

The background of the slide is a stylized map of the IJsselveld-Oost area. The map is divided into two main color sections: a light blue upper section and an orange lower section. The orange section contains a detailed map with white lines representing roads, boundaries, and water features. There are several clusters of red circles representing trees or vegetation. A small building is visible on the right side of the map. The text 'Ontwikkelingsvisie' and 'IJsselveld-Oost' is overlaid on the blue section, and 'IJsselstein' is overlaid on the orange section.

Ontwikkelingsvisie IJsselveld-Oost

IJsselstein

1802
10



bureau voor
STEDENBOUW

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl

Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente IJsselstein en Provides

Rotterdam, 18 februari 2010

Ontwikkelingsvisie

IJsselveld-Oost

IJsselstein

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Inventarisaties en analyse	9
3	Visie	13
4	Uitwerkingen	17
	Bijlage: randvoorwaarden fase 1	27



1 Inleiding

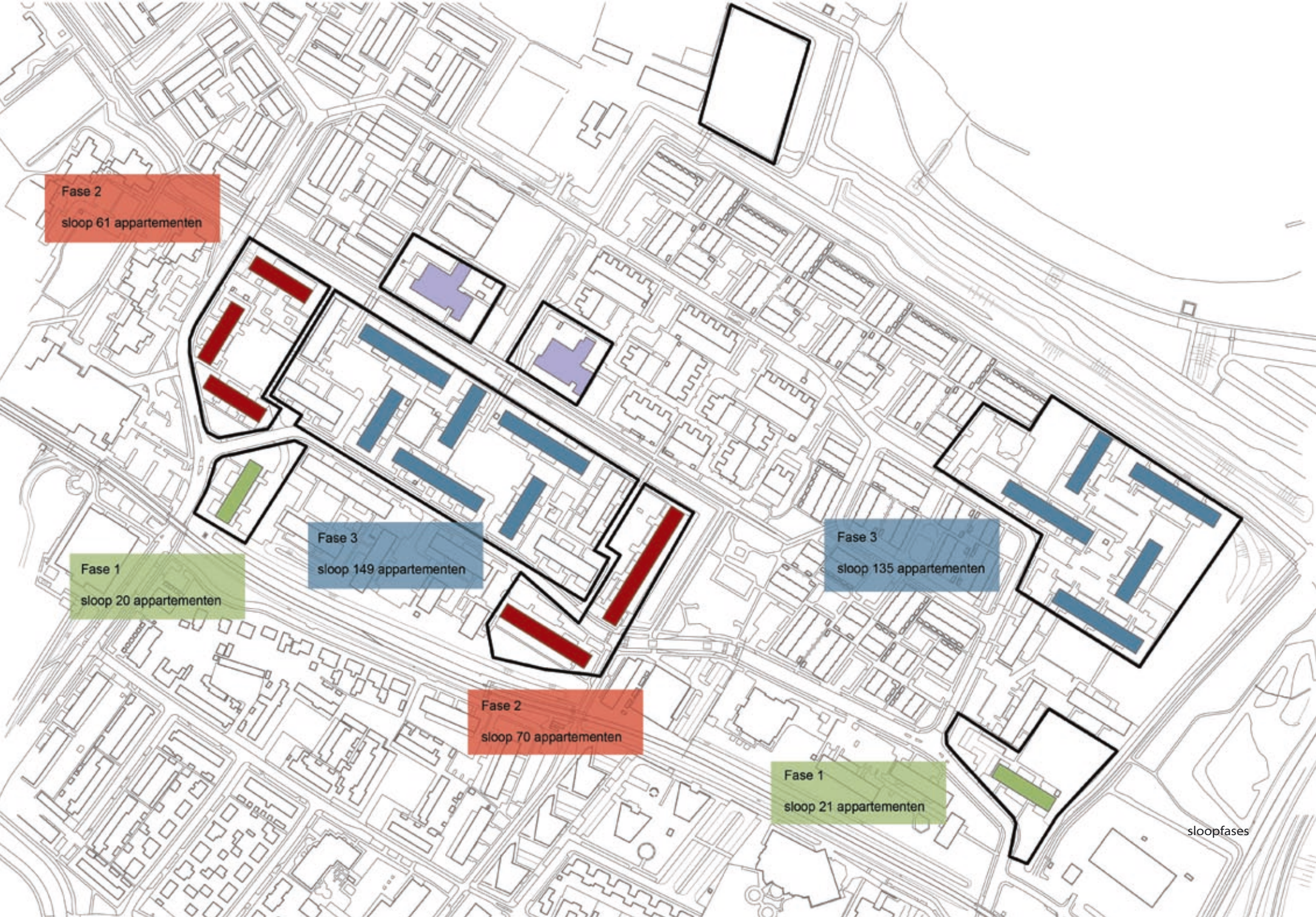
De gemeente IJsselstein en Provides (voormalig IJWBV) hebben BGSV, Bureau voor Stedebouw, gevraagd om een Ontwikkelingsvisie te maken voor IJsselveld-Oost. De Ontwikkelingsvisie geeft richting aan de toekomstige ontwikkelingen van de wijk. De Ontwikkelingsvisie schetst op hoofdlijnen de ontwikkeling in de tijd en het eindbeeld van IJsselveld-Oost wordt beschreven. De visie heeft een horizon tot 2025/2030. De Visie dient als inspiratie voor verdere planontwikkelingen en is de basis voor de Structuurvisie.

IJsselveld-Oost is een naoorlogse uitbreiding van IJsselstein. Ondanks de idealen van die naoorlogse periode, blijkt de wijk

niet bestand tegen de 21ste eeuw. IJsselveld-Oost is toe aan een wijkvernieuwing om de toename van problemen op allerlei vlakken te stoppen.

Het doel van de wijkvernieuwing is ervoor te zorgen dat de bewoners zich thuis voelen in de buurt en weer trotser op IJsselveld-Oost kunnen worden. Zó zullen bewoners in de wijk blijven en zal de wijk een aantrekkingskracht uitoefenen op nieuwe bewoners. In november 2009 is het Wijkvernieuwingsplan voor IJsselveld-Oost vastgesteld.

Sociale, economische en fysieke ingrepen zijn nodig om van de wijkvernieuwing een succes te maken. Deze Ontwikkelingsvisie laat de samenhang tussen de fysiek ruimtelijke ingrepen zien.



Fase 2
sloop 61 appartementen

Fase 1
sloop 20 appartementen

Fase 3
sloop 149 appartementen

Fase 2
sloop 70 appartementen

Fase 3
sloop 135 appartementen

Fase 1
sloop 21 appartementen

sloopfases

Opgave en programma

De wijk IJsselveld-Oost, in het noordoosten van IJsselstein, is gebouwd in het begin van de jaren 70. Een groot deel van de wijk is in het bezit van Provides. 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. Een groot aantal woningen voldoen 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 te slopen en te renoveren woningcomplexen bestaan uit portieketagewoningen van vier bouwlagen. In totaal betreft het 708 woningen.

Blok 2, 3, 4, 5, 6 en 7 zullen worden verkocht. Blok 10, 11, 18, 19, 27, 28 en 29 zullen worden gerenoveerd en in de huur sector blijven.



bloknummers

In de eerste fase worden blok 1 en blok 26 gesloopt. In de tweede fase zijn blok 8, 9, 20, 21 en 22 aan de beurt voor sloop en nieuwbouw. In de laatste fase worden blok 12, 13, 14, 15, 16, 17, 30, 31, 32, 33 en 34 gesloopt. Ook hiervoor komt nieuwbouw in de plaats.

Buiten deze complexen zijn er grondgebonden woningen in bezit van particulieren en er zijn de afgelopen jaren appartementen verkocht die voorheen in het bezit van Provides waren. Naast het te renoveren, danwel te vernieuwen bezit van Provides, worden ook het voorzieningen cluster bij de supermarkt, de kerk aan de Startbaan en het BOKA-terrein herontwikkeld.





2 Inventarisaties en analyse

Ligging

IJsselstein is opgebouwd uit een historische kern met daar omheen de verschillende uitbreidingswijken. Ten noorden van de Hollandse IJssel zijn een aantal naoorlogse uitbreidingswijken gesitueerd. IJsselveld-Oost is één van deze noordelijke uitbreidingswijken. Het stadsdeel IJsselstein-Noord heeft een eigen voorzieningencentra en een stedelijke uitstraling. Via de Poortdijk is het centrum voor voetgangers en fietsers snel te bereiken vanuit IJsselveld-Oost.

IJsselveld ligt tussen het historische centrum en de Nedereindse Plas. De Nedereindse Plas is een voormalige vuilstort, die nu in gebruik is als recreatiegebied. IJsselveld-Oost is met zijn rug naar de plas toegekeerd. Ten oosten van IJsselveld ligt de Randdijk. Op sommige plekken is de Randdijk nauwelijks nog herkenbaar, maar tussen IJsselveld-Oost en de Randdijksebosjes is de dijk nog zichtbaar.

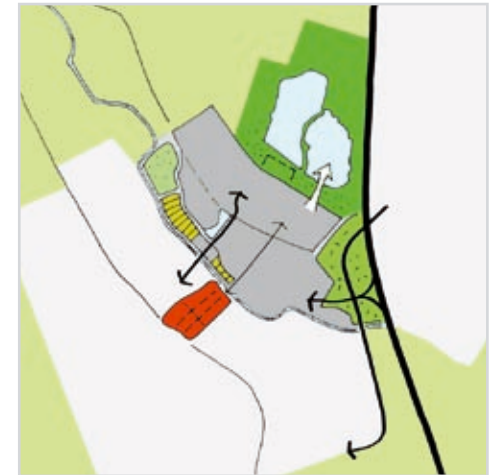
Het gebied is goed ontsloten. Het is direct op de A2 aangetakt door de Utrechtseweg. De sneltram verbindt IJsselveld-Oost via

Nieuwegein met het Centraal Station in Utrecht.

De Europalaan en de Oranje Nassaulaan markeren de entrees van IJsselveld-Oost. Bij de tramhalte en het winkelcentrum de Clinckhoef komen de Oranje Nassaulaan en De Baan IJsselveld binnen. Er is een aparte wandel- en fietsverbinding, de Poortdijk, naar het historische centrum. De entree via de Poortdijk komt uit bij de tramhalte Hooghe Waerd en bij de supermarkt.

Ruimtelijke en functionele structuur

Kenmerkend voor jaren 70-wijken is de opzet in 'stempels'. Dit zijn repeterende ensembles van woningen om een gemeenschappelijke tuin of parkeerhof. In IJsselveld-Oost is een duidelijk onderscheid gemaakt in laagbouw- en hoogbouwbuurten. In de laagbouwbuurten is de rationele opzet nog goed herkenbaar. Alle woningen hebben een privétuin en zijn gegroepeerd rondom kleine parkeerhoven. De hoogbouwbuurten bestaan uit vierlaagse portieketageflats die uitkijken op gemeenschappelijke tuinen. De groene uitstraling van deze buurten is een grote kwaliteit.



ligging IJsselstein noord

Kwaliteiten

- De hoofdstructuur zit logisch in elkaar. Door de lange lijnen langs het Hitteschild en de ringweg is het mogelijk, voor zowel fietsers als automobilisten, zich goed te oriënteren.
- De wijk heeft een groene uitstraling. De ringweg heeft een breed, groen profiel. In de hoogbouwbuurten is veel groen aanwezig. De kwaliteit zit in de groene randen langs het sneltramtracé, langs de Randdijk, de boomgaard en de speelvelden in het noordelijk deel. Het vele groen biedt ook veel ruimte voor spelen.
- De wijk ligt op steenworp afstand van de Nedereindse plas.
- De wijk is goed bereikbaar vanaf de A2 via de Utrechtseweg. En de wijk is goed verbonden met het centrum van IJsselstein. De wijk heeft twee sneltramhaltes.
- Het voorzieningenniveau in de wijk is goed dankzij de nabijheid van winkelcentrum de Clinckhoef en de aanwezigheid van een supermarkt in de wijk zelf.



ligging aan Nedereindse Plas

Kansen

- Verbindingen maken met de Nedereindse Plas. IJsselveld-Oost moet aan de Nedereindse plas komen te liggen.
- De kwaliteit van de groene randen beter benutten.
- De lange lijnen moeten door middel van herprofilering en laanbeplanting herkenbaar worden vormgegeven.
- De kwaliteit van het water beter benutten.
- De entrees van de wijken versterken.
- In het hart van de wijk ligt een grote groene ruimte. Deze moet beter benut worden, zodat deze plek een ontmoetingsplaats voor de wijk wordt.
- Toevoegen van nieuwe woningtypes.
- Eenduidige en zorgvuldige vormgeving van de begane grond van de vierlaagse flats.

Infrastructuur

De hoofdontsluiting van IJsselveld-Oost voor autoverkeer wordt gevormd door een ringweg bestaande uit de Baan, de Televisiebaan en de Ruimtevaartbaan. Deze verbindt alle buurten met elkaar. De ringweg is via de Europalaan en de Oranje Nassaulaan aangetakt op de Utrechtseweg.

Tussen IJsselveld-Oost en IJsselveld-West loopt een wandel/fietsroute (Robijnpad/Hitteschild). Dit lange rechte pad volgt de singel waardoor de route makkelijk herkenbaar is. Via het Journaalpad en de Poortdijk komt de route uit in het historische centrum van IJsselstein.

Naast de grote herkenbare structuren voor auto en fiets wordt de ontsluiting van de buurten gekenmerkt door een stelsel van woonerven en doodlopende parkeerhoven.

Inrichting openbare ruimte

De ringweg (de Baan, Ruimtevaartbaan, Televisiebaan) en de fietsroute langs de singel zijn lange lijnen die het gebied structureren. Een duidelijk herkenbare inrichting van de buitenruimte draagt bij aan een betere oriëntatie in de wijk. Helaas zijn deze lange lijnen niet overal eenduidig vormgegeven. Delen van de ringweg zijn ingericht als laan, met bomenrijen aan beide zijden. Op andere plekken vallen er grote gaten tussen de bomen. Ook de breedte van het profiel wisselt en de oriëntatie van bebouwing op de laan verschilt.

Aan de noordzijde van de singel loopt een pad dat begeleid wordt door een aaneengesloten rij bomen.

Groene randen

De grote kwaliteit van IJsselveld-Oost zijn de groene randen. Aan de Oostzijde wordt een groene rand gevormd door een prachtige oude boomgaard, een smalle singel en de Randdijk. Door het vele hoog opgaande groen wordt het zicht op deze groene rand vanuit de aangrenzende flats ontnomen. Hierdoor wordt het gebied een anonieme ruimte. Hetzelfde geldt voor de rand langs de sneltram.

De noordkant van IJsselveld-Oost wordt gekenmerkt door achterkanten. Langs de randsloot ligt een wandelpad met aan de ene kant de schuttingen en bergingen van de aangrenzende woningen en aan de andere kant een verwilderd dijkje dat het zicht op de Nedereindse Plas ontnemt.

Parkeren

Langs de ringweg zijn bijna geen parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplaatsen zijn geclusterd in parkeerhoven die beeldbepalend zijn voor de buurten. In de laagbouwbuurten zijn de parkeervelden compact, overzichtelijk en regelmatig verdeeld. In de hoogbouwbuurten zijn de parkeerplaatsen groot en kaal. In sommige buurten liggen de parkeervelden versnipperd tussen de bebouwing, waardoor ook de groene ruimte versnipperd.

Problemen

- De kwaliteit van de prachtige groene randen worden nog nauwelijks benut. Zowel fysiek als visueel ontbreken de verbindingen. Fysiek ontbreken er paden naar de Nedereindse Plas en de Randdijksebosjes.
- De ringweg is niet eenduidig vormgegeven. De bomenstructuur langs de laan is gefragmenteerd en de wegbreedte wisselt.
- De kwaliteit van het water wordt slecht benut. Het water wordt niet ingezet als woonkwaliteit, noch wordt het optimaal ingezet voor de beleevingskwaliteit in het openbaar gebied.
- De vierlaagse flats kennen een aantal problemen. De begane grondverdieping heeft een anonieme uitstraling door de grote bergingen, de blinde kopgevels en de schuttingen voor de tuinen.
- Er zijn veel van dezelfde kleine woningen aanwezig in de vierlaagse flats.



3 Visie

IJsselveld-Oost krijgt door vervanging van een deel van de woningvoorraad kansen voor een structurele verbetering van de wijk. De visie geeft richting en samenhang aan de toekomstige ontwikkelingen. De exacte verkaveling wordt in een later stadium gemaakt, de woningtypes kunnen nog divers ingevuld worden. De visie voor IJsselveld-Oost is geen blauwdruk, maar dient als inspiratie voor de toekomstige planontwikkelingen.

1. Versterken relaties met de Nedereindse Plas.

IJsselveld Oost heeft een prachtige ligging nabij de Nedereindse Plas. Door fysieke verbindingen met de Nedereindse Plas en de Randdijksebosjes te realiseren en zichtrelaties te verbeteren kan IJsselveld-Oost weer aan de Nedereindse Plas komen te liggen. Door het dichte bosplantsoen in de noordelijke en oostelijke rand weg te halen ontstaat er vrij zicht naar de groene randen en de Nedereindse Plas.

2. Herkenbaarheid van de wijkentrees versterken.

De entree's kunnen worden versterkt door ze beter vorm te geven, zowel in de inrichting van de openbare ruimte als in het toevoegen van bijzondere bebouwing met hoogte accenten. 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.

3. Meer water in de wijk.

Meer water in de wijk geeft IJsselveld-Oost een meer 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, zo ontstaat er een aantrekkelijke ontmoetingsplek in de wijk. De vijver centraal in de wijk vormt de verbindende schakel tussen de twee watergangen.

Op de daken van de halfverdiepte parkeergarages kan water ingezet worden als een expressief 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. 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 meer 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.



5. Nieuwe woningtypologieën toevoegen.

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 Clinckhoef 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.

De woningtypes die in de plankaart staan met de bijbehorende kavelgroottes zijn indicatief. Exacte kavelgrootte en woningtypes wordt bij de verdere uitwerking nader bepaald. Afhankelijk

van de woningbouwbehoeftes en marktontwikkelingen van dat moment kan de Ontwikkelingsvisie nog flexibel ingevuld worden.

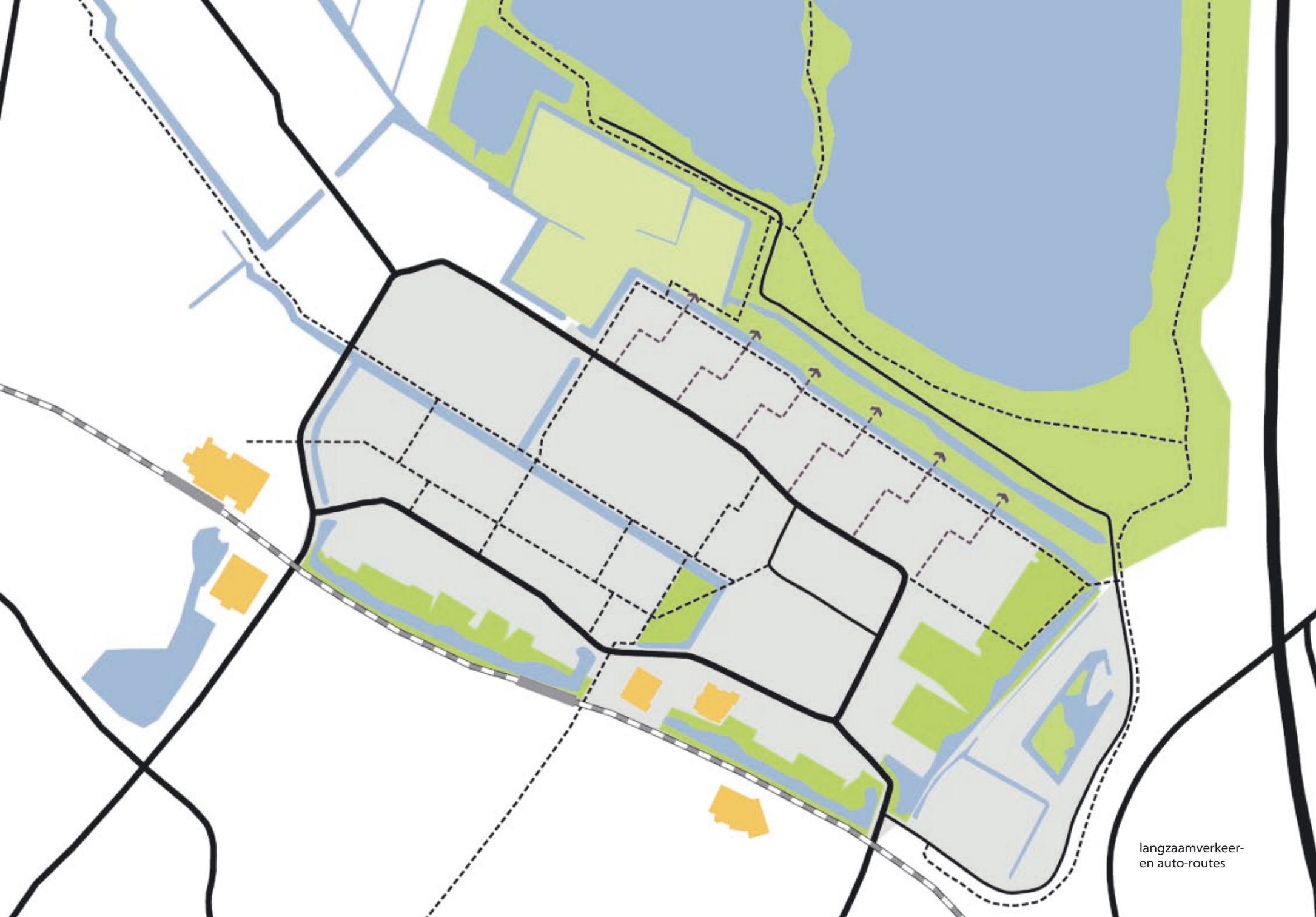
6. Overgang openbaar/privé

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.



deelgebieden



langzaamverkeer
en auto-routes



referentiebeelden openbare ruimte



4 Uitwerkingen

In een groot deel van IJsselveld-Oost blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd. Voor de gedeeltes die gesloopt worden en waar nieuw gebouwd gaat worden is het niet de bedoeling om nieuwe geïsoleerde stukken aan IJsselveld-Oost toe te voegen. Bij verdere uitwerkingen moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de bestaande bomen en groenstructuur. De vernieuwing moet op een logische manier aansluiten op de bestaande bebouwing. De nieuwe bebouwing heeft een ruimtelijke opzet die harmonieert met de bestaande bebouwingsopzet. Voor alle nieuwbouwlocaties is een voorbeelduitwerking gemaakt. Voor alle gebieden is een logische bebouwingsopzet gekozen die past bij de wijk. De woningtypes, woningaantallen en aantallen parkeerplaatsen zijn op elkaar afgestemd.

Fases

De nieuwbouw wordt in fases gerealiseerd. 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 tekening staat een overzicht van de sloop en nieuwbouw per fase.

Parkeernormen

Bij de nieuwbouw hoort ook een aangepaste parkeernorm. In de voorbeelduitwerking is rekening gehouden met de volgende parkeernormen:

- bestaande woningen: 1 parkeerplaats per woning op straat (huidige norm)
- nieuwe laagbouw woningen: 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein en 0,7 parkeerplaatsen in het openbaar gebied
- nieuwe appartementen: 1 parkeerplaats in een gebouwde parkeervoorziening en 0,7 parkeerplaatsen in het openbaar gebied
- nieuwe appartementen nabij de tramhaltes: 1 parkeerplaats in een gebouwde parkeervoorziening en 0,5 parkeerplaatsen in het openbaar gebied
- nieuwe zorgwoningen: 0,6 parkeerplaats per woning.

uitwerking ontwikkelingsvisie

- * kunstobjecten
- S sport
- zoekgebied voor nieuwe lv-route

20 appartementen

32 zorg-appartementen
9 eengezinswoningen

parkeernorm:
0.5 pp/zorgapp
1.7 pp/egw
1pp/ app bestaand

31 pp nodig + 41 app bestaand
> totaal 72 pp nodig
72 pp gerealiseerd op straat

8 eengezinswoningen

parkeernorm:
1.7 pp/egw
> 14 pp nodig
14 pp gerealiseerd op straat

14 eengezinswoningen

parkeernorm:
1.7 pp/egw
> 24 pp nodig
24 pp gerealiseerd op straat

90 appartementen
72 eengezinswoningen

162 woningen

parkeernorm:
1.7 pp/app
1.7 pp/egw

> 267 pp nodig
100 in p-garage,
56 onder een dek,
112 pp op straat

16 beneden-bovenwoningen
47 eengezinswoningen

parkeernorm:
1.7 pp/egw
> 107 pp nodig
107 pp gerealiseerd op straat

39 appartementen

parkeernorm:
1.7 pp/app
1pp/ app bestaand

66 pp nodig + 50 app bestaand
= totaal 116 pp nodig
waarvan 39 in halfverdiepte p-garage
en 77 op straat

15 eengezinswoningen

parkeernorm:
1.7 pp/egw
1pp/ app bestaand

26 pp nodig + 40 app bestaand
>totaal 66 pp nodig
26 pp gerealiseerd op straat

40 appartementen

parkeernorm:
1.5 pp/app
> 60 pp nodig
40 in halfverdiepte p-garage
20 op straat

61 appartementen

parkeernorm:
1.7 pp/app

> 104 pp nodig
70 pp in halfverdiepte p-garage
34 pp op straat

Zuidrand en oostrand

In de zuid- en de oostrand voegen de nieuwe appartementencomplexen zich naar de bestaande stempels. De entrees worden benadrukt door het toevoegen van een torentje op de kop van de bebouwing. Ook de inrichting van de buitenruimte met meer water en groen accentueert de entree's. De bebouwing in de zuid- en de oostrand kenmerkt zich door een schijf met een slank torentje op de kop. De slanke torentjes hebben 3 woningen per verdieping.

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.



concept zuidrand en oostrand



bouwhoogtes in lagen

Middengebied

Het middengebied, rondom het Monitorplein, het Kameraplein en het Nipkowplein, sluit qua woningtypologie aan bij het laagbouwmilieu. De vierlaagse flats die behouden blijven voegen zich op logische wijze in de nieuwe verkavelingsopzet.

Aan de Ringweg blijven 2 portiekflats staan. De nieuwe bebouwing aan de Televisiebaan sluit aan bij de 2 bestaande flats. Dit betekent dat de nieuwbouw ook parallel aan de Televisiebaan staat en 4 bouwlagen heeft. Zo ontstaat een continu en rustig beeld langs de weg.

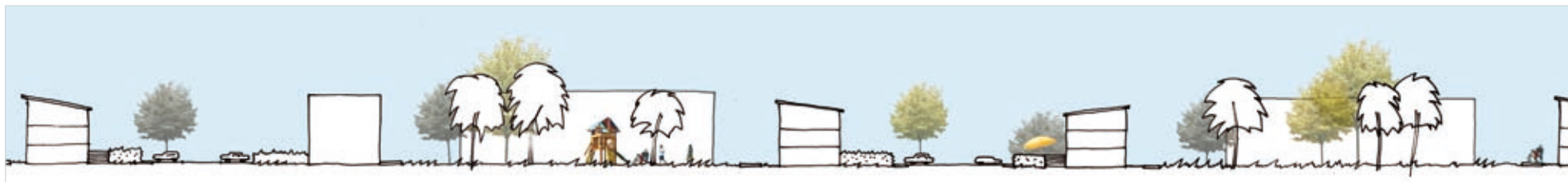
De langzaamverkeerroutes vanaf de Televisiebaan door het middengebied gaan naar de singel bij het Hitteschild. De routes brengen structuur in de wijk en zorgen voor logische aansluitingen op de omliggende woonbuurten. Aan de routes tussen de Televisiebaan en de bruggen zijn autovrije plantsoenen of speelveldjes gesitueerd. Rondom de plantsoenen zijn de eengezinswoningen gesitueerd. De groene plantsoenen geven identiteit aan het middengebied en zijn een belangrijke drager voor de nieuwe woonkwaliteit.

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.

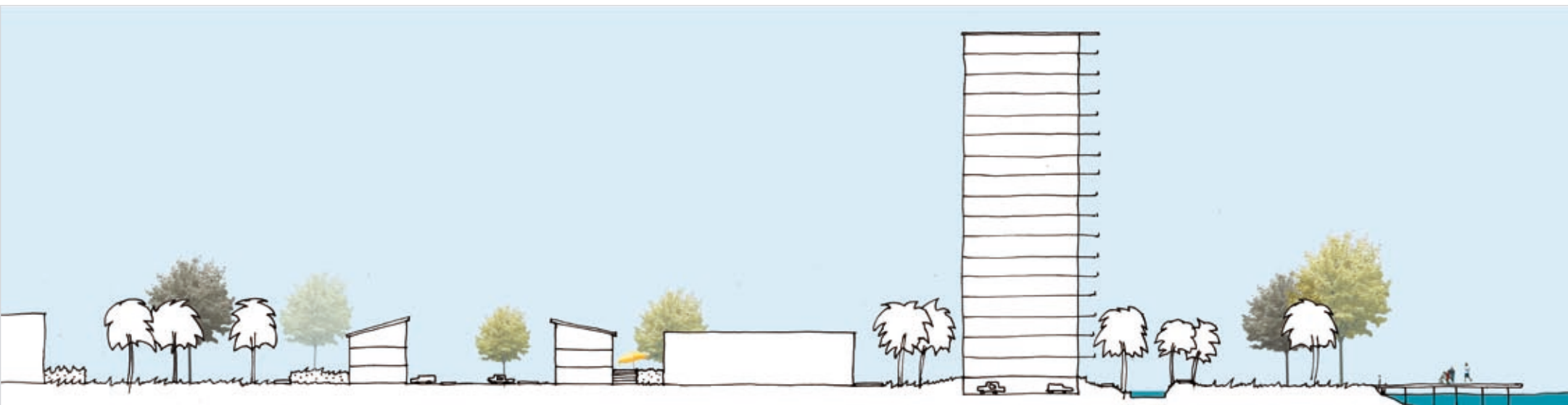
Langs het water komen bijzondere woningen. De woningen hebben een terras aan het water en een tuin aan het plantsoen.



concept middengebied



doorsnede over middengebied



doorsnedes over noordrand richting de Nedereindse Plas

Noordrand

De Noordrand heeft een uniek ligging dichtbij de Nedereindse Plas. De Noordrand moet zo worden ingericht dat de Nedereindse Plas weer beleefbaar wordt. Een nieuwe inrichting van de noordrand met nieuwe verbindingen over de dijk verbeteren de relatie tussen de noordrand en de Nedereindse Plas (gele pijlen op de kaart). Twee torens in de noord oosthoek met uitzicht op de plas benadrukken de relatie met de Nedereindse Plas.

Vanaf de Televisiebaan komt er een brede groene verbinding richting de Nedereindse Plas. De stempelopzet van het laagbouwmilieu in de noordrand wordt doorgezet in de noord-oosthoek. De eengezinswoningen zijn net als in de bestaande structuur georganiseerd rondom een parkeerhofje. Vanuit de nieuwe en bestaande parkeerhofjes komen er nieuwe verbindingen richting de plas.

De eengezinswoningen hebben 1 parkeerplaats op eigen terrein. De parkeerplaatsen zijn gedeeltelijk onder een dek in de achtertuinen gesitueerd. De parkeerplaatsen van de appartementen in de torens zijn in een halfverdiepte parkeergarage.

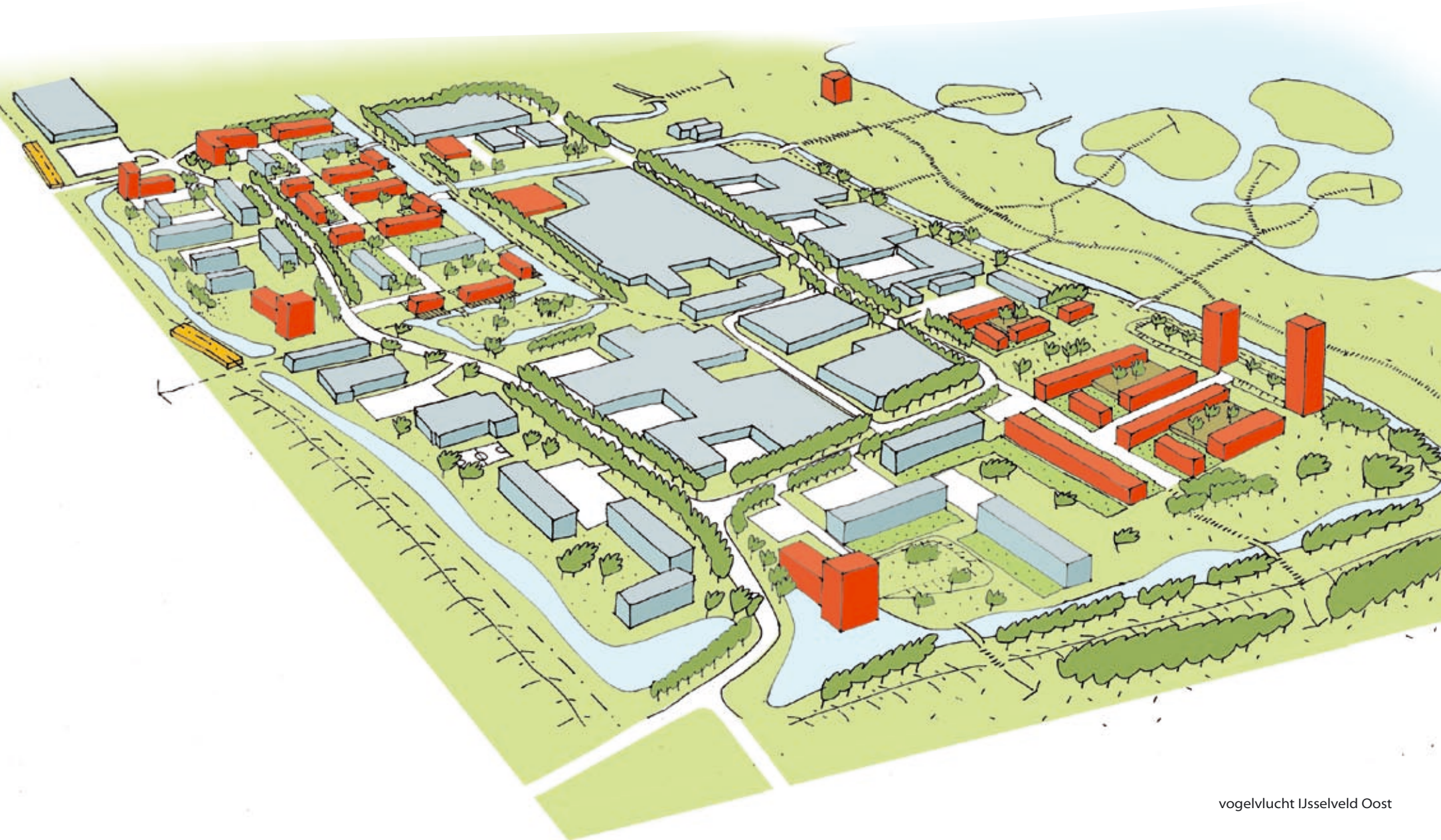


concept noordrand



doorsnedes over noordrand





vogelvlucht IJsselveld Oost



bureau voor
STEDEBOUW