

Structuurvisie IJsselveld-Oost 2025

15 September 2011



Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving BV

In opdracht van:
IJsselsteinse Woningbouwvereniging Provides en Gemeente IJsselstein

Provides 

 Gemeente
IJsselstein

Status:
Vastgesteld 15 september 2011

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN OPGAVEN	5
1.2	OPBOUW STRUCTUURVISIE EN LEESWIJZER	6
2	BESCHRIJVING VAN IJSSELVELD-OOST	7
2.1	LIGGING IN IJSSELSTEIN	7
2.2	IJSSELVELD-OOST	8
2.3	BEBOUWING.....	8
2.4	VOORZIENINGEN	9
3	GEWENSTE RUIMTELIJKE INRICHTING	11
3.1	WIJKVERNIEUWING IJSSELVELD-OOST	11
3.2	SPEERPUNTEN ONTWIKKELINGSVISIE	12
3.3	RELEVANTE THEMA'S.....	18
3.3.1	<i>Fasering</i>	18
3.3.2	<i>Duurzaamheid</i>	18
3.3.3	<i>Parkeren</i>	19
3.3.4	<i>Vigerend bestemmingsplan</i>	20
3.3.5	<i>Straalverbindingspad</i>	20
3.3.6	<i>Wegverkeerslawaaï</i>	21
3.3.7	<i>Spoorweglawaaï sneltram</i>	22
3.3.8	<i>Cultuurhistorie en archeologie</i>	22
3.3.9	<i>Overige omgevingsaspecten</i>	23
3.4	CONCLUSIE	24
4	WATERPARAGRAAF.....	25
4.1	RELEVANT BELEID	25
4.2	HUIDIGE SITUATIE EN OPGAVE	25
4.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	26
4.4	ADVIES HOOGHEEMRAADSCHAP DE STICHTSE RIJNLANDEN	26
4.5	CONCLUSIE	26
5	UITVOERINGSPARAGRAAF	27
5.1	INLEIDING	27
5.2	RELATIE MET BESTEMMINGSPAN OF PROJECTBESLUIT	27
5.3	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	27
6	PROCES EN VOORTGANG	28
6.1	PROCES	28
6.2	MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID	28
6.3	PROCEDURE STRUCTUURVISIE	29
7	OVERZICHT VAN DE BIJLAGEN	31



Wijkvernieuwingsplan november 2008

Ontwikkelingsvisie maart 2010



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en opgaven

Op 6 november 2008 is het **Wijkvernieuwingsplan IJsselveld Oost** vastgesteld. Daarin zijn de motieven opgenomen voor de herstructureringsopgave IJsselveld Oost. Het hoofddoel van dit wijkvernieuwingsplan (bijlage II) is om van IJsselveld-Oost weer een prettig leefbare, IJsselsteinse wijk te maken. Om dit te bewerkstelligen zijn drie pijlers opgesteld. Twee fysieke pijlers (woningen en openbare ruimte) en één sociale pijler (sociaal, leefbaar en veilig). De twee fysieke pijlers zijn door BGSV uitgewerkt tot **Ontwikkelingsvisie IJsselveld-Oost** (bijlage III), die op 13 april 2010 is vastgesteld door het college. De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten van deze Ontwikkelingsvisie is vervolgens vertaald in voorliggende **Structuurvisie**.

Een structuurvisie, zoals bedoeld in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), geeft richting aan de **gewenste ruimtelijke inrichting** van een gebied waardoor voor iedereen duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Een structuurvisie gaat tevens in op de **wijze waarop de raad** zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen **verwezenlijken**.

De belangrijkste reden dat de Ontwikkelingsvisie is vertaald in een structuurvisie is de lange looptijd van de ontwikkeling van IJsselveld-Oost. De Ontwikkelingsvisie gaat uit van nu bekende omstandigheden, maar het is niet uitgesloten dat hierin in de loop van de tijd veranderingen kunnen optreden. Onder andere kan worden gedacht aan wijzigingen in de woningprogrammering of veranderende regelgeving. De visie geeft richting en samenhang aan de toekomstige ontwikkelingen. De visie voor IJsselveld-Oost is geen blauwdruk, maar dient als inspiratie en ruimtelijk raamwerk voor de toekomstige planontwikkelingen. Het is daarom belangrijk de nodige flexibiliteit in acht te nemen. De structuurvisiekaart (bijlage I) vormt hiermee het toetsingskader voor verdere uitwerking.

Daarnaast worden in de structuurvisie keuzes gemaakt over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn en de daarvoor noodzakelijke maatregelen op korte termijn. Dit is opgenomen in de uitvoeringsparagraaf, die een structuurvisie conform de Wro dient te bevatten.

Samengevat zijn de drie belangrijkste opgaven voor de structuurvisie IJsselveld-Oost de volgende:

1. **Vastleggen van de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten vanuit de Ontwikkelingsvisie.**
2. **Een structuurvisie met een flexibel karakter, waarin de kaders voor de gebiedsontwikkeling voor een lange termijn worden vastgelegd.**
3. **Het opstellen van de uitvoeringsparagraaf**

1.2 Opbouw structuurvisie en leeswijzer

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1.1 dient een structuurvisie in ieder geval inzicht te bieden in:

- A. [De gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied.](#)
- B. [De wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.](#)

Deze onderdelen hebben als volgt een plek gekregen in de structuurvisie:

A. De gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied.

In hoofdstuk 2 is een korte kenschets in woord en beeld van IJsselveld-Oost in de huidige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste ruimtelijk inrichting beschreven. Dit is een beschrijving van de essentie van de Ontwikkelingsvisie, en daarbij een toelichting in hoeverre deze visie past binnen de bestaande beleidskaders en op welke punten deze afwijkt. Daar waar een afwijking is geconstateerd, volgt een onderbouwing, over de inpassing van de inrichting. De gewenste inrichting is verbeeld in de structuurvisiekaart (bijlage I).

Deze kaart geeft inzicht in de wegenstructuur, de groenstructuur, de waterstructuur en het woongebied. Deze kaart biedt voldoende mogelijkheden om verfijningen aan te brengen in de verkaveling en de exacte locatie van de verschillende woningtypen. Overige, meer gedetailleerde kaarten in deze structuurvisie zijn indicatief en inspirerend bedoeld voor verdere uitwerkingen. De structuurvisiekaart vormt wel het toetsingskader voor verdere uitwerking.

B. De wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

De structuurvisie moet dus een antwoord geven hoe de gemeente de visie gaat effectueren. Hierbij komen vragen aan bod, zoals:

- Welk proces is doorlopen en hoe is gecommuniceerd met de betrokkenen?
- Welke bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten (zoals een bestemmingsplan) gaat de gemeente inzetten?
- Op welke termijn denkt de gemeente dit te gaan uitvoeren?
- Welke middelen kunnen worden ingezet?

2 BESCHRIJVING VAN IJSSELVELD-OOST

2.1 Ligging in IJsselstein

IJsselstein is een gemeente van circa 34.000 inwoners. Een rustieke combinatie van water, bomen, boerderijen, weilanden en kronkelende wegen. In de oude stad is het stratenpatroon sinds de middeleeuwen nauwelijks veranderd. Het centrum is omgeven door een stadsgracht en in zijn geheel tot beschermd stadsgezicht verklaard.

IJsselveld-Oost is gelegen aan de noordoostelijke rand van IJsselstein. Samen met de andere naoorlogse wijken, IJsselveld-West, Oranjekwartier en Europakwartier vormt het IJsselstein Noord. Via de Poortdijk is IJsselveld-Oost voor voetgangers en fietsers snel te bereiken vanuit het centrum.



Ligging IJsselveld-Oost in IJsselstein



Plangebied IJsselveld-Oost

De wijk wordt aan de noordzijde begrensd door de Omloop Oost, tevens de grens tussen de gemeenten IJsselstein en Utrecht. Ten noorden van de Omloop Oost is de Nedereindse Plas gelegen. Aan de oostzijde is het gebied Randdijkse Bosjes gelegen dat op zijn beurt weer grenst aan de Weg der Verenigde Naties en de A2. Aan de zuidzijde wordt de wijk begrensd door de sneltram van Utrecht via Nieuwegein naar IJsselstein-Zuid. Twee haltes van de sneltram geven toegang tot IJsselveld-Oost, te weten: Hooghe Waerd en Clinckhoeff. De westelijke begrenzing van IJsselveld-Oost wordt gevormd door winkelcentrum Clinckhoeff en De Baan.

2.2 IJsselveld-Oost

IJsselveld-Oost wordt gekarakteriseerd als een woongebied uit begin jaren 70, ontwikkelt in het kader van een regionale taak bij de opvang van woningzoekenden. De wijk is gebouwd in een architectuurstijl met geometrische vormen en eigentijdse materialen. Het gebruik van staal, glas en beton en het streven naar een volmaakt harmonische gevel heeft tot gevolg dat er weinig accenten zijn aan de bouwblokken. De huizenblokken, staan in een repeterend patroon, omgeven door veel groen. In de jaren '70 veranderde de stedenbouwkundige ordening met het invoeren van het woonerfconcept.

2.3 Bebouwing



Hoogbouw

Rondom de Televisiebaan en ruimtevaartbaan liggen clusters met hoogbouw. De langwerpige massa's zijn ruim in het groen aan erven gelegen. Er is sprake van eenvoudige hoofdvorm, van 4 lagen hoog. De massa's zijn gedekt met platte daken. De gevels hebben een eenvoudige opbouw.



Laagbouw

De laagbouw in de wijk IJsselveld Oost is opgebouwd uit eenvoudige hoofdbouwvormen. De woningen hebben een bouwhoogte van twee lagen met plat dak. De hoofdvorm is blokvormig. Op verschillende plekken is met een dakopbouw een derde woonlaag gerealiseerd.



Seriematige woningen

De langwerpige massa's hebben een hoogte van 2 bouwlagen met kap. Toegepast zijn zadeldaken en asymmetrische kappen. De gevels hebben een eenvoudige opbouw.



Patiowoningen

Deze woningen zijn naar binnengekeerd en vallen op door hun architectuur op in de omgeving. De blokvormige massa hebben een hoogte van 2 lagen met lessenaarsdak. Er is bij de woningen sprake van een plint (begane grond) waarop de verdiepingen in één massa zijn geplaatst.



Individuele bouw

Deze vrijstaande panden hebben veelal een niet-woonfunctie. De blokvormige en langwerpige massa's hebben ieder een eigen vormgeving, afhankelijk van het gebruik van het gebouw. Er zijn verschillende materiaalsoorten toegepast in een wisselende kleurstelling.

2.4 Voorzieningen

In IJsselveld-Oost en in de directe nabijheid liggen enkele voorzieningen, waaronder:

- *Speelvoorzieningen:* Speelvelden en speelplaatsen op verschillende locaties in de wijk.
- *Recreatie en groen:* De wijk kenmerkt zich door veel groen. Vlakbij de metrohalte Hooghe Waerd is het Journaalplantsoen gelegen;
- Er is een *wijkinformatiecentrum* waar onder andere de buurtconciërges spreekuur houden;
- Aan de Televisiebaan is een *Jenaplan school* gelegen;
- De opvang van daklozen (BOKA) aan de Hitteschild;
- Naast de BOKA bevindt zich een *kerk*;
- Verder zijn er in de wijk een supermarkt en cafetaria in de nabijheid van de halte van de sneltram Hooghe Waerd.
- De Nedereindse Plas ligt op een steenworp afstand van IJsselveld-Oost.
- Naast het winkelcentrum is een *sporthal* gelegen;
- Aan de zuidzijde van de trambaan liggen een *zwembad*, een *moskee* en een *kerk*;
- Een *tijdelijk burrthuis*;
- Het *winkelcentrum Clinckhoeff* is ten westen van IJsselveld-Oost gelegen.

Winkelcentrum Clinckhoeff

Winkelcentrum Clinckhoeff ligt in de wijk IJsselveld-West in het noorden van IJsselstein. Het winkelcentrum heeft een verzorgende functie voor de wijken IJsselveld-Oost, IJsselveld-West en Europa- en Oranjekwartier. De nieuwbouw in deze wijken heeft het verzorgingsgebied van het winkelcentrum de laatste jaren flink vergroot, terwijl de kwantiteit en kwaliteit van het aanbod nauwelijks zijn toegenomen. Het winkelcentrum heeft daarbij een gedateerde uitstraling en is erg naar binnen gekeerd. Provides, AM en Bunnik Projecten zijn voornemens dit winkelcentrum te herontwikkelen. Belangrijke pijlers in de herontwikkeling van het winkelcentrum zijn een verbreding van het winkelaanbod, verruiming van de winkeloppervlaktes, toevoeging van starters en seniorenwoningen, ruimtelijke aantakking op omgeving en het verbeteren van de infrastructuur.

Het winkelcentrum vormt een belangrijk (sociaal) voorzieningencluster (winkels-zorg-ontmoetingsplaats) voor IJsselveld-Oost. Een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid naar dit winkelcentrum is van belang, evenals de ruimtelijke afstemming.



Locatie Clinckhoeff



Indicatie herontwikkeling



Kaart Ontwikkelingsvisie IJsselveld-Oost



Kaart Structuurvisie IJsselveld-Oost

3 GEWENSTE RUIMTELIJKE INRICHTING

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste doelen, speerpunten en thema's uit de Ontwikkelingsvisie IJsselveld-Oost beschreven (omkaderd). Daar waar nodig zijn deze voorzien van een toelichting en een uitsnede van de plankaart. De toelichting beschrijft in hoeverre deze visie past binnen de bestaande ruimtelijke, planologische en beleidsmatige kaders en op welke punten deze afwijkt. Daar waar een afwijking is geconstateerd, volgt een onderbouwing, waarom deze inrichting toch wenselijk is. Op basis van de evaluatie van alle relevante beleidsstukken (zie bijlage V) is geconcludeerd dat de wijkvernieuwing van IJsselveld-Oost op de meeste thema's en beleidsvelden strookt met bestaande visies en ingezet beleid. Om die reden ligt de nadruk van de ruimtelijke, planologische en beleidsmatige onderbouwing op thema's en beleidsvelden die nog niet in bestaand beleid zijn opgenomen of daarvan afwijken.

De plankaart van de structuurvisie (zie bijlage I voor totaalkaart met legenda) heeft een globaler van karakter dan de plankaart van de Ontwikkelingsvisie. Voor de ontwikkeling van het plangebied zelf is een meer globale vorm gewenst, zodat bijvoorbeeld veranderingen in de woningmarkt kunnen worden opgevangen. De hoofdambitie, zoals verwoord in dit hoofdstuk, heeft wel gedetailleerd een plek gekregen op de plankaart.

3.1 Wijkvernieuwing IJsselveld-Oost

IJsselveld-Oost krijgt door vervanging van een deel van de woningvoorraad kansen voor een structurele verbetering van de wijk. Een uitgebreide analyse van de wijk heeft geleid tot de conclusie dat een deel van de woningen een eentonige en matige uitstraling hebben en dat ingrepen noodzakelijk zijn. De wijkopbouw en de woningvoorraad is te eenzijdig. Een groot aantal woningen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Een deel van die woningen zal gerenoveerd worden en een deel wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

De wijkvernieuwing van IJsselveld-Oost is geen nieuw uitgangspunt van de gemeente. Zo is in de Structuurvisie IJsselstein (2003) het plangebied aangegeven als wijkvernieuwingsgebied. IJsselveld-Oost komt in aanmerking voor stedelijke vernieuwingsmaatregelen. Sloop van bestaande flats en nieuwbouw van een ander woningtype behoort tot de mogelijkheden. Ook in de Woonvisie IJsselstein (2008) is de wijkvernieuwing voor IJsselveld-Oost als prioriteit opgenomen. Deze draagt bij aan de geambieerde kwaliteitsverbetering van IJsselstein. Niet alleen door verbeteringen in de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte, maar ook door toevoeging van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus.

De wijkvernieuwing sluit niet alleen goed aan bij het gemeentelijk beleid, maar ook bij beleid van hogere overheden. De planologische kernbeslissing 1 uit de Nota Ruimte heeft bijvoorbeeld het doel de nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra te ontwikkelen, de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden te versterken en de bereikbaarheid te verbeteren. IJsselveld-Oost ligt binnen het economische kerngebied regio Utrecht. De regio biedt een grote variatie aan aantrekkelijke veelal groene woon-, werk- en recreatiemilieus. De ontwikkeling van IJsselveld-Oost draagt hier in positieve zin aan bij.

Ook in het Streekplan Utrecht 2005-2015 wordt woningbouw of wijkvernieuwing binnen de planlocatie goed mogelijk gemaakt. De locatie ligt binnen de rode contour. Binnen de rode contour wordt niet op aantallen woningen gestuurd. Dit betekent, dat binnen het plangebied een netto toename van woningen mogelijk is.

Tot slot sluit de wijkvernieuwing goed aan bij het Regionaal Structuurplan 2005-2015. Binnenstedelijke locaties, zoals IJsselveld-Oost spelen hier ook een belangrijke rol. Dergelijke locaties zijn relatief klein van omvang, maar komen wel tegemoet aan de groeiende behoefte aan 'binnenstedelijke' woonmilieus.

3.2 Speerpunten Ontwikkelingsvisie

Bij de herstructurering zijn 3 speerpunten belangrijk.

- Speerpunt 1. Een evenwichtigere bevolkingsopbouw en een zelfdragende wijk door meer gevarieerde woningtypologieën toe te voegen.
- Speerpunt 2. De openbare ruimte als uitnodigend en inspirerend publiek/privaat gebied.
- Speerpunt 3. De herkenbaarheid van de wijkentrees versterken.

Deze speerpunten zorgen voor het bereiken van het gewenste eindbeeld voor IJsselveld-Oost:

Een sociaal cohesieve en zelfdragende wijk met kansen voor mensen

Een meer gevarieerde wijk leidt tot meer stabiliteit in de bewoning. De woningvoorraad is nu te eenzijdig. De concentratie en hoeveelheid van het huidige type woningen in IJsselveld-Oost leidt tot een te grote druk op de leefbaarheid. De te grote mutatiegraad en de te grote mix van verschillende culturen en leefstijlen leidt tot sterke vermindering van de sociale cohesie.

Een beter evenwicht in de bevolkingsgroepen leidt tot een stabielere wijk, een betere integratie en sociale stijging van de meer kwetsbare gezinnen. Door de druk op de leefbaarheid zijn momenteel forse investeringen nodig in het dagelijkse beheer in de wijk (sociaal, leefbaarheid en fysiek). De verandering van het woningprogramma moet er toe leiden dat de wijk net zo zelfdragend is als de andere gemiddelde IJsselsteinse wijken. IJsselstein wil dat alle bevolkingsgroepen kunnen genieten van een prettig woon- en leefklimaat. Eenzijdige concentraties van grote aantallen kwetsbare gezinnen dienen daartoe te worden vermeden. Een sociaal evenwichtige wijkopbouw is het devies.

In de wijk komen verschillende woonmilieus en woningtypen. In het sociaal plan voor zittende bewoners zal hierbij een terugkeergarantie worden afgegeven. Bewoners uit woningen die op de nominatie staan om gesloopt te worden en die in wijk willen blijven wonen, die worden daarin gefaciliteerd.

Speerpunt 1. Een evenwichtigere bevolkingsopbouw en een zelfdragende wijk door meer gevarieerde woningtypologieën toe te voegen.

Het toevoegen van nieuwe woningtypologieën sluit aan bij de ambitie uit de Woonvisie om de doelgroepen senioren en gezinnen beter te bedienen. De Woonvisie zegt over IJsselveld-Oost: *“Een praktische uitwerking hoe met de visie om te gaan! De wijkvernieuwing in IJsselveld-Oost draagt bij aan de geambieerde kwaliteitsverbetering van IJsselstein. Niet alleen door verbeteringen in de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte, maar ook door toevoeging van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus. In dit voorbeeld zoekt de gemeente samen met Provides naar een aanpak die steeds de lange termijn doelen in het vizier houdt, maar voor de korte termijn hier tijdelijk van afwijkt”.*

Woonservice-ontwikkeling

Vanwege ontwikkelingen als extramuralisering en vermaatschappelijking van de zorg, zullen steeds meer mensen met een zorgbehoefte ‘gewoon’ onderdeel van de samenleving uitmaken. Een reactie op deze ontwikkelingen vormt de woonservicezone: een wijk met een zodanige combinatie van welzijns- en zorgvoorzieningen en woonmilieus, dat er een prettig leefgebied ontstaat voor alle bewoners. In de gemeente IJsselstein is een samenwerking opgezet tussen verschillende partijen die moet resulteren in woonservicezones in de gemeente. IJsselveld is hierbij als prioriteitsgebied aangewezen. De basisvorm van de woonservicezone omhelst een wijkstation waarin zoveel mogelijk functies samen komen.

Doelgroepen

Met de sloop en nieuwbouw van een deel van de woningen kunnen verschillende doelgroepen, met name senioren en gezinnen, beter worden bediend. Dit gebeurt door ze een eigen plek te geven in het toekomstige plan, waar de woningtypes, de voorzieningen en de inrichting van de buitenruimte afgestemd is op hun specifieke wensen. Rondom de sneltramhalte en

winkelcentrum de Clinckhoeff zal een zorgzone kunnen ontstaan met voorzieningen voor ouderen en de daarbij behorende woningtypes. De zorgzone sluit dan aan bij het onlangs gerealiseerde Multifunctioneel Centrum de Sterrenwacht. Eengezinswoningen in de noordrand en in het middengebied zullen beter aansluiten bij de behoeften van gezinnen met kinderen. Exacte kavelgrootte en woningtypen wordt bij de verdere uitwerking nader bepaald. Afhankelijk van de woningbouwbehoeftes en marktontwikkelingen van dat moment kan de Ontwikkelingsvisie nog flexibel ingevuld worden.

Hoogteaccenten



★ accent (architectuur, vormgeving of hoogte)

Binnen IJsselveld-Oost is, op basis van de Nota Bouwhoogten, een maximale bouwhoogte toegestaan van 7 a 8 lagen. In de noordoosthoek, grenzend aan de Nedereindse Plas, is een incidentele hoogte van 11 a 12 lagen mogelijk. In alle gevallen dient de hoogbouw op een goede manier te worden ingebed in zijn omgeving. Er worden daarnaast hoge eisen aan de uiterlijke verschijningsvorm gesteld. De bouwhoogtes zoals deze zijn opgenomen in de definitieve Ontwikkelingsvisie IJsselveld- Oost passen voor het grootste gedeelte binnen de Nota Hoogbouw. Twee locaties passen er qua hoogte niet binnen: de twee hoge complexen grenzend aan de plas en het complex in de zuidoosthoek, grenzend aan de Randdijkse Bosjes. De locatie aan de plas is wel opgenomen binnen een zoekgebied voor hoogbouw.

In het kader van de planvorming voor IJsselveld-Oost is afgewogen waar wel, en waar geen, hoogbouw komt. Dit heeft tot gevolg dat er binnen de wijk nauwelijks hoogbouw terugkomt, maar aan de randen en bij entrees wel.

Voorzieningencluster Poortdijk



voorzieningen

Dit voorzieningencluster vormt een belangrijk onderdeel van de entree voor fietsers en voetgangers van en naar het centrum. In het kader van de wijkvernieuwing wordt gezocht naar een locatie waar allerlei wijkvoorzieningen een plek krijgen. Hierbij wordt gedacht aan een basisschool, een school voor voortgezet onderwijs, kinderdagopvang, welzijnsorganisaties, buurtcentrum en dergelijke. In de Ontwikkelingsvisie IJsselveld Oost staat de huidige locatie van de supermarkt en de Jenaplanschool aangegeven als zoeklocatie voor een dergelijk multifunctioneel gebouw/gebied. Deze locatie, centraal in de wijk, is goed bereikbaar en fungeert al jaren als ontmoetingsplek. Hoe dit cluster aan voorzieningen er exact uit gaat zien en welke voorzieningen hier een

plek krijgen, wordt onderzocht. In de structuurvisie zijn de ruimtelijke en functionele kaders opgenomen waarbinnen de ontwikkeling van het voorzieningencluster mogelijk wordt gemaakt.

Speerpunt 2. Openbare ruimte als uitnodigend en inspirerend publiek/privaat gebied

Het is de ambitie dat de wijk uitnodigt tot prettig wonen, werken, recreëren. De ligging aan de plas geeft daar veel inspiratie en mogelijkheden voor. De plasbeleving kan worden versterkt. De wijk kan waterrijker. Biodiversiteit leidt tot kwaliteitsverhoging. De overgang tussen openbaar en privéterrein kan vloeiender. Het groen dient behouden te blijven en kan aan de randen verder worden versterkt.

Meer water in de wijk



Vijver met park in het hart van de wijk

Meer water in de wijk geeft IJsselveld-Oost een open uitstraling en verbetert de woonkwaliteit. Het oppervlaktewater in de wijk wordt sterk uitgebreid, waardoor er ruim wordt voldaan aan de eis van het Waterschap om 15% van het nieuw te verhardenen/te bebouwen oppervlak terug te brengen in oppervlaktewater. Door watergangen te verbreden en zichtbaar met elkaar te verbinden wordt de samenhang van het watersysteem verhelderd. Dit draagt bij aan de ruimtelijke structuur van de wijk en aan de koppeling tussen de wijk en de Nedereindse Plas. In het hart van de wijk wordt een vijver met een parkje gemaakt, waarmee een aantrekkelijke ontmoetingsplek in de wijk ontstaat. De vijver centraal in de wijk vormt de verbindende schakel tussen de twee watergangen.

Parkeren wordt op enkele locaties halfverdiept uitgevoerd. Aan de zuidrand van het Robijnpad wordt het water gebruikt als extra woonkwaliteit. Woningen krijgen terrassen aan het water.

Plasgevoel in de wijk versterken

Het deel van de wijk dat grenst aan de Nedereindse Plas en bijbehorend recreatiegebied is momenteel erg naar binnengekeerd. De bebouwing staat hier voornamelijk met de achterkant richting de plas en er zijn weinig routes die vanuit de wijk aansluiten op de routes over en langs de plas. Bij het versterken van de relatie met de Nedereindse Plas zal vooral worden gezocht naar nieuwe routes vanuit de wijk richting de plas en een andere inrichting van de buitenruimte tussen de woningen en de plas. Hierover vindt overleg plaats met onder andere de gemeente Utrecht en het Recreatieschap. Daarnaast wordt gezocht naar mogelijkheden om de bestaande woningen die met de achterkant richting de plas liggen een uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde te geven. Hierdoor wordt het mogelijk de woning te oriënteren op de plas.



 mogelijke versterking randzone Nedereindse plas

 ontsluiting langzaam verkeer nieuw

De wijkvernieuwingsopgave wordt aangegrepen als kans om de volgende aspecten te verbeteren:

- Water als woonkwaliteit;
- Meer oppervlaktewater;
- Meer samenhangen in het watersysteem;
- Water als aantrekkelijke ontmoetingsplek;

In hoofdstuk 4, De Waterparagraaf, wordt deze ambitie nader toegelicht.

Eén van deze groene randen zijn de Randdijkse Bosjes, ten oosten van het IJsselveld-Oost. Over de mogelijke en wenselijke invulling is de gemeente in overleg met een projectontwikkelaar. Met de planvorming zal uiteraard rekening worden gehouden met de beoogde nieuwbouw in IJsselveld Oost. De plannen voor de Randdijkse Bosjes zijn niet in deze structuurvisie opgenomen en zullen te zijner tijd een apart traject doorlopen.

Versterken fysieke en visuele verbindingen

De Nedereindse Plas ligt ten noorden van IJsselveld Oost, in het gebied Rijnenburg. De gemeente Utrecht wil dit gebied ontwikkelen tot een woon- en werkgebied (7.000 woningen en 90 hectare bedrijvigheid). De plannen voor Rijnenburg zijn flink gevorderd. De Structuurvisie Rijnenburg is op 18 februari 2010 vastgesteld. Enkele ontwikkelingen uit de Structuurvisie zijn:

- Het verlengen van de Nedereindse Plas naar 2.300 meter t.b.v. waterberging, meer ruimte voor oever- en waterrecreatie en eventueel een wedstrijdroeibaan.
- In het Heuvelpark komen bedrijven gericht op de A2, aan de Rijnenburgkant komen ongeveer 100-300 woningen in en op de heuvel. Het gaat om comfortabele patiowoningen of vrijstaande woningen verspreid in het landschap.
- De Lange Vliet/IJsselwetering wordt in het kader van het programma Recreatie om de Stad (RodS) door de provincie ontwikkeld tot een regionaal recreatiegebied.
- Vanuit Rijnenburg zijn een lint en een hoofdontsluiting voor langzaam verkeer getekend die naar IJsselveld-Oost lopen.

Deze verbindingen spelen eveneens een rol in de Visie op Toerisme en Promotie (2001).

IJsselstein wordt omgeven door een groen en gevarieerd waterrijk gebied, een gebied dat zich uitstekend leent voor fiets- en wandelroutes. Het buitengebied is aantrekkelijk voor vormen van routegebonden landschapstoerisme. De Nedereindse plas en de toekomstige routes daarnaar toe, door IJsselveld-Oost maken onderdeel uit van dit recreatieve netwerk, dat in deze visie wordt beschreven.

Ook in het Groenstructuurplan IJsselstein (2009) wordt ingezet op het verbeteren van de relatie tussen stad en landschap. Deze stedenbouwkundige relatie betreft meer een zichtrelatie en de koppeling naar de verkaveling. Daarnaast ziet het Groenstructuurplan mogelijkheden voor het realiseren van aansluitingen tussen het stedelijke groen en het omliggende landschap voor uitwisseling van natuurlijke waarden. In de toekomst wordt de relatie tussen stad en land steeds belangrijker.

Een belangrijk aandachtspunt aan de noordzijde van IJsselveld-Oost is de aardgastransportleiding. Het gaat om een 8 duims leiding met een druk van 40 bar. Rond een dergelijke leiding wordt een bebouwingsvrije afstand van 8 meter en een toetsingsafstand van 20 meter gehanteerd. De Ontwikkelingsvisie en ook voorliggende Structuurvisie respecteert deze afstanden.

Overgang openbaar/privé

In de hoogbouwbuurten van IJsselveld-Oost hebben bewoners van de begane grondwoningen in veel gevallen schuttingen om hun tuintjes geplaatst. Doordat iedereen zijn eigen maatregelen treft, ontstaat er een rommelig beeld. Veel begane grondwoningen hebben nu aan twee zijden een smalle tuin waardoor er twee overgangen van openbaar naar privé zijn. Om privacyconflicten te voorkomen is het van belang de overgang openbaar-privé zo duidelijk mogelijk vorm te geven.

Dit rommelige beeld is ook punt van aandacht in het Groenstructuurplan (2009). De genoemde bedreigingen van verschutting en verrommeling zijn in staat een zware stempel te drukken op

de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en op de stad en wijken in het bijzonder. Het investeren in groen wordt dan ook gezien als is investeren in welzijn, woon en vestigingsmilieu. In het GSP wordt verder gewezen op het belang om bij herinrichtinglocaties de beheerder(s) tijdig te betrekken en daarmee waarborg voor de overdracht tussen aanleg en beheer te geven.

Openbare ruimte

Als uitwerking van het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan IJsselstein (2006) is de afgelopen jaren de verkeersruimte van IJsselveld-Oost opnieuw ingericht volgens het principe Duurzaam Veilig. Hierdoor is de herkenbaarheid van de hoofdstructuur van de wijk al behoorlijk verbeterd. In de Ontwikkelingsvisie wordt voorgesteld dit te versterken door de groenstructuur verder te versterken, bijvoorbeeld door uitbreiding van de laanbeplanting aan de Ruimtevaartbaan en Televisiebaan.

Groen

Stevige boomstructuren langs de wegen zijn kenmerkend voor het karakter en de identiteit van het IJsselsteinse groen. Eén van de pijlers uit het Groenstructuurplan (2009) is dan ook het behouden, beschermen en te verbeteren van deze karakteristieke IJsselsteinse groenstructuur. In de Ontwikkelingsvisie wordt het bestaande buurtgroen als kwaliteit genoemd. Ook in de nieuwe buurtjes is groen een belangrijk aandachtspunt.



Groene randen beter benutten

Door de groene randen beter zichtbaar te maken en de verbindingen naar de groene randen te verbeteren kunnen de randen weer beter gebruikt worden. De bosplantsoenen maken de buitenruimte nu onoverzichtelijk. Door een open en eenduidige inrichting van de groene randen wordt de eenheid in de buurt versterkt. Bij de inrichting van de groene randen speelt het verbreden en beleefbaar maken van het water ook een grote rol.

Speerpunt 3. Herkenbaarheid van de wijkentrees versterken.

De entrees kunnen worden versterkt door ze beter vorm te geven, zowel in de inrichting van de openbare ruimte als in het toevoegen van bijzondere bebouwing accenten (architectuur, vormgeving of hoogte).

Voor autoverkeer zijn dit de twee entrees: Oranje Nassaulaan en Europalaan. Voor fietsers en voetgangers is dit de Poortdijk. Bewoners en bezoekers kunnen zich beter oriënteren als de hoofdstructuur herkenbaar is vormgegeven. De rondweg, de Televisiebaan, De Baan en de Ruimtevaartbaan, blijft behouden en waar nodig wordt de groene begeleiding versterkt. De anonimiteit van enkele openbare routes (Robijnpad, Omloop- Oost) kan opgeheven worden door woningen beter op deze routes te oriënteren. Naast een aantal hoogteaccenten worden op een aantal plekken kunstwerken en waterpartijen toegevoegd om de opbouw van de wijk te versterken.



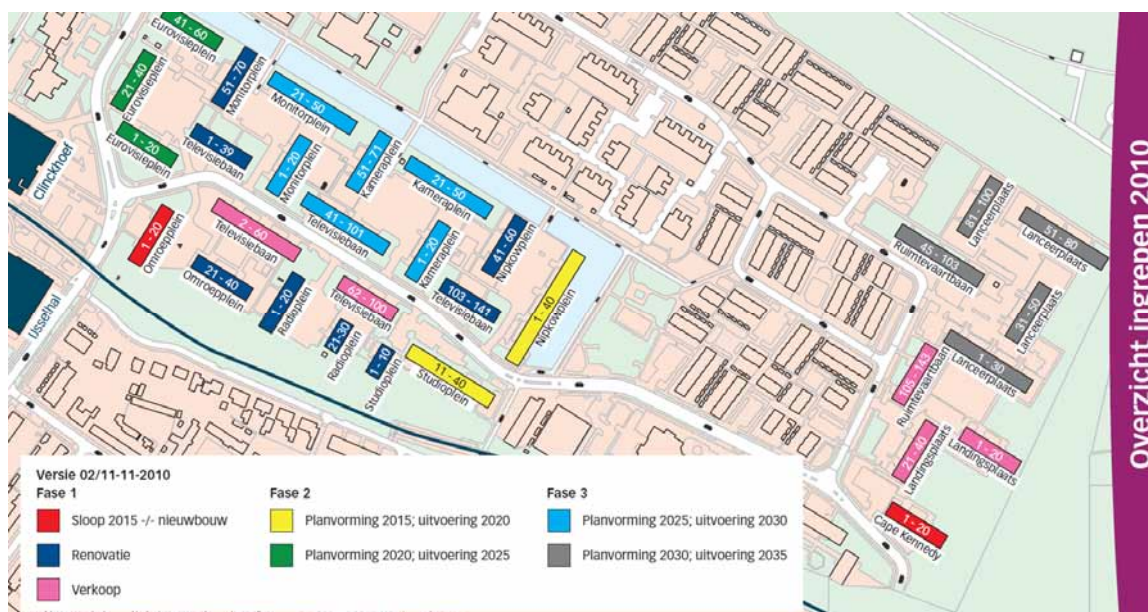
accent (architectuur, vormgeving of hoogte)

3.3 Relevante thema's

In deze paragraaf worden de thema's toegelicht, die naar voren zijn gekomen uit de beleidsevaluatie en die relevant zijn voor de wijkvernieuwing van IJsselveld-Oost.

3.3.1 Fasering

De wijkvernieuwing van IJsselveld-Oost zal niet in één keer tot stand worden gebracht. In fase 1 worden meer woningen gebouwd dan er gesloopt worden zodat er in de tweede fase ruimte ontstaat om een verhuisbeweging op gang te brengen. In de onderstaande tekeningen staat een globaal overzicht van de sloop en nieuwbouw per fase.



Globaal overzicht sloop per fase (bron: Provides, november 2010)

3.3.2 Duurzaamheid

IJsselstein kiest voor een milieu- en natuurbeleid dat is gebaseerd op een duurzame ontwikkeling. In de nota IJsselstein Duurzaam (2008) is beschreven wat het begrip duurzame ontwikkeling voor de gemeente IJsselstein betekent.

De aspecten 'milieu', 'groen' en 'duurzaam' maken deel uit van de wijze waarop een ieder zijn of haar woon- en leefomgeving ervaart. Voor de gemeente IJsselstein is een gezonde, prettige en gevarieerde woon- en leefomgeving een belangrijk uitgangspunt.

De gemeentelijke ambities op het gebied van ruimtelijk ordening zijn de volgende:

2012: Hoog gehalte aan duurzame ontwikkeling/geïntegreerde beleidstoepassingen.

2030: Duurzame ontwikkeling maakt integraal deel uit van de ruimtelijke ordening.

De ruimte voor werken, wonen, mobiliteit, natuur, waterberging en recreatie is schaars geworden. Nederland is hierdoor genooddacht oplossingen te zoeken in stedelijke verdichting, meervoudig ruimtegebruik, bouwen op het water en onder de grond, renovatie van bestaande voorraad en herbestemming.

Ook in IJsselveld-Oost speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Met de wijkvernieuwing wordt ingezet op een leefbare, toekomstbestendige woonwijk, waar mensen met plezier wonen. De ambitie is op gebouwniveau nog niet helemaal uitgekristalliseerd. Indien mogelijk zal hetzelfde niveau als bij nieuwbouw worden nagestreefd.

3.3.3 Parkeren

Parkeren heeft een grote impact op de openbare ruimte. De wijze waarop dit wordt ingepast en de hoeveelheid parkeerplaatsen is daarom zeer belangrijk. Zeker in een herstructureringswijk, als IJsselveld-Oost, waar de ruimte vaak schaars is. Het inpassen van het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen heeft daarom de nodige aandacht gekregen in de Ontwikkelingsvisie.



Middengebied

De auto's worden geparkeerd op het achterpad tussen de eengezinswoningen, of tussen de eengezinswoningen en een bestaande portiekflat. De parkeerplaatsen aan het achterpad kunnen zowel op de eigen kavel als in het openbaar gebied worden uitgegeven. De 'parkeerroute' en de routes langs de groene plantsoenen liggen zo veel mogelijk los van elkaar zodat de groene plantsoenen autovrij blijven en ingericht kunnen worden als veilige speelplekken.

Zuidrand

Het parkeren gebeurt halfverdiept onder de nieuwbouw. In de parkeergarage wordt 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd, de overige parkeerplaatsen zijn op maaiveld. De parkeergarages worden afgezoomd met een grastalud. Bij de nadere uitwerking moet worden onderzocht of een vijver op het dak van de parkeergarages bij kan dragen aan een grotere woonkwaliteit.

Noord oosthoek

De eengezinswoningen hebben 1 parkeerplaats op eigen terrein. Er wordt gezocht naar oplossingen om het parkeren binnen het blok een plek te geven. De parkeerplaatsen van de appartementen in de torens zijn in een halfverdiepte parkeergarage gesitueerd.

Voor het aantal parkeerplaatsen is de onderstaande, gemiddelde, parkeernorm aangehouden:

Bestaande woningen:	1 pp/won
Nieuwe laagbouw woningen:	1,7 pp/won (1 eigen terrein en 0,7 openbaar gebied)
Nieuwe appartementen:	1,7 pp/won (1 gebouwde voorziening en 0,7 openbaar gebied)
Appartementen bij tramhaltes:	1,5 pp/won (1 gebouwde voorziening en 0,5 openbaar gebied)
Nieuwe zorgwoningen:	0,6 pp/won

Dit sluit aan bij de parkeernormen, zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan IJsselstein (2007).

3.3.4 Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan IJsselveld-Oost (goedgekeurd d.d. 30 september 1986) is de toen geldende toestand gedetailleerd vastgelegd. Daar waar voldoende ruimte was, zijn uitbouwen, bijgebouwen en carports toegestaan.

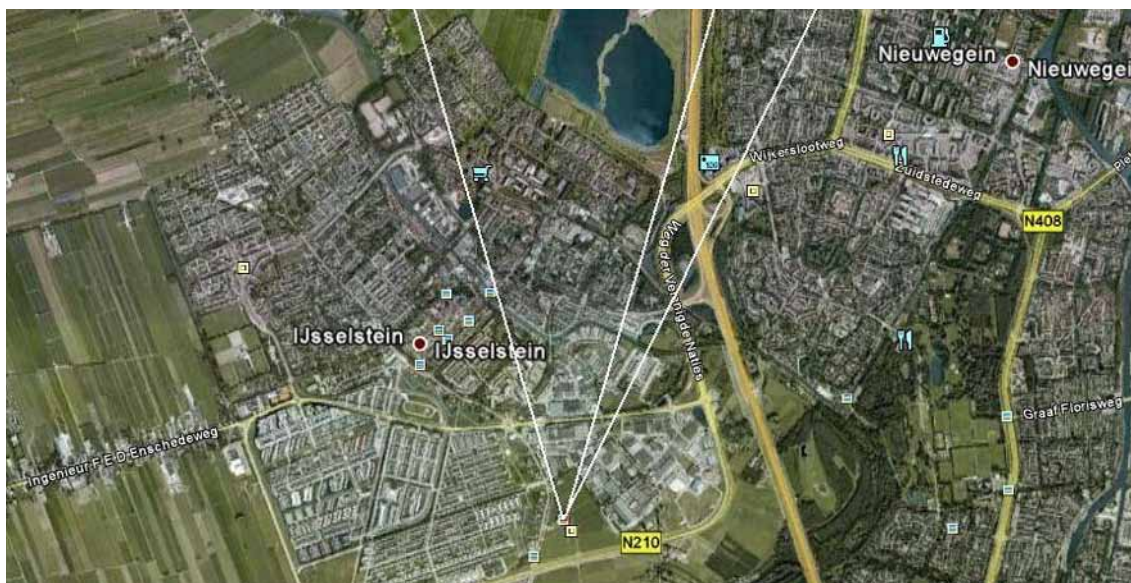
In geringe mate mag worden afgeweken van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen en begrenzingen van wegen en andere terreinen wanneer dit bij de definitieve uitmeting noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan. Er zijn verder geen vrijstellings- of wijzigings- bevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen.

De herstructurering van IJsselveld-Oost past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde wijkvernieuwing mogelijk te maken, zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd.

3.3.5 Straalverbindingspad

Over het plangebied loopt een straalverbindingstraject van de Gerbrandytoren. In het bestemmingsplan is voor dit traject bepaald dat zich hier geen bouwwerken mogen bevinden, hoger dan 71 meter.

Over de actualiteit en ligging van het straalpad is ten behoeve van de herstructurering van IJsselveld-Oost contact opgenomen met Alticom (verhuurder van de Gerbrandytoren). Alticom heeft hiertoe een check uitgevoerd op deze maximale bouwhoogte. Alticom heeft laten weten (13 april 2010) dat om ook in de toekomst de continuïteit van de paden te garanderen hoogbouw tot 71 meter, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, geen probleem is.

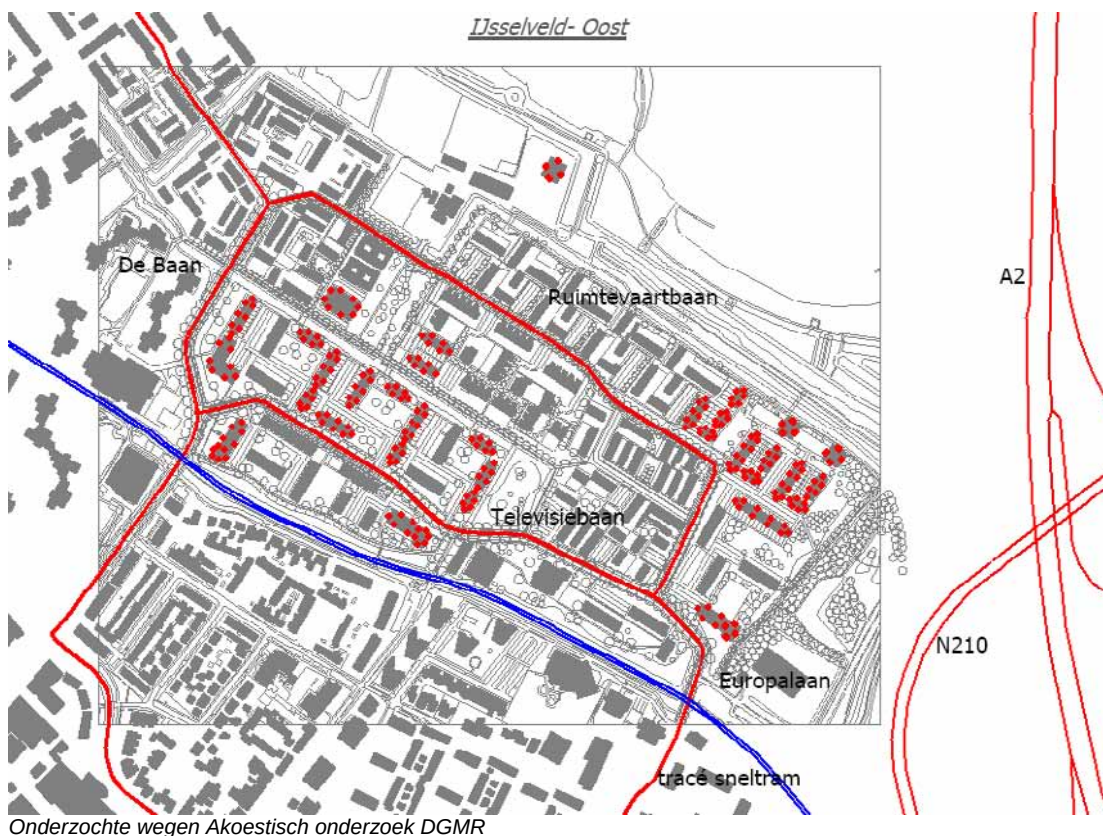


Indicatie ligging straalpaden (bron: Alticom 13 april 2010)

Het hoogste gebouw in IJsselveld-Oost zal 18 bouwlagen bevatten. Uitgaande van gemiddeld 3 meter per bouwlaag, zal het gebouw circa 54 meter worden en blijft daarmee ruim onder de 71 meter.

3.3.6 Wegverkeerslawaaai

DGMR heeft in opdracht van de gemeente IJsselstein een akoestisch onderzoek uitgevoerd (8 september 2010) naar het verkeerslawaaai in het kader van de Structuurvisie IJsselveld-Oost. Voor wegverkeer zijn de vier binnenstedelijke wegen (De Baan, de Televisiebaan, de Ruimtevaartbaan en de Europalaan) de twee buitenstedelijke wegen (A2 en de N210) onderzocht.



Binnenstedelijke wegen

Voor binnenstedelijke wegen is de voorkeursgrenswaarde¹ voor gevoelige bestemmingen² 48 dB. De maximale ontheffingswaarde³ is 63 dB.

Uit het onderzoek is gebleken dat de maximale ontheffingswaarde nergens wordt overschreden. Voor een aantal gevels in de diverse bouwfases, die in de eerste lijn van deze wegen liggen, zijn de berekende geluidsbelastingen echter wel hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Voor de betreffende woningen en appartementen dienen hogere waarden te worden vastgesteld in het bestemmingsplan.

Voordat er een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient er een maatregelenonderzoek te worden gedaan om de geluidsbelasting te reduceren. Een effectieve maatregel om de geluidsbelasting ten gevolge van de binnenstedelijke wegen te kunnen reduceren tot maximaal 48 dB, is het ter plaatse van de overschrijdingen, vervangen van het wegdektype 'dab' door het stillere wegdektype 'dunne deklaag A'. De reductie van de geluidsbelasting van 3 dB zal voor de woningen in IJsselveld-Oost meestal voldoende zijn.

¹ De geluidsbelasting die altijd toelaatbaar is op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming.

² Een functie die geschikt is voor woondoeleinden, zorgdoeleinden en onderwijsdoeleinden. Dit is van toepassing op IJsselveld-Oost.

³ De geluidsbelasting die na ontheffing maximaal toelaatbaar is op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen.

N210

Voor de N210 is de voorkeursgrenswaarde voor gevoelige bestemmingen 48 dB. De maximale ontheffingswaarde is 63 dB.

De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de N210 op de gevel is 57 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden in de oostelijk gelegen woonblokken van het plangebied. De geluidsbelastingen blijven onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Als geluidsreducerende maatregel kan op de N210 tweelaags-zaab worden toegepast, de geluidsbelasting zal dan worden gereduceerd met 5 dB tot 52 dB. De voorkeursgrenswaarde zal nog steeds overschreden worden, dus hogere waarden moeten ook met geluidsreducerend asfalt op de N210 worden aangevraagd.

A2

Voor de A2 is de voorkeursgrenswaarde voor gevoelige bestemmingen 48 dB. De maximale ontheffingswaarde is 53 dB.

De geluidsbelasting ten gevolge van de A2 overschrijdt de maximale ontheffingswaarde aan de oostgevel van de te realiseren appartementen en woningen van de eerstelijnsbebouwing. De appartementen aan de oostgevel van de hoogbouw zullen op de hoogste etages van het gebouw geluidsbelastingen tot 61 dB ondervinden. Een gevel met een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 53 dB zal doof moeten worden uitgevoerd of geluidsluw worden gemaakt met een afschermende vliesgevel of loggia.

Op vrijwel alle gevels van de woonblokken in het oostelijk deel van het plangebied zal de voorkeursgrenswaarde worden overschreden. Zonder geluidsreducerende maatregelen is er geen geluidsluwe gevel (< 48 dB).

Om de geluidsbelasting ten gevolge van de A2 te reduceren, zou het bestaande scherm ten noorden van het viaduct van de N210 over de A2 tot 10 m kunnen worden verhoogd en 200 m moeten worden verlengd. De waarde van de geluidsbelasting op onder meer de hoogbouw zal echter nog ruim boven de maximale ontheffingswaarde van 53 dB blijven. De gecumuleerde waarde zal met deze maatregelen echter niet meer boven de 63 dB uitkomen, wat de voorwaarde is van de gemeente IJsselstein om een hogere waarde te kunnen verlenen. Met afschermende maatregelen (vliesgevels of loggia's) kan voor de appartementen een geluidsluwe gevel worden gecreëerd. Anders moeten er dove gevels worden toegepast.

Het akoestisch onderzoek maakt inzichtelijk dat er naar verwachting maatregelen moeten worden getroffen en hogere grenswaarden moeten worden verleend om het plan te kunnen realiseren. In de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, de uitwerking in architectenplannen en het bestemmingsplan zal worden gestreefd naar een optimalisatie om de geluidbelasting zo veel als mogelijk te reduceren.

3.3.7 Spoorweglawaaï sneltram

In het Akoestisch onderzoek van de DGMR (8 september 2010) is eveneens de geluidsbelasting van de zuidelijk gelegen sneltram onderzocht. Het betreft een gezoneerde lightrail-verbinding die is beoordeeld als railverkeer.

De geluidsbelasting ten gevolge van de sneltram overschrijdt de voorkeursgrenswaarde voor het railverkeer van 55 dB niet. Er hoeven dan ook geen maatregelen worden getroffen.

3.3.8 Cultuurhistorie en archeologie

IJsselstein heeft een rijke historie. In de bodem ligt nog steeds een deel van de geschiedenis verborgen. Om die reden is in 2008 de nieuwe nota Archeologie vastgesteld. Aan de hand van deze nota wordt beoordeeld of er gebouwd/gegraven mag worden in een gebied met een hoge, een middelhoge of een lage archeologische verwachting.

De gemeente wil voorkomen dat een deel van het archeologisch erfgoed van de stad verloren gaat door bijvoorbeeld bouwactiviteiten of de aanleg van wegen. Daarom is een zogenoemde 'verwachtingskaart' gemaakt. Hierop staat op welke plekken zeer waarschijnlijk waardevolle archeologische vondsten in de bodem liggen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet hier dan rekening mee worden gehouden. Er is ook een 'beleidsadvieskaart' opgesteld. Hierin staat hoe in de praktijk moet worden omgegaan met bepaalde gebieden en zones binnen de gemeente. **Het doel van het archeologiebeleid is om eventuele resten in de huidige staat te behouden.**

Aan de westzijde in IJsselveld-Oost ligt een strook met een middelhoge archeologische verwachting (lichtblauw). Hier liggen oude diepgelegen stroomgordels met sporen uit het Neolithicum. Volgens het archeologiebeleid binnen de gemeente IJsselstein heeft dit in de praktijk tot gevolg dat voor elke ingreep van deze omvang en dieper dan 1,5 meter NAP, tevoren onderzoek moet worden gedaan en – zo nodig en indien mogelijk - planaanpassing moet volgen.

Aan de noordzijde in IJsselveld-oost is een stroomgordel met een hoge archeologische verwachtingswaarde te vinden. Deze is rood gekleurd en geeft aan dat de kans groot is dat hier ondiep gelegen goed geconserveerde stroomgordels met resten uit het Neolithicum of recenter gevonden worden. Ook hier moet van tevoren onderzoek worden gedaan en – zo nodig en indien mogelijk – planaanpassing. Daarnaast geldt dat de aangegeven grenzen van de stroomgordel 'zacht' zijn, dat wil zeggen dat niet precies op de halve meter bekend is waar die zit. Dit deel van het plangebied heeft – in archeologische zin – dus extra aandacht.

De middelhoge en hoge verwachtingswaarde bevinden zich in alle drie de fases. Onderzoek is daarom noodzakelijk bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen.



Projectie verwachtingskaart op Ontwikkelingsvisie (indicatief, niet maatvast)

3.3.9 Overige omgevingsaspecten

De onderstaande omgevingsaspecten vormen ofwel geen belemmering of verdienen nader onderzoek in de bestemmingsplanfase. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies, voor zover bekend.

Flora en fauna

In het plangebied zijn zeker beschermde soorten aanwezig. Naar verwachting gaat het vooral om beschermde soorten die in Nederland algemeen voorkomen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal nader onderzoek moeten worden uitgevoerd naar beschermde soorten in het gebied. De ontwikkeling van IJsselveld-Oost heeft geen effecten op beschermde natuurgebieden.

Bodem

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal nader verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

In 2006/2007 is in kaart gebracht bij welke wegvlakken overschrijdingen van de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof optreden. Deze kaarten laten geen overschrijding van deze grenswaarden in IJsselveld-Oost zien. De luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering.

Externe veiligheid Rijksweg A2

Het weggedeelte van de A2 ter hoogte van IJsselstein heeft geen vermelding in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2003). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 vormt naar alle waarschijnlijkheid geen belemmering voor de gewenste planontwikkeling. (bron: Masterplan IJsselveld-Oost, 2004)

Aandachtspunt is het tankstation 'De IJssel' dat aan de westzijde van de A2 nabij de planlocatie ligt. Uit globale informatie van de provincie Utrecht kan worden opgemaakt dat de projectlocatie op de rand ligt van de effectcirkel voor brand van dit bedrijf. Buiten de effectcirkel is volgens de berekening geen kans op dodelijke slachtoffers. Wel kunnen buiten de cirkel mensen gewond raken en is er kans op schade. Waar het effect zich voordoet is afhankelijk van weersomstandigheden en windsnelheid, de grootte van de calamiteit en de snelheid waarmee maatregelen worden getroffen. Externe veiligheid vormt op basis van deze voorlopige analyse geen belemmering voor de realisatie van woningen op de projectlocatie. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zal wel nader aandacht besteed moeten worden aan de mogelijke ligging binnen de effectcontour van het tankstation.

Bedrijfsinvloeden

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn verder geen bedrijven aangetroffen die de planontwikkeling negatief zouden kunnen beïnvloeden.

3.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling goed past binnen de bestaande beleidskaders van de gemeente en andere overheden. Aandachtspunten zijn archeologie, bouwhoogten en wegverkeerslawaaï. In deze gevallen geeft de structuurvisie een goede ruimtelijke onderbouwing.

4 WATERPARAGRAAF

De watertoets is een procesinstrument dat op alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen van toepassing is, dus ook een structuurvisie. De watertoets zorgt voor een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder (waterschap, provincie, Rijkswaterstaat en gemeente) in de ruimtelijke planvorming.

Het advies van de waterbeheerder, evenals de motivering voor eventuele afwijking van dat advies, dienen in een waterparagraaf bij de toelichting van het ruimtelijke plan te worden opgenomen. De initiatiefnemer van het plan is verantwoordelijk voor het initiëren van het overleg met het waterschap. Door de watertoets wordt voorkomen dat in een later stadium blijkt dat ontwikkelingen ongewenst zijn.

4.1 Relevant beleid

Het Waterplan IJsselstein (2007) is samen met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) opgesteld, met drinkwaterbedrijf Vitens en provincie Utrecht als directe partner. Het Waterplan zorgt ervoor dat het watersysteem en de waterketen op orde zijn en de samenwerking tussen de partijen goed verloopt. Het plan heeft tot doel een schoon, veilig en gezond watersysteem, waarbij voldoende water zonder overlast aanwezig is. In het Waterplan worden concrete maatregelen genoemd om dit doel te bereiken.

Het Waterplan stelt dat voor IJsselveld zal worden onderzocht of extra waterberging mogelijk is en of dit gerealiseerd kan worden met een ander peilregime, in combinatie met natuurvriendelijke oevers. Extra ruimte is van belang om een robuust watersysteem te realiseren met voldoende mogelijkheden om water bij hevige neerslag vast te houden. Gezocht kan worden naar mogelijkheden om via, nabij of langs de Omloop extra waterberging te realiseren of dat water vanuit IJsselstein Noord direct kan worden afgevoerd naar de Hollandse IJssel.

4.2 Huidige situatie en opgave

De hoofdwatervgangen zijn zichtbaar aanwezig in de wijk. Deze watervgangen worden versterkt door fiets- en voetpaden aan weerszijden. In de wijk is voldoende water aanwezig. Er ligt geen wateropgave voor extra compensatie.



Watergang vanaf De Baan



Watergang langs het satellietpad

In IJsselveld-Oost ligt een gescheiden rioolstelsel die reeds aan de basisinspanning voldoet.

4.3 Toekomstige situatie

In de Ontwikkelingsvisie is 'meer water in de wijk' één van de speerpunten. Meer water in de wijk zal worden bewerkstelligd door:

- Vergroten van het wateroppervlak, waardoor er ruim wordt voldaan aan de eis van het Waterschap om 15% van het nieuw te verhardenen/te bebouwen oppervlak terug te brengen in oppervlaktewater.
- Verbreden van watergangen en zichtbaar met elkaar te verbinden.
- In het hart van de wijk wordt een vijver met een parkje gemaakt. De vijver vormt de verbindende schakel tussen de twee watergangen.
- Op de daken van de halfverdiepte parkeergarages kan water ingezet worden als ontwerpmiddel. Bij de uitwerkingen van de parkeergarages moet verder onderzocht worden hoe vijvers op het dak van de garages een positieve bijdrage kunnen leveren aan de inrichting van de buitenruimte.
- Aan de zuidrand van het Robijnpad wordt het water gebruikt als extra woonkwaliteit. Woningen krijgen terrassen aan het water.

4.4 Advies Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Op 18 maart 2010 heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente IJsselstein en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). In dit overleg is de Ontwikkelingsvisie toegelicht aan HDSR.

Uit dit overleg zijn de volgende twee pijlers voor IJsselveld-Oost naar voren gekomen:

- De aan- en afvoer van het water.
- De waterberging in de wijk.

In de uitwerking zal (door HDSR) worden bekeken of de toevoeging van extra water voldoende is. De structuurvisie vormt de kans om het watersysteem in IJsselveld Oost robuuster te maken.

4.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen zijn vanuit het thema water gewenst en bieden zelfs kansen om het water robuuster te maken. De verdere planvorming zal in nauw overleg met HDSR worden gevoerd.

5 UITVOERINGSPARAGRAAF

5.1 Inleiding

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de uitvoeringsparagraaf een wettelijk verplicht onderdeel van de structuurvisie. In een uitvoeringsparagraaf geeft het gemeentebestuur aan hoe zij de Ontwikkelingsvisie wil gaan realiseren.

Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het nemen van projectbesluiten, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. IJsselveld-Oost heeft hiermee dus concrete instrumenten in handen om tot uitvoering van het ruimtelijke beleid te komen.

5.2 Relatie met bestemmingsplan of projectbesluit

In de structuurvisie zijn de ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen vastgelegd en ze is daarmee het centrale ruimtelijke beleidsdocument en de basis voor bestemmingsplannen en projectbesluiten. De structuurvisie heeft geen directe bindende werking voor de burger, omdat op basis van de structuurvisie de uitvoering van projecten nog niet mogelijk wordt gemaakt. Wel biedt de structuurvisie het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie voor IJsselveld-Oost zal plaatsvinden door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen of projectbesluiten voor de diverse ontwikkelingslocaties en fases. Deze zijn wel rechtstreeks bindend voor de burger.

5.3 Financiële uitvoerbaarheid

De sloop en nieuwbouw zal bekostigd worden door Provides. De gemeente zal de verbeteringen in de openbare ruimte realiseren.

In het kader van het Wijkvernieuwingsplan heeft BBN de financiële paragraaf voor fase 1 verzorgd. Dit betreft hoofdstuk 3.4, 4.3 en 8. Het Wijkvernieuwingsplan is bijgevoegd als bijlage II bij deze Structuurvisie. De belangrijkste conclusie uit deze financiële paragraaf is dat de eerste fase van de Ontwikkelingsvisie (sloop/nieuwbouw 2 flats) haalbaar wordt geacht. De verdere fasen worden t.z.t. doorberekend.

6 PROCES EN VOORTGANG

6.1 Proces

De structuurvisie is één van de stappen in het proces van de wijkvernieuwing van IJsselveld-Oost. Voorafgaande hieraan zijn er met bewoners, bewonersgroepen, gemeente, Provides, politie, Stichting Pulse, SIPS, klankbordgroep gesprekken geweest over de wijkvernieuwing IJsselveld-Oost. Veel mensen hebben de kans gegrepen om mee te praten. Gesprekken, ideeën en reacties hebben geleid tot een wijkvernieuwingsplan IJsselveld-Oost.

Op basis van het Wijkvernieuwingsplan heeft BGSV de Ontwikkelingsvisie opgesteld. Deze visie vormt de basis voor voorliggende Structuurvisie.

Vervolgstappen

Op basis van de Ontwikkelingsvisie zullen de plannen nader worden uitgewerkt in een meer concreet stedenbouwkundig plan en architectenplannen.

Om sloop en nieuwbouw van de woningen daadwerkelijk mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan nodig. Zowel de uitwerking als het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen zal gefaseerd gebeuren.

De structuurvisiekaart vormt het toetsingskader voor de verdere uitwerking.

6.2 Maatschappelijke betrokkenheid

Het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt dat bij de Structuurvisie moet worden aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming zijn betrokken. Deze betrokkenheid zit in het bijzonder in het proces van de Ontwikkelingsvisie. In deze paragraaf wordt een beeld geschetst hoe dit proces tot nu toe is vormgegeven.

Ontwikkelingsvisie

In 2009 is de concept Ontwikkelingsvisie met college en raad besproken en vrijgegeven voor overleg met buurtbewoners en andere belanghebbenden. In dat jaar is een groot aantal informatiebijeenkomsten georganiseerd waarbij de concept Ontwikkelingsvisie met de aanwezigen besproken is. Begin 2010 is nog een aantal bijeenkomsten georganiseerd, hiervan was één inhaalbijeenkomst waar alle bewoners nogmaals de kans kregen het hele verhaal te horen.

Het plan, verslagen van alle besprekingen, de (tevens schriftelijke) reacties erop en de conclusies zijn opgenomen in het 'Verslag interactief proces Ontwikkelingsvisie', deze is op 26 januari 2010 ter kennisgeving aangenomen, waarna het verslag is aangeboden aan de raadsleden en digitaal beschikbaar is gesteld voor de bewoners van de wijk.

De Ontwikkelingsvisie is onder andere naar aanleiding van de resultaten van dit interactieve proces aangepast. De aanpassingen zijn verwerkt op de plankaart en in de begeleidende teksten. Tezamen vormen deze stukken de definitieve Ontwikkelingsvisie.

Naar aanleiding van de definitieve plankaart van de Ontwikkelingsvisie zijn, na overleg met college, raad, klankbordgroep en BGJ, de bewoners per brief geïnformeerd over de stand van zaken. Op 18 maart is een nieuwsbrief verschenen met de aangepaste plankaart. Vervolgens is op 31 maart een informatiebijeenkomst voor de wijk gehouden.

Op 13 april is de Ontwikkelingsvisie vastgesteld door het college en is de visie ter kennisname verstuurd aan de raadsleden. Het college heeft voorgesteld om, als aanvulling op de bestaande communicatietraject, een communicatietraject op te starten tussen de gemeente, Provides en

de bewoners per plandeel en/of fase. Daarnaast zal Provides starten met het opstellen van een wijkvernieuwingsoverzicht als toevoeging op het Sociaal Plan en Sociaal Statuut.

6.3 Procedure Structuurvisie

De structuurvisie volgt de normale inspraakprocedures. Het plan heeft vanaf 17 maart tot en met 27 april 2011 ter inzage gelegen in het stadhuis. Ter afronding van de inspraak hebben burgemeester en wethouders een eindverslag opgemaakt (bijlage V: Nota van Inspraak en overleg Structuurvisie IJsselveld-Oost). In dit eindverslag zijn de binnengekomen weergegeven en beantwoord. De inspraakreacties hebben geen wijzigingen tot gevolg gehad. De Structuurvisie is door het B&W op 15 september 2011 aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling. Beroep en bezwaar tegen dit vaststellingsbesluit is niet mogelijk.

7 OVERZICHT VAN DE BIJLAGEN

BIJLAGE I:	PLANKAART STRUCTUURVISIE
BIJLAGE II:	WIJKVERNIEUWINGSPLAN IJSSEVELD-OOST
BIJLAGE III:	ONTWIKKELINGSVISIE IJSSEVELD-OOST
BIJLAGE IV:	GERAADPLEEGDE BRONNEN
BIJLAGE V:	NOTA VAN INSPRAAK EN OVERLEG