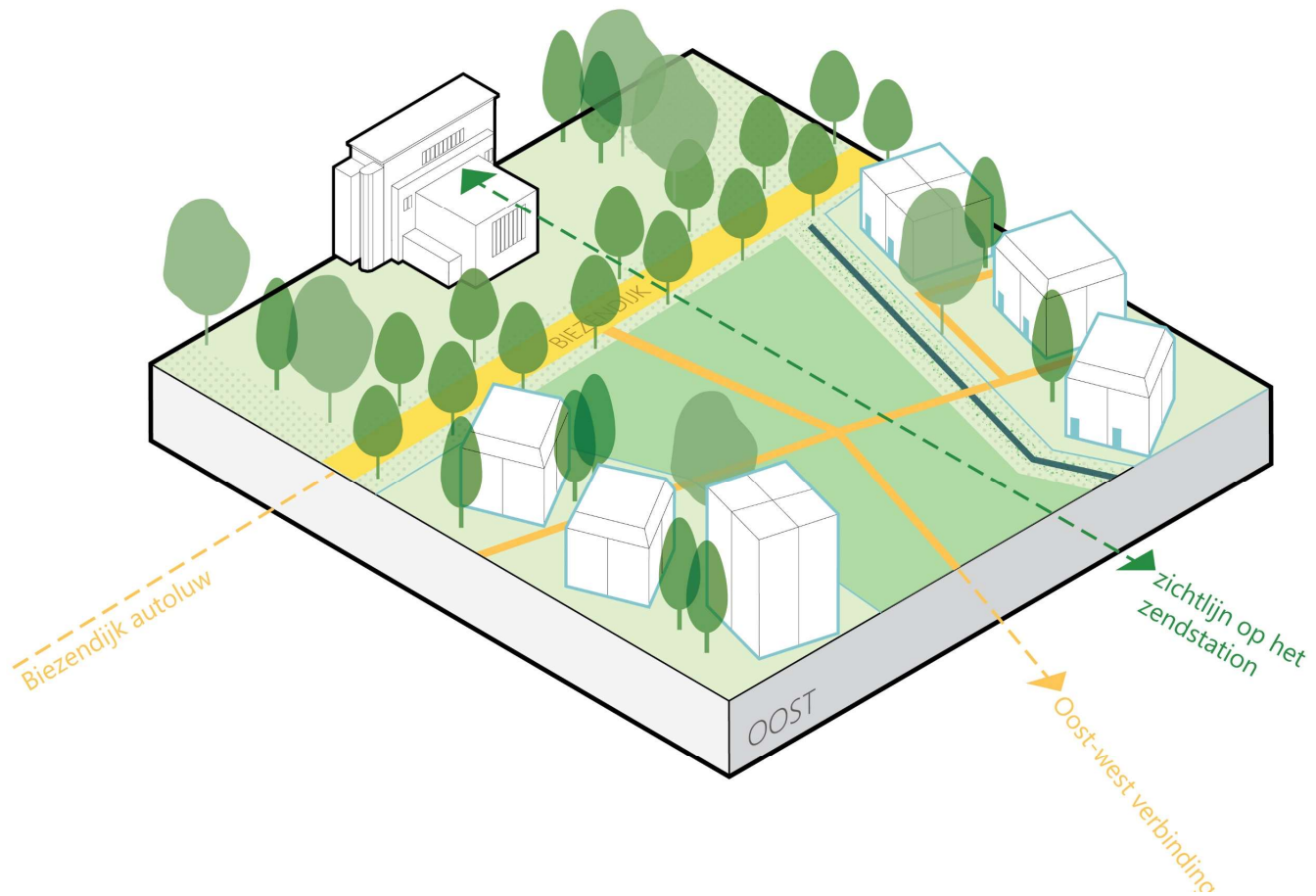
14 meter

Het Zendstation

Polder Hoogen Biezen



Polder Hoogen Biezen



Visiekaart

Natuur

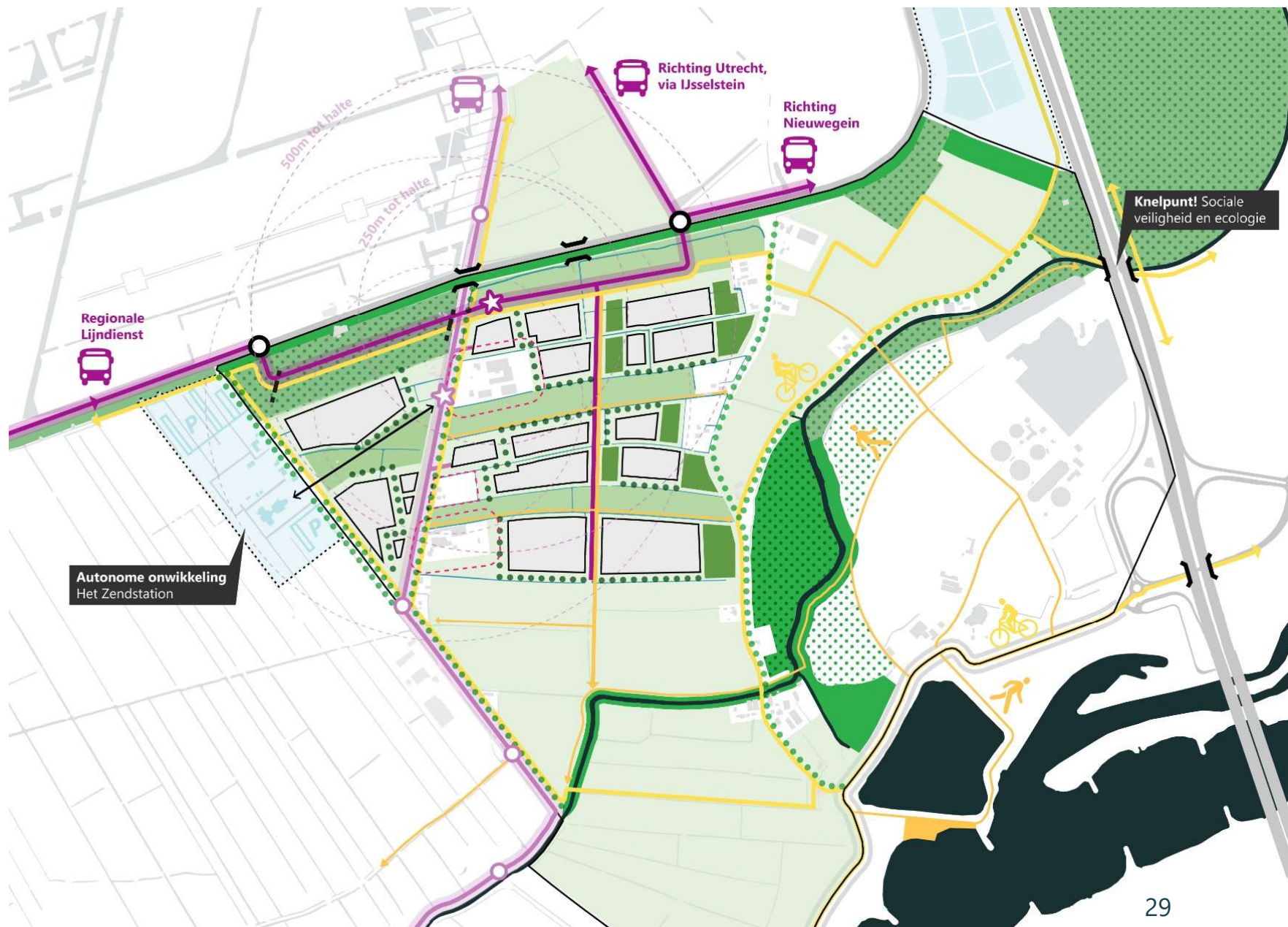
-  Water
-  Bestaande natuur
-  Bestaande bebouwing
-  Toegevoegde natuur
-  Toegevoegde bebouwing
-  Boomgaarden
-  Verbonden landschappen
-  Linten activeren met groen
-  Bebouwing afschermen

Mobiliteit

-  Regionale lijndienst
-  Lokale lijndienst
-  Brug/tunnel
-  (Nieuwe) gebiedsaansluiting
-  Nieuwe halte regionale lijndienst
-  Nieuwe halte lokale lijndienst
-  Bestaande halte lokale lijndienst
-  Fietsroutes
-  Wandelroutes

Bebouwing

-  Autonome ontwikkelingen
-  Bouwkavels
-  Hindercontouren
-  Bestaande kavels



Aangescherpt gebiedsperspectief

Rust en luwte aan de Kromme IJssel



Velden en verbindingen



Aansluiten, ontsluiten en ontvlechten

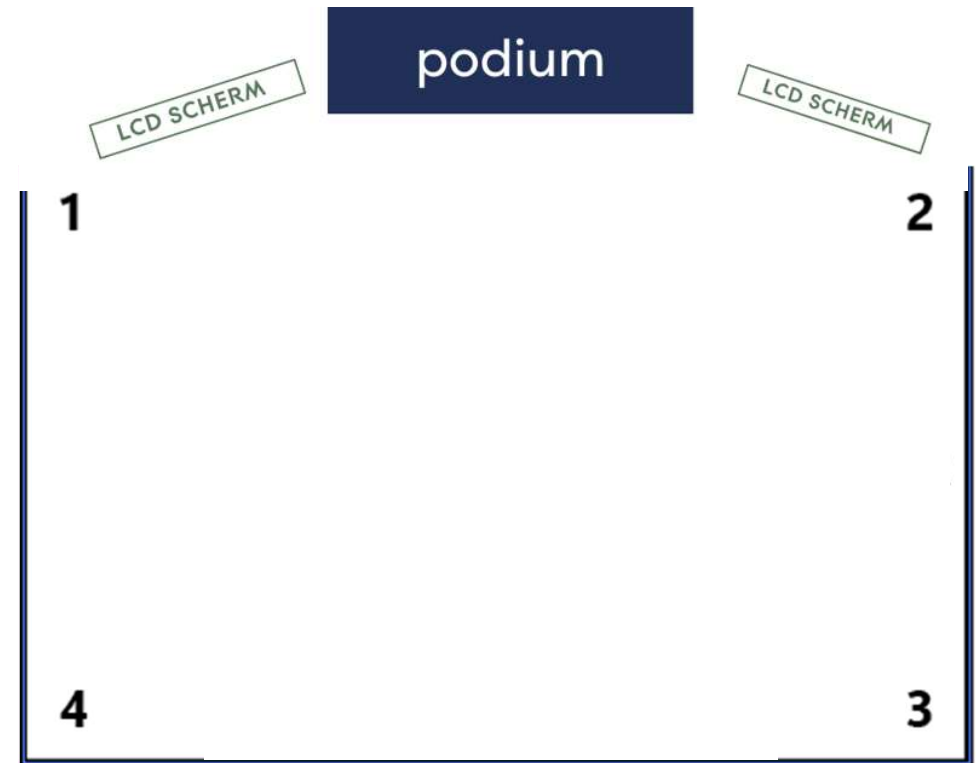


Cultuurhistorisch woonlandschap



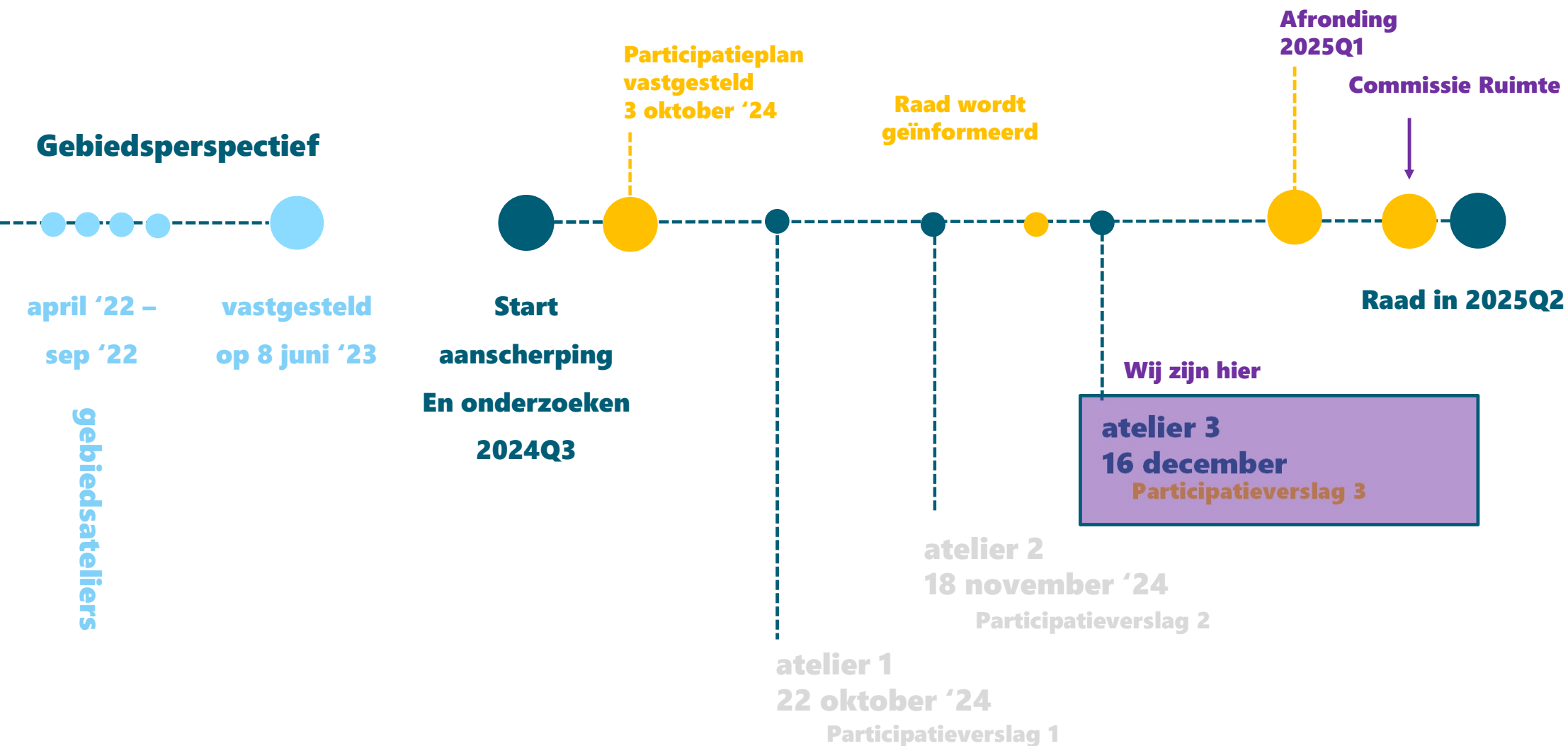
Indeling werkdeel tot 20.30

1. Buitengebied
2. Wonen & verkeer
3. Wonen & verkeer
4. Wonen & verkeer



Toelichting op vervolg

Het proces en uw bijdrage



Vervolg ná gebiedsatelier 3

1. Verslaglegging gebiedsatelier 3
2. Laatste aanpassingen aan het gebiedsperspectief
3. Kosten en opbrengsten met fasering
4. Afronding document aangescherpt gebiedsperspectief
5. Bestuurlijke besluitvorming

Uitvoering ná besluitvorming

- Uitwerking master- of stedenbouwkundigplan – ca. 1 jaar
- Omgevingsplan en (milieuonderzoeken) – ca. 2 jaar (tot 3 jaar)
- Voorbereiding bouw: 2-3 jaar
- Uitvoering & realisatie: 2-3 jaar

Na 2030 bouw en realisatie

Contactgegevens

Projectleider gemeente – Folkert Both

F.Both@IJsselstein.nl

Projectleider Witteveen + Bos – Alexander Gaydadjiev

Alexander.Gaydadjiev@WitteveenBos.com