



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Nota van Uitgangspunten IJsselstein

Roba Metals

Definitief

colofon

projectnaam
Nota van Uitgangspunten IJsselstein

datum
15 oktober 2024

projectnummer
P05176

opdrachtgever
Roba Metals BV

Concept
8 maart 2024

Definitief
15 oktober 2024

BRO
projectleider
TSc

bron kapt
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Hoofdopzet woningbouwlocatie Roba-terrein	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Context en analyse	7
2.1	Foto's plangebied en omgeving	7
2.2	Functioneel	9
2.3	Verkeersstructuur en parkeren	10
2.4	Bebouwingsstructuur	12
2.5	Groen- en waterstructuur	13
2.6	Historie	14
3	Relatie met beleid	15
3.1	Provincie Utrecht	15
3.2	Regio Utrecht	18
3.3	Gemeente IJsselstein	20
4	Samenvatting planologische (milieu)aspecten	23
5	Visie en uitgangspunten	27
5.1	Ruimtelijke hoofdopzet	27
5.2	Verkeersstructuur en parkeren	30
5.3	Wonen	33
5.4	Voorzieningen	34
5.5	Beeldambitie	35
5.6	Gezondheid en leefbaarheid	36
5.7	Groen- en waterstructuur	36
5.8	Openbare ruimte en principeprofielen	39
5.9	Randvoorwaardenkaart	43
5.10	Economische uitvoerbaarheid	45
5.11	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
5.12	Vervolgstappen	46

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds de jaren zestig van de vorige eeuw is Roba Metals gevestigd in IJsselstein aan de Zomerdijk. Eerst nog omgeven door weilanden, maar inmiddels - door de groei van IJsselstein - volledig omringd door woningbouw. De verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie kan enerzijds zorgen voor dat de bedrijfsactiviteiten in de toekomst duurzamer voortgezet kunnen worden in een daarvoor bestemd milieu. Anderzijds heeft de verplaatsing een positief effect op het woon- en leefklimaat in de kern van IJsselstein en kan een nieuwe passende functie aan de locatie worden gegeven. De bedrijfsbebouwing in IJsselstein zal worden gesloopt en de bedrijfsbestemming wordt verwijderd. De wens is om op de locatie – een terrein van zo'n 6 hectare – woningbouw mogelijk te maken. Op deze manier wordt de locatie getransformeerd naar "De Oevertuinen".

Het startpunt van deze ontwikkeling was de principe uitspraak van het college dat geleid heeft tot een start-overeenkomst, getekend op 30 juni 2023. Vervolgens heeft de Raad op 7 maart jl. richting gegeven aan de verdere uitwerking van de plannen. Dit raadsbesluit vormt de basis van deze nota van uitgangspunten. De nota van uitgangspunten zal vervolgens dienen als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het juridische kader, het omgevingsplan. Onderhavig document geeft vorm aan deze nota van uitgangspunten.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in IJsselstein. De locatie wordt aan de oostzijde begrensd door de straat Zomerdijk en aan de westzijde door de watergang de Hollandsche IJssel. In het noorden loopt daarnaast de Kerspellaan met daarachter een trambaan. In het zuidoosten is recent een woningbouwplan ontwikkeld. Rondom het plangebied bevinden zich voor de rest ook voornamelijk woningen. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente IJsselstein, sectie D en perceelnummers 3427, 3269, 2807, 3268, 1091 (eigendom van Stedin, 3425, 2607, 2914, 2915, 3861 en 3863. Daarnaast is een gedeelte van de percelen 5007 en 5003, die in gemeentelijk eigendom zijn, ook onderdeel van het plangebied zoals op onderstaande luchtfoto weergegeven.



Luchtfoto plangebied met globale begrenzing

1.3 Hoofdopzet woningbouwlocatie Roba-terrein

Bij raadsbesluit van 7 maart 2024 ("het Raadsbesluit") heeft de gemeenteraad van IJsselstein de hoofdopzet van de woningbouwlocatie op het Roba-terrein vastgesteld. Hierin zijn door de raad belangrijke hoofdkeuzes gemaakt voor deze Nota van Uitgangspunten, die voldoende scherpe kaders geven voor de ontwikkeling en de Nota van Uitgangspunten goed laat passen bij de wensen van de gemeenteraad. In het Raadsbesluit is bepaald dat de Nota van Uitgangspunten dient te voldoen aan de volgende kaders:

- a. Ten behoeve van een zo optimaal mogelijke doorstroming op de IJsselsteinse woningmarkt:
 - IJsselsteinse starters en IJsselsteiners die een (sociale) huurwoning of koopwoning in IJsselstein achterlaten, voorrang te verlenen bij de toewijzing van de nieuw te bouwen woningen;

- IJsselsteinse starters voorrang te verlenen bij de toewijzing van ten minste 50% van zowel de (door de doorstroming naar een koopwoning) vrij te komen als nieuw te bouwen sociale huurwoningen;
- b. Geen betaald parkeren en/of parkeervergunningen;
- c. Een parkeernorm, met inbegrip van een eventuele parkeer-HUB, conform het dan geldende parkeerbeleid;
- d. De eigendom en/of exploitatie van een eventuele parkeer-HUB ligt niet direct of indirect bij de gemeente IJsselstein;
- e. Te streven naar 40% van de woningen in de zogenaamde categorie middelduur (betaalbaar) te realiseren.

Het Raadsbesluit maakt hiermee een integraal onderdeel uit van de Nota van Uitgangspunten. Grote afwijkingen en wijzigingen van deze Nota van Uitgangspunten zijn alleen mogelijk na goedkeuring door de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de context en analyse van het project en de locatie. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het beleidskader opgenomen en is het project hieraan getoetst. Het 4e hoofdstuk geeft een samenvatting van de belangrijkste milieuaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de visie en uitgangspunten.

2 Context en analyse

2.1 Foto's plangebied en omgeving

Hierna zijn enkele foto's van het plangebied en haar omgeving opgenomen.



Roba Terrein vanuit westzijde (vogelperspectief)



Foto's aanzicht Hollandsche IJssel en Roba Terrein vanuit de Veerschipper aan de westzijde van het plangebied



Foto aanzicht Zomerdijk vanaf noordoostzijde plangebied



Foto aanzicht Zomerdijk vanaf zuidoostzijde plangebied



Foto aanzicht Zomerdijk vanaf Planetenbaan

2.2 Functioneel

Met haar historische, bruisende binnenstad, diversiteit aan woonbuurten en de ligging nabij Utrecht, Lopikerwaard en het Groene Hart biedt IJsselstein het beste van vele werelden. De Oevertuinen heeft een centrale positie binnen de aantrekkelijke plaats die IJsselstein is. Grenzend aan het water en met zicht op het centrum met haar kenmerkende, door de bekende architect Allesandro Pasqualini ontworpen, kerktoren.

Aan de westzijde wordt De Oevertuinen begrensd door de Hollandsche IJssel. Deze rivier vormt al eeuwenlang een robuuste verbinding tussen IJsselstein en het ommeland. De Oevertuinen wordt aan de oost- en noordzijde ingeklemd door de Zomerdijk en de Kerspellaan die op schaal van de ontwikkellocatie vandaag de dag meer een barrière vormen dan dat ze omliggende buurten met elkaar verbinden. Anderzijds vormen deze routes op schaal van IJsselstein een belangrijke rol in de ontsluitingsstructuur van de stad en verbinden De Oevertuinen daarmee met bestemmingen buiten IJsselstein.

De Oevertuinen vormt een belangrijk scharnierpunt in IJsselstein en de herontwikkeling van het bedrijventerrein biedt kansen om Hollandsche IJssel en het centrum van IJsselstein met elkaar – en met andere bestemmingen - te verbinden en zo weer terug te geven aan IJsselstein. Op loopafstand ligt winkelcentrum Clinckhoeff met verschillende dagelijkse voorzieningen, meer richting zuidwesten is het historische centrum van IJsselstein gelegen. Door nieuwe wandel- en fietspaden in De Oevertuinen aan te leggen en deze aan te sluiten op bestaande netwerken kunnen we de bereikbaarheid van de voorzieningen verbeteren.



Kaart 1: Plangebied en omgeving

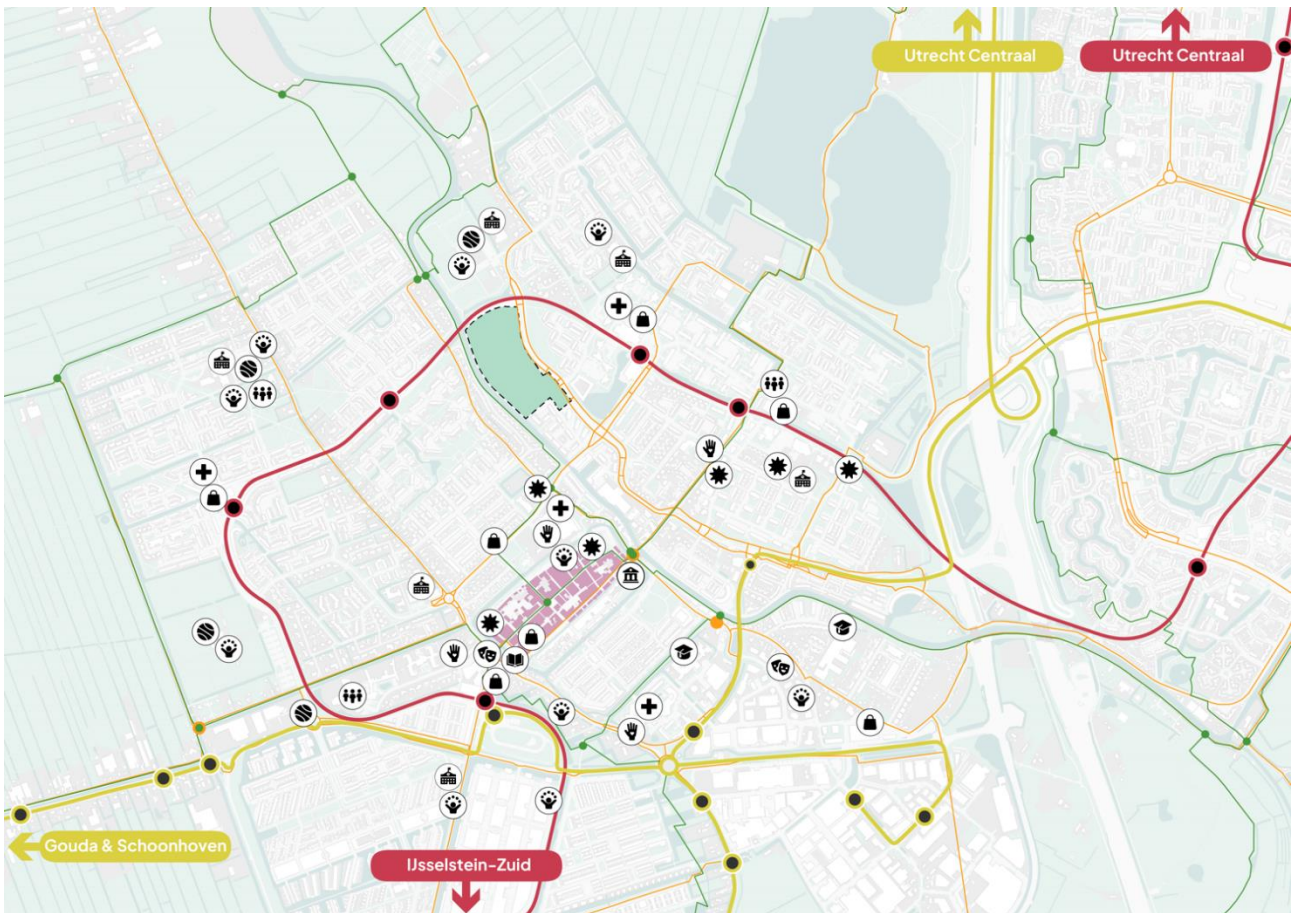
2.3 Verkeersstructuur en parkeren

De Oevertuinen neemt een centrale positie in zowel de lokale als regionale verkeersstructuur van IJsselstein. Zo zijn de fietsroutes langs de IJsseldijk, waarlangs De Oevertuinen gelegen is, onderdeel van het regionale hoofdfietsnetwerk. Hiermee is ook een goede aansluiting van De Oevertuinen met het lokale hoofdfietsnetwerk geborgd. Daarmee ligt de basis om aan te sluiten op ambities zoals geformuleerd in het Mobiliteitsplan IJsselstein: 'Gezond op weg naar 2030'. Het stimuleren van het gebruik van de fiets en het verbeteren van het fietsnetwerk zijn hierin opgenomen als belangrijke opgaven. In het mobiliteitsplan zijn vijf kernopgaven voor IJsselstein gedefinieerd:

- Bereikbaar blijven
- Verbeteren van de verkeersveiligheid
- Zorg voor leefbaarheid
- Mobiliteit voor iedereen
- Bijdragen aan de klimaatdoelstellingen (duurzaamheid)

Met deze vijf kernopgaven is ook rekening gehouden in De Oevertuinen. Niet alleen vormt het bestaande fietsnetwerk in de basis een gezonde ontsluiting van De Oevertuinen, 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 Kerspel-laan ook de tramhalte Eiteren op loopafstand te bereiken.

De Zomerdijk is niet alleen een belangrijke fietsroute, ook ontsluit het De Oevertuinen 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 De Oevertuinen zonder dat het onderliggende netwerk wordt belast. Dit onderliggende netwerk bestaat uit de verschillende woonbuurten in de direct omgeving. In elke buurt wordt het parkeren op een eigen manier opgelost. In een deel vindt het parkeren traditioneel plaats langs straten, maar bij een deel van de buurten vindt het parkeren geclusterd plaats op enige afstand van de woning.



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

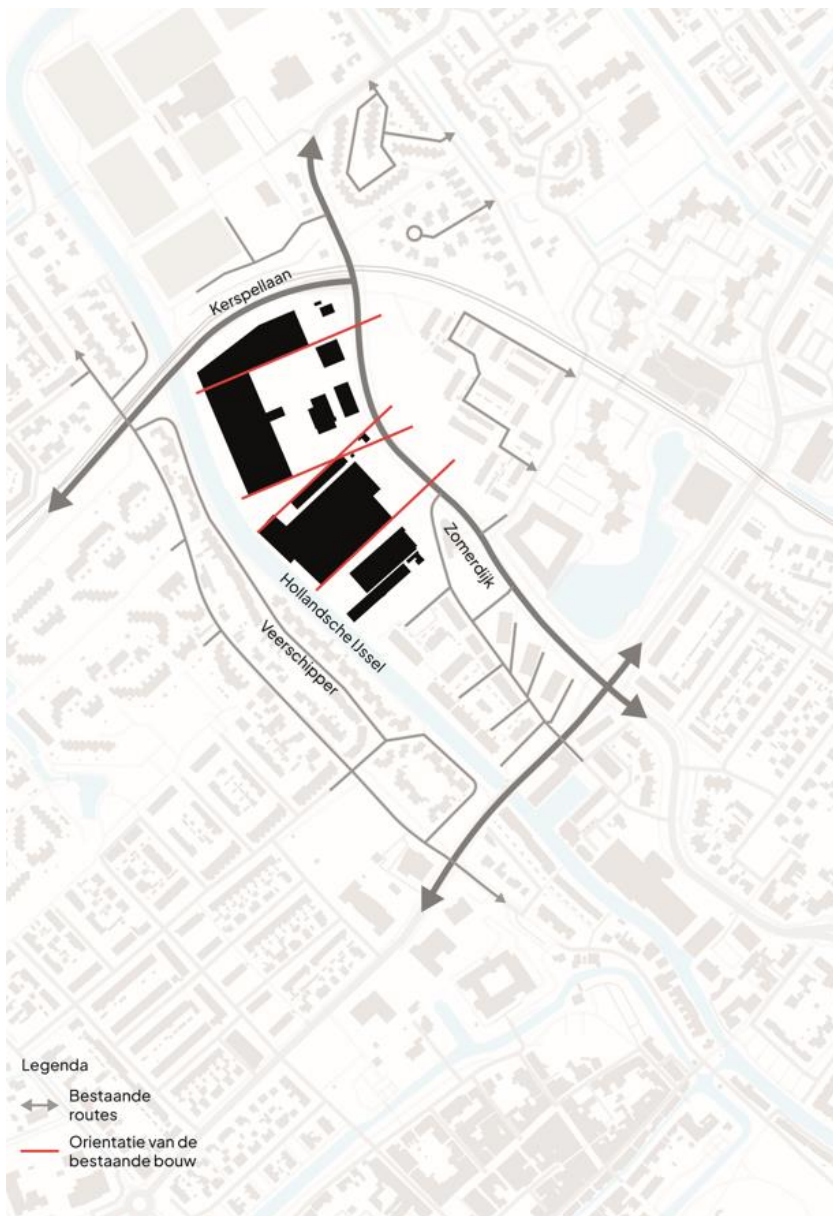
Kaart 2: Voorzieningen en verkeerstructuur in beeld

2.4 Bebouwingsstructuur

Het noorden van IJsselstein, waar De Oevertuinen is gelegen, vormt als het ware een mozaïek van buurten met ieder een eigen identiteit. De buurten zijn voor een groot deel opgespannen langs de Zomerdijk. Langs deze weg liggen verschillende appartementengebouwen met afwisselende bouwhoogtes. Dat deze route een bovenlokale betekenis heeft, is daarmee in de bebouwing ook zichtbaar.

Aan de oostzijde van de Zomerdijk liggen verschillende groene buurten met, door de opzet van hofjes, luwe woonkwaliteiten. Direct ten zuidoosten ligt langs de Hollandsche IJssel een nieuwer woonbuurtje. De woningen staan daar gegroepeerd om parkeerkeffers en een deel van de woningen heeft een prachtig uitzicht over het water. Aan de andere zijde van de Hollandsche IJssel kijken de kleinere (half)vrijstaande woningen uit op De Oevertuinen. De rijke historie van dit deel van IJsselstein is met onder meer de aanwezigheid van het Eiterse Jaagpad vandaag de dag nog steeds zichtbaar.

Elke buurt in de omgeving heeft unieke kwaliteiten, de ontwikkeling van De Oevertuinen biedt dan ook een kans om een nieuwe unieke woonbuurt aan het rijke mozaïek van IJsselstein toe te voegen.

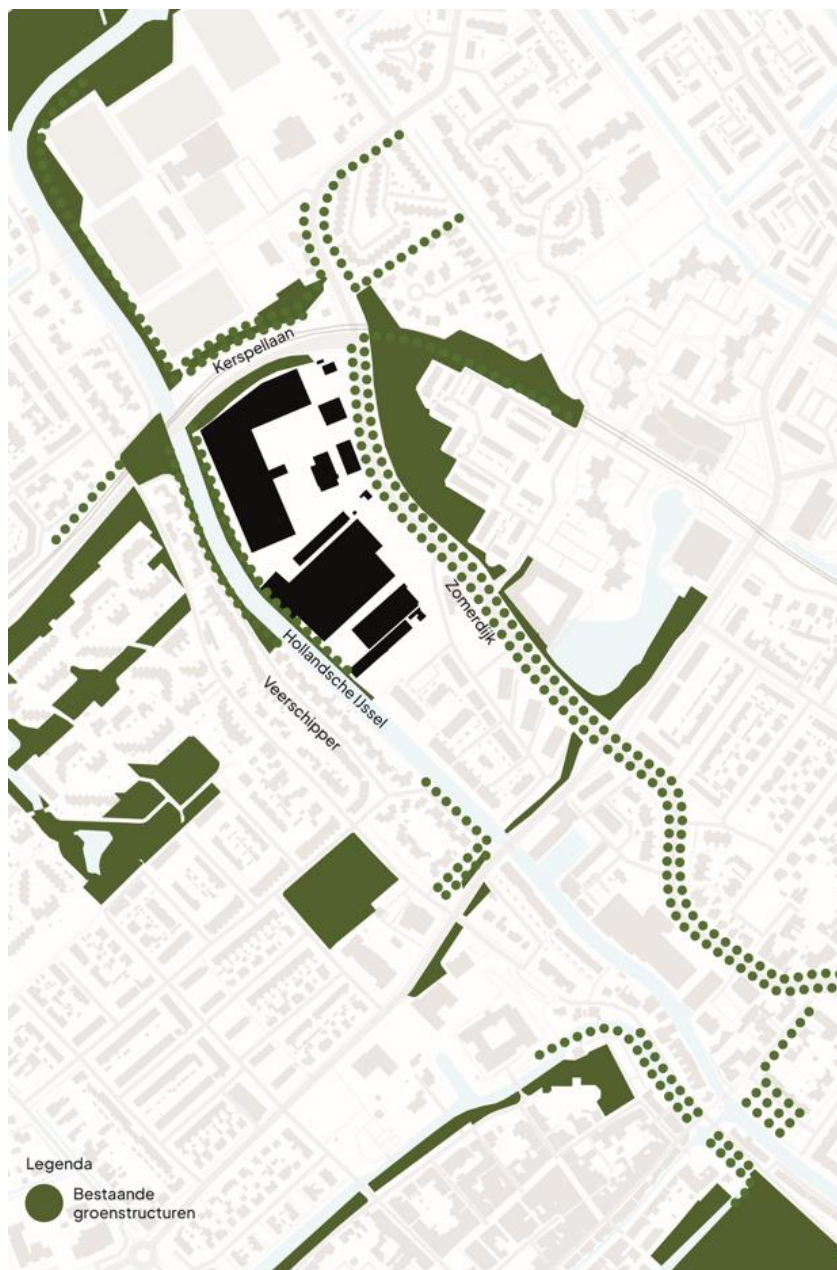


Kaart 3: Oriëntatie en lijnroutes in beeld

2.5 Groen- en waterstructuur

De sportvelden aan de noordzijde van de Kerspellaan vormen de schakel tussen De Lopikerwaard in het buitengebied en De Oevertuinen. Het royale landschap van het Groene Hart is daarmee op steenworpafstand van De Oevertuinen gelegen. De robuuste groenstructuren aan de oostzijde van de Zomerdijk reiken ook door tot aan dit landschap. Waar de projectlocatie nu vooral verhard is, zal het ter plekke toevoegen van robuust groen dan ook betekenis hebben op groter schaalniveau. Dit zowel in beleving als in natuurwaarden.

Waar de Oevertuinen aan de oostzijde wordt geflankeerd door de Zomerdijk, gebeurt dit aan de westzijde door de Hollandsche IJssel. Langs dit water ontstond IJsselstein. Echter, het water wordt niet overal in volle potentie benut. Zo zijn oevers grotendeels ontoegankelijk of niet aaneengesloten. Ontwikkeling van De Oevertuinen biedt dan ook grote kansen om verschillende buurten met elkaar te verbinden, IJsselstein nadrukkelijker aan de IJssel te leggen en een uniek, groen-stedelijk leefmilieu aan het water toe te voegen.



Kaart 4: Groen- en waterstructuur in beeld

2.6 Historie

De Oevertuinen 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 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 het gebied scheidt alleen een sportterrein het groene ommeland van De Oevertuinen.

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 De Oevertuinen biedt dan ook een unieke kans om een nieuwe, levendige relatie te leggen tussen IJsselstein en de Hollandsche IJssel.

3 Relatie met beleid

Hierna is een overzicht gegeven van de meest relevante beleidsstukken en is het project hieraan getoetst. Gefocust is op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (voornamelijk op het gebied van wonen). Vanuit het Rijksbeleid zijn er op voorhand geen belemmeringen te verwachten. Er zijn geen specifieke ambities of beleidsuitgangspunten vanuit het Rijk op deze locatie. De relatie van het plan met het thematische beleid - zoals op het gebied van mobiliteit of duurzaamheid - is reeds in voorgaande paragrafen beschreven.

3.1 Provincie Utrecht

Omgevingsvisie provincie Utrecht (2021)

In de omgevingsvisie worden de integrale lange termijn ambities voor de fysieke leefomgeving vastgelegd. Ten aanzien van wonen is voornamelijk het thema 'vitale steden en dorpen' relevant. Hierin vermeldt de provincie dat de regio U16 en regio Amersfoort behoren tot de meest gespannen woningmarktregio's in Nederland. Hierdoor is er niet voor iedereen die in de provincie wilt wonen passende huisvesting: er zijn lange wachttijden voor een betaalbare huurwoning en de verkoopprijzen behoren tot de hoogste van Nederland. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn er 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen.

De provincie geeft aan wat zij de basisprincipes van verstedelijking vinden. De voorkeur gaat uit naar zo veel mogelijk binnenstedelijke/binnendorpse locaties nabij knooppunten, gevolgd door de overige locaties in stedelijk gebied. Daarnaast staat de provincie open voor eventuele nieuwe (grootschalige) uitleglocaties die gekoppeld zijn aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

De provincie maakt de volgende keuzes:

- De regio kiest ervoor de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling. De voorkeur gaat uit naar locaties rondom knooppunten. De omgevingsvisie heeft hiervoor een aantal prioritaire locaties voor grootschalige ontwikkeling aangewezen. Planinitiatief is niet gelegen in één van deze locaties.
- Bij ontwikkelingen heeft de provincie aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit. De provincie ambieert in 2040 het behoud en versterking van de inclusiviteit door een menging van typen woningen en woonmilieus. Om dit te realiseren wil de provincie dat ten minste de helft van de nieuw te bouwen woningen behoort tot het sociale of middeldure segment. Daarnaast dient er in het stedelijk gebied een gedifferentieerd aanbod te zijn in aanbod van woningen en woonmilieus.
- De provincie streeft naar passende ontwikkelmogelijkheden ten behoeve van de lokale vitaliteit.
- Om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte is compact bouwen noodzakelijk. Wel dient er oog te blijven voor de leefbaarheid met ruimte voor bijvoorbeeld groen. Om de ruimte zo efficiënt mogelijk te gebruiken draagt de provincie de mogelijkheid aan om in te zetten op hoogbouw.
- De provincie stapt over op een regionale programmering. Voorafgaand daaraan heeft de Provinciale Staten een kader uitgewerkt voor deze regionale programmering. Voor de regio U16 is hierin de kwantitatieve bandbreedte opgenomen voor het realiseren van 99.200-125.600 woningen tot 2040. Op regionaal niveau dient hier 50% van in het midden of sociale segment te worden gerealiseerd.

Omgevingsverordening provincie Utrecht (2024)

Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Provincie Utrecht in werking getreden. Het plangebied bevindt zich volgens de omgevingsverordening binnen bestaand stedelijk gebied.

In art. 9.17 “Instructieregel verstedelijking” wordt beschreven dat stedelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het programma Wonen en werken. Hierin worden de basisprincipes voor verstedelijking uiteengezet:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors);

Daarnaast wordt er gesteld dat er afspraken worden gemaakt tussen gemeenten en provincie om te waarborgen dan minimaal 50% van het programma in het sociale en middensegment plaatsvindt. Ten slotte worden er afspraken gemaakt m.b.t. energie neutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw, evenredige groenontwikkeling en efficiënt ruimtegebruik.

Het plangebied is gelegen in het Stedelijk gebied conform de omgevingsverordening. Artikel 9.17 van de verordening stelt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking en voor woningbouw. Er kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied toegestaan is volgens de Interim Omgevingsvisie provincie Utrecht. In de verordening zijn geen specifieke andere eisen of uitgangspunten beschreven waarmee het plan in strijd zou zijn.

De provincie kiest er in algemene zin voor om de algemene ruimtevrage voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen door middel van binnenstedelijke ontwikkelingen. Daarbij is aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit van belang. Het voorgenomen plan betreft de transformatie van een bedrijventerrein binnen het bestaand stedelijk gebied naar wonen. Hiermee wordt goed gebruikgemaakt van bestaand stedelijk gebied binnen IJsselstein. Daarnaast wordt er met het voorliggende plan rekening gehouden met klimaatadaptatie en duurzaamheid. De nieuwe woningen zullen gasloos uitgevoerd worden en worden voorzien van duurzame materialen, goede isolatie en duurzame installaties in de vorm van bijvoorbeeld zonnepanelen. Door middel van slim combineren en concentreren dragen plannen bij aan de omgevingsvisie van de provincie Utrecht. Door middel van concentreren worden nieuwe woningen voornamelijk gebouwd dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Met slim combineren wordt bedoeld dat de provincie Utrecht de beschikbare ruimte op meerdere manieren kan gebruiken. Het plan sluit goed aan bij beide punten, doordat het plan aansluit aan de beleidsthema's van de provincie kan er geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie van provincie Utrecht.

Provinciaal programma wonen en werken (2023)

In het programma wonen en werken geeft de provincie aan dat in de huidige krappe woningmarkt het lastig is om een geschikt huis te vinden. Daarom moeten er snel voldoende woningen worden gebouwd. Hiervoor werkt de provincie samen met andere overheden en organisaties.

De kwantitatieve kaders die de provincie stelt zijn:

- Per regio is er een bandbreedte weergegeven voor woningbouw. De onderkant van de bandbreedte faciliteert alleen de toename van de woningbehoefte; de bovenkant faciliteert ook het volledig inlopen van het woningtekort. Het is echter niet de ambitie is om het tekort volledig (tot 0%) in te lopen, maar de inzet

is gericht op het inlopen van het tekort tot 2%. Dat wordt gezien als een gezond evenwicht. Voor de regio U10 is de banbreedte (2022-2030) gezet op het realiseren van 48.500 tot 66.600 woningen te realiseren. De regio U10 heeft momenteel voldoende plancapaciteit om aan de onderste bandbreedte te voldoen.

- Er is flexibiliteit binnen het programma. De plancapaciteit betreft een momentopname. Er gaan nieuwe kansen komen, maar ook knelpunten zijn waardoor bestaande plannen uitvallen. Het aantal woningen per gemeente in de regionale programma's is voor wat betreft de binnenstedelijke locaties niet limitatief.
- De provincie beoogt om de woningbouw te versnellen en 10.000 woningen per jaar bruto toe te voegen. Daarom zet de provincie in op 130% plancapaciteit.

De kwalitatieve kaders die de provincie stelt zijn:

- Provincie streeft naar goede stedelijke kwaliteit, kortom vitale en levendige kernen en wijken. Dat betekent:
 - primair inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling, ontwikkeling bij knooppuntlocaties en op efficiënt ruimtegebruik;
 - streven naar functiemenging, passend bij de lokale situatie;
 - gezonde inrichting met voldoende groen en water;
 - goede bereikbaarheid die aansluit op de aard en functie;
 - energieneutraliteit, klimaatadaptatie en circulariteit.
- Intentie dat op regionaal niveau tot 2025 tenminste 50% van de toe te voegen woningen behoort tot het sociale en middeldure segment. En om een geschikte woning voor iedereen te bouwen wordt er gestreefd naar zoveel mogelijk woningen die een eind onder de bovengrens van middelduur zit. De 50% is een ondergrens. Veel gemeenten zullen een hoger percentage moeten realiseren om per regio op 66% uit te komen.
- Er moet voldoende (recreatief) groen in de regio beschikbaar zijn.
- Streven naar energie neutrale klimaatadaptieve en circulaire nieuwbouw.

Programma versnelling woningbouw 2021-2024 (2020)

Het hoofddoel van het uitvoeringsprogramma is het versnellen van de woningbouw met het streven om te komen tot 10.000 woningen per jaar, met tenminste 50% van de nieuwe woningen in het sociale of middeldure segment. De belangrijkste opgaven voor het programma zijn:

- Versnellen woningbouwproductie.
- Vergroten harde plancapaciteit op de korte en middellange termijn;
- Stimuleren transformatie en inbreiding;
- Vergroten van het aandeel in het sociale en middeldure segment;
- Realisatie van een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
- Bevorderen van de doorstroming.

Om deze doelen te bereiken zijn er 4 programmalijnen opgesteld. Deze zijn:

- Versnellen woningbouw: Streven om de woningbouwproductie in de provincie te verhogen tot 10.000 woningen per jaar voor de komende jaren. Dit door de woningbouw te versnellen en het voorkomen van vertraging;
- Versterken sociaal/middensegment: Streven om tenminste 50% van de nieuw toe te voegen woningen in het sociale en middeldure segment te realiseren.
- Bestaande voorraad: Optimaliseren bestaande woningvoorraad waarbij ingezet wordt op de versnelde toevoeging van woningen via herstructurering/transformatie en het beter benutten van de bestaande voorraad (doorstroming).

- Kennisbank: Bijdragen aan een betere kennisontwikkeling en -overdracht en het bijdragen aan actuele en eenduidige informatie (monitoring).

De provincie is daarnaast bezig met het opstellen van een woonzorgbehoefteanalyse. Te zijner tijd zal bekeken worden welke relatie deze analyse heeft met dit project.

Het initiatief sluit aan op het provinciaal beleid

- De provincie wil snel veel nieuwe woningen bouwen.
- De provincie heeft de voorkeur voor ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied. Het liefste in de nabijheid van knooppunten en anders elders in het bestaand stedelijk gebied. Dit initiatief is gelegen in Bestaand stedelijk gebied, maar niet bij een knooppunt.
- De provincie streeft naar een betaalbare woningvoorraad en zet daarom in op het realiseren van 50% betaalbare woningen bij nieuwe initiatieven. Regionaal wordt er gestreefd naar 66% betaalbaar in de volledige woningvoorraad. Dit initiatief voldoet in ieder geval aan het streven van 50% doordat 61% van dit initiatief betaalbaar is.
- De provincie streeft naar een inclusieve samenleving met een woning voor iedereen en diverse woonmilieus en woontypen. Dit initiatief realiseert diverse woningtypen in diverse prijsklassen en realiseert daardoor aantrekkelijke woningen voor zeer veel doelgroepen.
- De provincie wil inzetten op hoogbouw, maar ook dat woningbouwplannen aansluiten bij het karakter van de locatie. Hier is bij dit initiatief sprake van doordat er gematigde hoogbouw wordt gerealiseerd en oude identiteitsdragers bewaard blijven.
- De provincie wil groene en leefbare wijken. Dit initiatief maakt de Hollandsche IJssel toegankelijker en beleefbaarder en draagt hier dus aan bij.
- De provincie streeft naar duurzame wijken. Dit initiatief realiseert energie neutrale woningen en sluit daardoor aan op het beleid.

3.2 Regio Utrecht

(Gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, Lopik, Montfoort, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vijf Heerenlanden, Wijk bij Duurstede, Oudewater, Woerden, Utrechtse Heuvelrug en Zeist)

Integraal ruimtelijk perspectief 2021-2040 (2021)

Het Integraal Ruimtelijk Perspectief is een gezamenlijke visie van de U10 gemeenten en geeft de richting weer waarin de regio zich wil ontwikkelen op thema's zoals groen, wonen, economie, bereikbaarheid, gezondheid en energietransitie. Over wonen wordt het volgende vermeldt:

- Tot 2040 zijn er circa 104.000 tot 125.000 woningen extra nodig in de regio. Tot 2030 streeft de regio naar 30% over programmering zodat er een buffer is in de planvoorraad die kan compenseren voor planuitval en planuitstel. Daarom wordt er gestuurd op een totale planbehoefte van 124.100 tot 147.500 woningen tot 2040.
- Het woningonderzoek (2020) toont dat er ingezet moet worden op stedelijke woonmilieus. In agglomeraties zet de regio in op centrumstedelijk en hoogstedelijke milieus. Buiten de stedelijke agglomeratie is de behoefte aan milieus verschillend, maar in de kleinere en middelgrote kernen zet de regio in op doorstroming en vitaliteit.
- Er is momenteel niet voor iedere doelgroep voldoende woningaanbod. Daarom zet de regio bij het inhalen van het tekort in op de kwetsbare en minder kapitaalkrachtige doelgroepen. Gemeenten moeten hun verantwoordelijkheid nemen in het bouwen van sociale en middeldure woningen.

Woondeal 2022 – 2030 Regio U10 (2023)

Zestien gemeenten in de regio Utrecht (U16) hebben samen met het Rijk en de Provincie een Woondeal voor Utrecht gesloten. Met als doel: de woningbouwproductie versnellen, de betaalbaarheid vergroten en excessen aanpakken. De woondeal vermeldt het volgende:

- Kwantitatieve opgave: De regio realiseert tot 2030 ruim 61.000 woningen, waarvan tweederde betaalbaar.
- Versnellen: U10 moet 6.770 woningen bruto per jaar toevoegen en kijkt daarom naar een innovatieve, integrale en creatieve aanpak.
- Bestaande woningvoorraad: het grootste deel van de woningvoorraad in 2030 bestaat nu al. Daarom zet de regio zich in om de middenhuur te reguleren, koopwoningen langjarig betaalbaar te maken en de positie van starters en herstarters te verbeteren.
- Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad: de regio wil sneller duurzame en toekomstbestendige woningen bouwen en heeft daarom afspraken gemaakt die ambitieuzer zijn dan de huidige wettelijke norm.

Regionale omgevingsagenda: Weerbaar Lopikerwaard (2020)

De Lopikerwaard (gemeenten; Lopik, Montfoort, Oudewater, IJsselstein en Woerden) geeft met de Regionale Omgevingsagenda inzicht in de gedeelde ruimtelijke opgaven en ambities richting 2040. De agenda weerspiegelt de gezamenlijke inzet in (boven-)regionale en provinciale samenwerkings- en beleidsprocessen, en dient als bouwsteen voor lokale omgevingsvisies. De agenda bevat 8 ambities:

- Bouwen aan gezonde en vitale kernen;
- Samen werken aan een krachtige regionale economie;
- Actief verkennen van een toekomstbestendige en duurzame agrarische sector;
- Investeren in een betere en duurzame bereikbaarheid;
- Vormgeven aan een eerlijke en wederkerige energietransitie;
- Zorgdragen voor een klimaatadaptieve en bodemdalingsbestendige regio;
- Ruimte geven aan natuur en een biodivers landschap;
- Versterken van een groene en recreatief aantrekkelijke regio.

Voor IJsselstein worden daarnaast de volgende punten benoemd:

- In het stedelijk gebied van Woerden en IJsselstein zal het hoog dynamische karakter verder intensiveren, waarmee deze gemeenten invulling kunnen geven aan de regionale opgaven en kansen op het gebied van wonen, werken, bereikbaarheid, energie en economie.
- Tot 2040 moeten er in gemeente IJsselstein 2.500 woningen worden gerealiseerd.
- Woerden en IJsselstein zijn met hun ligging aan de A12 en A2 en het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) de poorten naar de Lopikerwaard. Ze spelen daarom een belangrijke rol bij het oplossen van de uitdagingen op het gebied van wonen, werken en mobiliteit. Zo liggen er kansen om investeringen in bereikbaarheid en stedelijkheid samen op te laten gaan rondom het HOV.
- Ontwikkel de knoop- en plaatswaarde van OV-hubs van Woerden en IJsselstein. In Woerden en IJsselstein ontstaat op beide knooppunten veel ontwikkelruimte als de kwaliteit en frequentie van verbindingen zou verbeteren. Dan zouden deze knooppunten ook kunnen dienen als 'poort' naar de rest van de Lopikerwaard. We zien rondom de knooppunten kansen om de ontwikkeling van wonen en recreatie op te laten lopen met de ontwikkeling van het OV.

Het initiatief sluit aan op regionaal beleid

- De regio wil snel nieuwe woningen realiseren en streeft daarom naar een overprogrammering van de plancapaciteit.

- Er is behoefte aan centrumstedelijke woonmilieus. Hier voldoet dit initiatief aan.
- De regio wil inzetten op sociale en middeldure woningen. 61% van dit initiatief behoort hiertoe.
- De regio wil de doorstroming verbeteren. Dit initiatief realiseert woningen voor ouderen waardoor de doorstroming verbetert.
- De regio zet zich in om duurzame woningen te realiseren. Dit initiatief is energieneutraal en sluit daarvoor aan op deze wens.

3.3 Gemeente IJsselstein

Omgevingsvisie gemeente IJsselstein (2021)

In de omgevingsvisie vermeldt gemeente IJsselstein de integrale ontwikkelingsrichting voor de periode tot 2030 en verder. De visie is een routekaart en geeft richting maar kent geen harde einddoelen. De gemeente geeft aan dat er ruimte is voor herontwikkeling van binnenstedelijke locaties, onder andere gericht op sociale woningbouw. De locatie van Roba Metals is in de omgevingsvisie aangewezen als ontwikkelingsgebied.

Daarnaast geeft gemeente IJsselstein aan dat:

- Bij ontwikkelingen blijft het groene karakter in de stedelijke omgeving behouden;
- De gemeente zoekt naar meervoudige ontwikkellocaties aan de stadsranden;
- Op termijn verkleuring woningbouw langs de Hollandsche IJssel;
- Bij ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met klimaatadaptatie en (duurzame) energiebehoeften;

Over wonen zegt de omgevingsvisie het volgende:

- Het woningtekort is groot en er is al een tekort voor de lokale vraag. Dit komt door een gebrek aan geschikte locaties en een groeiende vraag binnen de regio.
- Starters en jonge gezinnen kunnen geen woning vinden en senioren kunnen hun gezinswoning niet verlaten. Daarom wordt bij een gelijkblijvend woningaanbod een afname van jonge gezinnen verwacht en neemt het draagvlak voor voorzieningen af. Dit is onwenselijk. Daarom streeft de gemeente naar het behouden van jonge mensen door het realiseren van 2.500 woningen voor 2030.
- Binnen de kern van IJsselstein is er ruimte om 600 tot 800 nieuwe woningen te realiseren. Dit is onvoldoende om in het streven te voorzien, maar verdere verdichting gaat ten koste van binnenstedelijk groen. Daarom richt de gemeente zich op geringe verdichting van het bestaand stedelijk gebied en kijkt ze naar locaties buiten de kern.

Woonvisie gemeente IJsselstein 2019-2030 (2019)

In de Woonvisie 2019-2030 legt de gemeente IJsselstein de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. Met deze woonvisie wil de gemeente toekomstgericht inspelen op de woonwensen en woonmogelijkheden van de inwoners van IJsselstein én ruimte bieden voor de sterke regionale woonvraag. Variatie in wijken is daarbij nodig, om tegemoet te komen aan de wensen vanuit verschillende leefstijlen. De uitgangspunten in de woonvisie zijn:

- IJsselstein verandert continu. Een grote verandering is zichtbaar bij de huishoudenssamenstelling. Het aantal kleine en oudere huishoudens groeit snel waardoor de woonwensen veranderen.
- De afgelopen jaren zijn er in IJsselstein te weinig nieuwbouwwoningen gerealiseerd waardoor de krapte op de woningmarkt verder is toegenomen. De bekende plannen bij de gemeente zijn niet voldoende om deze achterstand in te halen.
- Er is een grote druk op de woningmarkt in omliggende gemeenten. IJsselstein is voornamelijk in trek bij gezinnen met kinderen met traditionele en moderne waarden.

- Het woningtekort zorgt voor verdringing aan de onderkant van de woningmarkt (voornamelijk zichtbaar bij sociale huur).

Op basis van deze vertrekpunten kiest de gemeente voor een toekomstscenario dat de zekerheid biedt dat het aantal inwoners tot 2030 groeit en het aantal gezinnen niet terugloopt. Om dit te bereiken wordt ingezet op het realiseren van een wervend woonmilieu, met een belangrijke focus op jonge gezinnen. Deze ambitie is uitgewerkt aan de hand van vijf pijlers:

- Evenwichtige bevolkingsopbouw vraagt extra groei: Tot 2030 streeft de gemeente ernaar netto 2.500 nieuwe woningen te bouwen. Het doel is om meer ruimte te creëren voor jongeren en gezinnen met kinderen. De gemeente zet in op kleinschalige ontwikkelingen in de bestaande stad en aan de randen van de stad, maar in ieder geval met het behoud van het groene karakter.
- Gevarieerde en bereikbare woonmilieu: De opbouw van woonwijken is gedifferentieerd en biedt voor verschillende doelgroepen een passend aanbod.
- Voorkomen verdringing kwetsbare groepen op de woningmarkt. De doelgroep die afhankelijk is van sociale huur vindt in IJsselstein een passende woning, dit betekent minimaal 750 sociale huurwoningen (30%) toevoegen tot 2030. Nieuwbouw vindt plaats op plekken waar nu nog weinig sociale huur is, ten behoeve van differentiatie. Ouderen kunnen doorstromen naar een woning die past bij hun levensfase. Ongeveer 25% van de vraag naar nieuwbouw is gericht op doorstroming naar meer levensloopgeschikte woningen.
- Toekomstbestendige en duurzame wijken: De woningvoorraad is energieneutraal in 2050.
- Langer thuis wonen ondersteunen. Er zijn voldoende geschikte woningen om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen en ook de woonomgeving ondersteunt dit.

Tabel 1: Afwegingskader woningbouw Woonvisie IJsselstein

	Inbreiding	Uitbreiding
Kwantitatief	600-800 woningen	1.700-1.900 woningen
Kwalitatief		
Passend bij het woonmilieu	Traditioneel	Traditioneel / modern
Levensloopgeschikt	Ja	Wens
Doorstroomvraag: koop vanaf € 250.000	30% →	
Sociaal	> 30% (mits gedifferentieerd)	
Middenhuur/koop tot de NHG grens van € 295.000, met het accent op de prijsklasse tot € 225.000	← 40%	
Woonzorg	Locaties nabij basisvoorzieningen	
Duurzaamheid	GPR 7	GPR 7 (of hoger)
Omgeving		
Principes gezonde omgeving	Ja	
Innovatie en eigen initiatief	Passend binnen voorgaande kwalitatieve criteria	

Woonzorgvisie 2024-2034

Recent is de Woonzorgvisie 2024-2034 vastgesteld door de gemeenteraad van IJsselstein. De woonzorgvisie heeft als doel dat ouderen en kwetsbare aandachtsgroepen in gemeente IJsselstein kunnen wonen in een voor hen prettige en geschikte woning en dat de zorg voor de inwoners van IJsselstein toegankelijk blijft. Het uitgangspunt daarbij is het behouden van zo veel mogelijk eigen regie, zodat inwoners zo volwaardig mogelijk deel kunnen nemen aan de samenleving.

De woonzorgvisie is een integraal beleidsdocument dat de beleidsterreinen wonen, zorg en welzijn en ruimtelijke ordening met elkaar verbindt. Gezien de integraliteit van de visie is het document te gebruiken als afwegingskader om nieuwe woonzorginitiatieven en herontwikkelingen van bestaande initiatieven te beoorde-

len. Concreet kunnen initiatieven getoetst worden op kwaliteit, haalbaarheid, wenselijkheid, toekomstbestendigheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid van zorg en de mate waarin het initiatief past bij de totale huisvestingsopgave op het gebied van wonen en zorg. De visie bepaalt daarmee de koers van gemeente IJsselstein op het gebied van wonen, zorg en welzijn tot en met 2033.

Klimaatadaptatie – Visie en uitvoeringsprogramma 2023-2028

Op 28 september 2023 heeft de gemeente het document “Visie en Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie IJsselstein” opgesteld. Met dit document, de visie op klimaatadaptatie en het uitvoeringsprogramma, borgt de gemeente IJsselstein klimaatadaptatie in het lokale beleid en geeft zij invulling aan de landelijke doelen uit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie. In deze visie is de ambitie opgenomen die de gemeente moet helpen om toekomstbestendig te worden en de gevolgen van klimaatverandering te minimaliseren.

Bij de uitwerking van het project en ook de inrichting van de openbare ruimte zal de “Visie en Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie IJsselstein” als uitgangspunt/kader gehanteerd worden.

Het initiatief sluit aan op de gemeentelijke beleidskaders:

- In de omgevingsvisie is de planlocatie aangeduid als een ontwikkelingsgebied.
- De gemeente wil het groene karakter behouden. Bij dit initiatief wordt een bedrijfslocatie veranderd in een woonwijk waarbij de toegankelijkheid en beleefbaarheid van de Hollandsche IJssel wordt vergroot en groen wordt toegevoegd.
- De gemeente houdt bij ontwikkelingen rekening met klimaatadaptatie en energiebehoeften. Dit initiatief is energieneutraal en sluit daardoor aan op de wens van de gemeente.
- Er is een groot woningtekort en er zijn nieuwe woningen voor starters en jonge gezinnen nodig. Dit initiatief realiseert woningen die aansluiten op de behoefte van deze doelgroepen. Ook zijn er woningen voor senioren en kleinere huishoudens nodig om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen. Ook voor deze doelgroep realiseert dit initiatief geschikte woningen.
- Het woningtekort zorgt voor verdringing aan de onderkant waardoor er een te klein betaalbaar aanbod is.
- De gemeente ziet binnen de kern IJsselstein mogelijkheden om 600 tot 800 woningen te realiseren en wilt de rest buiten de kern doen om het binnenstedelijk groen te beschermen. Bij dit initiatief kunnen binnen de kern ruim 550 woningen gerealiseerd worden zonder dat dit ten koste gaat van het binnenstedelijk groen.

4 Samenvatting planologische (milieu)aspecten

Er zijn verschillende analyses uitgevoerd ten aanzien van de verschillende milieuaspecten. Hieronder wordt een samenvatting beschreven van de belangrijkste aandachtspunten en conclusies. In een verdere uitwerking van het plan tijdens het doorlopen van de benodigde ruimtelijke procedure krijgen de onderzoeken verder vorm en zullen ook alle andere (hieronder niet genoemde) milieuaspecten worden behandeld.

Geluid

Uit het onderzoek blijkt dat de maximaal toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden. Wel wordt ten gevolge van enkele gezoneerde bronnen (de Zomerdijk, de Kerspellaan en de tramlijn) de voorkeursgrenswaarde overschreden.

Door het toepassen van geluid reducerend asfalt kan de geluidbelasting niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde. Voor wegverkeer lijkt het onvermijdelijk om hogere waarden aan te vragen. Ten gevolge van de tramlijn wordt slechts binnen een klein deel van het plangebied (noordwest punt) de voorkeursgrenswaarde overschreden. Door hiermee rekening te houden bij de invulling van het plan kan mogelijk een hogere waarde ten gevolge van de tramlijn worden voorkomen.

De gecumuleerde geluidbelasting binnen het plangebied bedraagt meer dan 54 dB, maar niet meer dan 63 dB. Daarom dient op een deel van de gebouwen binnen het plan 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.

Het lijkt vooralsnog niet onmogelijk om aan deze eisen te voldoen. Zeker gezien het feit dat de invulling van het plan nog niet definitief is en bij de invulling van het plan rekening kan worden gehouden met bovenstaande eisen.

Bedrijven en milieuzonering

Met het verdwijnen van de bedrijfsbebouwing en de realisatie van woningen zal het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen en gevoelige bestemmingen verbeteren. De nieuwe woningen kennen geen milieubelastende werking of milieucategorie/richtafstand. Wel mogen de woningen geen andere bedrijven belemmeren en moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van een analyse van de huidige geldende bestemmingen in de omgeving kan geconcludeerd worden dat er geen bedrijven zijn gelegen in de omgeving die invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat bij de woningen. Er wordt voldaan aan alle richtafstanden. Ten noorden van het plangebied (aan de andere zijde van de Kerspellaan) ligt een sportcomplex. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter conform de VNG-publicatie (uitgaande van “veldsportcomplex”). Het plangebied ligt op 55-60 meter van dit sportcomplex en daarmee ook buiten de richtafstand. Een goed woon- en leefklimaat bij de woningen in het plangebied is dus geborgd.

Externe veiligheid

Ten oosten van het plangebied loopt de rijksweg A2. Hierover worden stoffen uit categorieën LF1, LF2, LT1 en LT2 vervoerd. Het invloedsgebied bedraagt 880 meter. Het plangebied ligt op circa 1.300 meter en daarmee buiten het invloedsgebied. In de omgeving liggen daarnaast verschillende buisleidingen. Deze liggen echter op voldoende afstand. Het plangebied ligt buiten de 1%- en 100%-letaliteitsafstanden van de leidingen. Ook de overige inrichtingen en transportroutes liggen op voldoende afstand. Het plangebied ligt buiten alle risicocontouren.

Luchtkwaliteit

Voor de plansituatie 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.

Ecologie en stikstof

Beschermde gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek op een afstand van 6 kilometer ten zuiden van het plangebied. Op ongeveer 6,5 kilometer ten zuiden van het plangebied is het Natura 2000-gebied Zouweboezem gelegen. De nieuwbouw leidt niet tot ruimtebeslag op het Natura 2000-netwerk. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek ligt op een afstand van ten minste 6 kilometer ten zuiden van het plangebied. Directe negatieve effecten als gevolg van oppervlakteverlies zijn daarmee uitgesloten. Gezien de afstand tussen het plangebied en de omliggende Natura 2000-gebieden, en de aanwezigheid van tussenliggende gebouwen en objecten worden indirecte negatieve effecten als gevolg van verstoring door trillingen, geluid, licht en optische verstoring uitgesloten. Indirecte negatieve effecten als gevolg van storingsfactoren kunnen daarmee worden uitgesloten.

Voor de aanleg- en gebruiksfase is een AERIUS-stikstof calculatie uitgevoerd te worden. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er, als gevolg van het gebruik van het terrein van Roba Metals B.V. zoals dat mogelijk wordt gemaakt in het nieuw op te stellen omgevingsplan, stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Negatieve effecten kunnen daardoor niet worden uitgesloten. Ecologisch vervolgonderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of het project daadwerkelijk tot negatieve effecten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden leidt.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Groene Structuur

Op een afstand van 360 meter ten noorden van het plangebied bevinden zich terreinen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De werkzaamheden leiden niet tot ruimtebeslag op het NNN. Gezien bebouwing tussen de sloopwerkzaamheden en het NNN is gelegen kunnen negatieve effecten als gevolg van verstoring en verontreiniging worden uitgesloten. De voorgenomen werkzaamheden leiden niet tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Er is geen nadere NNN-toetsing benodigd. Op een afstand van 560 meter ten noorden van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde gebied behorende tot de Groene Contour. Gezien de afstand van deze gebieden tot het plangebied en tussenliggende bebouwing kunnen directe en indirecte effecten uitgesloten worden. Er zijn geen verdere vervolgstappen benodigd.

Beschermde soorten

Binnen het plangebied is biotoop aangetroffen die geschikt is voor beschermde soorten (Wnb) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de soortgroepen algemene broedvogels, vogels met een jaarrond beschermd nest en vleermuizen. Voor de huismus, de gierzwaluw en vleermuisverblijfplaatsen is nader onderzoek vereist. Tijdens het onderzoek naar de huismus worden twee bezoeken in de ochtend uitgevoerd in de periode 1 april tot en met 20 juni, van minimaal een uur en met een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen. Bij het onderzoek naar gierzwaluw worden drie bezoeken in de twee uur voor zonsondergang uitgevoerd in de periode 1 juni t/m 15 juli, waarvan minimaal één keer tussen 20 juni en 7 juli. Tussen de bezoeken dient een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen te zijn. Het onderzoek naar de vleermuisverblijfplaatsen houdt in dat er drie bezoeken plaatsvinden in de periode 15 mei tot 15 juli

(waarvan twee keer 's avonds en een keer 's ochtends) om zomer- en kraamverblijven te onderzoeken. Aanvullend vinden twee bezoeken in de periode 15 augustus tot 15 september plaats in verband met paar- en individuele winterverblijven. Dit zijn twee nachtbezoeken. De soorten gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en meervleermuis dienen onderzocht te worden.

Status vervolgonderzoeken

De najaarsronde voor het vleermuisonderzoek is afgerond. Er is in ieder geval één paarverblijfplaats gevonden in het kantoor aan de overkant van de Zomerdijk. Voor het aantasten van deze verblijfplaats en zal een ontheffing aangevraagd moeten worden voor de sloop. Een aandachtspunt is dat er in ieder geval vier vervangende kasten moeten worden opgehangen en dat deze kasten een gewenningsperiode hebben van half februari – half september. Ook zal in de nieuwbouw weer plaats voor vleermuisen moeten zijn. Tussen maart en uiterlijk 15 juli 2024 vindt nog onderzoek plaats. Mogelijk worden dan meer functies voor vleermuisen (kraam of zomer), huismusnesten of gierzwaluwnesten gevonden. Die kunnen dan mee in de ontheffingsaanvraag en daar zal dan ook voor gecompenseerd moeten worden (alternatieven ophangen in de buurt).

Water

Een overzicht van de effecten op de waterhuishouding is hieronder weergegeven.

Thema's	Opmerking
Waterveiligheid	Aan de westkant van het plangebied bevindt zich een regionale waterkering met beschermingszone
Wateroverlast	In deze fase is vooralsnog sprake van een afname van het verhard oppervlak. Compenserende maatregelen zijn niet benodigd.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Vanuit de locatie wordt hemelwater geloosd op de Hollandsche IJssel
Grondwateroverlast	Er zijn vooralsnog geen veranderingen in de grondwaterstanden te verwachten.
Grondwaterbeschermingsgebied	Plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied
Herinrichting	Vooralsnog zijn in deze fase nog geen herinrichtingen voorzien van watergangen
Volksgesondheid	Geen overstorten aanwezig
Natuur	Locatie bevindt zich niet binnen een Natura 2000-gebied of andere natte natuur
Riolering en afvalwaterketen	Binnen het plangebied bevindt zich geen onder- of overdruk rioolpersleiding
Klimaatadaptatie	Aandachtspunt op de locatie is wateroverlast en hittestress

Op basis van de watertoets en Keur (opgesteld door Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden) gelden de volgende aandachtspunten bij het nader uitwerken van het omgevingsplan:

- Bij grotere uitbreidingslocaties wordt gevraagd een waterhuishoudings- en rioleringsplan op te stellen en daarover vroegtijdig met het waterschap over de uitgangspunten in gesprek te gaan.
- Voor tijdelijke (of structurele) grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het waterschap nodig.
- Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een bedrijf gelden de volgende regels van respectievelijk Besluit lozing afvalwater huishoudens en het Besluit lozen buiten inrichtingen.
- Voor het graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

- Vanuit klimaatadaptatie ligt een wateroverlast en hittestress opgave. Het advies is om vergroening binnen het toekomstige plangebied aan te brengen en dakbedekking te voorzien van groene daken. Groen zorgt voor schaduwwerking en verdamping om hittestress aan te pakken. In de openbare ruimte bestemd voor groen kunnen wadi's worden aangelegd, waarin het hemelwater tijdens piekbuien in kan worden opgevangen en vertraagd infiltreert in de onderliggende bodem.

Archeologie en cultuurhistorie

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de gebiedsaanduiding "Archeologisch waardevol gebied 3" opgenomen. Dit is een gebied met een lage archeologische verwachting. In dit gebied is het verboden om onder andere te graven dieper dan 30 cm in de grond. Dit verbod geldt echter niet wanneer het te roeren oppervlak kleiner is dan 10 hectare. In dit geval zal geen terrein van 10 hectare of groter geroerd worden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Uit provinciale kaarten komt ook naar voren dat het plangebied een lage verwachting heeft. Daarbij is de grond voor deze gebieden volop geroerd, gelet de huidige functies en bebouwing. Het heeft daarom geen zin om verder onderzoek te doen naar het plangebied.

De provincie Utrecht kent een Cultuurhistorische Atlas (CHAT) waarin de cultuurhistorische waarden in de provincie zijn beschreven. Ook is er een overzichtskaart met alle cultuurhistorie in de provincie. Op basis van de kaart kan geconcludeerd worden dat bij het plangebied geen specifieke waarden in het plangebied aanwezig zijn. De Zomerdijk wordt wel aangewezen als een lijnstructuur. Deze blijft behouden. Ook wordt rekening gehouden met het groen aan de Zomerdijk en de ligging van de nieuwe inritten/ontsluitingen op deze weg. De Hollandsche IJssel blijft daarnaast intact en kan blijven functioneren op de huidige wijze. In het plangebied is geen historisch groen gelegen, het terrein ligt niet binnen een molenbiiotoop en er liggen geen monumentale gebouwen rondom het plangebied. Er worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van cultuurhistorie.

Bodem

Er is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied. Er zijn verontreinigingen op de locatie aangetroffen. Voorafgaand aan een eventuele herontwikkeling dient een nader bodemonderzoek uit te worden gevoerd naar de aard en omvang van de aangetoonde matige en/of sterke verontreinigingen. Het historisch vooronderzoek dient hierbij te worden aangevuld / uitgebreid tot het niveau 'uitgebreid', waarbij onder meer informatie van de RUD Utrecht en het gemeentelijk bouwarchief dient te worden geraadpleegd. Geadviseerd wordt om (bij herontwikkeling) in overleg met bevoegd gezag te bepalen of een aanvullend verkennend / nader bodemonderzoek naar asbest noodzakelijk is (bijvoorbeeld na sloop van de huidige opstallen en verwijdering van de verhardingen). Indien het voornemen bestaat om de bodem te saneren dan wel handelingen te verrichten als gevolg waarvan de verontreinigingen worden verminderd of verplaatst (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden), dient dit te worden gemeld aan het bevoegd gezag. Bij dergelijke werkzaamheden dient voorafgaand een saneringsplan / plan van aanpak te worden ingediend.

5 Visie en uitgangspunten

5.1 Ruimtelijke hoofdopzet

De basis van De Oevertuinen wordt gevormd door een afwisseling van bouwblokken rond binnentuinen en groene dwarsverbindingen tussen de Hollandsche IJssel en de Zomerdijk. Bij de inrichting van de openbare ruimte staan verblijf, voetganger en fietser centraal. Zo ontstaat een bijzonder prettig woonmilieu waarin voetgangers en spelende kinderen veilig zijn. Bijkomend voordeel van deze opzet is dat dit tot een klimaat adaptieve omgeving leidt cf. de gemeentelijke visie op klimaatadaptatie met ruimte voor wateropvang in de groene dwarsverbindingen en binnentuinen.

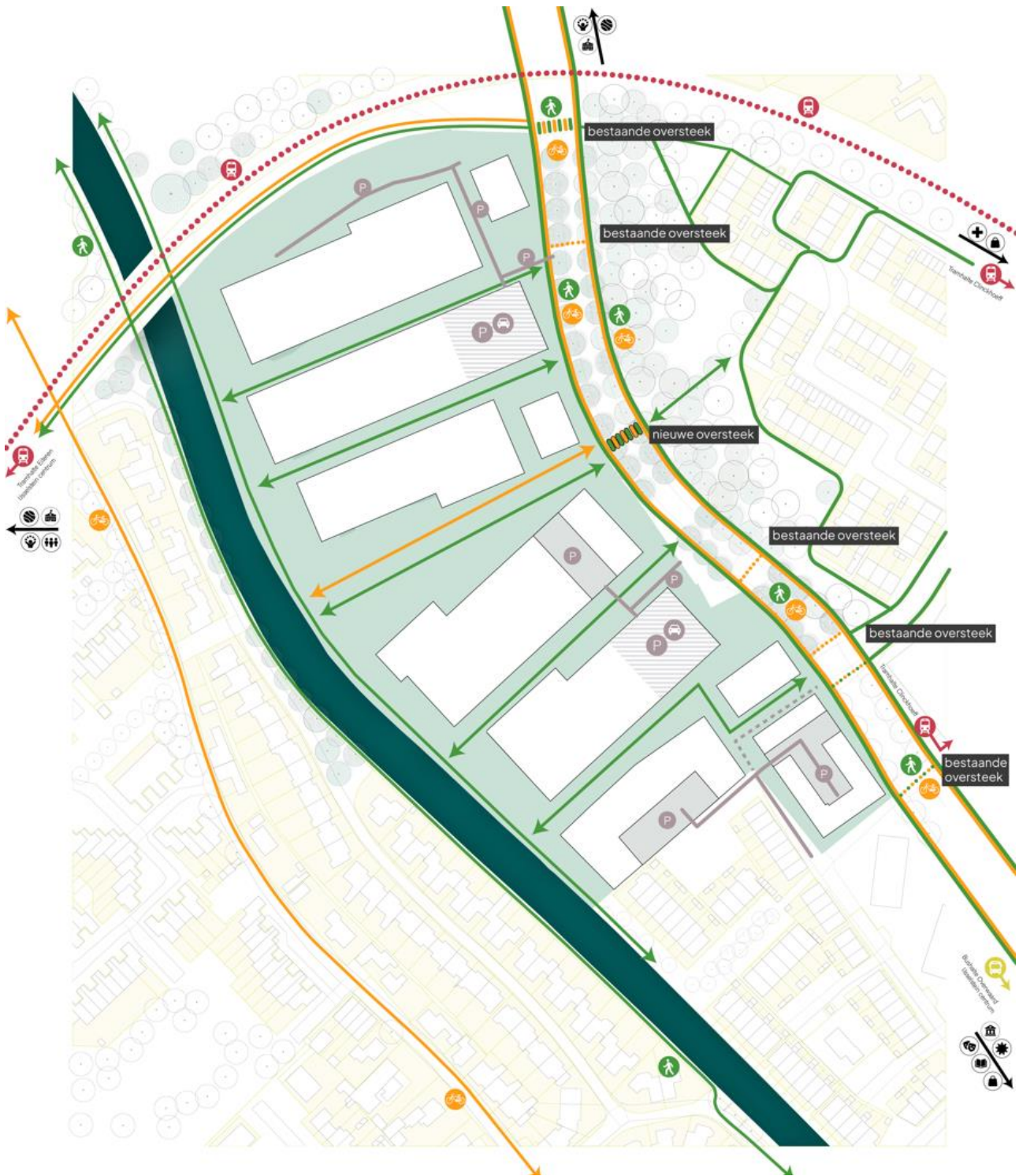
Een groene, representatieve voorruimte aan de zijde van de Zomerdijk maakt ook onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Dit krijgt in het plan vorm door het handhaven en waar nodig aanvullen van de boomstructuur langs de weg. En daarnaast het verbinden van de groene dwarsstraten met de Zomerdijk. Parallel hieraan wordt een groene zone voor de nieuwe woningen toevoegt zodat de groenstructuur in totaal robuuster en aantrekkelijker wordt.

Ook gaat het royaal aanwezige groen hittestress en wateroverlast tegen en legt het de basis voor een gezond en gelukkig leven. Om de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte centraal te stellen, wordt de auto direct afgevangen vanaf de Zomerdijk in centrale parkeervoorzieningen. 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.

De dwarsverbindingen 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 De Oevertuinen 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 bovengenoemde routes, zijn luwer in gebruik. Dit maakt dat er meer ruimte is voor verblijf. De verharding binnen deze dwarsverbindingen wisselt van breedte zodat er een afwisseling ontstaat van wandelpaden, kleine pleintjes (bv. voor spelen, bankjes, verblijven) en ruime groenvakken. De paden hebben een minimale vaste breedte zodat hulpdiensten de blokken goed kunnen bereiken en er voldoende ruimte is voor de aanplant van bomen in inpassing van kabels en leidingen. Er ontstaat zo een mooi contrast van intieme ruimtes en de grote structuur van de Hollandsche IJssel.



Kaart 5: Ruimtelijke hoofdopzet



Legenda

Routes volgens het STOMP-principe

- Wandelnetwerk (S)
- Fietsnetwerk (T)
- Wandelverbinding (S)
- Fietsverbinding (T)
- Bestaande oversteekvoorziening: zebra-pad, blokmarkering of stoplicht
- Bestaande oversteek zonder voorziening (fiets & voetganger, alleen fiets)

- Nabijheid tramhalte (O)
- Route tramverbinding
- Nabijheid bushalte (O)
- Parkeerhub met deelauto's (M, P)
- Privé parkeerplaats (P)
- Toegang autoverkeer (P)

Nabije voorzieningen

- Huisarts
- Kinderopvang / BSO
- Sportvoorziening
- Middelbaar onderwijs
- Wijkcentrum / buurthuis
- Theater
- Museum
- Bibliotheek
- Gebedshuis
- Winkelcentra / supermarkt

Kaart 6: STOMP-kaart

5.2 Verkeersstructuur en parkeren

Verblijven, ontmoeten en bewegen staan centraal in de inrichting van de openbare ruimte in De Oevertuinen. Mede door de centrale ligging van het gebied in IJsselstein en de aanwezigheid van een tramverbinding wordt zoveel mogelijk ingezet op het stimuleren van alternatieve mobiliteit zoals wandelen en fietsen. De inrichting en ontsluiting zijn gegrond op het zogenaamde STOMP-principe¹. Waar bij het Stappen (de voetganger) en het trappen (de fietser) in de basis de meeste prioriteit krijgen. Met het aantrekkelijk inrichten van de openbare ruimte volgens deze principes sluiten we aan op één van de pijlers voor nieuwe gebiedsontwikkelingen zoals opgenomen in de 'Integrale visie openbare ruimte 2021-2031'. 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. De verharding wisselt van breedte zodat er een afwisseling ontstaat van wandelpaden, kleine pleintjes (bv. voor spelen, bankjes, verblijven) en ruime groenvakken. De paden hebben een minimale vaste breedte van 3,1 meter zodat hulpdiensten de blokken goed kunnen bereiken.

Stappen

In de basis vormen de groene dwarsverbindingen tussen de Hollandsche IJssel en de Zomerdijk het fundament voor een fijnmazig netwerk voor voetgangers. Ze sluiten aan op bovenliggende wandelroutes naar onder meer winkelcentrum Clinckhoeff. Ook het historische centrum van IJsselstein is bereikbaar in ca 10 tot 15 minuten lopen. De ruimte tussen de nieuwe woonblokken wordt benut om aantrekkelijke wandelverbindingen tussen de Hollandsche IJssel en Zomerdijk te realiseren. Hiermee wordt de doorwaadbaarheid van het gebied versterkt en wordt De Oevertuinen onderdeel van de stad.

Verbindingen binnen de nieuwe woonblokken zorgen voor fijnmazige wandelroutes tussen de woningen en appartementen. Hiermee wordt de onderlinge verbondenheid van de nieuwe woonblokken versterkt. De routes samen garanderen een sterk verbonden en fijnmazig netwerk.

Door het verbeteren van bestaande verbindingen en het aanleggen van nieuwe routes wordt De Oevertuinen sterk verankerd in haar omgeving. Zo verbindt een nieuw openbaar wandelpad langs de Hollandsche IJssel (zoals de vroegere 'jaagpaden'), het historische centrum van IJsselstein en De Oevertuinen met het ommeland. Het is een cruciale bouwsteen in een aantrekkelijke stad-landverbinding.

Trappen

De fiets is een belangrijk vervoersmiddel voor toekomstige bewoners van De Oevertuinen. Om het fietsgebruik te stimuleren zal dan ook dicht bij elke woning kwalitatieve fietsenstallingen worden gerealiseerd. Eenmaal op de fiets kunnen bewoners grotendeels mede gebruik maken van de wandelvoorzieningen zoals hierboven omschreven. Dit betreft dan met name lokaal fietsverkeer binnen De Oevertuinen of direct er omheen. Dit lokale verkeer kan gebruik maken van de verbindingen tussen de nieuwe woonblokken (koppelingen tussen de Hollandsche IJssel en Zomerdijk).

Voor fietsverbindingen op stads- en bovenlokaal niveau zorgen met name de bestaande verbindingen langs de Kerspellaan, Zomerdijk, Planetenbaan en Oranje Nassaulaan voor verbinding van de Oevertuinen met voorzieningen en de rest van de stad en het ommeland.

¹ STOMP staat voor Stappen, Trappen, OV, MaaS (Mobility as a Service: aanbieden van onder meer deelauto's als service dat bewoners via een app of website in staat stelt om meerdere soorten mobiliteitsdiensten te plannen, te boeken en te betalen) en Privé-auto

Openbaar Vervoer

Direct rond De Oevertuinen ligt zowel een lokaal busnetwerk als een regionaal tramnetwerk. Zo is de tramhalte Eiteren en Clinckhoeff op loopafstand gelegen. Om het gebruik van dit netwerk te vergroten wordt onderzocht of bestaande looproutes geoptimaliseerd kunnen worden. Het fijnmazige nieuwe netwerk in De Oevertuinen sluit direct aan op de Oranje Nassaulaan waardoor de potentie van de aanwezigheid van het sterke openbaar vervoersnetwerk in volledigheid wordt benut.

Mobility as a Service

Onderdeel van de toekomstbestendige ontwikkeling van De Oevertuinen is het aanbieden van een aantrekkelijk systeem van elektrische deelauto's en andere vormen van deelmobiliteit voor de toekomstige bewoners. In het vervolgproces zullen we nader onderzoek doen bij de omgeving waar de behoefte ligt. Inzet is dan ook het realiseren van geconcentreerde parkeervoorzieningen aan de rand van De Oevertuinen, waarbij (elektrische) deelauto's en -fietsen worden aangeboden. De parkeervoorzieningen functioneren door aanvullende functies als zogenaamde buurthubs.

Nader onderzoek zal plaatsvinden naar integratie van wijkvoorzieningen in de buurthub zoals pakketservice of een specifieke maatschappelijke voorziening. Niet uitgesloten mag worden dat bij voorzetting van technologische ontwikkelingen de buurthubs ook de functie gaan vervullen als "buurtbatterij" met bi-directioneel laden tussen de elektrische voertuigen.

Personenauto

Ondanks dat de fiets en deelsystemen de primaire vervoersmiddelen zullen zijn voor toekomstig bewoners van De Oevertuinen zal de buurt ook goed bereikbaar zijn voor de auto. Om een zo groen mogelijke leefomgeving te realiseren, wordt het parkeren van personenauto's geclusterd in centrale parkeervoorzieningen waaronder buurthubs conform de CROW normen. We onderzoeken in de vervolgfase aanvullende functies zoals een toegankelijk dak, deelsystemen, pakketdienst, fiets parkeren en kleinschalige commerciële of maatschappelijke functies in de plint. Deze zorgen voor levendigheid rondom deze hubs en toegevoegde waarde voor de sociale binding in de wijk.

Een belangrijk kader in deze Nota van Uitgangspunten is, dat er geen betaald parkeren en/of parkeervergunningen (gereguleerd parkeren) in dit gebied van toepassing zal zijn en dat de eigendom en/of exploitatie van een eventuele parkeer-HUB niet direct of indirect bij de gemeente IJsselstein komt te liggen. In de uitwerking wordt daarom aandacht besteed aan het beoogde eigenaarschap, gebruik en beeldkwaliteit hiervan. Een met zorg vormgegeven gevel, wellicht in combinatie met groen, zorgt ervoor dat de gebouwen goed in de omgeving passen. Daarmee zijn ze niet alleen een meerwaarde voor de buurt, maar ook sociaal veilig.

Deze oplossing is toekomstbestendig en zorgt ervoor dat de openbare ruimte zo groen als mogelijk wordt ingericht. Elk van de buurthubs is vanaf elke woning binnen de normen van de CROW van 150m. Binnen elk woonblok zal dicht bij de woning ruimte worden gereserveerd voor enkele mindervalide parkeerplaatsen waardoor elke bewoner hun woning goed kan bereiken.

Bandbreedte parkeernorm

De Gemeenteraad heeft op 7 maart met het vaststellen van het Raadsvoorstel Hoofdopzet woningbouwlocatie Roba terrein ingestemd met de volgende uitgangspunten:

- Geen betaald parkeren en/of parkeervergunningen
- Een parkeernorm, met inbegrip van een eventuele parkeer-HUB, conform het dan geldende parkeerbeleid

- Het eigendom en/of de exploitatie van een eventuele parkeer-HUB ligt niet direct of indirect bij de gemeente

De huidige parkeernormen van de gemeente IJsselstein zijn vastgesteld in het 'Parkeerbeleidsplan IJsselstein 2006'. De parkeerbehoefte wordt vastgesteld op basis van de parkeernorm van het thans geldende Parkeerbeleidsplan IJsselstein 2006. Indien de gemeenteraad, voordat het Stedenbouwkundig Plan of het Omgevingsplan is vastgesteld, een nieuw parkeerbeleid heeft vastgesteld waarbij de parkeernorm is gewijzigd, wordt de parkeerbehoefte vastgesteld op basis van deze nieuwe parkeernorm.

In de vervolgfase zal nader onderzoek plaatsvinden om de parkeerbehoefte verder te bepalen op basis waarvan een haalbaar plan gerealiseerd kan worden. Belangrijkste vervolgonderzoeken die hiervoor uitgevoerd worden zijn:

- Onderzoek naar eigenaarschap en gebruik hubs en maaiveld parkeren
- Opstellen voorlopig ontwerp (VO) stedenbouwkundig plan

Hoewel het fietsparkeren op dit moment niet in beleid is opgenomen zal het fiets parkeren zoals al eerder benoemd een belangrijk vervoersmiddel zijn voor toekomstige bewoners van De Oevertuinen. Zo zal dicht bij elke woning kwalitatieve fietsenstallingen worden gerealiseerd waardoor het aantrekkelijk wordt om de fiets zoveel mogelijk te gebruiken. In de vervolgfase zal de exacte fiets parkeerbehoefte verder worden uitgewerkt tot een fiets parkeernorm voor het plan.

Verkeersgeneratie

Door de verhuizing van Roba zal de verkeersgeneratie van en naar het terrein veranderen. Een belangrijk voordeel is dat het huidige zware vrachtverkeer zal afnemen wat voor een verkeersveiligere situatie ten aanzien van zwaar vrachtverkeer zorgt. Door de realisatie van de woningen neemt het aantal verkeersbewegingen wel toe met circa 1.500 mvt/ etmaal. Ondanks dat het plan vanuit het STOMP principe wordt gerealiseerd om daarmee autoverkeer te minimaliseren blijft er een behoefte die als nog zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Allereerst is door Goudappel onderzocht wat het effect is op de Zomerdijk als belangrijkste ontsluitingsweg van het plan. Op de Zomerdijk bedraagt de huidige verkeersintensiteit circa 10.000 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Op basis van de huidige vormgeving bedraagt de maximale wenselijke verkeersintensiteit circa 10.000 tot 15.000 mvt/ etmaal. Daarmee past de toename van de verkeersintensiteit naar 11.500 mvt/ etmaal binnen de huidige vormgeving van de Zomerdijk.

Er is over de dag echter wel sprake van behoorlijke piekmomenten in de ochtend- avondspits. Dit is tijdens de participatie ook een belangrijke zorg die door bewoners is geuit.

De drukte op de piekmomenten is ook bij de gemeente al langer in beeld. De gemeente heeft in het kader van de ontwikkelingen in IJsselstein vorig jaar een knelpuntenonderzoek uitgevoerd voor heel IJsselstein.

In dit knelpuntenonderzoek zijn met name in de ochtend- en avondspits een aantal belangrijke knelpunten en met name de Utrechtseweg – Beneluxweg – Europalaan naar boven gekomen. De gemeente gaat plannen maken voor een optimalisatie van de kruispunten zodat de doorstroming wordt verbeterd.

5.3 Wonen

De Oevertuinen biedt ruimte voor een levendige mix van doelgroepen en verschillende woningtypes. Op basis van een woononderzoek van SpringCo zijn primaire doelgroepen bepaald voor de ontwikkeling, bestaande uit Gezellige empty nesters, Jong en hoopvol, Plannen en rennen en Starters.



Elk bouwblok is opgebouwd uit verschillende woningtypes die zijn gegroepeerd rond een collectieve binnentuin. In deze gemêleerde woonwijk komen een mix van uiteenlopende doelgroepen en verschillende woningtypes samen. Er is ruimte voor zowel verschillende grondgebonden woningen als portiek- en galerij-appartementen. De wijk weerspiegelt een inclusieve visie op wonen in een gastvrije en passende woonomgeving.

Volgens de uitkomst van de PRIMOS-modellen 2023 zullen de huishoudens in aantal sneller groeien dan de bevolking. Het aandeel alleenstaande ouderen in IJsselstein zal de komende jaren fors toenemen. Belangrijk is daarom woningcategorieën en -typologieën te realiseren die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. We benutten de kansen door het toevoegen van woningen waar vraag naar is. De vergrijzing van de bevolking neemt toe en daarom is het noodzakelijk de doorstroming te bevorderen en gelijktijdig de groeiambitie van IJsselstein te verwezenlijken.

Door het realiseren van een breed scala van verschillende woningtypes ontstaat een veelzijdige woonwijk met een gevarieerde gemeenschap waarbij de leefbaarheid en het gemeenschapsgevoel wordt bevorderd. De verschillende woningtypes worden zo gerealiseerd dat ze geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Zo worden er woningen voor starters, doorstromers en ouderen gerealiseerd. Ook verschillende aandachtsgroepen vinden hier hun thuis. Iedere woning is dan ook rolstoel/rollator toegankelijk waardoor alle doelgroepen zich thuis zullen voelen in De Oevertuinen.

De gemeente heeft Roba gevraagd om voor het beoogde woningbouwprogramma scenario's in beeld te brengen om tot een haalbaar plan te komen als de bedrijfsverplaatsing van Roba naar Lopik mogelijk wordt gemaakt. Het gebied wordt dan getransformeerd tot een aantrekkelijke woonomgeving. In het Raadsbesluit is onder meer besloten dat ernaar moet worden gestreefd om 40% van de woningen in de zogenaamde categorie middelduur betaalbaar te realiseren. De gemeentelijke ambitie om woningen te bouwen in een gedifferentieerd aanbod, in te zetten op een mobiliteitstransitie en voldoende ruimtelijke kwaliteit leiden tot de conclusie dat de onderstaande twee varianten die voor de initiatiefnemers voorstelbaar zijn, ook voor de gemeente het beste binnen het beleid passen.

Tabel 2: Bandbreedte conform Raadsvoorstel

Aantal woningen	Mobiliteits-concept	Sociaal	Middelduur	Vrije sector	Ambities
560	Hybride	30%	31%	39%	Ruimtelijk: + Natuur: + Samenleving: ++
545	Hybride	20%	40%	40%	Ruimtelijk: + Natuur: + Samenleving: ++

Roba en gemeente kiezen ervoor om compact te bouwen in een verscheidenheid aan woningcategorieën en -typologieën binnen de bandbreedte van het vigerend beleid van de nationale woon- en bouwagenda. De maximale prijs voor het middensegment is € 390.000 (prijspeil 2024) waarbij rekening wordt gehouden met woningen die onderling verschillen in grootte waardoor binnen het segment verschillende prijs categorieën ontstaan die passen bij de marktbehoefte in IJsselstein. Ook is het van belang om de optie tot betaalbare koop in het middensegment te realiseren zodat er ook keuzes beschikbaar komen tussen huur of koop. De sociale huurwoningen vormen daarin een vast onderdeel met een bandbreedte tussen 20% en 30% van het totale woningbouwprogramma. In de categorie vrije sector komt een breed aanbod van verschillende prijsklassen en woonvormen die ook aansluiten bij de marktbehoefte in IJsselstein. Het exacte aanbod binnen deze categorie wordt in een latere fase bepaald.

In de vervolgfase zullen we nader onderzoeken hoe we binnen de bandbreedte tot een haalbaar plan komen die past binnen de bovengenoemde bandbreedtes en resulteert in een kwalitatieve leefomgeving voor deze nieuwe buurt in IJsselstein.

Ten behoeve van een zo optimaal mogelijke doorstroming op de IJsselsteinse woningmarkt zal aan:

- IJsselsteinse starters en IJsselsteiners die een (sociale) huurwoning of koopwoning in IJsselstein achterlaten, voorrang worden verleend bij de toewijzing van de nieuw te bouwen woningen;
- IJsselsteinse starters voorrang worden verleend bij de toewijzing van ten minste 50% van zowel de (door de doorstroming naar een koopwoning) vrij te komen als nieuw te bouwen sociale huurwoningen."

5.4 Voorzieningen

Verder is het van belang dat bij de ontwikkeling van een woonwijk van deze grootte onderzocht wordt of er behoefte is aan aanvullende functies of voorzieningen. Deze voorzieningen kunnen, mits passend naar aard en grootte, bijdragen aan het karakter en het gevoel van gemeenschapszin in de wijk en daarmee de wijk ook versterken. Om in deze fase van de planvorming te inventariseren welke behoefte er leeft onder de huidige bewoners van IJsselstein is er tijdens de bewonersavonden speciaal aandacht besteed aan dit onderwerp, onder andere via de aanwezige reactieformulieren. Tijdens deze avonden is gebleken dat veel bewoners van IJsselstein van mening zijn dat, gezien de relatief korte afstand van het plangebied ten opzichte van het centrum, er weinig behoefte is aan concrete commerciële voorzieningen zoals winkels of een supermarkt. Bewoners hebben wel aangegeven dat zij denken aan bijvoorbeeld een moestuin, deelauto, deelfiets of een logeerkamer/werkplek om te huren. Deze inbreng wordt meegenomen in de verdere planvorming waarbij dieper zal worden ingegaan op de aangegeven wensen. Daarnaast is een belangrijke randvoorwaarde dat voorzieningen in deze wijk niet 'bijten' met de vitaliteit van al aanwezige voorzieningen in het centrum van IJsselstein.

5.5 Beeldambitie

De rijke historie van de plek waar De Oevertuinen ontwikkeld wordt vormt de basis voor de beeldambitie van de nieuwbouw. De woningen worden uitgevoerd in een geel-beige kleur in verschillende nuances (ton-sur-ton). Deze kleur is geïnspireerd op de kenmerkende IJsselsteentjes. Deze stenen werden vanaf de vijftiende eeuw geproduceerd, in steenfabrieken langs de Hollandsche IJssel, van klei uit de uiterwaarden.

De bouwblokken oriënteren zich op de verschillende type openbare ruimten. De gevelwanden worden in samenhang ontworpen. Dat wil zeggen: een eenheid in lange lijnen, middels hoogte daklijn, korrelgrootte en uitwerking van de plinten, met reeksen van 4-6 voordeuren en geen nadruk op enkele woning. De tone of voice is eenduidig om zo het groen te laten overheersen. Het groene karakter wordt versterkt door woningen te voorzien van pergola's en staalraden voor begroeiing. De overgangszones hebben ook een groen karakter en stimuleren de toe-eigening, het gebruik, actieve plinten, interactie, uitnodiging en geen dichte gordijnen.



De gevels grenzend aan de binnentuinen worden per blok in samenhang ontworpen en hebben elk een eigen karakter. Zo zal bij het ene blok de binnenzijde vooral worden gekenmerkt door het toepassen van hout in de gevels en een andere met een ander type baksteen dan de voorgevel met een bijzondere uitstraling. De harmonieuze relatie tussen de uitstraling van de gevels aan de binnenzijde met de groene inrichting van de collectieve ruimten zorgen voor eenheid tussen de blokken.



De openingen in de gevelwanden worden gevormd door een mee-ontworpen poort en/of hekwerk, waarmee het duidelijk wordt dat je een informeel collectieve tuin binnenstapt. Waar je op bezoek bent en de weelde respecteert. De collectieve binnentuin is een andere wereld, informeler van karakter, andere type kleur bestrating, andere type beplanting, met speelelementen, een kruidentuin, of buurtatelier.

Er wordt extra aandacht besteed aan de inpassing en vormgeving van berguimtes. Deze zijn bij voorkeur onderdeel van het hoofdvolume of worden integraal mee ontworpen met de architectuur van de woning. Appartementen gebouwen worden voorzien van kleine buurthubs voor (bak)fietsen, (deel)scooters etc. De hubs zijn gekoppeld aan de entree van het woongebouw en op een vanzelfsprekende manier verbonden met de openbare ruimte. Bij het ontwerp van de buurthubs wordt rekening gehouden met alle doelgroepen. Grondgebonden

woningen maken ook gebruik van collectieve bergingen die mee zijn ontworpen in de architectuur van de woningen. Herkenbaar en uitnodigend vanaf de openbare ruimte.

De beeldambitie zal als uitwerking van de NVU nader worden uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan.

5.6 Gezondheid en leefbaarheid

Een gezonde en leefbare woonomgeving wordt in de basis gemaakt door bewoners. De verschillende blokken in De Oevertuinen zijn opgebouwd uit clusters van woningen. In deze clusters worden routines, zoals het ophalen van de fietsen en routes naar de voordeur, zo georganiseerd dat ontmoetingen tussen buurtbewoners spontaan ontstaan. Ook worden in De Oevertuinen verschillende ontmoetingsplekken opgenomen, te denken valt aan een brede galerij en zitjes bij de voordeur. Sporten en verblijven wordt mogelijk in de collectieve binnentuinen. Ontmoeting en verblijven zijn vanzelfsprekend belangrijke randvoorwaarden voor een gezonde en leefbare wijk waar iedereen zich thuis voelt.



Bewegen krijgt niet alleen in de collectieve ruimte een belangrijke rol, dit heeft het ook bij de opbouw van de woongebouwen. Zo wordt in appartementengebouwen de trap aantrekkelijker gemaakt dan de lift en is de fiets altijd binnen handbereik. Wandelen en fietsen zijn mede door de goede langzaam verkeersroutes die vanuit De Oevertuinen aansluiten op bovenliggende netwerken voor bewoners de meest voor de hand liggende manieren om te verplaatsen. In de openbare ruimte zorgt onder meer het aanwezige groen, aansluiting op de maat en schaal van de Hollandsche IJssel en voordeuren aan de straat voor een leefklimaat dat ontmoeting en beweging stimuleert.

5.7 Groen- en waterstructuur

De ontwikkeling van De Oevertuinen brengt de kans met zich mee om een verhard gebied te vergroenen en klimaat adaptief in te richten. Door groene en blauw structuren met de omgeving te verbinden, wordt De Oevertuinen onderdeel van het stedelijke ecologische systeem in IJsselstein waar niet alleen ruimte is voor mens, maar ook voor plant en dier. Het toevoegen van veel groen en het beperken van het oppervlak aan verharding tot een minimum vormt de perfecte basis voor een klimaatadaptieve wijk. Naast de openbare ruimte hebben de collectieve binnentuinen – die grotendeels groen worden ingericht – een belangrijke rol hierin. Het collectieve beheer van deze tuinen zorgt ervoor dat, meer dan het geval is bij private tuinen, de groene opzet door de tijd heen geborgd blijft. In paragraaf 5.9 is bovenstaande concreet uitgewerkt.

Het groen mitigeert hittestress door te zorgen voor koelte, schaduw en zuurstof in hete zomers. Regenwater zal zoveel mogelijk worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de openbare ruimte, zowel in de parken in het gebied als in de openbare ruimtes tussen en in de woonblokken waar groen en wadi's volop ruimte bieden voor de opvang en tijdelijke berging van water.

Met de aanleg van het groen langs de Hollandsche IJssel, de verschillende verbindingen tussen de Zomerdijk en het water en de representatieve groene voorruimte aan de zijde van de Zomerdijk wordt het stedelijk

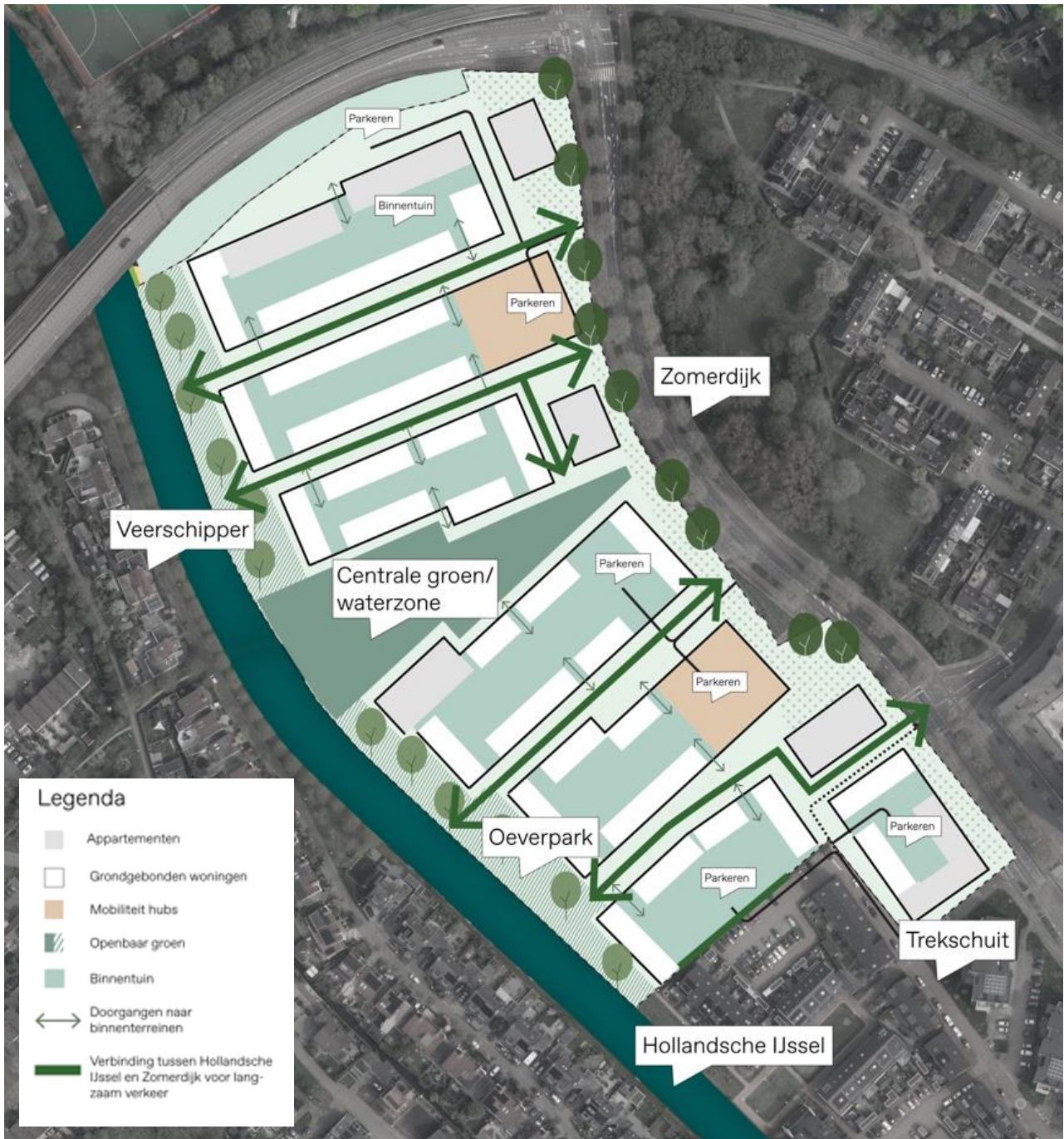
groen dat IJsselstein vandaag de dag al rijk is, uitgebreid. De ambitie is om niet alleen in kwantiteit te denken maar vooral ook in kwaliteit. Bij verdere uitwerking van het plan is aandacht voor een zeer biodivers groen-areaal met een maximale soortenrijkheid, passend bij de uitgangspunten voor beheer (IBOR). Dit ondersteunt de bestaande stadsecologie van IJsselstein. De diversiteit in het groen maakt het tegelijk aantrekkelijker voor toekomstige bewoners en bestaande omwonenden om er gebruik van te maken.

In en rond het gebied liggen een aantal groenblauwe structuurdragers. De natuurkaart van IJsselstein toont de volgende lijnstructuren: de Hollandsche IJssel en Kerspellaan, en in mindere mate de Zomerdijk. De kaart toont daarnaast een aantal plekken/gebieden die ecologisch waardevol tot zeer waardevol zijn. Dit zijn de groene rand rond het sportcomplex, het park tussen de Zomerdijk en Carinahof, het park aan de Kasteellaan en de groenstructuur rond de stadsgracht (o.a. Kronenburgplantsoen). Met de realisatie van nieuwe groengebieden van formaat binnen het plan (de parken, zie onderdeel 'openbare ruimte'), wordt een verbindende structuur toegevoegd te midden van de bestaande ecologisch waardevolle plekken. Het resultaat is een beter verbonden en vertakt groenblauw stedelijk netwerk.

In de basis gelden de volgende uitgangspunten.

- Meer én beter groen in en rond het gebied, met een grote biodiversiteit en toegankelijkheid.
- De Hollandsche IJssel inzetten als ecologische en recreatieve drager.
- Lange groene linten realiseren langs de Hollandsche IJssel en Zomerdijk.
- Aanhaken op bestaande routestructuren, het realiseren van goede, kwalitatieve verbinding richting het buitengebied.
- Een fijnvertakt groen netwerk van beplantingsstructuren in de wijk. Voor een prettig woonklimaat en om ecologisch waardevolle plekken te verbinden.
- Zachte overgangen van land naar water.
- Een groene openbare ruimte als basis voor gezond stedelijk leven.
- Een minimum aan verharding om wateroverlast te beperken.
- Ruimte voor waterberging op en rond gebouwen.

Met voorgaande principes wordt concreet invulling gegeven aan het pact Groen Groeit Mee van de provincie Utrecht. Dit door op stedelijke schaal invulling te geven aan recreatieve verbindingen met een groene en ecologische inrichting. Daarmee wordt één-op-één aangesloten op de doelstellingen van het pact.



Kaart 7: Groenstructuren en openbare ruimte

5.8 Openbare ruimte en principeprofielen

Een groene, natuurlijk ingerichte openbare ruimte wordt de drager van De Oevertuinen en verbindt de wijk met het stadscentrum en het ommeland. De openbare ruimte wordt ingericht op basis van vier lagen: parkruimtes, groene verbindingen, aantrekkelijke randen en collectieve binnentuinen. Met de groene inrichting van de openbare ruimte levert de ontwikkeling van De Oevertuinen een belangrijke bijdrage aan de doelen in de Klimaatvisie (2023-2028) van de gemeente IJsselstein. Hierin staat opgenomen dat openbare ruimte tot doel heeft om mensen te verbinden en bij te dragen aan een gezonde en leefbare woon- en werkomgeving.



In de basis gelden de volgende uitgangspunten.

- De gelaagde opbouw van de openbare ruimte geeft samenhang, identiteit en herkenbaarheid.
- Natuurlijke materialen geven een specifieke uitstraling aan de openbare ruimte.
- Duidelijke en hoogwaardig vormgegeven overgangen van bebouwd/onbebouwd oftewel privé/openbaar zorgen voor een duidelijk functioneel gebruik van het gebied.
- Straatmeubilair staan op een logische plek en past in het geheel van IJsselstein.
- De historie en het industriële karakter van de locatie bieden een inspiratiebron voor de inrichting van de openbare ruimte.
- Bouwwerken ten behoeve nutsvoorzieningen en (ondergronds) afvalinzameling worden zorgvuldig ingepast en vereisen een onopvallende vormgeving zodat ze niet beeld verstorend werken.
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte dient als basis te worden gebruikt voor het ontwerpen van de openbare ruimte
- Bij het ontwerpen van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met schaduwwerking van de gebouwen. Bij zowel de materialen als bijvoorbeeld de beplanting dient hiermee rekening te worden gehouden



1. Parkruimtes

Er is ruimte voor parken van formaat, met veilige en royale mogelijkheden voor natuur, verblijf, sport en spel. Langs de oever van de Hollandsche IJssel komt een nieuw Oeverpark. Tussen dit park en de Zomerdijk is ruimte voor een grote groene 'scheg' waarin ook het water een rol krijgt.

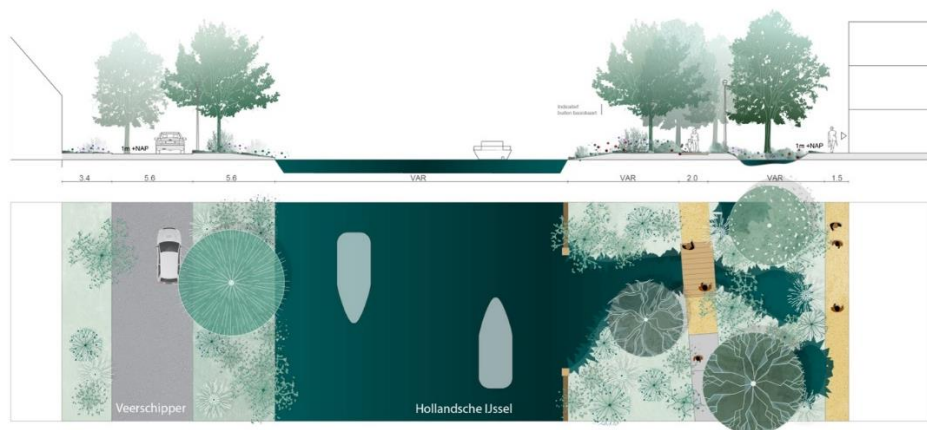
Oeverpark brengt stad en natuur tot aan de voordeur

De rooilijn van de huidige fabrieksgebouwen wordt bij de nieuwe bebouwing teruggeschoven zodat ruimte ontstaat voor een royaal openbaar park aan de rivier. Dit is een unieke kans om het water en de oevers weer als openbaar gebied aan de stad terug te geven. Het park heeft een breedte (gemeten tussen de waterlijn en de gevels van de nieuwe bebouwing) van tussen de 14 en 25 meter. Het totale oppervlak van het park wordt geschat op zo'n 6.300 m².

Via het park loop je makkelijk richting het stadscentrum of het open landschap. Het Oeverpark is een lommerrijke groene zone waarin boomgroepen, natuurlijke weides en open velden elkaar afwisselen. De natuur loopt hier tot aan de gevels van de nieuwe bouwblokken. Centraal door dit park slingert een wandelroute die de bestaande openbare ruimte rond de straat Veerkade/ Zolderschuit met het open landschap in het noorden verbindt. Diverse routes vanuit de nieuwe bouwblokken sluiten hierop aan. Aan de noordrand van het plangebied wordt de onderdoorgang onder het viaduct hersteld en wordt weer een verbinding met de Kerspellaan gemaakt door de verdwenen trap terug te brengen. Hierbij wordt de fietser gescheiden van de wandelaar.

Aan de waterkant zijn verblijfsplekken en steigers gesitueerd. De overgang van water naar land is geleidelijk en natuurlijk ingericht. Hiervoor wordt de oever aangepast van een rechte damwand naar een natuurvriendelijk profiel. Een goede doorstroming van het water wordt hierbij in acht genomen. In het park is ruimte voor veilige sport- en speelvoorzieningen. Dit is een 'wijkplek' met een buurt overstijgend gebruik; bewoners uit de hele wijk en eventueel omgeving maken hier gebruik van. De plek heeft een onderscheidende inrichting, met een combinatie van spelen en sporten, in een natuurlijke setting.

Op het kruispunt van het Oeverpark en de Groene Scheg (zie volgende alinea) is ruimte voor een royale verblijfsplek aan het water. In de zon, met ruim zicht over het water en passerende boten. Het Oeverpark heeft ook een belangrijke stedenbouwkundige betekenis voor de omgeving. Het zorgt voor voldoende afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing langs het jaagpad aan de andere kant van het water.



Profiel | Oeverpark

SCHAAAL 1:250

Indicatieve sfeerimpressie profiel bij Hollandsche IJssel

'De Groene Scheg: ode aan de fabriek in een nieuwe wijk

Centraal in het gebied ontstaat door het verdraaien van de bouwblokken een grote groene ruimte. De ruimte loopt in een punt en varieert van breedte van 57 meter in het westelijk deel tot 20 meter in het oostelijk deel. In oppervlak heeft de ruimte, incl. de haven, een maat van circa 6.350 m².

In deze Groene Scheg, wordt de historie van de fabriek doorleefd in de nieuwe wijk. Een mogelijkheid om dit vorm te geven is bijvoorbeeld het bewaren van het skelet van het bestaande kantoorgebouw, als raamwerk voor een centraal plein of als buitensport- en spelruimte. Het is de wens om de park en de paden waar het kan in te richten door hergebruik van bestaande materialen in het gebied. Een natuurlijke groene uitstraling met boomgroepen en een kruidenrijk maaiveld, zorgen voor een fraaie combinatie tussen industrieel en natuurlijk. De Groene Scheg vormt een belangrijke oost-west verbinding tussen de Hollandsche IJssel, de nieuwe wijk, en bestaande woonbuurten zoals Carinahof en Siriusshof. Daarmee zorgt de plek voor een goede verankering van de nieuwe wijk in de bestaande stad. Een centrale (oost-west) wandel- en fietsroute in dit park is een belangrijke drager.

Met de HDSR en de gemeente zal nader onderzoek plaatsvinden in hoeverre een insteekhaven mogelijk is. Hier kunnen bewoners een boot aanleggen in de nabijheid van hun woning. Het water van de haven loopt visueel door in bassins voor waterberging die tot vlak bij de Zomerdijk komen. Hiermee ontstaat er dwars over het gebied een interessante zichtlijn over water heen. De bassins vormen de blauwe ruggengraat in de waterafvoer van het gebied. Uitgangspunt is dat de lighaven buiten de vaarroute ligt waarmee de waterverkeersveiligheid zoveel mogelijk wordt geborgd.

2. Groene verbindingen: informele, autovrije buitenruimtes tussen de blokken

De ruimtes tussen de blokken zijn geen standaard straten, maar informele groene verbindingen tussen de Zomerdijk en de Hollandsche IJssel. Ze zijn zo veel als mogelijk autovrij en groen ingericht met verspringende bomenrijen, maar ook zodanig ingericht dat er onderhoud gevoerd kan worden met regulier materieel. Een deel van de verbindingen sluit aan op het bovenliggende fietsnetwerk. De inrichting van deze verbindingen is dan ook met name gericht op het faciliteren van, en daarmee het stimuleren van, de fietser/ fietsgebruik.

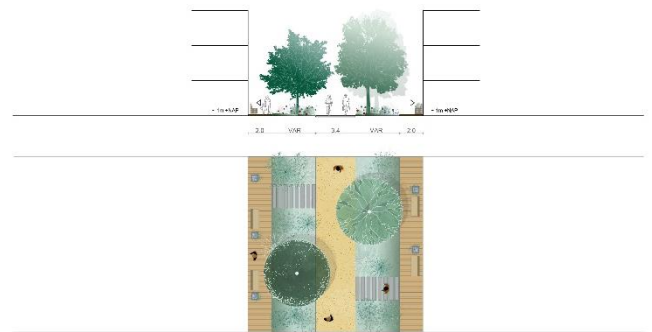
De verharding wisselt van breedte zodat er een afwisseling ontstaat van wandelpaden, speel- en verblijfsplekken en ruime groenvakken. Speelplekken op deze locaties hebben een betekenis op blok- tot buurtniveau. De paden hebben een minimale breedte van 3,1 meter zodat hulpdiensten en verhuishagens de blokken goed kunnen bereiken.

De beplanting in de straten is afgestemd op de maat tussen de gevels. Bomen met een (zuilvormige) kroon diameter van maximaal 5-6 meter (bomen van de 2e of 3e grootte) kunnen worden toegepast zodat ook voldoende ruimte voor licht en kabels en leidingen overblijft.



Profiel | Verblifsstraat

SCHAAL 1:250



Profiel | Verbindingsstraat

SCHAAL 1:250

3. Aantrekkelijke randen

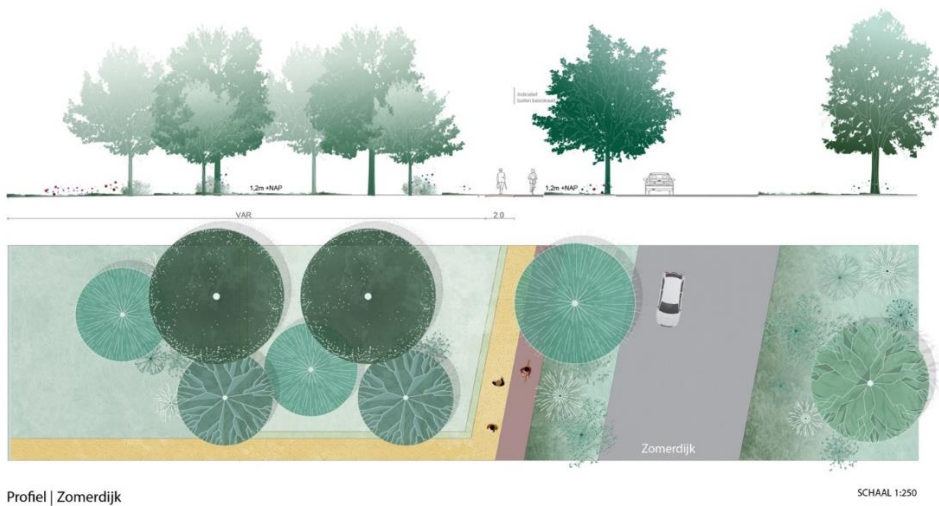
Verbinding van het plangebied met de omgeving is essentieel voor een goede toegankelijkheid van zowel het gebied als de omgeving. Extra aandacht gaat uit naar de randen van het gebied, concreet het talud aan de Kerspellaan, de Zomerdijk en de Veerkade/Trekschuit.

Kerspellaan

Het herstellen van een verbinding via een trap tussen de Kerspellaan boven op het spoortalud en het plangebied, zorgt voor het herstellen van een wezenlijke voetgangersverbinding. Behoud van de huidige beplanting op het talud heeft waarde als afscherming van de toekomstige woningen t.o.v. het spoor en de weg. Een verbinding onder de Kerspellaan zorgt voor een goede koppeling met de Agnesschool, de sportvelden en de wandelroutes daar omheen.

Zomerdijk

Het huidige profiel van de Zomerdijk heeft aan de zijde van het plangebied al een voetpad en fietspad. Beide blijven behouden en zorgen voor verbindingen richting het noorden van IJsselstein en het centrum. Om deze verbinding extra te ondersteunen is een goede aansluiting van de dwarsverbindingen door de wijk (zie punt 2.) van groot belang. De bestaande laanbeplanting aan de Zomerdijk geeft de verbinding een fraaie en representatieve groene inbedding. Waar nodig wordt de laanbeplanting aangevuld zodat een coherente groenstructuur ontstaat. De straten tussen de blokken sluiten in hun groenstructuur op de Zomerdijk aan. Ook voorziet het plan in een groene voorruimte zodat de bebouwing op gepaste afstand van de Zomerdijk geprojecteerd wordt en aan de zijde van de Zomerdijk ook sprake is van een groen straatbeeld. In een volgende fase willen we onderzoeken of het waardevol is om extra wandelverbindingen dwars over de Zomerdijk te maken, door het groengebied aan de oostzijde richting de woonbuurt Carinahof.



4. Groene binnenruimtes: fraaie collectieve tuinen vs. je eigen groene paradijs in een stadse wijk

Binnen de woonblokken is veel flexibiliteit t.a.v. de buitenruimte. Voor sommigen doelgroepen kunnen collectieve deel-tuinen gerealiseerd worden (bv. starters en senioren). Naast verblijfsplekken in het groen komen hier speelvoorzieningen op buurtniveau ('blokplekken'). Andere doelgroepen (bv. stellen zonder kinderen of gezinnen) vragen om een meer luxere buitenruimte die direct aan de woning is gekoppeld. Dit is bijvoorbeeld een privé tuin of ruim terras. Binnen de blokken is veel ruimte over gelaten om dit nader in te vullen en te concretiseren. Variërend van een luwe natuurspeelplek binnen het woonblok, tot luxe groenvoorziening met veel vaste planten.

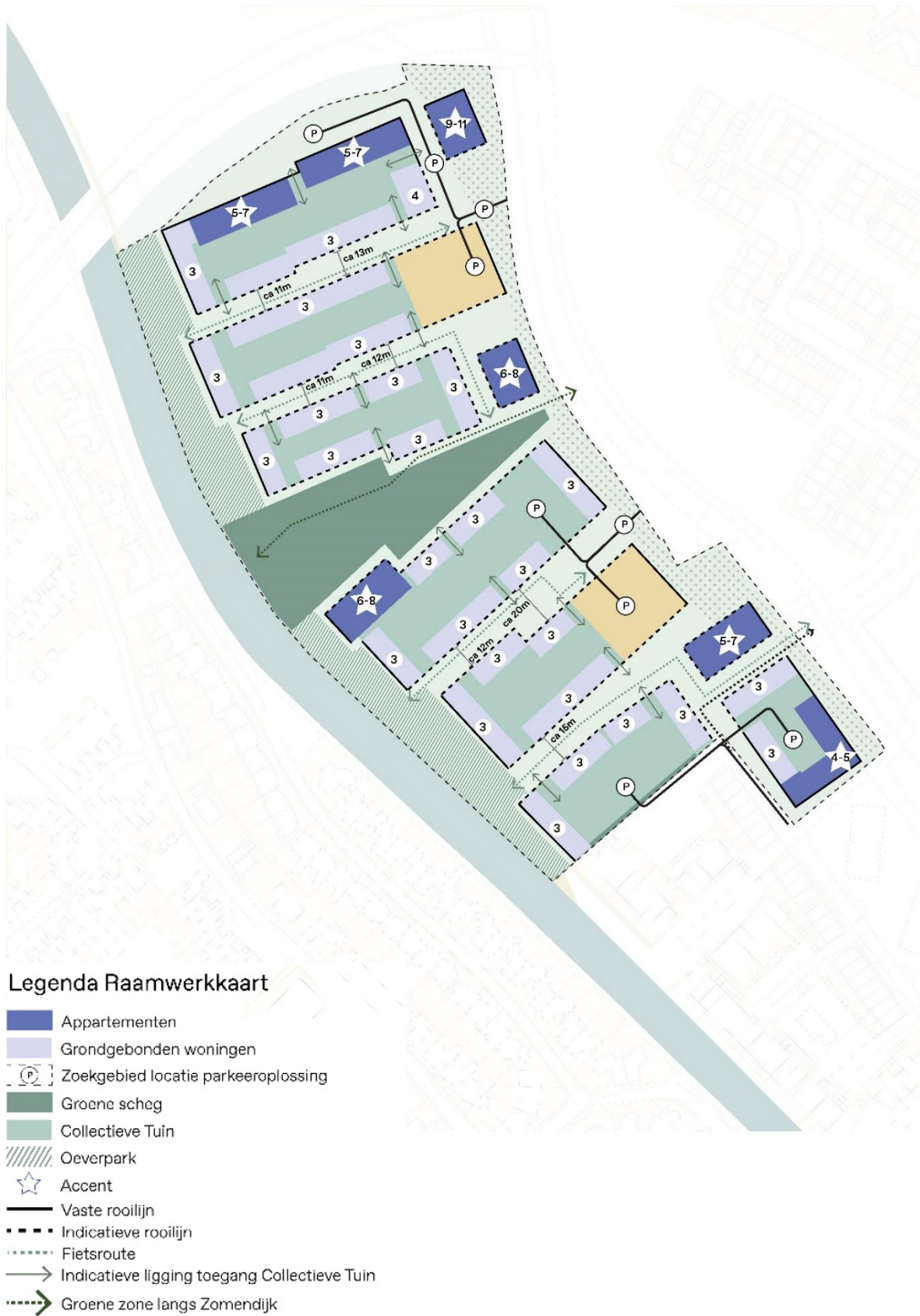
5.9 Randvoorwaardenkaart

Binnenstedelijke herontwikkelingsopgaven, waarvan De Oevertuinen er een van is, zijn complex. Een nieuwe functie wordt toegevoegd aan een bestaand netwerk en binnen bestaande structuren. Het is dan ook van belang om voorafgaand aan de planvorming hoofdlijnen te bepalen. Tegelijkertijd is flexibiliteit in de planvorming ook van belang. Dit om ruimte te houden in de uitwerking en ook de kans te bieden aan omwonenden om mee te denken over de ruimtelijke opzet.

De belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn opgenomen in een zogenaamde Randvoorwaardenkaart. Wat betreft situering, volume en programma kent deze kaart op onderdelen bepaalde marge, dit om flexibiliteit te houden tijdens de verdere ontwikkeling. De beoogde flexibiliteit betreft twee aspecten: de precieze programmering van de blokken en de ruimtelijke uitwerking van de blokken.

Het programma is niet te strak vastgesteld. Binnen de verschillende blokken zijn contouren aangegeven. Hierbinnen kan de invulling per blok en op lager schaalniveau per gebouw worden ingevuld. Ook wat betreft een aantal rooilijnen en bouwhoogten zijn veranderingen mogelijk. Deze flexibiliteit is aangegeven door middel van harde en zachte rooilijnen. Harde rooilijnen veranderen niet, omdat ze bepalend zijn in relatie tot belangrijke openbare ruimten. Zachte rooilijnen kunnen nog wel veranderen. De bouwhoogten zijn aangegeven als indicatieve lagen. Binnen bandbreedtes kunnen de aangegeven bouwhoogtes variëren. Hierdoor zullen de blokken aan de noordzijde van het plan langs de Kerspellaan minder massief overkomen en zorgt variatie aan de zuidzijde van het plan voor een goede overgang naar de bestaande bebouwing. Het voordeel van

deze opzet is dat tijdens de uitwerking flexibiliteit behouden blijft om zo de ruimte te houden om een plan te maken die optimaal is ingepast in de binnenstedelijke omgeving waar De Oevertuinen in is gelegen.



Kaart 8: Raamwerkkaart

5.10 Economische uitvoerbaarheid

Om de bedrijfsverplaatsing van Roba Metals naar Lopik mogelijk te maken is het van belang om tot een haalbaar plan te komen dat:

- Past binnen de ruimtelijke kaders
- Voldoet aan het beleid en ambities van de gemeente IJsselstein
- Voldoende opbrengsten creëert om de bedrijfsverplaatsing naar Lopik mogelijk te maken
- De grond wordt voorbereid voor het beoogde gebruik wonen en tuinen
- Draagvlak heeft vanuit een goed participatieproces en daarmee ook maatschappelijk haalbaar is

Daarbij is het van belang dat het plan een goede differentiatie in het woningaanbod heeft waarbij voldoende sociaal, middelduur en vrijesectorwoningen wordt gerealiseerd om een diverse wijk te creëren. Er ontstaan binnen het segment verschillende prijscategorieën die passen bij de marktbehoefte in IJsselstein. Ook is het van belang om de optie tot betaalbare koop in het middensegment te realiseren zodat er ook keuzes beschikbaar komen tussen huur of koop. In de categorie vrije sector komt een breed aanbod van verschillende prijsklassen en woonvormen die ook aansluiten bij deze marktbehoefte in IJsselstein. De voorgestelde bandbreedtes vormen een goede basis om in de verdere uitwerking tot een financieel haalbaar plan te komen.

In het kader van het omgevingsplan zal de economische uitvoerbaarheid aangetoond moeten worden. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst met de gemeente worden gesloten waarop de legesverordening van toepassing is.

5.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het betrekken van belanghebbenden zoals bewoners, lokale organisaties, lokale ondernemers en overige betrokkenen maar ook geïnteresseerden zorgt ervoor dat degene die direct worden beïnvloed door deze herontwikkeling een stem krijgen binnen het planologisch proces. In de voorgenomen ontwikkeling van de Oevertuinen vormt participatie daarom een belangrijk onderdeel binnen de planontwikkeling.

De Oevertuinen is, zoals eerder toegelicht, gelegen binnen de bebouwde kern van IJsselstein. Omgeven door (voornamelijk) woonwijken is de voorgenomen ontwikkeling onlosmakelijk verbonden met de bestaande gemeenschap. Door de omgeving in het planproces naast zorgvuldig te informeren ook te vragen om te reageren ontstaat de mogelijkheid om lokale kennis en inzichten over de geschiedenis, cultuur en sociale dynamiek te gebruiken in de verdere uitwerking naar een haalbaar plan met als doel de Oevertuinen te realiseren die verbinden creëert met de omliggende wijk.

Om een goede start te kunnen maken voor de participatie voor de Oevertuinen zijn de volgende stappen doorlopen:

- Inventarisatie belangrijkste stakeholders in het gebied waaronder direct omwonenden
- De projectwebsite nieuwbouwroba.nl geactualiseerd waarop geïnteresseerden zich kunnen aanmelden voor nieuwsbrieven en informatieavonden
- Direct omwonenden op 28 februari 2024 een brief gestuurd en uitgenodigd voor de 1^{ste} buurtbijeenkomst
- Via de website en een advertentie in de krant Het Kontakt een uitnodiging verstuurd voor de 1^{ste} buurtbijeenkomst.
- Tijdens de eerste buurtbijeenkomst op 11 maart 2024 is naast een toelichting de mogelijkheid geboden om middels formulieren en op een grote luchtfoto reacties achter te laten.

- Op 10 april heeft de tweede bijeenkomst plaatsgevonden waar naast een terugkoppeling van de reacties van de eerste bijeenkomst ook de ruimtelijke structuur van het plan met bewoners is gedeeld. Ook hier hebben bewoners de gelegenheid gehad om een reactie te geven.

Van de bijeenkomsten zijn een eindverslag gemaakt en deze is als bijlage van deze Nota van Uitgangspunten aangeboden.

Participatie vindt niet maar één keer plaats maar is een continu doorlopend proces gedurende de hele ontwikkeling. Dit geldt zowel tijdens het planvormingsproces als tijdens de realisatie van het voorgenomen plan. In de verdere planuitwerking wordt daarom ook expliciet aandacht besteed aan de omgevingscommunicatie tijdens de realisatiefase.

5.12 Vervolgstappen

Hoewel het exacte proces nog in samenspraak met de gemeente nog moet worden afgestemd is hieronder de op dit moment beoogde planning weergegeven. Hoewel hier nog geen concrete afspraken over zijn gemaakt ligt het aanvragen van een omgevingsvergunning per fase voor de hand. Nader onderzoek in het vervolgproces zal moeten bepalen in hoeveel fases er kan worden gebouwd waarbij ook rekening wordt gehouden met de woningmarkt van IJsselstein en binnen de beoogde bandbreedte van de Gemeente.

De Beoogde planning is op dit moment als volgt:

- 2^{de} helft 2024: Opstellen Stedenbouwkundig Plan: Omwonenden en woningzoekenden worden hierbij betrokken
- Eind 2024: Gemeente/College stelt Stedenbouwkundig Plan vast en sluit anterieure overeenkomst met Gemeente
- Begin 2025 Start planologische procedure/ omgevingsplan: Omwonenden en woningzoekenden worden hier opnieuw bij betrokken
- Medio 2026 Gefaseerde verhuizing van Roba naar Lopik
- 2027 Gefaseerde start bouw van de eerste woningen.
- 2031 Verwachting oplevering laatste woningen

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

