

Structuurvisie IJsselveld-Oost 2025

Voorontwerp
10 december 2010



Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving BV

In opdracht van:
IJsselsteinse Woningbouwvereniging Provides en Gemeente IJsselstein

Provides 

 Gemeente
IJsselstein

Status:
Voorontwerp 10 december 2010

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	HUDIGE 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
BIJLAGE I:	PLANKAART STRUCTUURVISIE	31
BIJLAGE II:	WIJKVERNIEUWINGSPLAN IJSSELVELD-OOST	33
BIJLAGE III:	ONTWIKKELINGSVISIE IJSSELVELD-OOST.....	35
BIJLAGE IV:	GERAADPLEEGDE BRONNEN	37



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?

Deze vragen vinden een antwoord in de hoofdstukken 4 t/m 6. In hoofdstuk 4, de waterparagraaf, is weergegeven hoe het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is betrokken en welk advies zij hebben meegegeven. Hoofdstuk 5 bevat de uitvoeringsparagraaf. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op het doorlopen traject, de maatschappelijke haalbaarheid en de planning.

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 a-symmetrische 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

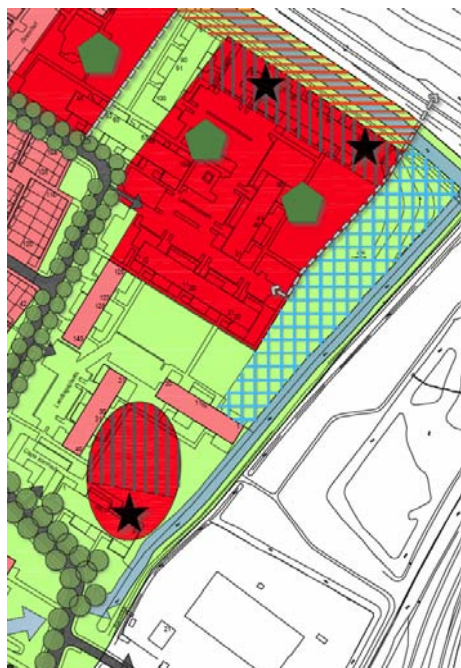
Vanwege ontwikkelingen als extramuralisering en vermaatschappelijking van de zorg, zullen steeds meer mensen met een zorgbehoefte ‘gewoon’ onderdeel van de samenleving uitmaken. Een reactie op deze ontwikkelingen vormt de woonservicezone: een wijk met een zodanige combinatie van welzijns- en zorgvoorzieningen 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.



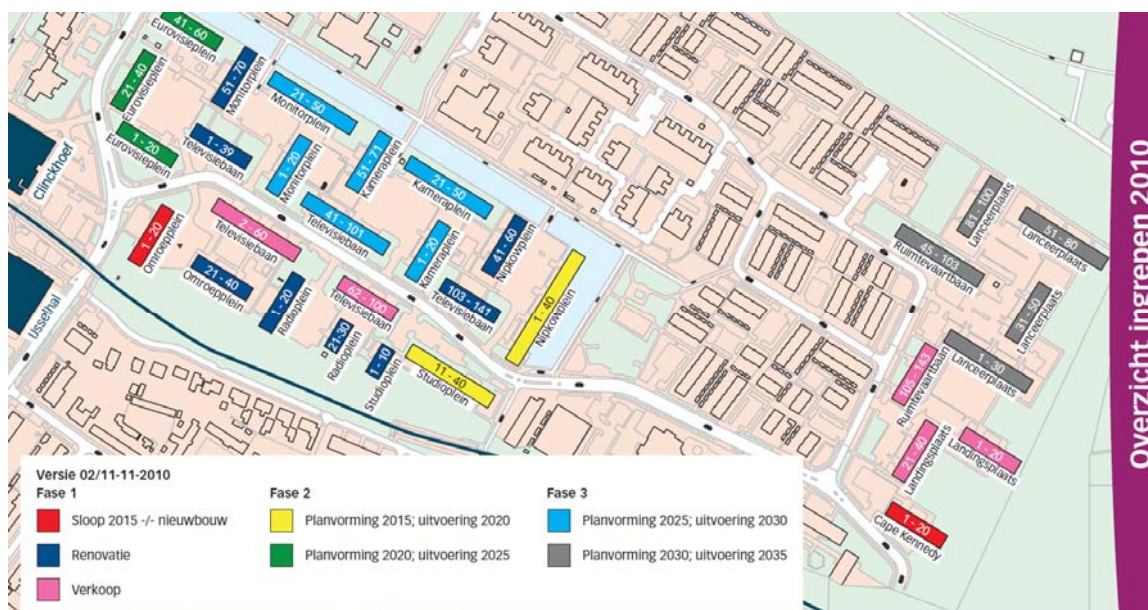
accent (architectuur, vormgeving of hoogte)

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 genoodzaakt 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 'parkeeroute' 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.

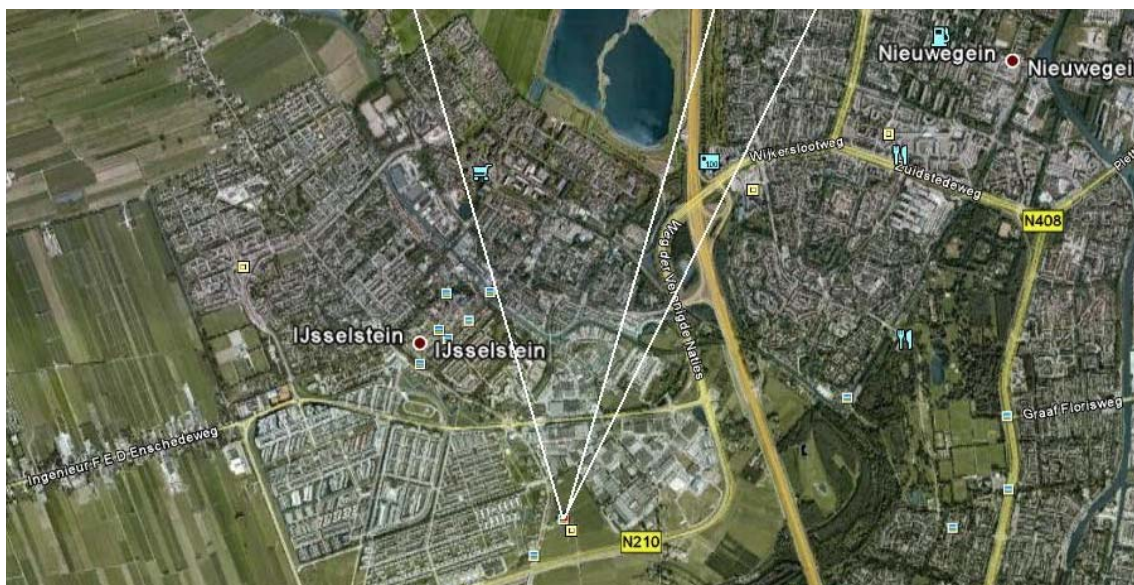
In geringe mate mag worden afgeweken van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen en begrenzingen van wegen en andere terreinen wanneer dit bij de definitieve uitmeting noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan. Er zijn verder geen vrijstellings- of wijzigings- bevoegdheden in het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

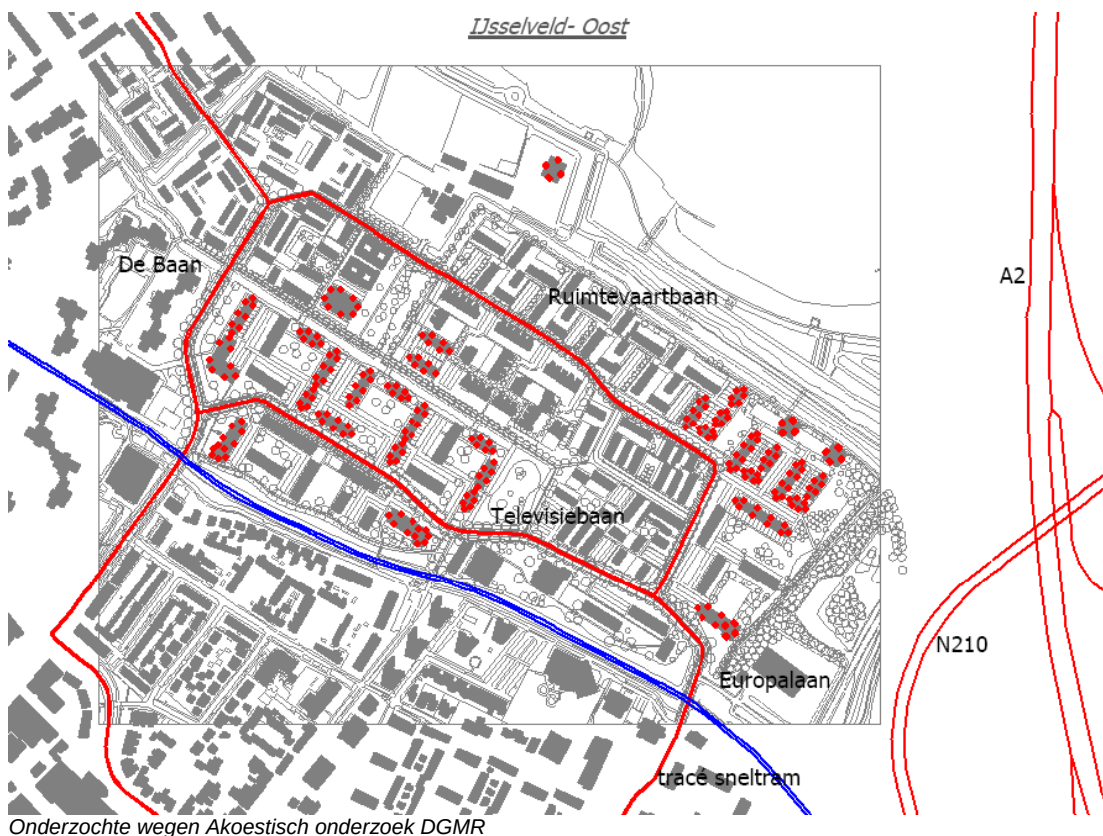


Indicatie ligging straalpaden (bron: Alticom 13 april 2010)

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 Wegverkeerslawaaï

DGMR heeft in opdracht van de gemeente IJsselstein een akoestisch onderzoek uitgevoerd (8 september 2010) naar het verkeerslawaaï 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 behoeft – 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 hoofdwatgangen zijn zichtbaar aanwezig in de wijk. Deze watgangen 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 zal begin 2011 ter inzage komen te liggen en medio 2011 vastgesteld worden.

Inspraakprocedure

De Structuurvisie zal gedurende 6 weken ter inzage liggen bij het Klantcontactcentrum. Daarnaast is de Structuurvisie via de gemeentelijke website in te zien. Een en ander zal van tevoren bekend gemaakt worden in het huis-aan-huisblad het Zenderstreeknieuws, de gemeentelijke website en zal aangeplakt worden op het publicatiebord.

Eindverslag

Ter afronding van de inspraak maken burgemeester en wethouders een eindverslag op. Dit verslag bevat in ieder geval een overzicht van de gevolgde procedure, een weergave van de inspraakreacties die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht en de gemeentelijke reactie hierop waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het beleidsvoornemen zou kunnen worden overgegaan.

De ingekomen reacties, een impressie van een eventuele informatiebijeenkomst, alsmede het gemeentelijke commentaar op de ingekomen reacties, zullen zo spoedig mogelijk na afloop van de inspraakperiode ter kennisname toegezonden worden aan diegenen die een reactie kenbaar hebben gemaakt.

Vaststelling door gemeenteraad

De Structuurvisie wordt door het B&W aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling, hierbij wordt het eindverslag van de inspraak ter kennisname meegestuurd. Wanneer de inspraak tot aanpassing van de Structuurvisie heeft geleid wordt dit duidelijk aangegeven. Beroep en bezwaar tegen dit vaststellingsbesluit is niet mogelijk.

BIJLAGE I: PLANKAART STRUCTUURVISIE

BIJLAGE II: WJKVERNIEUWINGSPLAN IJSSEVELD-OOST

Wijkvernieuwingsplan IJsselveld-Oost

Activiteitenplan Fase 1.: 2009-2016

IJsselstein, 22 september 2008

YG07/023h.mjpva f1.doc

Versie 3.

Vastgesteld op 6 november 2008 door Gemeente IJsselstein, IJWBV en Politie District Lekstroom.

Inhoud

1 Wijkvernieuwing IJsselveld-Oost 3

- 1.1 Proces wijkvernieuwingsplan 3
- 1.2 Fasering van het project, faseverslag 4
- 1.3 Communicatie en participatie Definitiefase 5
- 1.4 Verantwoording Definitiefase 5

2 Visie, doelen en hoofdstrategie 6

- 2.1 Visie Wijkvernieuwing IJsselveld-Oost 6
- 2.2 Wat is er in de wijk aan de hand 6
 - 2.2.1 Mensen, leefbaar, veilig, sociaal 6
 - 2.2.2 Stenen, gebouwen, groen en grijs 7
- 2.3 Doelen en hoofdstrategie actieprogramma 8
 - 2.3.1 Toelichting pijler I.: Fysiek Woningen 9
 - 2.3.2 Toelichting pijler II.: Fysiek Openbare Ruimte 9
 - 2.3.3 Toelichting pijler III.: Sociaal, leefbaar en veilig 9

3 Uitwerking pijler I.: Fysiek Woningen (fase 1) 11

- 3.1 Hoofdprogramma woningen: kwaliteit, kwaliteit, kwaliteit 11
- 3.2 Maatregelen in fase 1 13
- 3.3 Sociaal plan, 'schuifruimte' en 'omklapmechanisme' 14
- 3.4 Samenvatting financiële paragraaf woningen 15

4 Uitwerking pijler II.: Fysiek Openbare Ruimte (fase 1) 17

- 4.1 Vernieuwing en herinrichting 17
- 4.2 Beheer en Onderhoud 18
- 4.3 Samenvatting financiële paragraaf openbare ruimte 18

5 Uitwerking pijler III.: Sociaal, leefbaar en veilig (fase 1) 20

- 5.1 Sluitende aanpak 20
 - 5.1.1 Kern van de aanpak voor Rood (3 á 4%) 21
 - 5.1.2 Kern van de aanpak voor Groen (75%) en voor Oranje (25%) 22
- 5.2 Succescondities voor het actieprogramma sociaal, leefbaar en veilig 27
- 5.3 Samenvatting financiële paragraaf sociaal, leefbaar en veilig (fase 1) 28

6 Lopende activiteiten vanuit wijkvernieuwingsplan 30

7 Organisatie 31

- 7.1 Projectorganisatie en projectleiding 31
- 7.2 Kosten overall participatie, communicatie, projectleiding 32
- 7.3 Raming interne uren gemeentepersoneel 32

8 Financiën 2009 – 2016 33

- 8.1 Financiële meerjarenraming (fase 1) 33
- 8.2 Verkenning financiële dekking (fase 1) 33

9 Bijlage 1: Procesfasering 35

10 Bijlage 2: Mediaberichten Planbespreking 36

1 Wijkvernieuwing IJsselveld-Oost

1.1 Proces wijkvernieuwingsplan

In het najaar 2007 is – in opdracht van de gemeente IJsselstein, de politie en de IJsselsteinse Woningbouwvereniging (IJWBV) – door de stuurgroep en de projectgroep Wijkvernieuwing IJsselveld-Oost een vernieuwingsplan IJsselveld Oost opgesteld.

Het is de hoofdvisie dat de wijkvernieuwing alleen structureel effect zal hebben als er grondig en integraal gewerkt wordt. Het opgestelde plan poogt dan ook integraal te werken aan de verbetering van de wijk in de zin dat:

- er tegelijkertijd aan de fysieke (woonomgeving en woningen) en aan de sociale (mensen) vraagstukken wordt gewerkt
- er tegelijkertijd pro-actief – preventief – repressief en curatief wordt gewerkt.

In het eerste kwartaal 2008 zijn de visie en de contouren van het plan besproken met de gemeente, de politie en de IJWBV. Deze organisaties hebben zich gecommitteerd aan de contouren van het plan. Daarna zijn de contouren van de plannen besproken met belanghouders en bewoners. De boodschap dat er woningen gesloopt zullen gaan worden heeft onder (delen van de) bewoners ook emotionele reacties losgemaakt. Door de daarbij meegegeven randvoorwaarden (sociaal plan⁺) kunnen de contouren van het plan echter op waardering en steun rekenen ook onder de (meeste) bewoners en de belanghouders.

In het tweede kwartaal 2008 zijn de contouren van het plan nader uitgewerkt en is gewerkt aan een prognose van de daarmee gepaard gaande kosten en opbrengsten. Ook in het derde kwartaal is het een en ander verder geconcretiseerd. Bij de concretiseringsslag zijn - naast gemeente, politie en IJWBV - ook de IJsselsteinse Welzijnsstichting IJSW en Stichting Innovatieplatform Samen (SIPS) nauw betrokken.

De financiële consequenties zijn – naar beste vermogen - in beeld gebracht. De dekking van de kosten is zo veel als mogelijk gezocht binnen bestaande begrotingen (van gemeente, politie, IJWBV) daarnaast is (en wordt) een ronde gemaakt langs mogelijk subsidiegevers (met name Provincie Utrecht, BRU, fondsen).

Vooruitlopend op de doorrekening van het gehele plan is in het eerste kwartaal 2008 een raadsvoorstel opgesteld voor het verkrijgen van uitvoeringsmiddelen in 2008. De gemeente raad van IJsselstein heeft in haar vergadering van 20 maart 2008 voor 2008 extra uitvoeringsmiddelen beschikbaar gesteld voor:

- 1 een grondige schoonmaakbeurt openbare ruimte
- 2 enkele projecten gericht op jongeren (uit te voeren door SIPS)
- 3 het opstarten en realiseren van het tijdelijke buurthuis (het gebouw)
- 4 het kunnen starten met de Huis aan Huis aanpak gericht op het initiëren van investeringen in mensen met het oog op sociale stijging.

De eerste concept versie van dit plan is besproken in een informele bijeenkomst met leden van de gemeenteraad, leden van het College B&W, leden van het management van de Politie en leden van het management van de IJWBV. De conclusies van die bespreking zijn verwerkt in de nu voorliggende versie van het plan.

Een dynamisch plan, niet statisch

De vernieuwing van de wijk wordt gefaseerd over de periode 2009 - 2025 uitgevoerd. De periode 2009-2016 is fase 1. In dit plan is gedefinieerd wat er in fase 1 dient te worden uitgevoerd. Dit plan is niet statisch maar dynamisch. De planperiode (2009-2016) vereist enige flexibiliteit. Er moet - bijvoorbeeld in 2012 - ingespeeld kunnen worden op de dan actuele ontwikkelingen. Dit plan moet

gezien worden als een meerjaren werkdocument dat periodiek wordt herijkt aan de actualiteit. Bij (majeure) planwijzigingen, of afwijkingen die boven de begrootte totaalbedragen per pijler uitkomen gelden daarbij vanzelfsprekend de geijkte besluitvormingsprocedures.

De behoefte aan enige flexibiliteit (in de activiteiten en dus in de besteding van de beschikbaar gestelde budgetten) stelt extra hoge eisen aan de transparantie en de verantwoording. Ten minste twee maal per jaar wordt er aan de stuurgroep een voortgangsrapportage uitgebracht. De voortgangsrapportage wordt ook omgezet in een nieuwsbrief en aan de bewoners, stakeholders en overige geïnteresseerden (waar onder raadsleden) aangeboden. De gewenste planwijzigingen worden dan in de halfjaarlijkse voortgangsrapportages besproken en gemotiveerd. Met het uitbrengen van de halfjaarlijkse voortgangsrapportage wordt geborgd dat de diverse betrokkenen in staat worden gesteld om hun verantwoordelijkheid te kunnen nemen (waar nodig en mede ter beoordeling van henzelf).

1.2 Fasering van het project, faseverslag

Vanwege de beheersing is het project in fasen en deelfasen geknipt. Van elke (deel)fase wordt een 'faseverslag' opgesteld. Elke nieuwe fase start met een vastgesteld 'plan van aanpak'.

De volgende fasen worden achtereenvolgens onderscheiden: Initiatiefase, Definitiefase, Uitwerkings- en Ontwerpfase, Voorbereidingsfase, Realisatiefase en Nazorg/Evaluatiefase.

Elke (deel)fase kent zijn eigen dynamiek en planning en wordt door besluitvorming op het faseverslag afgesloten (afronding fase en vaststelling deelresultaat).

Elke volgende fase start met het vaststellen van een plan van aanpak (groen licht voor de aanpak en randvoorwaarden van de volgende fase).

Schema 1.: Generieke fasering projectmatig werken



In de initiatiefase – zie het faseverslag van oktober 2007 - is de probleemstelling onderzocht, het project globaal afgebakend en gefaseerd, de werkwijze omschreven en het gewenste projectresultaat globaal gedefinieerd.

In de definitiefase – de fase waar in dit faseverslag verantwoording over wordt afgelegd – zijn de visie, de doelstellingen, de activiteiten en de fasering van de Wijkvernieuwing vastgelegd. Opdracht voor de definitiefase was dat er tussen de gemeente, de politie en de IJWBV overeenstemming moest worden bereikt over het ontwikkelingsprogramma (wijkvernieuwingsplan) voor IJsselveld-Oost. Dit programma moet kunnen rekenen op voldoende draagvlak in de wijk.

Om evenwichtig en integraal te werken aan de sociale, veiligheids en fysieke vraagstukken is de projectfasering verder uitgewerkt. Zie daarvoor bijlage 1. In bijlage 1 is ook de projectorganisatie van de definitiefase geschetst.

1.3 Communicatie en participatie Definitiefase

In de Definitiefase is de communicatie en maatschappelijke participatie voortgezet:

- de klankbordgroep is in de periode tot en met eerste kwartaal 2008 3 maal bijeen geweest
- er 2 wijk sessies georganiseerd
- er is een enquête onder allochtone bewoners gehouden
- er is twee maal een toelichting op de stand van zaken verzorgd voor het wijkplatform
- er is een bijeenkomst georganiseerd voor alle professionals die in de wijk actief zijn
- er zijn tussen augustus 2006 en tweede kwartaal 2008 3 nieuwsbrieven uitgebracht.

Voorts is er in februari 2008 een groots opgezette 'informatiemarkt' voor alle bewoners georganiseerd. Op deze informatiemarkt zijn een kleine 200 bewoners geweest en kon iedereen specifiek voor hem relevante informatie verkrijgen.

Rondom de informatiemarkt is actief gecommuniceerd met pers (zie bijlage 1).

1.4 Verantwoording Definitiefase

In het plan van aanpak Definitiefase zijn de activiteiten opgesomd die in de definitiefase zijn uitgewerkt (zie plan van aanpak Definitiefase, paragraaf 3.4). Hieronder is de stand van zaken kort weergegeven.

Schema 2.: Verantwoording en verwijzing

#	Activiteit conform PvA Definitiefase	Stand van zaken juni 2008
Deel 1.: Definitie/haalbaarheid		
1	Opstellen integraal programma op hoofdlijnen	Gereed, Hfst 2
2	Vaststellen randvoorwaarden	Gereed, Hfst 2
3	Doorrekening, bepalen financiële kaders, voorstellen raad	Gereed, Hfst 8 en Hfst 3, 4, 5, 7
4	Opzetten projectorganisatie, opzetten/uitwerken planning	Gereed, Hfst 1, Hfst 3, Hfst 7, B1
5	Opzetten/uitwerken participatie en communicatietraject	Gereed, Hfst 1, Hfst 7, Bijlage 1
6	Opstellen ontwikkelingsplan/wijkvernieuwingsplan	Gereed, dit document
7	Opstellen samenwerkingsovereenkomst	Gereed, separate bijlage
8	Opstellen faseverslag Definitiefase en PvA ontwerpfase	Gereed, dit document
Deel 2.: Stedenbouwkundig ontwerpfase		
9	Omzetten ontwikkelingsplan in stedenbouwkundig ontwerp	Loopt, Hfst 3
10	Opzetten fasering	Gereed, Hfst 2, Bijlage 1
11	Opstarten werkzaamheden eerste fase	Gereed, hfst 3 tot en met 6
12	Formuleren voorstellen inzake krediet of grondexploitatie	Gereed, Hfst 8 en Hfst 3, 4, 5, 7
13	Vaststellen concept stedenbouwkundig plan	Loopt, Hfst 3
14	Opzetten deel- of aanvullende overeenkomsten	Loopt
15	Aanpassen projectorganisatie voor Voorbereidingsfase	Gereed, Hfst 7
16	Opstellen faseverslag en PvA voorbereidingsfase	Gereed, dit document

Budgetparagraaf initiatiefase

In de verslagperiode – dat is 2^e helft 2007 en 1^e helft 2008 – zijn in het kader van de definitiefase de volgende 'out of pocket' middelen besteed. De intern besteedde uren door medewerkers van de gemeente en de IJWBV zijn niet zodanig geregistreerd dat zij direct aan het project zijn toe te rekenen.

Schema 3.: Projectbegroting 2e helft 2007 tot en met 1e helft 2008

#	Onderdeel	Begroet	Besteed	Dekking
1	Algemeen management	130.000	130.000	Gemeente/IJWBV 50/50
2	Financiële verkenning	25.000	30.000	Gemeente/IJWBV 50/50
3	Communicatie	50.000	60.000	Gemeente/IJWBV 50/50
4	Ontwerpbureau	40.000	5.000	Gemeente/IJWBV 50/50
5	Diversen en onvoorzien	25.000	3.500	Gemeente
Totaal (½ 2007 - ½ 2008, in euro)		270.000	228.500	

Nota Bene: Dit betreft een periode van 12 maanden, geen kalenderjaar en geen boekjaar.

2 Visie, doelen en hoofdstrategie

2.1 Visie Wijkvernieuwing IJsselveld-Oost

Op basis van de begin 2007 beschikbare analyses, rapporten en de studie masterplan hebben de gemeente IJsselstein en de IJWBV gezamenlijke vertrekpunten geformuleerd bij de planaanpak wijkvernieuwing IJsselveld-Oost.

In de - gezamenlijk onderschreven - notitie "Vertrekpunten" zijn - gebaseerd op de tot dan bekende inzichten en visies - doelen/ambities, uitgangspunten, werkwijze en randvoorwaarden voor de wijkvernieuwing beschreven zoals die zijn gehanteerd in de initiatieffase.

2.2 Wat is er in de wijk aan de hand

De wijk is in twee deelgebieden te verdelen. Er is een verschil in vraagstukken in de gestapelde bouw en in de laagbouw. Problemen concentreren zich vooral in de gestapelde bouw.

2.2.1 Mensen, leefbaar, veilig, sociaal

In IJsselveld-Oost – en dan met name in en rond de gestapelde bouw - komt als sinds langere tijd significant meer dan gemiddeld in IJsselstein criminaliteit en overlast voor, het betreft dan:

- Zwerfvuil
- Vandalisme, molest
- Overlast door jongeren
- Inbraken in bergingen, inbraken in woningen, inbraken in auto's
- Diefstal van fietsen, bromfietsen, scooters
- Diefstal van auto's.

Sinds kortere tijd wordt er een zekere verhardingesignaleerd. Er zijn diverse incidenten bekend waarbij sprake is geweest van intimidatie, bedreiging, fysiek geweld, dealen.

Enkele van de inwoners maakt thans aantoonbaar een criminele carrière door. Een kleine groep (circa 15 gezinnen) vormt hierin de kern. Zij beïnvloeden echter een grotere groep.

Het gemeenschappelijke kenmerk van de hier geschetste problemen zit in de dadergroep. De delicten worden voornamelijk door jongeren/kinderen gepleegd.

Daarnaast scoort de wijk – en dan met name in de gestapelde bouw - ook op sociaal-economische kenmerken significant negatiever dan gemiddeld, het betreft dan:

- Gemiddeld gezinsinkomen
- Opleidingsniveau
- Aantal uitkeringsgerechtigden
- Aantal éénoudergezinnen ('moedergezinnen').

Er wonen in de wijk - net als elders in de gemeente - ook specifieke groepen die meer dan gemiddeld kwetsbaar zijn zoals senioren en mensen met een beperking.

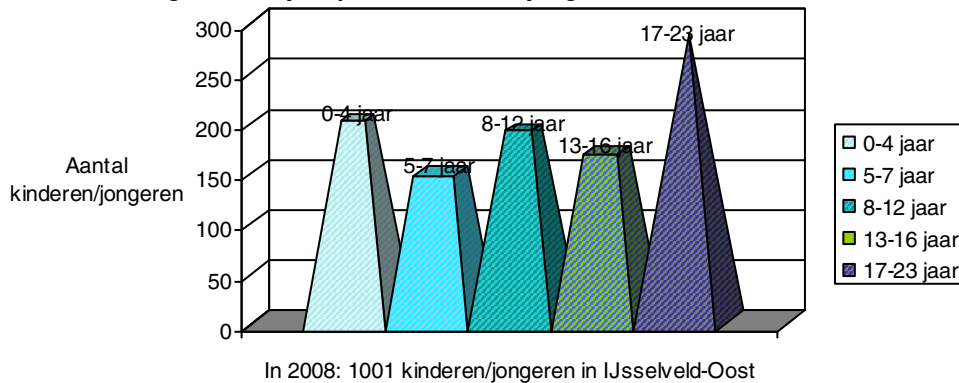
De sociale samenhang in de wijk staat onder druk. In de wijk wonen relatief veel mensen van uiteenlopende culturele achtergronden en/of nationaliteiten. De sociale en culturele verschillen tussen de mensen leiden tot fricties in de wijk. Er zijn verschillen van inzicht over opvoeding, omgang met elkaar, omgang met de openbare ruimte. De mutatiegraad is hoog en de populariteit van de woningen is relatief laag. Daardoor hebben woningzoekenden met beperkte kansen op de woningmarkt relatief snel kans op een woning in de wijk. Ook komt hier en daar illegale onderhuur voor. Deze ontwikkelingen dragen er aan bij dat veel buurtgenoten en flatgenoten elkaar niet kennen, hoewel dit op het niveau van de eigen portiek mee schijnt te vallen.

Grofweg kunnen de gezinnen in de gestapelde bouw ingedeeld worden in 3 categorieën:

- 1 gemiddeld gezin, doet het goed, weinig problemen (schatting circa 75%)
- 2 kwetsbarder gezin, beperkter perspectief, kans op aanwezigheid (enkelvoudige) problemen (schatting circa 25%)
- 3 kwetsbaar gezin, weinig perspectief, aanwezigheid multiproblematiek, risico op criminaliserende kinderen (schatting circa 2%).

Er wonen in IJsselveld-Oost in 2008 1001 kinderen/jongeren (leeftijdscategorie 0 tot en met 23 jaar). Gemiddeld zijn er in de wijk 2,1 kinderen per gezin. Die 1001 kinderen/jongeren groeien dus op in ongeveer 477 gezinnen.

Schema 4.: Diagram leeftijdsopbouw kinderen/jongeren uit IJsselveld-Oost



Als we op de 477 gezinnen met kinderen de eerdergenoemde categorieën loslaten dan resulteren:

- 1 circa 75% = 750 kinderen/jongeren in circa 350 modale, zelfredzame, gemiddelde gezinnen
- 2 circa 25% = 250 kinderen/jongeren in circa 120 gezinnen in de categorie risicogezin
- 3 circa 2 á 3% = circa 25 jongeren in circa 10/15 echte criminogene probleemsituaties.

2.2.2 Stenen, gebouwen, groen en grijs

Er is zichtbaar veel druk op de openbare ruimte in de wijk. Groen en grijs zijn moeilijk netjes te houden. Groen groeit onstuimig, dat brengt sociaal onveilige plekken met zich mee. Afvoer van vuilnis en grofvuil is – ondanks een verhoogde inspanning – een probleem. De onderdoorgangen brengen en geheel eigen problematiek met zich mee. Er zijn door de onderdoorgangen veel informele verkeersstromen en veel anonieme ruimtes in de wijk.

De bebouwing is eenzijdig en de stedenbouwkundige structuur is gebaseerd op idealen van saamhorigheid, collectiviteit en solidariteit. Op de pleinen en groenstroken 'moet het gemeenschappelijke, sociale gebeuren'. De stedenbouwkundige structuur sluit niet aan bij de huidige leefnormen die zich kenmerken door individualiteit, cocooning, anonimiteit en een beperkt maatschappelijk verantwoordelijkheidsgevoel.

De bouwtechnische kwaliteit van de gebouwen is goed, het afwerkingsniveau is gedateerd, de architectonische/esthetische kwaliteit en de onderhoudstoestand zijn slecht.

Qua voorzieningen zijn er in de wijk een snackbar, een supermarkt, een school, een kerk en veel openbaar groen en pleinen.

De meeste maatschappelijke instellingen hebben weinig draagvlak in de wijk.

2.3 Doelen en hoofdstrategie actieprogramma

In IJsselstein is het de ambitie om van de wijk weer een normale, gemiddelde IJsselsteinse wijk te maken. Deze ambitie is vertaald naar meetbare indicatoren.

Schema 5.: Indicatoren, nulmeting en doelen/beoogde effecten wijkvernieuwingsplan

Kenmerk	IJsselstein	IJ-O 2005	Doel 2015	Doel 2025
Aantal mensen	33.610	2.770	Ca. gelijk	Ca. gelijk
Gemiddeld inkomen inkomensgenieter	20.100	17.400	19.000	21.000
Uitkeringen / 100 inwoners	12,9 %	19,9 %	16%	11 %
Meldingen/aangiften overlast / 100 inwoners	3,3 %	7,3 %	3%	3 %
Meldingen/aangiften criminaliteit / 100 inwoners	6,8 %	9,6 %	6%	6 %
Meldingen/aangiften totaal / 100 inwoners	10,2 %	16,9 %	9%	9 %
Aantal koopwoningen	Nvt	292	Meer	Meer
Aantal huurwoningen	Nvt	708	Minder	Minder

In schema 5. zijn op het meest geabstraheerde niveau de cijfers weergegeven. Onder deze kernkengetallen liggen rapportages waarin veel detailgegevens zijn verwerkt. Voor de beoordeling van de voortgang en het succes van de aanpak en van deelprojecten wordt teruggegrepen op de onderliggende statistieken. Er zijn dan twee hoofdbronnen: de integrale veiligheidsrapportage van de gemeente en de politie en de monitoring die voortkomt uit het registratiesysteem van de huis aan huis aanpak.

De hoofdstrategie achter de wijkvernieuwing is gericht op:

- a specifieke acties gericht op de korte termijn en specifieke acties gericht op de lange termijn
- b specifieke acties gericht op de mensen/sociaal en specifieke acties gericht op de stenen/fysiek.

In de hoofdstrategie om van de wijk een gemiddelde en 'zelfdragende' IJsselsteinse wijk te maken zijn de volgende hoofdlijnen vastgesteld:

Pijler I.: Fysiek: Woningen

- 1 Verander de samenstelling van de woningvoorraad, gevarieerder, mooier.

Pijler II.: Fysiek: Openbare Ruimte

- 2 Investeer in de openbare ruimte, zorg dat die goed is vormgegeven, mooi is en er altijd netjes, heel en schoon uit ziet

Pijler III.: Sociaal, leefbaar en veilig

- 3 Investeer in repressie gericht op veel voorkomende criminaliteit en overlast
- 4 Biedt alternatieven voor jongeren, denk dan aan educatie, contact, vertier, ontmoeting, sport, belangenbehartiging
- 5 Investeer in de sociale kwaliteit van de gezinnen en van de wijk, denk dan aan het wegwerken van taalachterstand, opvoedingsondersteuning, oplossen van sociaal/psychologische problemen, vakopleiding, toeleiding naar werk. Stimuleer dat bewoners met elkaar in contact komen, met elkaar spreken i.p.v. over elkaar spreken.

De hoofdstrategie is samen te vatten als in schema 6.

Schema 6.: Samenvatting hoofdstrategie actieprogramma

	Sociaal, leefbaar, veilig Mensen/sociaal	Gebouwen en woonomgeving Stenen/fysiek
Kortere termijn (2009/2016)	Lik op stuk jongeren Scherp handhaven, pakkans omhoog Alternatieven en kansen bieden Contacten met ouders/bewoners Sturen op de instroom Hulp aan bewoners en gezinnen waar nodig	Onderdoorgangen aanpakken Schoonmaken en -houden Technopreventieve maatregelen Onderhoud Kwaliteit grijs en groen Buurthuis, -voorzieningen Opknappen gebouwen Meer (ver)koop
Langere termijn (2012-2025)	'Zelfdragende wijk' 'Toekomstbestendige wijk'	Sloop/nieuwbouw Meer middelduur en duur Metamorfose van de wijk

2.3.1 Toelichting pijler I.: Fysiek Woningen

De ambitie is dat de wijkvernieuwing leidt tot een hoogwaardige, zeer gewilde en levensloopbestendige woonwijk. De visie is dat IJsselveld-Oost voor de gemeente IJsselstein voorlopig de enige grootschalige ontwikkelmogelijkheid biedt. En dat derhalve met de vernieuwing van IJsselveld-Oost geanticipeerd dient te worden op de vraagstukken rond het wonen in IJsselstein in de periode 2020¹ - 2070². Het is de ambitie dat de wijkvernieuwing oplossingen biedt voor (1) de problemen van leefbaarheid/veiligheid en sociale kwaliteit binnen de wijk op de kortere termijn en (2) de vraagstukken rond het wonen in IJsselstein op de langere termijn.

De maatregelen betreffen een breed palet aan korte en lange termijn maatregelen. De onderdoorgangen worden afgesloten, bij onderhoud en renovatie wordt het hang en sluitwerk verbeterd, er worden flats gerenoveerd, er worden flats verkocht en gesloopt/herbouwd.

Zie verder hoofdstuk 3.

2.3.2 Toelichting pijler II.: Fysiek Openbare Ruimte

De ambitie is dat de wijkvernieuwing leidt tot een hoogwaardige, mooie en gewilde woonwijk. De openbare ruimte wordt weer op het gewenste niveau gebracht en er worden nieuwe afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

De maatregelen worden gekoppeld aan de fasering van de investeringen in de gebouwen en betreffen: herinrichting van groen, herbeplanting (mede gekoppeld aan het afsluiten van de onderdoorgangen), ondergrondse vuilopslag, herinrichten en herbestraten van het grijs. Daarnaast wordt naar nieuwe vormen van beheer gezocht. Hierbij wordt specifiek gezien in hoeverre de bewoners daar een rol in kunnen spelen.

Zie verder hoofdstuk 4.

2.3.3 Toelichting pijler III.: Sociaal, leefbaar en veilig

De ultieme ambitie is dat de wijkverbetering verbeteringen teweeg brengt 'achter de voordeuren'. De visie is dat er - samen met de gezinnen in IJsselveld-Oost die dat het hardste nodig hebben - een op maat gesneden aanpak per gezin moet worden opgezet dat leidt tot een significante verbetering van de sociale positie van het gezin.

De bewoners in de wijk moeten het gevoel hebben dat de gemeente en de IJWBV naar hen luistert en in speelt op hun behoeften. De bewoners moeten zich thuis voelen in hun wijk, moeten zich prettig voelen met hun burens en overige buurtbewoners (sociale cohesie en leefbaarheid). Passende voorzieningen op het terrein van wonen met welzijn en zorg (WWZ) dragen er aan bij dat iedereen

¹ het moment waarop de wijkvernieuwing geheel afgerond kan zijn

² het moment waarop de nu nieuw te bouwen gebouwen (huurwoningen) economisch zijn afgeschreven

thuis kan wonen (tot de laatste dag). De economie in de wijk moet behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

De ambitie is ook dat IJsselveld-Oost qua onveiligheid en overlast gemiddeld c.q. beter dan gemiddeld scoort in de veiligheidsmonitor. In de veiligheidsmonitor wordt de feitelijke en de door de wijkbewoners ervaren onveiligheid/overlast gemeten. De visie is dat daarvoor een actieprogramma uitgevoerd moet worden waarin tegelijkertijd gewerkt wordt langs de lijn van pro-actie – preventie – repressie – nazorg.

Qua maatregelen gaat het er enerzijds om om het bestaande aanbod aan maatregelen beter en effectiever in te zetten. Daarnaast zijn enkele additionele maatregelen benoemd. Dat zijn acties die nu niet worden uitgevoerd maar die wel noodzakelijk zijn voor het bereiken van de doelstellingen sociaal, leefbaar en veilig.

Zie verder hoofdstuk 5.

3 Uitwerking pijler I.: Fysiek Woningen (fase 1)

3.1 Hoofdprogramma woningen: kwaliteit, kwaliteit, kwaliteit

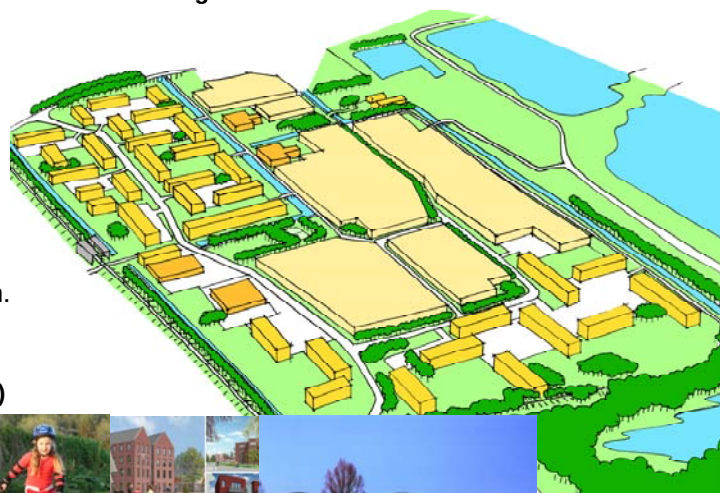
Het is de bedoeling dat de gestapelde bouw grotendeels wordt geherstructureerd.

Schema 7.: Huidige situatie

De huidige situatie is weergegeven in het schema hiernaast.

De herstructurering van de woningen richt zich op de huurcomplexen (dat zijn de flats).

Impressies van het eindbeeld (2025) zijn in het schema hier onder weergegeven.



Schema 8.: Impressies toekomstbeeld (2025)



De illustraties zijn bedoeld als impressies, sfeerbeelden.
Er wordt inmiddels gewerkt aan een stedenbouwkundig masterplan voor de wijkvernieuwing.

Uitgangspunten voor de wijk van de toekomst zijn:

- 1 hoogstaande kwaliteit (woningen en openbare ruimte)
- 2 groen
- 3 ruim
- 4 waterrijk
- 5 kindvriendelijk
- 6 wijkeconomie, wonen/werken
- 7 levensloopbestendige wijk (de wijk moet ook in 2045 courant zijn).

Investerings in woningen zijn kapitaalintensief en worden daarom voor een lange periode gefinancierd. Om deze reden moeten investeringen (nieuwbouw en hoog niveau verbeteringen) zodanig vormgegeven worden dat zij tot producten leiden waar ook op de langere termijn veel vraag naar is. Een sociale huurwoning wordt bijvoorbeeld in 50 jaar economisch afgeschreven. Ergo hij moet dus zo ontworpen en gebouwd zijn dat het gedurende 50 jaar een courant woonproduct is. Als er nu gebouwd wordt dan moeten dat dus producten zijn die in 2045 nog steeds courant zijn. Wat daarbij helpt is enige flexibiliteit en aanpasbaarheid. Voor aanpasbaarheid is enige maatvoering nodig. Te klein bouwen levert op de langere termijn afzetproblemen op.

Een woning (zoals een in IJsselveld-Oost) die in 2045 courant moet zijn moet:

- (voldoende) groot zijn
- goede buitenruimte hebben (tuin of groot balkon)
- qua binnenklimaat en energieprestatie hoogwaardig zijn
- aanpasbaar zijn
- over goede parkeervoorzieningen beschikken
- in een mooie omgeving liggen
- in een leefbare en sociaal veilige omgeving liggen
- architectonisch hoogwaardig zijn vormgegeven
- et cetera.

Dit zijn belangrijke uitgangspunten voor het bouwprogramma in IJsselveld-Oost. Resultante er van is dat er uitsluitend hoogwaardige en toekomstbestendige woningen zullen worden gerealiseerd en dat de woonomgeving een forse kwaliteitsimpuls krijgt.

Als er uitsluitend hoogwaardig en toekomstbestendig wordt gebouwd dan zijn er voor de kortere tijdshorizon (zeg tussen nu en 2025) extra maatregelen nodig om de bereikbaarheid van de woningen in IJsselveld-Oost voor de volkshuisvestingsdoelgroepen te garanderen.

Om de bereikbaarheid voor de doelgroepen te borgen zijn er binnen het wijkvernieuwingsplan drie extra maatregelen bedacht.

Dit zijn:

- 1 'Woonlastenbeleid' voor mensen die door het wijkvernieuwingsplan geconfronteerd worden met sloop, vastgelegd in een aanvulling op het standaard sociaal plan (zie 3.3)
- 2 Het op behoorlijke schaal inzetten van sociale koopconstructies. Deze constructies maken het mensen met lagere inkomens mogelijk om een woning te kopen en zodoende mee te profiteren van de vermogensopbouw via het eigen woningbezit (zie schema 12)
- 3 Het 'omklapmechanisme' ter financiering van het woonlastenbeleid en ten behoeve van het mee ademen met de markt (zie 3.3).

Voor fase 1 (2009-2016) zijn de maatregelen per complex vastgesteld.

Dat is vastgelegd in een 'verwachtingenkaart' (zie schema 9.).

Schema 9.: Verwachtingenkaart fase 1 woningen



3.2 Maatregelen in fase 1

In fase 1 (2009 t/m 2016) worden er flats:

- verkocht
- gerenoveerd
- gesloopt en wordt er op die plek iets anders terug gebouwd.

Daarnaast worden alle onderdoorgangen afgesloten (planning 2009 en 2010).

Per type maatregel zijn de ingrepen in fase 1 als volgt:

Schema 10.: Maatregel: Onderhouden, periode 2009 - 2016

Flats	Maatregel: Onderhouden
Eurovisieplein 1-60 Monitorplein 1-50 Kamerplein 1-71 Televisiebaan 41-101 Nipkowplein 1-40 Studioplein 11-40 Ruimtevaartbaan 45-103 Lanceerplaats 41-100	Dichtmaken onderdoorgangen Inbraakwerende maatregelen Onderhoud installaties Onderhoud schilderwerk
Ruimtevaartbaan 45-103 Lanceerplaats 1-100	Onderhoud gevelmetselwerk

Schema 11.: Maatregel: Renoveren, periode 2009 - 2016

Flats	Maatregel: Renoveren
Monitioplein 51-70 Televisiebaan 1-39 en 103-141 Nipkowplein 41-60 Ruimtevaartbaan 105-143 Lanceerplaats 1-40	Dichtmaken onderdoorgangen Entree moderniseren Inbraakwerende maatregelen Mogelijk lift plaatsen Onderhoud installaties Gevelaanzicht

Schema 12.: Maatregel: Opknappen en verkopen, periode 2009 - 2016

Flats	Maatregel: Opknappen en verkopen
Televisiebaan 2-100	Dichtmaken onderdoorgangen Onderhoud installaties Gevelaanzicht Flatwoningen verkopen (met sociale koopregeling)
Studioplein 1-10 Radioplein 1-30 Omroepplein 21-40	Renovatie is gereed Flatwoningen verkopen (met sociale koopregeling)

Schema 13.: Maatregel: Slopen en herbouwen, periode 2013 - 2016 (planvorming start 2008)

Flats	Maatregel: Slopen en herbouwen
Omroepplein 1-20 Cape Kenedy 1-20	Planontwikkeling Alternatief realiseren (schuifruimte) Stadsvernieuwingssurgentie Herhuisvesting, verhuiskostenvergoeding Sloop/nieuwbouw Terugkeeroptie

3.3 Sociaal plan, 'schuifruimte' en 'omklapmechanisme'

De ingrepen gaan gepaard met een goed sociaal plan voor de bewoners. Het sociaal statuut waarover de huurdersorganisatie HVIJ en de IJWBV overeenstemming hebben is van toepassing.

Daar bovenop zijn er (exclusief) voor de bewoners uit sloopcomplexen van de Wijkvernieuwing IJsselveld-Oost aanvullende regelingen en garanties.

Die aanvullende regelingen betreffen:

- 1 Er is eerst een alternatief voordat er gesloopt gaat worden. Voor de eerste twee sloopcomplexen moet dat buiten de wijk (er is geen plek om eerst te verdichten). Dit wordt de 'schuifruimte' genoemd
- 2 Voor de schuifruimte IJsselveld-Oost heeft de IJWBV van de gemeente de voorkeurspositie gekregen op twee ontwikkellocaties Floridalaan en Oranje Nassaulaan. IJWBV realiseert op deze twee locaties onder meer woningen die bestemd zijn voor de huidige bewoners uit IJsselveld-Oost die als eerste met sloop worden geconfronteerd
- 3 Iedereen die wil mag terugkeren in de wijk
- 4 Mensen die de wijk niet uit willen kunnen gebruik maken van een specifiek voor de wijkvernieuwing opgezette woningruilbeurs

- 5 De andere woning wordt tegen ongeveer¹ dezelfde condities aangeboden (er wordt daarbij naar woonlasten in den brede gekeken). Deze toezegging leidt voor de IJWBV tot een hogere onrendabele investering
- 6 Bij toekomstige mutaties in de te realiseren nieuwbouwwoningen in IJsselveld-Oost wordt de IJWBV - in overleg met de gemeente - in staat gesteld de huurwoning 'om te klappen' in een koopwoning of vrije sector huurwoning. Door middel van dit 'omklapmechanisme' hebben de gemeente en de IJWBV een instrument in handen waarmee ze de woningvoorraad mee kunnen laten ademen met de ontwikkelingen in de markt. Bij een verdergaande algemene welvaartsstijging in IJsselstein zijn er motieven voor 'omklappen', bij stagnatie van de algemene welvaartsstijging kan daarmee een pas op de plaats gemaakt worden. Met het 'omklapmechanisme' wordt de IJWBV tevens in staat gesteld de extra onrendabele delen van de investeringen (die ontstaan vanwege de aanvullingen op het sociaal plan, met name punt 5) weer terug te verdienen. De mogelijkheid tot terugverdienen vormen de financiële borging van de aanvullingen op het sociaal plan (met name punt 5).

Rond de rechten van en de afspraken met de bewoners die geconfronteerd worden met sloop in IJsselveld-Oost wordt een specifiek voor deze mensen geldend sociaal plan opgesteld.

De afspraken tussen de gemeente, de IJWBV en de Politie kunnen desgewenst nader worden vastgelegd.

3.4 Samenvatting financiële paragraaf woningen (prijspeil 2008, indicatief)

Bureau BBN heeft een verkenning uitgevoerd naar de financiële effecten van de (des)investeringen in de woningen in fase 1. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat.

De IJWBV bezit in de complexen 10 en 13 in IJsselveld – Oost in totaal 708 sociale huurwoningen. De programmatische ingrepen die de IJWBV in fase 1 doorvoert zijn weergegeven in onderstaande tabel. De onder maatregel fase 1 aangegeven kleuren verwijzen naar de plankaart die is opgenomen in paragraaf 3.1.

cluster	bloknummers	aantal bestaand	aantal nieuw	programma	maatregel fase 1	
					kleur	omschrijving
1A	2,4,6,7	60	60	soc. koop	lichtbruin	verhuur na renovatie en 8% jaarlijkse verkoop met 30% korting
1B	27,28,29	62	62	soc. huur	paars	verhuur na upgrade
1C	30,31,32,33,34	135	135	soc. huur	grijs	verhuur na onderhoud
1D	3,5,	50	50	soc. koop	groen	verhuur na onderhoud en 8% jaarlijkse verkoop met 30% korting
1E	18,19,	40	40	soc. huur	paars	verhuur na upgrade
1F	10,11,	40	40	soc. huur	paars	verhuur na upgrade
1G	1	20	50	soc. huur & dure markthuur	geel	verhuur na nieuwbouw
1H	26	21	50	soc. huur en middelduur koop	geel	verhuur en verkoop na nieuwbouw
schuif	schuifruimte		80	soc. huur		verhuur na nieuwbouw
		428	567			

In fase 1 worden 428 woningen aangepakt. De planontwikkeling voor de overige 280 woningen wordt gefaseerd opgestart in 2011 en 2016. Datzelfde geldt voor de 135 woningen in cluster 1C. Aan deze woningen wordt in fase 1 vooruitlopend op de toekomstige planvorming noodzakelijk onderhoud gepleegd. De huidige bouwblokken kennen één of twee zogenaamde onderdoorgangen. Bij renovatie, upgrade en onderhoud worden deze onderdoorgangen afgesloten. De IJWBV heeft aangegeven in het kader van de wijkverbetering op korte termijn ook de onderdoorgangen af te sluiten van de blokken waarvoor in fase 2 en 3 de planvorming start.

Onderstaand overzicht bevat het investeringsplaatje van de IJWBV in fase 1. De vastgoedkosten en opbrengsten zijn opgenomen conform de inschatting van de IJWBV.

¹ Deze terminologie is bewust gekozen. Het is ongeveer en niet precies.

stichtingskosten	fase 1	
bedrijfswaarde vastgoed	€	13.546.000
verhuiskostenvergoeding	€	246.000
sloopkosten	€	205.000
renovatiekosten	€	4.200.000
upgradingskosten	€	9.940.000
onderhoudskosten	€	6.275.000
stichtingskosten sociaal	€	20.710.000
stichtingskosten vrije sector	€	9.600.000
onderdoorgangen overige fasen	€	1.400.000
totaal stichtingskosten	€	66.122.000

vastgoedopbrengsten	fase 1	
bedrijfswaarde sociale huur met verkoop	€	14.300.000
bedrijfswaarde sociale huur	€	22.407.000
verkoopopbrengst vrije sector	€	5.750.000
nieuwe bedrijfswaarde vrije sector	€	5.625.000
totaal vastgoedopbrengsten	€	48.082.000

De totale investeringen in de opstalexplotatie inclusief de waarde van het huidige vastgoed bedragen ruim euro 66.100.000. De totale vastgoedopbrengsten bedragen inclusief de bedrijfswaarde van het nieuwe vastgoed ongeveer euro 48.100.000. De onrendabele top op de investering in de opstalexplotatie is ongeveer euro 18.000.000. Deze onrendabele top komt geheel voor risico van de IJWBV.

Schema 14.: Samenvatting financiële paragraaf pijler Woningen (fase 1), stand september 2008

#	Kosten/Investering	Bedrag
1	Totale investering in de woningen (incl. schuifruimte)	66 miljoen
2	Waarvan onrendabele investeringen (incl. schuifruimte)	18 miljoen
3	Waarvan plankosten en projectmanagement	p.m.
4	Totale opbrengsten uit koop	p.m.
5	Waarvan boekresultaat	p.m.
6	Woninggebonden subsidies	p.m.
	Saldo	0

Het financiële risico voor de (des)investeringen in de woningen ligt bij IJWBV.

4 Uitwerking pijler II.: Fysiek Openbare Ruimte (fase 1)

Een onderdeel van de wijkvernieuwing is de aanpak van de openbare ruimte. Wij willen dat alle verharding en groen in IJsselveld-Oost mooi is en er goed onderhouden uitzien. Het moet een buurt worden waar de straten, plantsoenen en pleinen van hoge kwaliteit zijn en van hoge kwaliteit blijven. Bewoners moeten zich thuis en veilig voelen in hun eigen buurt. De openbare ruimtes zullen er hoogwaardig, heel, schoon en opgeruimd uitzien. Kinderen kunnen veilig buiten spelen. Er komt veel water in de wijk. Dit verhoogt de kwaliteitswaarde en is tevens functioneel i.v.m. de behoefte aan meer waterberging in de wijk. Om dit te bereiken is een actieplan openbare ruimte opgesteld. De aanpak bestaat uit twee onderdelen: (1) Vernieuwing en herinrichting en (2) Beheer en onderhoud.

Vooruitlopend op deze maatregelen wordt er in 2008 overigens een grondige schoonmaak, snoei- en straatactie uitgevoerd (zie ook hoofdstuk 6).

4.1 Vernieuwing en herinrichting

Binnen IJsselveld-Oost zijn er verschillende bouwblokken met eigen openbare ruimtes. Per blok wordt maatwerk in de maatregelen aangebracht voor de vernieuwing en herinrichting van de openbare ruimte. Dit heeft te maken met de fase waarin een bouwblok is gepland (zie schema 9.).

Er wordt een separaat plan gemaakt voor de aanleg van de waterpartijen in de wijk.

Bij de flats in de wijk worden ondergrondse vuilopslagcontainers geplaatst. Daarnaast wordt de openbare ruimte aangepast aan de nieuwe verkeersstromen die ontstaan als de onderdoorgangen (in 2011) zijn afgesloten. Deze maatregelen zullen een behoorlijk effect hebben op de reductie van het zwerfvuil.

In de periode 2013/2016 worden er in IJsselveld-Oost twee blokken gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De twee bouwblokken staan bij het Omroep Plein (complex 10) en Cape Kennedy (complex 13 zuid) (zie schema 9.: kleur oranje). Deze twee flats zullen respectievelijk in 2013 en 2016 gesloopt worden. De gemeente zal in deze openbare ruimtes tot die tijd beperkte werkzaamheden uitvoeren aangezien deze plekken de komende jaren heringericht zullen worden. Wanneer de nieuwbouw er staat zullen de openbare ruimtes volledig naar plan nieuw ingericht worden.

In deze periode worden ook vier gerenoveerde blokken in complex 10 Zuid door IJWBV verkocht en zullen twee blokken na een upgrade verkocht worden. Deze blokken liggen aan de Televisiebaan (zie schema 9.: kleur groen). De bijbehorende openbare ruimtes zullen in 2009 opgeknapt worden.

In complex 13 worden drie blokken gerenoveerd rondom de Landingsplaats (zie schema 9.: kleur paars). De planvorming vindt plaats in 2008/9 en de uitvoering start in 2009. Het groen en de verharding in de openbare ruimtes rondom deze blokken hebben een grote verbeteringslag nodig.

In complex 10 Noord worden er vier blokken gerenoveerd. Deze blokken liggen om het Monitorplein en het Nipkowplein (zie schema 9.: kleur paars). Het opknappen van de openbare ruimte wordt na de renovatie gestart. De planvorming voor de tussengelegen gebieden zullen pas vanaf 2015 gestart worden. Dit plan zal invloed hebben op de groenstructuur rondom de te renoveren blokken en daarom worden in deze fase slechts beperkte, maar wel duidelijk zichtbare, werkzaamheden uitgevoerd.

In de periode 2009-2016 zullen vijf blokken in complex 10 rond het Eurovisie en Nipkowplein worden aangepakt (zie schema 9.: kleur donker grijs). De openbare ruimte rondom deze blokken moeten in 2010 worden opgeknapt, maar omdat tussen 2016-2020 verbeteringen aangebracht zullen worden aan deze bouwblokken zullen er beperkte werkzaamheden uitgevoerd worden. Deze beperkte werkzaamheden zullen echter wel een merkbare verbetering zijn voor de bewoners. Dit geldt ook

voor de zes blokken in dit complex en 5 blokken in complex 13 die in de periode 2020-2025 aangepakt zullen worden (zie kaartje: kleur licht grijs). De openbare ruimtes rondom deze blokken zullen in 2009 opgeknapt worden. Ook hier geldt dat deze werkzaamheden beperkt, maar duidelijk zichtbaar, zullen zijn.

4.2 Beheer en Onderhoud

Nadat de herinrichting heeft plaatsgevonden is het belangrijk om de wijk ook schoon, heel en veilig te houden. Hier is onder andere beheer en onderhoud voor nodig. Het beheer wordt zodanig vormgegeven dat handhaving van het kwaliteitsniveau geborgd is.

Daarnaast worden er acties opgezet die ertoe strekken dat bewoners weer zelf verantwoordelijkheid nemen voor de openbare ruimte. De projecten 'pleinetiketten' en 'pleinopzichters' zijn daar voor bedoeld.

4.3 Samenvatting financiële paragraaf openbare ruimte

Bureau BBN heeft een verkenning uitgevoerd naar de financiële effecten van de (des)investeringen in de openbare ruimte in fase 1. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat.

De in hoofdstuk 4 genoemde maatregelen Openbare Ruimte (fase 1) resulteren in onderstaand schematisch overzicht:

kleur/maatregel	complex	oppervlakte (m²)			aankpak verharding	plantvak in groen	normprijs	eenheid	totaalprijs		plankosten (25%)				
		uitgeefbaar	verharding	groen					civiele techniek	intern	extern				
oranje	10 Zuid	860	800	1.500			€	60	per m² plangebied	€	189.600	€	47.400		
oranje	13	850	1.200	3.000			€	60	per m² plangebied	€	303.000	€	75.750		
bruin en groen	10 Zuid	4.950	6.100	8.200	1.830	2.050	€	15	per m² plantvak	€	30.750	€	7.688		
							€	50	per m² verharding aanpak	€	91.500	€	22.875		
										€	122.250				
paars	13	3.050	4.200	9.200			€	25	per m² groen	€	230.000	€	57.500		
							€	50	per m² verharding	€	210.000	€	52.500		
										€	440.000				
paars	10 Noord	1.900	2.100	2.000		500	€	15	per m² plantvak	€	7.500	€	1.875		
paars	10 Noord	1.900	2.100	2.000		500	€	15	per m² plantvak	€	7.500	€	1.875		
donkergrijs	10 Noord	2.600	3.900	3.000		750	€	15	per m² plantvak	€	11.250	€	2.813		
donkergrijs	10	1.900	2.100	2.000		500	€	15	per m² plantvak	€	7.500	€	1.875		
lichtgrijs	13	5.050	6.900	15.200		3.800	€	15	per m² plantvak	€	228.000	€	57.000		
							€	50	per m² verharding	€	345.000	€	86.250		
										€	573.000				
lichtgrijs	10 Noord	3.800	4.200	4.000		1.000	€	15	per m² plantvak	€	15.000	€	3.750		
totaal										€	1.676.600	€	76.875	€	342.275

In totaal wordt in de periode van 2009 tot en met 2016 naar verwachting euro 1,7 miljoen geïnvesteerd in de openbare ruimte. Inclusief een standaardpercentage van 25% over de civieltechnische kosten voor plankosten is dat in totaal euro 2,1 miljoen. Per jaar is dat in de periode 2009 tot 2017 gemiddeld euro 230.000. Bovengenoemde bedragen zijn exclusief btw. Inclusief btw is de totale investering euro 2,5 miljoen en de gemiddelde jaarlijkse investering euro 280.000.

Onderstaande tabel bevat de verdeling van de nominale kosten over de jaren op basis van de in dit hoofdstuk beschreven planning.

fasering	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
herinrichting						€ 189.600			€ 303.000
plankosten						€ 47.400			€ 75.750
vernieuwing plantvakken	€ 273.750	€ 18.750				€ 7.500	€ 7.500		
opknappen groen			€ 230.000						
opknappen verharding	€ 436.500		€ 210.000						
plankosten	€ 177.563	€ 4.688	€ 110.000			€ 1.875	€ 1.875		
totaal	€ 887.813	€ 23.438	€ 550.000	€ -	€ -	€ 246.375	€ 9.375	€ -	€ 378.750

Financieel perspectief fase 2 en 3 (2017 en verder)

In dit bedrag is niet opgenomen de toekomstige investering in programma en openbare ruimte voor fase 2 en 3. De planontwikkeling daarvoor start in 2010 en 2016, uitvoering start in 2017. De richting in het financieel perspectief is afhankelijk van de marktsituatie op dat moment. Wanneer de markt vraagt om grondgebonden koopwoningen in de koopsector ziet het gebied er heel anders uit dan wanneer de markt op dat moment vraagt op sociale huurappartementen. Dit heeft ook effect op het financiële perspectief van fase 2 en 3.

Indien er sprake zal zijn van het realiseren van grondgebonden woningen worden de investeringen in de openbare ruimte gedekt door grondopbrengsten voor de extra uit te geven kavels. Indien er sprake zal zijn van het realiseren of behouden van sociale huurappartementen zullen de investeringen in de openbare ruimte niet gedekt kunnen worden door inkomsten.

Schema 15.: Samenvatting financiële paragraaf pijler Openbare Ruimte (fase 1), stand september 2008

#	Kosten/Investering	Bedrag (2009 - 2016)
1	Totale investering in infrastructuur, verharding en groen	2,1 á 2,5 miljoen
2	Investeringen ondergrondse vuilopslag	650.00 á 715.00
3	Kosten planontwikkeling en projectmanagement	pm
4	Totale investering openbare ruimte	2,75 á 3,15 miljoen
5	Bestaande reguliere budgetten openbare ruimte	
	a. Beheer	pm
	b. Investeringen	pm
6	Opbrengsten uit te geven extra bouwgrond	nihil, loopt vanaf fase 2
7	Subsidies openbare ruimte	ruim 1 mln + pm
8	Financieel risico / Kredietaanvraag Raad 2009 - 2016	1 á 1,5 miljoen
9	Kredietaanvraag Raad pijler openbare ruimte 2009	0
	Saldo	0

Het financiële risico voor de (des)investeringen in de openbare ruimte ligt bij de gemeente IJsselstein.

Nadere toelichting op het risico:

- Bijdrage BRU
BRU draagt tot en met 2009 bij met ruim 1 miljoen euro. Dit betreft de grotendeels (circa 75%, i.c. in totaal 766.000,--) reeds beschikte budgetsubsidies onder de noemen 'Duurzaam Veilig IJsselveld'. De BRU budgetsubsidie 2009 en 2010 (i.c. in totaal 520.000,--) kunnen door IJsselstein eveneens aangevraagd worden voor Duurzaam Veilig IJsselveld.
- Bijdrage Provincie
Bij de Provincie Utrecht is - i.h.k.v. de samenwerkingsagenda en onder de noemer van het 'Deelproject OVAVOR' - voor 2008 een subsidieverzoek voor een substantiële bijdrage ingediend. Bij dat subsidieverzoek is aangegeven dat het door de Provincie niet gehonoreerde deel bij de nieuwe subsidieronde (eerst volgende ronde is februari 2009) opnieuw zal worden aangevraagd.
- Verwachting t.a.v. het financiële risico
Het is de verwachting dat het merendeel van de meerjaren investeringen in de openbare ruimte gedekt kunnen worden uit nog nader en in de loop van de planperiode (2009 - 2016) te verwerven externe subsidiering.

5 Uitwerking pijler III.: Sociaal, leefbaar en veilig (fase 1)

In de hoofdstukken 3 en 4 zijn de activiteiten van het Wijkvernieuwingsplan samengevat die gericht zijn op 'de stenen'. De aanpak die in dit hoofdstuk is beschreven is vooral gericht op de mensen.

5.1 Sluitende aanpak

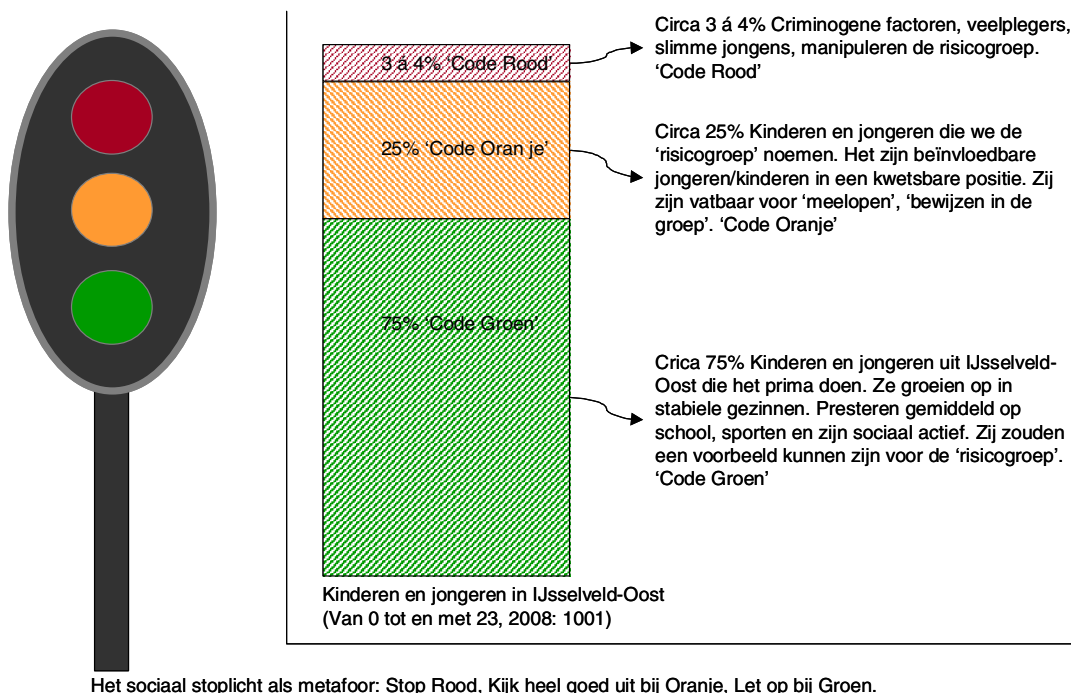
Naast de eerder beschreven fysieke ingrepen is voor IJsselveld-Oost een sluitende aanpak ontwikkeld gericht op 'de mensen'. De kerngedachte van de aanpak is: (1) monitoren en volgen, (2) kansen en ondersteuning bieden voor de mensen die dat nodig hebben, (3) ingrijpen waar dat moet. Of nog korter 'weten wat speelt, hulp waar nodig, ingrijpen waar moet'. Uitgangspunt is dat de zelfredzaamheid van bewoners wordt gestimuleerd maar daar waar dat niet lukt en waar interventies noodzakelijk worden geacht kan ook directiever worden gewerkt.

De meeste energie gaat uit naar de kwetsbare huishoudens. Dat zijn de gezinnen met kinderen, ouderen en andere kwetsbaren. Voor de gezinnen met kinderen is het 'Sociaal stoplicht' als metafoor ontwikkeld. Het sociaal stoplicht is gekoppeld aan de eerder geschetste driedeling: circa 3 á 4% zware multiproblematiek, circa 25% kwetsbaar, circa 75% niets aan de hand.

De acties zijn hier aan gekoppeld:

- 1 circa 75% zelfredzaam, niets aan de hand: 'Code Groen'; de groep volgen en eventueel inzetten als rolmodel voor de andere groepen. Nadruk op monitoren.
- 2 circa 25% kwetsbaar: 'Code Oranje'; kennen en gekend worden, hulp en ondersteuning waar dat nodig is. Nadruk op pro-actie en preventie.
- 3 circa 3 á 4% zware multiproblematiek: 'Code Rood'; ingrijpen waar dat moet. Nadruk op repressie: opsporing, vervolging, tenuitvoerlegging.

Schema 16.: Sociaal stoplicht als metafoor voor de sluitende aanpak



De te ondernemen acties moeten op maat gesneden zijn en verschillen sterk afhankelijk van de leeftijd van de betrokken kinderen/jongeren. Er zijn 5 voor het actieprogramma relevante leeftijdscategorieën onderscheiden:

- 0 t/m 4 jaar: Nadruk ligt op de ouders en het goed monitoren, potentiële probleemsituaties vroegtijdig herkennen en pro-actief op reageren.

- 5 t/m 7 jaar: Nadruk ligt op het kind en de eerste schooljaren, op ontwikkelingsachterstanden vroegtijdig signaleren en met extra investeringen verkleinen. De ouders worden er bij betrokken.
- 8 t/m 12 jaar: Nadruk ligt op het kind, de ouders en het sociale systeem van het gezin. Er wordt geïnvesteerd in spel, sport, cultuur, educatie, vaardigheden en wellicht ook al persoonlijkheidsontwikkeling. Er wordt aan goede rolmodellen gewerkt. Potentiële probleemsituaties worden vroegtijdig herkend, gemonitord en pro-actief aangepakt. Manifeste problemen worden daadkrachtig, integraal en systeemgericht aangepakt. Waar dat moet wordt repressief opgetreden.
- 13 t/m 16 jaar: Nadruk ligt op de jongere, de ouders en het sociale systeem van de jongere. Er wordt geïnvesteerd in sport, cultuur, educatie, persoonlijkheidsontwikkeling, zelfvertrouwen, vaardigheden. Potentiële probleemsituaties worden vroegtijdig herkend, gemonitord en pro-actief aangepakt. Manifeste problemen worden daadkrachtig, integraal en systeemgericht aangepakt. Waar dat moet wordt ferm repressief opgetreden, pakkans is zeer hoog.
- 17 t/m 23 jaar: Nadruk ligt op de jongvolwassene, het sociale systeem van de jongvolwassene en op de ouders. Er wordt geïnvesteerd in sport, cultuur, educatie, persoonlijkheidsontwikkeling, zelfvertrouwen, vaardigheden, stages, toeleiding naar werk, werk. Potentiële probleemsituaties worden vroegtijdig herkend, gemonitord en pro-actief aangepakt. Manifeste problemen worden daadkrachtig, integraal en systeemgericht aangepakt. Waar dat moet wordt ferm repressief opgetreden, pakkans is zeer hoog.

Per leeftijdscategorie is de case-load behapbaar, het betreft per leeftijdscategorie tussen de 70 en 140 adressen.

Schema 17.: Kinderen/jongeren en hun gezinnen in IJsselveld-Oost per leeftijdscategorie

Leeftijdsgroep	0-4	5-7	8-12	13-16	17-23	Totaal
Aantal kinderen/jongeren	203	149	193	170	286	1001
Resultierend aantal gezinnen	97	71	92	81	136	477
waarvan gem. 3 á 4% Rood = ca.	nvt	nvt	3 á 5	5 á 10	5 á 10	15 á 20
waarvan 25% Oranje = ca.	24	18	23	20	34	119
waarvan 75% Groen = ca.	73	53	69	61	102	358

5.1.1 Kern van de aanpak voor Rood (3 á 4%)

Voor Rood (totaal circa 15 á 20 gezinnen) geldt de repressieve aanpak. Dit betreft de groep met de grootste veroorzakers van overlast en criminaliteit. Daders van strafbare feiten moeten echt aangepakt worden. De pakkans moet hoog zijn. Criminaliteit wordt niet getolereerd. De aanpak kenmerkt zich door:

- gerichte actie, dadergericht, gericht op verzamelen van bewijslast van strafbare feiten, veiligheidshuis (persoonsgerichte aanpak)
- afstemming repressie met andere acties
- actie gericht op de ouders
- integrale benadering door in te stellen 'interventieteam', dus ook aanpakken illegale onderhuur, uitkeringsfraude, betaalachterstanden, e.d..

De repressieve aanpak wordt ondersteund met aanpalende en (techno)preventieve maatregelen. Hieronder wordt verstaan:

- buurtvaders, straatcoaches, buurtmoeders, toezicht op straat
- de huis aan huis aanpak voor individuele- en gezinsondersteuning (bewonersadviseurs)
- gericht cameratoezicht
- entrees afsluiten, afsluitbaarheid en hang en sluitwerk bergingen verbeteren
- intercom en elektronische sleutels in de portieken
- preventieprojecten voor preventie veel voorkomende criminaliteit
- nazorg na eventuele delinquentie.

De deelprojectleider Veiligheid (Luc Hoogstraten) beziet het overzicht over de aanpak Rood. Bij de uitvoering zijn betrokken Politie, SIPS, IJWBV, en anderen.

De meeste activiteiten kunnen worden gefinancierd uit bestaande uitvoeringsbudgetten. Voor een succesvolle sluitende aanpak dienen de volgende projecten tot 2017 te worden gecontinueerd c.q. toegevoegd:

- 1 buurtvaders, straatcoaches, buurtmoeders
- 2 bewonersadviseurs/huis aan huis aanpak
- 3 daarnaast is er jaarlijks een (deels flexibel in te zetten) budget nodig voor toezicht openbare ruimte (multimediaal, dus ook cameratoezicht) en de projectmatige aanpak van de in de wijk veel voorkomende criminaliteit.

Deze activiteiten dienen voor fase 1 te worden gebudgetteerd.

5.1.2 Kern van de aanpak voor Groen (75%) en voor Oranje (25%)

Voor Groen (circa 350 gezinnen) is de strategie: de groep volgen¹ en inzetten als rolmodel voor de andere groepen. Groen is een uitermate belangrijke doelgroep in de pijler Sociaal, leefbaar en veilig. De jongeren die het goed doen moeten voelen dat dat wordt gewaardeerd. Zij zijn het voorbeeld voor Oranje. IJsselstein versterkt dat door te laten zien dat ze trots is op hen en door activiteiten te organiseren waarbij Groen als rolmodel gaat fungeren voor Oranje.

Voor Oranje (totaal circa 120 gezinnen) geldt een sluitende pro-actieve en preventieve aanpak. Jongeren die het verkeerde pad op zijn gegaan die zitten in de 'Code Rood' en daar wordt repressief tegen opgetreden. Code Oranje richt zich vooral op het vergroten van zelfvertrouwen en kansen voor de kinderen en de jongeren uit de kwetsbaardere gezinnen. Oranje moet vooral aanhaken bij Groen (en niet bij Rood). Bij de jongste groepen ligt de focus op de ouders en de professionals en de school. Vanaf de leeftijdsgroep 8+ ligt de focus op het kind in zijn sociale systeem (de context van school, familie, vrienden, vrije tijd waarin het kind functioneert).

Het doel van de aanpak is dat alle kinderen en jongeren de kansen krijgen die nodig zijn om volwaardig in de samenleving te participeren. De aanpak is er op gericht dat de kinderen en jongeren gemiddeld (gaan) scoren op aspecten als:

- taalbeheersing
- sociale vaardigheden
- fysieke en psychische gezondheid
- schoolprestaties
- aansluiting bij de arbeidsmarkt.

Er geldt altijd dat - waar noodzakelijk of wenselijk - ook gepoogd wordt om de ouders van deze kinderen/jongeren te activeren. De aanpak die gericht is op de ouders die behelst dezelfde aspecten:

- taalbeheersing
- sociale vaardigheden, opvoeden, participatie
- fysieke en psychische gezondheid
- beroepsskills, vakopleiding
- aansluiting bij de arbeidsmarkt.

Ook hierbij geldt dat gepoogd zal worden dat ouders van Groen als rolmodel worden ingezet voor ouders van Oranje.

Naar schatting zijn er in IJsselveld-Oost 120 gezinnen van Oranje die in aanmerking komen voor deze aanpak (zie paragraaf 5.1). Naar verwachting leven er in die gezinnen ouders, jongeren en kinderen in alle leeftijdsgroepen en van verschillende culturele achtergronden.

Het is een belangrijke voorwaarde voor succes dat de acties per gezin(slid) scherp gefocussed en precies op maat gemaakt zijn. Er is vaak voldoende aanbod voor de mensen, kern van het probleem is dat het juiste aanbod niet bij de juiste vraag terecht komt.

In het schema hierna is de sluitende aanpak voor Groen en Oranje weergegeven.

1 Deze groep vindt zelf met succes zijn weg in de samenleving, de nadruk ligt op monitoren.
p 22

Schema 18.: Aanpak/aanbod voor Groen en Oranje

#	Actie	Doelgroep	0 - 4	5 - 7	8 - 12	13 - 16	17 - 23	Ouders
a	Monitoring situatie en afstemming benodigde acties		■	■	■	■	■	■
b	Ouders voorbereiden op en ondersteunen bij het ouderschap		■	■				■
c	Advies, hulp en ondersteuning bij opvoeding			■	■	■		■
d	Hulp bij het ontdekken van de identiteit, weerbaarheid				■	■	■	
e	Hulp bij het onderwijs, zie voetnoot voor toelichting ¹			■	■	■	(■)	
f	Op maat gerichte betrokkenheid bij sport			■	■	■		
g	Toeleiding arbeidsmarkt, stages, vakopleiding, trajecten, baan						■	
h	Georganiseerd vertier, ontmoeting, kunst en cultuur				■	■		
i	Grensgevallen in het vizier				■	■		
j	Mentorsysteem, talentscouting, kansen versterken			■	■	■	■	
k	Vertrouwensfigu(u)r(en) voor jongeren				■	■	■	
l	Ontmoetingsmomenten voor ouders faciliteren							■
m	Vertrouwensfigu(u)r(en) voor ouders							■
n	Onderling contact in de buurt, pleinetiquetten				■	■	■	■
o	Repressieve aanpak van jongeren die de fout in gaan (Rood)				(■)	■	■	
p	Centrale plek voor ontmoeting en activiteiten		■	■	■	■	■	■
q	Sturen op de instroom in de wijk					■	■	■

De deelprojectleider Sociaal beziet het overzicht op de sluitende aanpak Groen en Oranje. Bij de uitvoering zijn betrokken SIPS, IJSW, Bewonersadviseurs, wijkgericht werken, SWOIJ, GGD, Scholen, Sportorganisaties, IJWBV, en vele anderen.

Een aantal activiteiten wordt reeds door organisaties georganiseerd, regulier gefinancierd en is beschikbaar. Voor de activiteiten die niet beschikbaar zijn zijn hierna projectvoorstellen gemaakt.

Schema 19.: Beoordelingsschema uitvoering acties

#	Actie	Uitvoering	Bestaande activiteiten (budgettair gedekt)	Nieuwe activiteiten
a	Monitoring en afstemming		Overleg professionals	Bewonersadviseur/HaH-aanpak
b	Ouderschap		Vitras: Consultatiebureau en Stevig Ouderschap, prenatale zorg Centrum Jeugd en Gezin Huisartsen, verloskundigen	Bewonersadviseur/HaH-aanpak Geboortekoffer
c	Opvoedingsondersteuning		IJSW: Voor en vroegschoolse educatie, Peuterwerk Vitras: Stevig Ouderschap GGD: Opvoedspreekuur RvC: Ontmoeting vrouwen	Project 'ouders helpen ouders', thema-avonden voor ouders Burgerbudget
d	Identiteit, weerbaarheid		IJSW: BOS-project, Netwerk 12-, Netwerk 12+, weerbaarheidstrainingen	Mentorsysteem TR2-Project Snuffelstages Tieneractiviteiten in het Wijkcentrum, burgerbudget
e	Onderwijsondersteuning		ROC: Inburgering en taal Vrijwilligers: Taalmaatjes	Taalles in de wijk Mentorsysteem Huiswerkbegeleiding
f	Sport		IJSW: BOS-project, Ladysport Sportverenigingen, Sport-BSO SIPS: Sportvaders RvC: Buurt in Kleur	Mentorsysteem Sportcoaches Activiteiten Wijkcentrum IJ-O, burgerbudget
g	Toeleiding arbeidsmarkt		IJsselstein Werkt project WWB IJsselstein Aan De Slag, project	Mentorsysteem Acquisitie stageplaatsen

¹ Huiswerkbegeleiding, taalvaardigheid (ouders en kinderen), sociale vaardigheden, motorische vaardigheden. (■) = hulp bij 2^o kans onderwijs.

#	Actie	Uitvoering	Bestaande activiteiten (budgettair gedekt)	Nieuwe activiteiten
			Activiteits- en dienstencentrum Maatwerktraject, inburgering CWI, Pouw-bedrijven, Calscollege, bedrijven	
h	Georganiseerd vertier, e.d.		IJSW: Sportbus, jongerenwerker, speel-O-theek, soos gehandicapten RvC: Buurt in Kleur	Project Burgerbudget Wijkcentrum IJ-O TR2-Project
i	Grensgevallen in het vizier		Vitras: Huiselijk Geweld, Vangnet, Buurtbemiddeling, AMW, Vluchtelingenwerk	Bewonersadviseur/HaH-aanpak Mentorsysteem Activiteiten Wijkcentrum IJ-O, burgerbudget
j	Mentorsysteem, e.d.		-	Mentorsysteem
k	Vertrouwensfigu(u)r(en) jongeren		Centrum Jeugd en Gezin Jongerenwerk IJSW, JOP, telefoon	Bewonersadviseur/HaH-aanpak Mentorsysteem
l	Ontmoetingsmomenten ouders		Gem.: Sociaal buurtbeheer (SWOIJ) IJSW: Contactouder-project Prov.-Alleato: Project 'Inzicht' RvC: Ontmoeting vrouwen, B.i.Kleur	Activiteiten Wijkcentrum IJ-O, burgerbudget
m	Vertrouwensfigu(u)r(en) ouders		Centrum Jeugd en Gezin, telefoon	Bewonersadviseur/HaH-aanpak Mentorsysteem
n	Wijketiquetten en contact		Multicultureel festival Wijkgericht werken Portiekgesprekken SWOIJ	Project Wijk/plein-etiquetten Project Burgerbudget
o	Repressieve aanpak		Zie actieprogramma Rood	-
p	Plek ontmoeting en activiteiten		Openbare ruimte, school WIC	Wijkcentrum IJ-O
q	Sturen op de instroom		Woningnet Urgentieregeling	Wijk labelen als herstructurering Toewijzingscriteria vaststellen Kamergewijze verhuur loslaten

Het schema laat zien welke activiteiten voor (de bewoners van) IJsselveld-Oost uitgevoerd (en gefinancierd) kunnen worden door de bestaande organisaties. Die activiteiten staan in de kolom 'Bestaande acties'. Er wordt van uit gegaan dat de betreffende organisaties zelf in de financiële dekking van hun activiteiten zullen voorzien. Indien dit niet het geval is dan zou er een nadere financiële behoefte ontstaan.

Daarnaast is in het schema af te lezen welke aanvullende acties er nodig zijn. Die staan in de kolom 'Nieuwe activiteiten'. Voor die acties dient vanuit het plan financiering gezocht te worden.

Tenslotte geeft het schema een illustratie van een belangrijke taak van de Bewonersadviseur. De Bewonersadviseur heeft onder meer tot taak om de activiteiten vraaggericht en goed op elkaar afgestemd per gezin(slid) ingezet te krijgen.

De benodigde aanvullende acties in het programma voor Groen en Oranje zijn hieronder samengevat:

- 1 Bewonersadviseur, Huis aan Huis aanpak
- 2 Project 'ouders helpen ouders'
- 3 Mentorsysteem
- 4 Coaches, Sportcoaches, Kunstcoaches
- 5 Wijkcentrum
- 6 Acquisitie stageplaatsen
- 7 Project Burgerbudget
- 8 Georganiseerd vertier, zoals bijvoorbeeld TR2-Project
- 9 Wijketiketten, pleinetiketten
- 10 Sturen op de instroom.

Voor een succesvolle aanpak voor Groen en Oranje dienen deze acties - als aanvulling op het reguliere aanbod – in de periode 2009-2017 in IJsselveld-Oost uitgevoerd te kunnen worden. Hierna zijn deze activiteiten kort toegelicht.

Ad.1.: Bewonersadviseur, Huis aan Huis aanpak

Doel: Sociale stijging, vraaggestuurde ondersteuning van gezinnen en gezinsleden.

Aanpak: De Bewonersadviseur is vertrouwenspersoon van de mensen in de wijk. Hij weet wat er achter de voordeuren speelt. Hij initieert een vraaggestuurd aanbod van ondersteuning per gezin(slid). Hij is kind aan huis bij de instellingen die het aanbod verzorgen. De Bewonersadviseur is professioneel, werkt geprotocolleerd en onder een privacyreglement. Hij houdt kantoor in de wijk, i.c. in het WIC.

Budget, looptijd, uitvoerende: Uitvoerende is vooralsnog de gemeente, looptijd is 2008 – 2016, kosten bedragen circa 100.000,-- euro per jaar voor circa 1,5 fte Bewonersadviseur (inclusief kantoorkosten en projectcoördinatie).

Ad.2: Project 'ouders helpen ouders'

Doel: Hulp bij opvoedingsvraagstukken, sociale cohesie, onderling contact.

Aanpak: Er worden initiatieven genomen die er toe leiden dat ouders ouders gaan helpen.

Budget, looptijd, uitvoerende: Uitvoerende is IJSW, looptijd is 2008 – 2016, kosten bedragen circa 15.000,-- euro per jaar.

Ad.3.: Mentorsysteem

Doel: Begeleiden van kwetsbare kinderen/jongeren, vertrouwenspersoon van kinderen/jongeren, vroegtijdig signaleren van ongewenste ontwikkelingen bij kinderen/jongeren, goed voorbeeld gedrag.

Aanpak: Er wordt een pool van vaste mentoren samengesteld. De mentoren wonen in (de omgeving van) IJsselstein en hebben ervaring in en affiniteit met het coachen en opvoeden van kinderen/jongeren. De mentoren worden geworven en geselecteerd op basis van de benodigde competenties en aansluiting bij de doelgroepen. De mentoren in de pool worden getraind. De pool wordt 'levend' gehouden. Langs verschillende lijnen komen kinderen/jongeren in beeld die ondersteuning behoeven. Het betreft alle leeftijdsgroepen vanaf 5 jaar. Met de ouders en met het kind/de jongere wordt een mentorovereenkomst gesloten ('deal'). In die overeenkomst staan de ontwikkelingsdoelen, de wederzijdse verwachtingen, het ontwikkelingsprogramma en de looptijd. Op basis van de overeenkomst wordt tevens de onkostenvergoeding c.q. het honorarium van de mentor bepaald. Een vorm van betaling wordt noodzakelijk geacht omdat anders het risico groot is dat het te vrijblijvend is. De totale omvang van de doelgroep 'oranje' bedraagt circa 250 kinderen/jongeren. Een substantieel deel daar van komt in aanmerking voor een mentor. Als het concept aanslaat dan zijn er naar verwachting 30 á 40 coaches nodig (die tussen de 1 en maximaal 5 pupillen onder hun hoede hebben). Het budget is niet alleen bedoeld voor het mentorsysteem maar ook voor eventuele kosten die samenhangen met het ontwikkelprogramma (contributies, aanschaf leermiddelen, et cetera, daar waar het gezin in kwestie deze kosten niet kan dragen).

Budget, looptijd, uitvoerende: Stichting IPS kan de mentorpool organiseren. De looptijd beslaat geheel fase 1 van de wijkvernieuwing (2009-2026). Het benodigd budget hangt af van het succes van het initiatief. Ten minste 25.000 euro per jaar, bij succes 50 tot 75.000 euro per jaar.

Ad.4.: Coaches, Sportcoaches, kunstcoaches

Doel: Begeleiden en stimuleren van kinderen/jongeren uit de kwetsbare gezinnen die een overtuigende interesse hebben voor een specifieke sport activiteit of kunstzinnige activiteit.

Aanpak: Kinderen/jongeren die een overtuigende interesse hebben voor een specifieke tak van sport of kunst kunnen worden gecoacht door een ervaren beoefenaar van die sport/kunstactiviteit. De coach kent de materie, kent de weg en heeft een relevant netwerk. Het project behelst de organisatie die de sport- en kunstcoaches zoekt en organiseert. Langs verschillende lijnen komen kinderen/jongeren in beeld die geschikt zijn voor sport/kunstcoaching. Het betreft alle leeftijdsgroepen vanaf 5 jaar. Na het vaststellen van de behoefte zoekt de organisatie daar op maat een geschikte coach bij.

Budget, looptijd, uitvoerende: Stichting IPS kan de sportcoaches en de kunstcoaches organiseren. De looptijd beslaat geheel fase 1 van de wijkvernieuwing (2009-2026). Het benodigd budget hangt af

van het succes van het initiatief. Ten minste 10.000 euro per jaar, bij succes circa 25.000 euro per jaar.

Ad.5.: Wijkcentrum

Doel: Plek in, van en voor de wijkbewoners, plek voor ontmoeting, plek voor activiteiten. Focus op alle bewonersgroepen in de wijk, van jong tot en met oud.

Aanpak: Er wordt voorzien in een centraal gelegen wijkgebouw. Vooralsnog is het een tijdelijk gebouw. Bij succes is voorzien in een permanent gebouw. In het gebouw worden door en voor de bewoners uit de wijk activiteiten georganiseerd. Het gebouw wordt ingezet om ontmoeting te organiseren en daarmee sociale cohesie te realiseren. Het initiatief voor activiteiten ligt ten principale bij de buurtbewoners en de organisaties die in de wijk actief zijn. Zoals gezegd de focus ligt op alle bewonersgroepen uit de wijk, van jong tot en met oud.

Budget, looptijd, uitvoerende: De gemeente draagt vooralsnog de kosten voor het gebouw (realiseren van het gebouw, verzekeren van het gebouw, kosten voor verbruik electra/water), dit betreft voor de eerste 5 jaar (het tijdelijke gebouw) 30 á 40.000 euro (is nog indicatief) per jaar.

Indien overgegaan wordt naar een permanent gebouw dan kunnen de kosten hoger worden.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met kosten voor gebouwenbeheer (schoonhouden, openingstijden en gebruiksregels handhaven, bezettingsrooster). Het gebouwenbeheer wordt bij voorkeur gedaan door de organisatie die met activiteiten het meest aanwezig is in het gebouw.

Ad.6.: Acquisitie stageplaatsen

Doel: Belemmeringen wegnemen voor jongeren die voor hun opleiding verplicht zijn stage te lopen. Er worden ook maatschappelijke stages geacquireerd.

Aanpak: Jongeren ondersteunen bij het vinden van een bij hun opleiding passende stageplaats door bedrijven te benaderen, bedrijven ondersteunen bij het verkrijgen van erkenning als leerbedrijf. (Calibris, Ecabo).

Budget, looptijd, uitvoerende: Stichting IPS organiseert dit initiatief. De looptijd beslaat geheel fase 1 van de wijkvernieuwing (2009-2026). Het benodigd budget wordt geraamd op circa 10.000 euro per jaar.

Ad.7.: Project Burgerbudget

Doel: Burgerinitiatieven stimuleren, wijkactiviteiten organiseren waar de bewoners om vragen.

Aanpak: (Groepen van) bewoners uit de wijk kunnen initiatieven nemen voor activiteiten in de wijk. Deze activiteiten kunnen bijvoorbeeld in of vanuit het wijkcentrum worden georganiseerd. Een 'jury' beheert het 'Burgerbudget'. Het Burgerbudget is een fonds van waaruit burgerinitiatieven gefinancierd kunnen worden. Het fonds wordt gedoteerd door het Oranjefonds. De jury komt eens per maand of eens per twee maanden (afhankelijk van het aantal voorstellen) bijeen en is in staat om zeer snel (liefst direct) te besluiten.

Budget, looptijd, uitvoerende: Uitvoerenden zijn aan de kant van de 'jury': Oranjefonds, IJSW en Stichting SIP-Samen. Aan de kant van de initiatieven zijn het alle inwoners van IJsselveld-Oost.

Ad.8.: Georganiseerd vertier, zoals bijvoorbeeld TR2-Project

Doel: Jongeren op gang helpen met positief vertier. Groen en Oranje op een stimulerende manier bij elkaar brengen. Jongeren leren middels beter en bewuster omgaan met hun eigen gedrag.

Volwassenen leren om te gaan met het straatgedrag van (hang)jongeren. Het buurtcentrum vormt bij veel van deze activiteiten de centrale plek.

Aanpak: Bijvoorbeeld het TR2-Project: Jongeren volgen een acteertraining van zes bijeenkomsten waarbij zij onder andere hun eigen gedrag leren spelen. Met het aangeleerde kunnen zij wat geld bijverdienen als rollenspelacteur. Volwassenen en ouderen kunnen doormiddel van een specifieke, samen met Indigo (Altrecht) ontwikkelde assertiviteitstraining beter leren omgaan met (groepen) jongeren die zij als bedreigend ervaren. Dit aanbod wordt vanuit het buurthuis georganiseerd.

Budget, looptijd, uitvoerende: De looptijd beslaat geheel fase 1 van de wijkvernieuwing (2009-2026). Het benodigd budget hangt af van het aantal en de mate van succes van de initiatieven en wordt geraamd op circa 25.000 euro per jaar. Stichting IPS organiseert het TR2-Project.

Ad.9.: Wijketiketten, pleinetiketten

Doel: Wijkbewoners, burens, flatgenoten met elkaar in contact brengen, gemeenschappelijke leefgewoonten en normen ten aanzien van de omgang met de openbare ruimte expliciet maken en met elkaar delen.

Aanpak: Een organisatie wordt gevraagd om portiek en/of flat en/of pleingewijs de bewoners uit te nodigen voor een gesprek. Gezamenlijk worden de wijk en/of pleinetiketten vastgesteld. Deze worden op diverse communicatiemiddelen vastgelegd (bordjes, stickers, flyers, et cetera). De communicatiemiddelen worden in de flats en in de openbare ruimte gedistribueerd en aangebracht. Bezien wordt of er qua momentum aangesloten kan worden bij de introductie van de ondergrondse vuilopslag. Bezien wordt of er bewoners zijn die zich in willen zetten voor de naleving van de pleinetiketten, bewoners die bijvoorbeeld in contact staan met de twee wijkbeheerders van IJWBV en met de opzichter van de gemeente.

Budget, looptijd, uitvoerende: Aan een organisatie (bijvoorbeeld IJSW of Stichting IPS) of aan Wijkgericht werken wordt gevraagd dit in 2009 en 2010 te organiseren. De kosten hiervoor worden geraamd op 10.000 euro per jaar.

Ad.10.: Sturen op de instroom.

Doel: Ruimte houden voor verhuizingen binnen de wijk (woningruilbeurs), sturen op de kwaliteit van de instroom in de wijk.

Aanpak: IJWBV en Gemeente treden in overleg om te bezien op welke wijze de herstructureringsstatus voor IJsselveld-Oost het beste vormgegeven kan worden.

Budget, looptijd, uitvoerende: De gemeente en de IJWBV zijn de uitvoerende organisaties. Dit dient in 2008/2009 te worden gerealiseerd. Het betreft regulier werk, er zijn geen additionele kosten aan verbonden.

Dit zijn de additionele acties die – gezien vanuit de huidige situatie en behoeften – de komende periode nodig zijn om op de pijler sociaal, leefbaar en veilig van IJsselveld-Oost een gemiddelde IJsselsteinse wijk te maken. De wijk blijft in ontwikkeling, in de loop van de periode zal de behoefte aan nieuwe en of andere acties ontstaan. In het wijkvernieuwingsproject moet ruimte zijn voor de hiervoor benodigde flexibiliteit.

5.2 Succescondities voor het actieprogramma sociaal, leefbaar en veilig

Het is de crux dat er precies dát wordt geïnvesteerd in een gezin wat specifiek daar nodig is. Dit vergt:

- snelle actie waar dat nodig is (geen wachtlijsten, hoge prioriteit)
- flexibiliteit van instellingen om maatwerk te kunnen leveren
- integrale en systeemgerichte actie, achter de voordeur op elkaar afgestemd
- het inzetten van professionele krachten vanuit alle betrokken instellingen.

5.3 Samenvatting financiële paragraaf sociaal, leefbaar en veilig (fase 1)

Er is een verkenning uitgevoerd naar de kosten die gemoeid zijn met het programma sociaal, leefbaar en veilig in fase 1. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat.

Schema 20.: Samenvatting extra acties pijler sociaal, leefbaar, veilig (prijspeil 2009), de geprognosticeerde budgetten zijn indicatief, stand september 2008

#	Additionele activiteit	Wie	Periode	Progn. gem. kosten p/j	Kosten fase 1.: 2009-2016
1	Buurtvaders en buurtmoeders	S	Structureel	60.000	480.000
2	Toezicht en projectaanpak criminaliteit	G	Structureel	50.000	400.000
3	Bewonersadviseur, Huis aan Huis aanpak	G	Structureel	100.000	800.000
4	Project 'ouders helpen ouders'	IJ	Structureel	15.000	120.000
5	Mentorsysteem	S	Structureel	50.000	400.000
6	Coaches, sportcoaches, kunstcoaches	S	Structureel	10.000	80.000
7	Wijkcentrum (gebouw, gebouwenbeheer)	S	Structureel	50.000	400.000
8	Acquisitie stageplaatsen	S	Structureel	10.000	80.000
9	Project Burgerbudget	Dv	Structureel	50.000	400.000
10	Georganiseerd vertier, zoals TR2-project	S	Structureel	25.000	200.000
11	Wijketiketten, pleinetiketten	IJ	2009 - 2010	10.000	20.000
12	Onvoorzien	G	Structureel	25.000	200.000
13	Nieuwe activiteiten in de loop der tijd	Dv	Structureel	p.m.	p.m.
	Totaal			455.000	3.580.000

G=Gemeente, S=SIPS, IJ=IJSW, Dv=Diverse

	Afgerond				3,6 miljoen
	Gemiddeld per jaar				450.000 p/jaar

Nadere toelichting:

- 1 De genoemde activiteiten weerspiegelen de gedachten anno september 2008. Reeds eerder (zie paragraaf 1.1) is gesteld dat het meerjarenprogramma aangepast moet kunnen worden aan de actuele ontwikkelingen
- 2 Het programma is om deze reden vooral voor de eerste twee a drie jaar hard.
- 3 Daarna wordt het zachter en kunnen activiteiten mogelijk vervangen worden door alternatieven
- 4 De geprognosticeerde kosten zijn indicatief en betreffen gemiddelde jaarkosten
- 5 De gemiddelde jaarkosten kunnen fluctueren. Dat hangt af van de werklust en van de fasering (met een extra impuls op gang brengen of langzaam op gang komen, volledig draaien). Hieronder is een inschatting gegeven van de verwachte fluctuatie
- 6 De overzichten zijn indicatief en illustratief, er kunnen (door derden) geen rechten aan ontleend worden.

Schema 21.: Indicatie fluctuatie acties pijler sociaal, leefbaar, veilig, stand september 2008

#	Additionele activiteit	Kosten per jaar	Indicatie fluctuatie budget/jaar in %							
			09	10	11	12	13	14	15	16
1	Buurtvaders, buurtmoeders, e.d.	60.000	100	100	100	100	100	100	100	100
2	Toe. & projectaanpak criminaliteit	50.000	150	100	100	100	100	100	100	100
3	Bewonersadviseurs, Huis aan Huis	100.000	110	100	100	100	90	90	90	90
4	Project 'ouders helpen ouders'	15.000	125	100	100	100	100	100	100	100
5	Mentorsysteem	50.000	100	75	75	100	100	100	100	100
6	Coaches, Sport-, Kunstcoaches	10.000	100	100	100	100	100	100	100	100
7	Wijkcentrum (gebouw en beheer)	50.000	80	80	80	80	80	125	125	125
8	Acquisitie stageplaatsen	10.000	100	100	100	75	75	75	75	75
9	Project Burgerbudget	50.000	100	100	100	100	100	100	100	100
10	Georganiseerd vertier, TR2-project	15.000	100	100	100	100	100	100	100	100
11	Wijketiketten, pleinetiquetten	10.000	100	100	0	0	0	0	0	0
12	Onvoorzien	25.000	100	100	100	100	100	100	100	100
13	Nieuwe initiatieven	p.m.	0	10	20	30	40	50	60	70

Samenvatting

Voor fase 1. (2009 tot en met 2016) bedragen de kosten voor het programma sociaal, leefbaar en veilig, inclusief de algehele projectleiding, communicatie en participatie circa 3,3 miljoen euro. De dekking van deze kosten kan gezocht worden in:

- Bestaande en voor deze doelen geormerkte budgetten binnen de gemeente
- Bestaande en voor deze doelen om te buigen budgetten binnen de gemeente
- Subsidies van derden (Rijk, provincie, Bru en diverse fondsen).

Schema 22.: Samenvatting financiële paragraaf pijler Sociaal, leefbaar en veilig (fase 1), september 2008

#	Kosten/Investering	Bedrag
1	Totale kosten fase 1 (2009 - 2016)	3,6 miljoen
2	Gemiddelde kosten per jaar	450.000 p/j
3	Budget conform Kadernota/meerjarenbegroting	220.000 p/j
4	Dekking uit bestaande budgetten gemeente	p.m.
5	Adoptie project Burgerbudget door Oranjefonds	50.000 p/j (circa 5 jaar)
6	Toegezegde Subsidies Sociaal, leefbaar, veilig Provincie ¹	p.m.
7	Toegezegde Subsidies Sociaal, leefbaar, veilig derden ²	p.m.
8	Nog te verwerven subsidies/krediet van de Raad	180.000 p/j 1.440.000 t/m 2016
	Saldo	0

Het financiële risico voor de kosten voor sociaal, leefbaar en veilig ligt bij de gemeente IJsselstein. De repressieve kolom (politie, justitie, DJI) financiert de repressieve aanpak.

Nadere toelichting op het risico:

- In de Kadernota van de gemeente is een bedrag van structureel 295.000 euro voor de wijkvernieuwing IJsselveld-Oost gereserveerd. Hiervan wordt 220.000 euro gereserveerd voor de dekking van de pijler Sociaal, Leefbaar en veilig
- Bijdrage BRU, zie ook paragraaf 4.3
BRU draagt tot en met 2009 bij met ruim 1 miljoen euro. Dit betreft de grotendeels (circa 75%, i.c. in totaal 766.000,--) reeds beschikte budgetsubsidies onder de noemen 'Duurzaam Veilig IJsselveld'. De BRU budgetsubsidie 2009 en 2010 (i.c. in totaal 520.000,--) kunnen door IJsselstein eveneens aangevraagd worden voor Duurzaam Veilig IJsselveld. Hoewel deze subsidie voornamelijk een fysieke onderbouwing kent mag er een brede interpretatie worden gehanteerd. In nader overleg met BRU is verkend dat bijvoorbeeld het cameratoezicht openbare ruimte onder de subsidiebeschikking Duurzaam Veilig IJsselveld valt.
- Bijdrage Provincie
Bij de Provincie Utrecht worden meerdere subsidieverzoeken ingediend. Met name ook voor de pijler Sociaal, Leefbaar en Veilig. De fondsenwerving voor de Wijkvernieuwing IJsselveld-Oost is als standaard taak van de projectleiding benoemd en zal dus een continue stroom van subsidieaanvragen tot gevolg hebben. Overigens is door de provincie een subsidieaanvraag voor de ondersteuning van de Huis aan Huis aanpak (ad. 50.000 euro per jaar, voor 3 jaar) afgewezen.
- Verwachting t.a.v. het financiële risico
Het is de verwachting dat de nog benodigde budgetten voor de meerjaren kosten voor het programma Sociaal, Leefbaar en Veilig (in totaal voor fase 1 1.440.000,--) gedekt kunnen worden uit nog nader en in de loop van de planperiode (2009 - 2016) te verwerven externe subsidiering.

¹ Vooralsnog is 2 miljoen subsidie voor IJsselveld-Oost aangevraagd

² Er loopt nog een verzoek bij Bru. Met de Rijksoverheid is nog geen contact gelegd

6 Lopende activiteiten vanuit wijkvernieuwingsplan

Naast de verdere uitwerking en financiële vertaling van het Wijkvernieuwingsplan zijn er ook al planonderdelen in gang gezet.

Snoei-, bestraat- en schoonmaakbeurt

Conform het raadsbesluit van 21 maart 2008 wordt er momenteel gewerkt aan extra snoei-, bestratings- en schoonmaakwerkzaamheden in de wijk. Er is een plan in ontwikkeling voor de periode van fase 1 (2009-2016, zie hoofdstuk 4). De acties die dit jaar uitgevoerd worden anticiperen zo veel als mogelijk op het in ontwikkeling zijnde plan.

Huis aan Huis aanpak

Conform het raadsbesluit van 21 maart 2008 is een start gemaakt met de Huis aan Huis aanpak. Er is een kwartiermaker aangesteld. De kwartiermaker heeft een plan van aanpak opgesteld en dat plan van aanpak wordt momenteel uitgevoerd. Er zijn vruchtbare contacten met het SIP (Sociaal Investerings Plan) project in Amsterdam. Dat project geldt als de bakermat van de Huis aan Huis aanpak zoals die zich nu in Nederland ontwikkelt. Van het SIP is diverse materiaal overgenomen en geschikt gemaakt voor IJsselstein.

De kwartiermaker heeft intensieve contacten met de relevante instellingen. Er is een werkbaar samenwerkingsmodel in ontwikkeling.

Onderdeel van het plan van aanpak is dat de kwartiermaker ook zelf zo snel als mogelijk met de huisbezoeken start. Inmiddels is die start gemaakt en worden ook al de eerste resultaten geboekt. Resultaten in de zin van ondersteuning van kwetsbare gezinnen/gezinsleden.

In de tweede helft van 2008 zal de kwartiermaker 2 bewonersadviseurs werven en zal de aanpak op grotere schaal op gang komen.

Repressie en preventie door Politie

De inzet van de politie in IJsselveld-Oost is versterkt. Door de districtsleiding en in overleg met het Wijkteam IJsselstein en de gemeente IJsselstein zijn personele versterkingen aangebracht. Door de maatregelen is de inbreng van de politie in de wijkvernieuwing verbeterd.

Buurtvaders, sportvaders, wijkcentrum

Conform het raadsbesluit van 21 maart 2008 zijn de voorbereidingen getroffen voor de realisatie van het tijdelijke wijkcentrum/buurthuis centraal gelegen in de wijk. Met organisaties als Stichting IPS en IJSW is intensief contact over het wijkcentrum. Daarnaast is de bestemmingsplanprocedure en bouwplanprocedure voorbereidt en gestart.

Conform het aangehaalde raadsbesluit is tevens subsidie verstrekt aan de Stichting IPS voor de uitvoering van het project Buurtvaders/sportvaders.

Voorbereidingen fysieke ingrepen

Aan stedenbouwkundig bureau BGSV is door de gemeente en de IJWBV een gezamenlijke opdracht verstrekt om de tot nu toe ontwikkelde ideeën om te zetten in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan voor IJsselveld Oost. Het in kaart brengen van de gevolgen van het afsluiten van de onderdoorgangen maakt deel uit van de opdracht aan BGSV.

Naar verwachting is de conceptrapportage in oktober 2008 gereed.

Daarnaast worden momenteel de voorbereidingen getroffen voor de twee projecten schuifruimte, het afsluiten van de onderdoorgangen en de onderhoud, renovatie en verkoopplannen.

7 Organisatie

7.1 Projectorganisatie en projectleiding

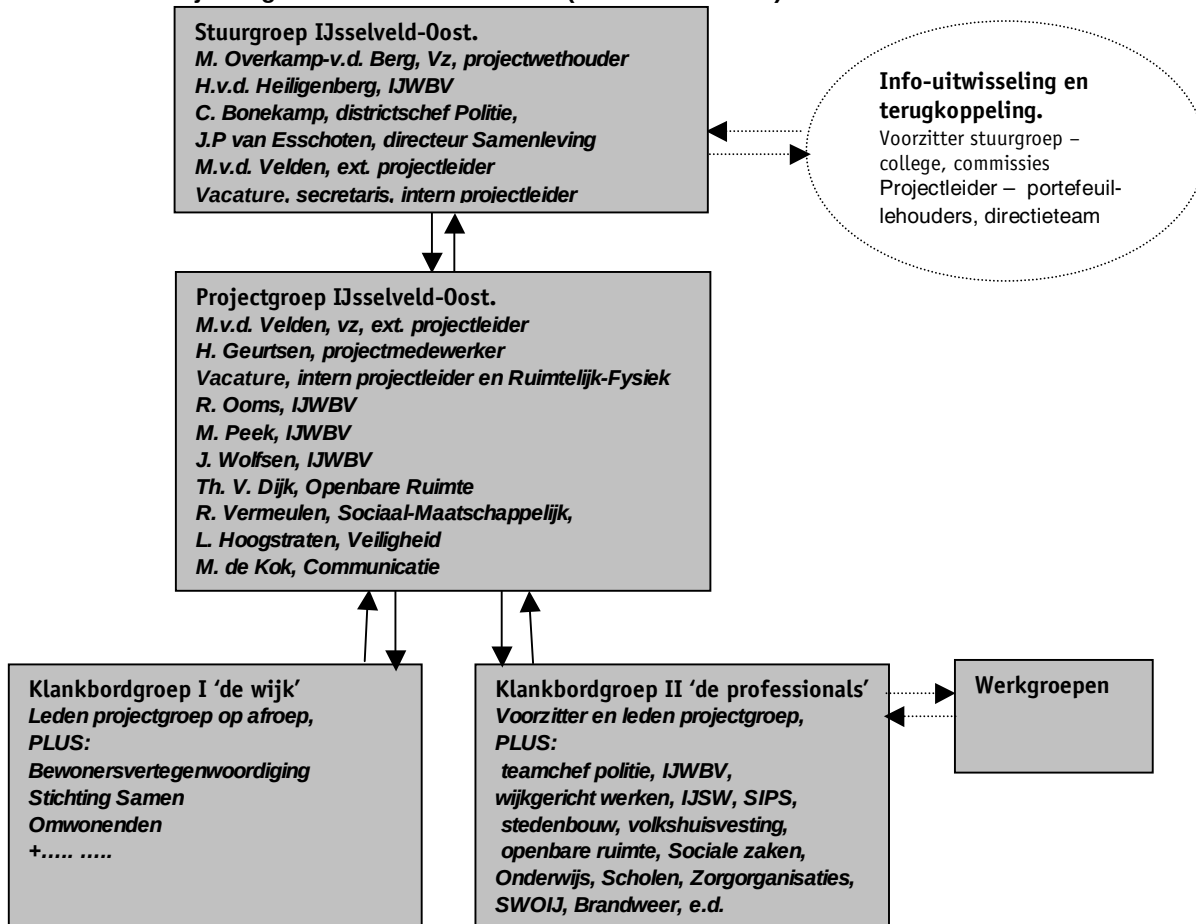
Iedere organisatie voert onder de eigen verantwoordelijkheid zijn werkzaamheden uit. Het is natuurlijk wel van belang dat alle organisaties hun werkzaamheden goed op elkaar afgestemd houden en dat de bevolking goed bij de activiteiten betrokken blijft. Ook is het van belang dat de beide actieprogramma's fysiek (woningen en openbare ruimte) en het actieprogramma sociaal, leefbaar en veilig goed op elkaar afgestemd blijven.

Om deze condities te kunnen vervullen dient er een overkoepelende projectleiding c.q. –coördinatie te zijn. De overkoepelende projectleiding heeft de volgende taken:

- 1 projectresultaten monitoren op de vastgestelde meetbare doelen (zie 2.3)
- 2 projectvoortgang aansturen, volgen, en bijsturen waar nodig
- 3 bewonersparticipatie en –communicatie organiseren
- 4 aard en omvang van de vraagstukken in IJsselveld-Oost blijven volgen en waar nodig de aanpak op de actualiteit aanpassen
- 5 acties binnen de onderscheiden programma's goed op elkaar afstemmen
- 6 acties tussen de onderscheiden programma's goed op elkaar afstemmen
- 7 budget bewaken en rapportages opstellen
- 8 aanvullende fondsen werven (ook voor de nieuw te ontwikkelen activiteiten).

De projectorganisatie voor de periode vanaf nu zie er uit als in onderstaand schema.

Schema 23.: Projectorganisatiefase definitiefase (vanaf zomer 2008)



Naast deze projectorganisatie is in het proces voorzien in consultatierondes. Er is bij een aantal maatschappelijke organisaties geïnventariseerd welke toekomstplannen zij hebben in IJsselveld-Oost. Het betreft dan organisaties als: Jenaplanschool, Axion, Vitras, Reynaerde, IJSW, SWOIJ, SIPS, en dergelijke).

7.2 Kosten overall participatie, communicatie, projectleiding

Voor de algehele projectleiding, participatie en communicatie en onvoorzien dient rekening gehouden te worden met een kostenpost van circa 150.000 euro per jaar.

Samenvatting

Voor fase 1. (2009 tot en met 2016) bedragen de kosten voor de algehele projectleiding en de participatie en communicatie circa 150.000 euro per jaar, ergo voor geheel fase 1 (2009-2016) bedraagt dat 1,2 miljoen. De gemeente en de IJWBV delen ieder voor 50% in deze kosten. Binnen de gemeente kan de dekking van deze kosten gezocht worden in:

- Bestaande en voor deze doelen geoormerkte budgetten binnen de gemeente
- Bestaande en voor deze doelen om te buigen budgetten binnen de gemeente
- Subsidies van derden (Rijk, provincie, Bru en diverse fondsen).

Schema 24.: Samenvatting financiële paragraaf participatie, communicatie, projectkosten (fase 1), stand september 2008

#	Kosten/Investering	Bedrag
1	Totale kosten fase 1 (2009 - 2016)	1,2 miljoen
2	Gemiddelde kosten per jaar	150.000 p/j
3	Dekking door IJWBV	75.000 p/j
4	Budget conform Kadernota/meerjarenbegroting	75.000 p/j
7	Toegezegde Subsidies	p.m.
8	Nog te verwerven subsidies/krediet van de Raad	0
	Saldo	0

Het financiële risico voor de kosten voor overall participatie, communicatie en projectleiding ligt voor 50% bij de gemeente IJsselstein en voor 50% bij IJWBV.

7.3 Raming interne uren gemeentepersoneel

Voorgesteld wordt om de vigerende projectstructuur te continueren.

Qua ambtelijke capaciteit wordt voorlopig uitgegaan van:

- interne projectleiding en ruimtelijke aspecten: Sector Ruimte, circa 3,5 dag per week
- projectsecretariaat/ondersteuning: Sector Ruimte, circa 2,5 dag per week
- coördinatie welzijns- en sociale aspecten, inclusief liaison officer huis aan huis aanpak: Sector Samenlevingen circa 0,5 á 0,8 dag per week
- coördinatie veiligheidsaspecten: Sector Bestuur, circa 0,5 á 0,8 dag per week
- ondersteuning participatie en overall communicatie, afdeling Communicatie circa 0,5 dag per week.

8 Financiën 2009 – 2016

8.1 Financiële meerjarenraming (fase 1)

Onderstaande tabel bevat een samenvattend overzicht van de investeringen en kosten inclusief btw. In totaal bedraagt de onrendabele investering in fase 1 (periode 2009-2016) euro 25,0 miljoen. euro 18,0 miljoen is voor rekening van de IJWBV. De rest (7 miljoen) komt voor risico van de gemeente. Verwacht wordt dat daarvan een substantieel deel gedekt kan worden uit subsidies.

Schema 25.: Samenvatting financiële prognose fase 1 (2009 t/m 2016)

Samenvatting investering/kosten	Bedrag
Onrendabele investering woningen	18.040.000 (72%)
Kosten/investeringen openbare ruimte	2.500.000 (10%)
Kosten sociaal, leefbaar en veilig	3.600.000 (13%)
Kosten overall participatie, communicatie, projectleiding	1.200.000 (5%)

Alle bedragen in deze financiële verkenning zijn in euro op prijspeil 1 januari 2008. De bedragen dienen jaarlijks te worden geïndexeerd.

8.2 Verkenning financiële dekking (fase 1)

In de afzonderlijke financiële paragrafen (zie 3.4, 4.3, 5.3, 7.2) is reeds indicatief aangegeven waar de financiële dekking wordt gezocht.

Schema 26.: Samenvatting dekking fase 1 (2009 t/m 2016)

Samenvatting investering/kosten	Dekking
18 miljoen onrendabele investering woningen	Te dekken door IJWBV en evt. externe financiering/subsidies
2,5 miljoen openbare ruimte	Te dekken door de gemeente i.c.m. externe financiering/subsidies
3,6 miljoen sociaal, leefbaar en veilig	Te dekken door de gemeente i.c.m. externe financiering/subsidies
1,2 miljoen overall participatie, communicatie, projectleiding	Te dekken door gemeente/IJWBV 50/50 i.c.m. externe financiering/subsidies

Vanuit de gemeente wordt ten aanzien van de dekking uitgegaan van een structurele bijdrage van 295.000 euro per jaar (prijspeil 2008).

Wij gaan er van uit dat de rest gefinancierd kan worden met behulp van externe subsidies. Er zijn inmiddels verschillende subsidieverzoeken ingediend en in behandeling. De eerste (mondelinge) toezeggingen zijn ook al binnen. Dit zal de komende maanden worden afgehecht en geformaliseerd, daar komt dan ook helderheid over.

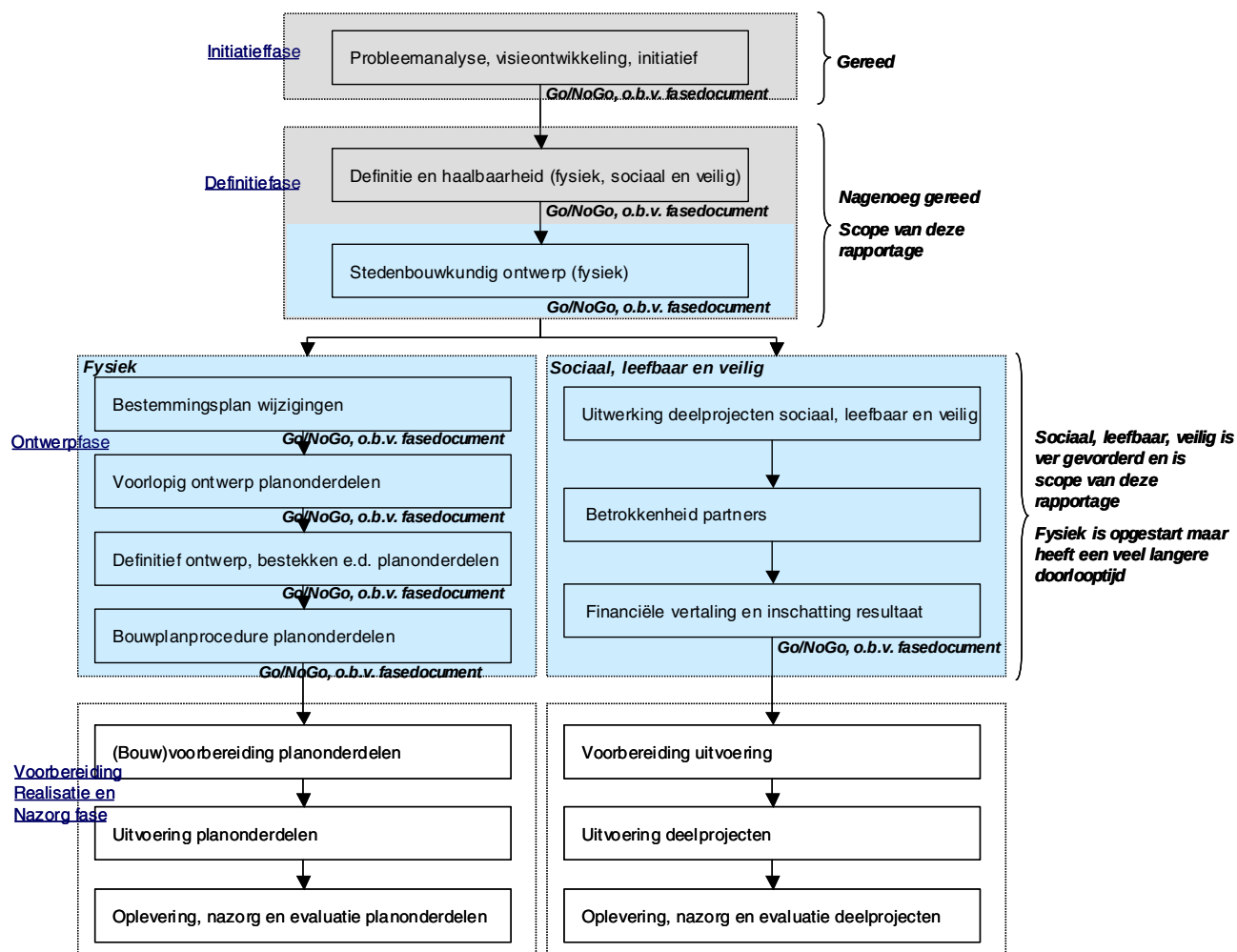
Daarnaast is het de taak van de overall projectleider om blijvend te zoeken naar externe financiering. Dat dient gedurende de gehele looptijd van fase 1 (2009-2016) door te lopen.

Bijlagen

9 Bijlage 1: Procesfasering

Voor het evenwichtig in het integraal werken aan de sociale, veiligheids en fysieke vraagstukken is de projectfasering uit paragraaf 1.2 verder uitgewerkt.

Schema: De procesfasering in perspectief van de integrale wijkvernieuwing



In deze rapportage is verslag gedaan van de Definitiefase van het project. Voor het programma sociaal, leefbaar en veilig is ook al de ontwerpfase uitgewerkt. Dat is voor het programma fysiek nog niet gedaan. Daar wordt momenteel aan gewerkt maar die uitwerking kent een veel langere doorlooptijd.

10 Bijlage 2: Mediaberichten Planbespreking

In februari 2008 is het plan op de hoofdlijnen besproken met bewoners en met vertegenwoordigers van organisaties die in de wijk actief zijn.

Naar aanleiding van die besprekingen zijn er berichten in de media verschenen.

Bijgevoegd is zijn de berichten zoals die zijn verschenen in AD en Zenderstreeknieuws.

BIJLAGE III: ONTWIKKELINGSVISIE IJSSELVELD-OOST

Ontwikkelingsvisie

IJsselveld-Oost

IJsselstein

1802
10



bureau voor
STEDEBOUW

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.

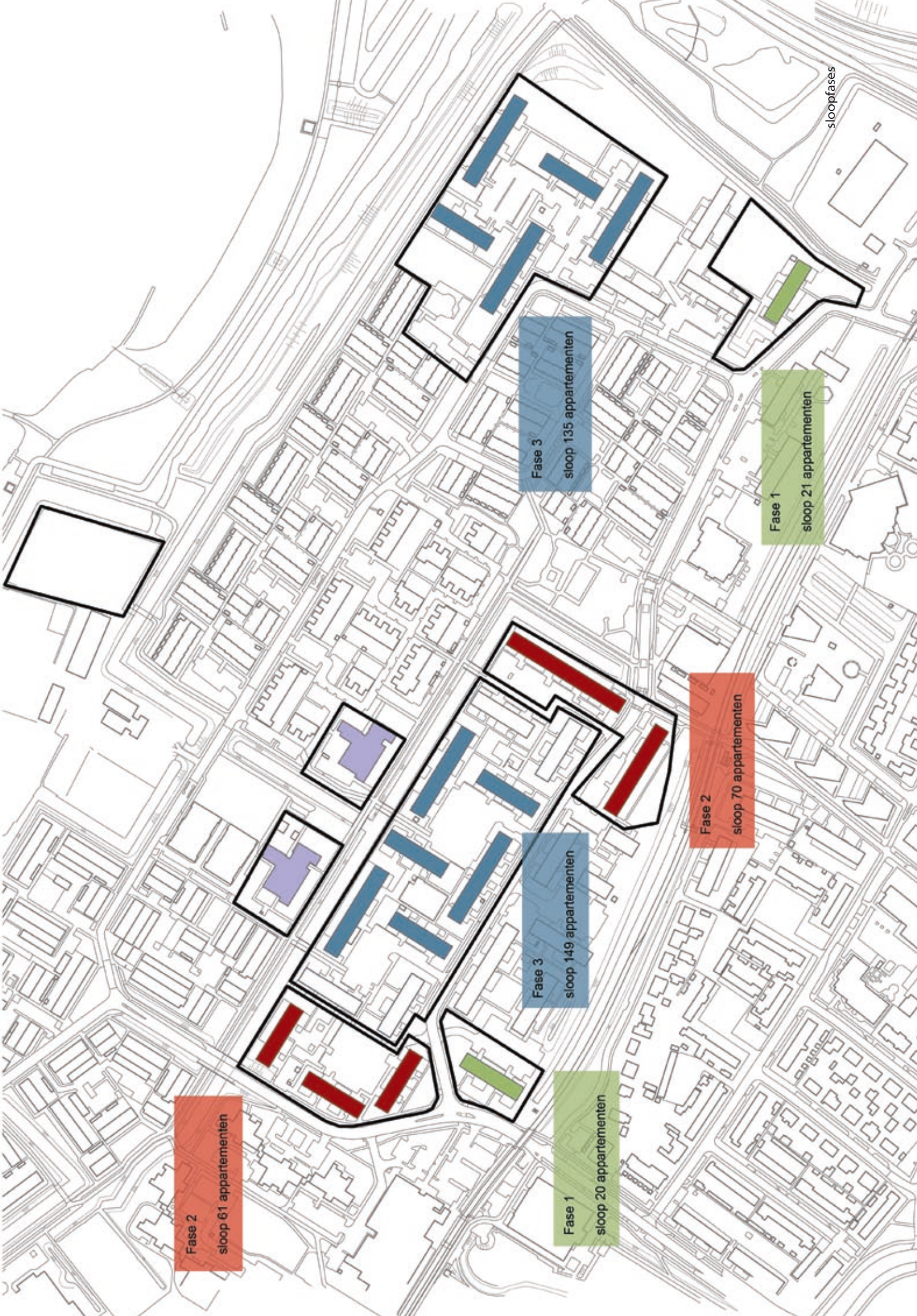
IJsselveld-Oost is een na oorlogse uitbreiding van IJsselstein. Ondanks de idealen van die na oorlogse periode, blijft de wijk

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.

Luchtfoto IJsselstein noord



sloopfases

Fase 2
sloop 61 appartementen

Fase 3
sloop 149 appartementen

Fase 3
sloop 135 appartementen

Fase 2
sloop 70 appartementen

Fase 1
sloop 21 appartementen

Fase 1
sloop 20 appartementen

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.

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.



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 na oorlogse 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 aangeakt 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 belevingskwaliteit 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 Randijksebosjes 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 een duidelijke 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.

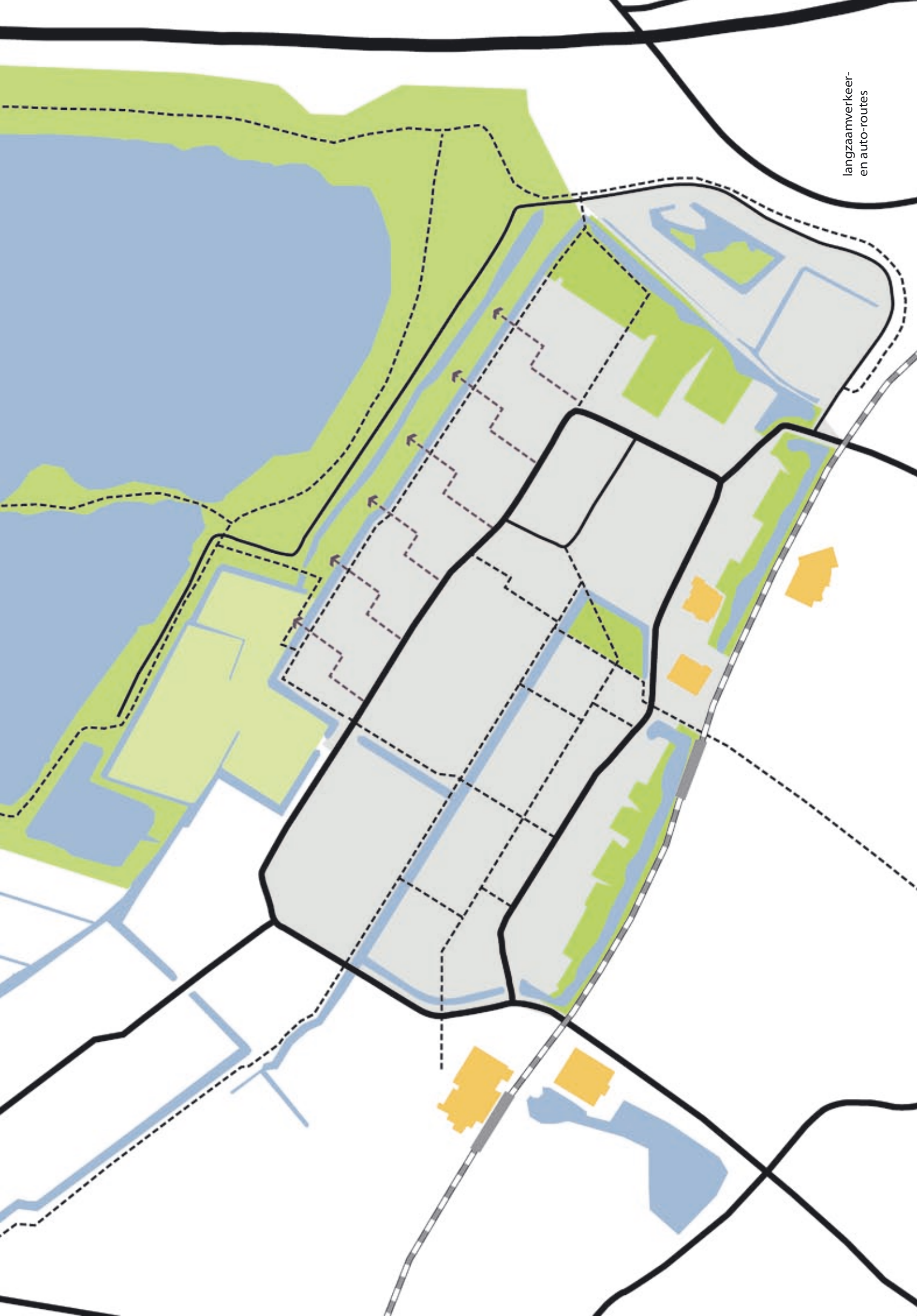
6. Overgang openbaar/privé

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





'Aantrekkelijk recreatief'
mogelijke toekomstige oever-ontwikkelingslocatie



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 bebouwingsoptzet. Voor alle nieuwbouwlocaties is een voorbeelduitwerking gemaakt. Voor alle gebieden is een logische bebouwingsoptzet 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.

uitwerking ontwikkelingsvisie

* kunstobjecten

S sport

---- zoekgebied voor nieuwe lv-route

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.

20 appartementen

8 eengezinswoningen

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

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

14 eengezinswoningen

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

16 beneden-bovenwoningen
47 eengezinswoningen

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

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

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

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

8

2

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

5

13

14

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

18

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

4

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

8

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

3

6

Middengebied

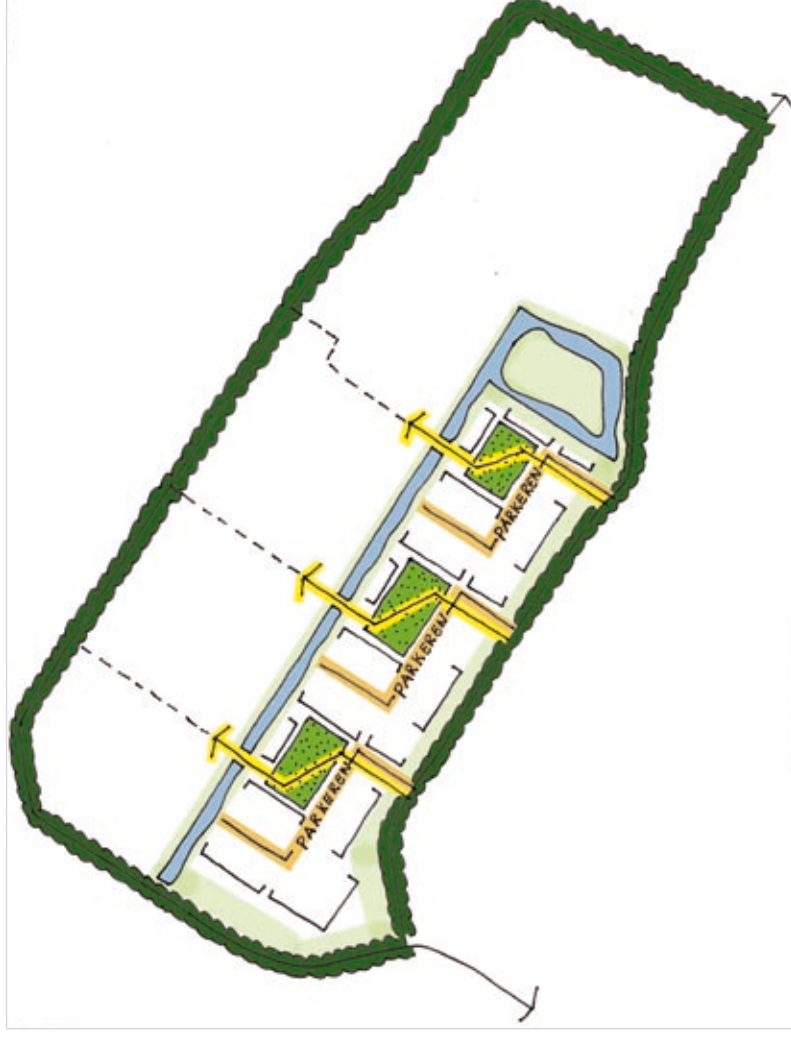
Het middengebied, rondom het Monitorplein, het Kameraplein en het Nipkowplein, sluit qua woningtypologie aan bij het laagbouwmilieu. De vierlaagse flats die behouden blijven voegen zich op logische wijze in de nieuwe verkavelingsopzet.

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.

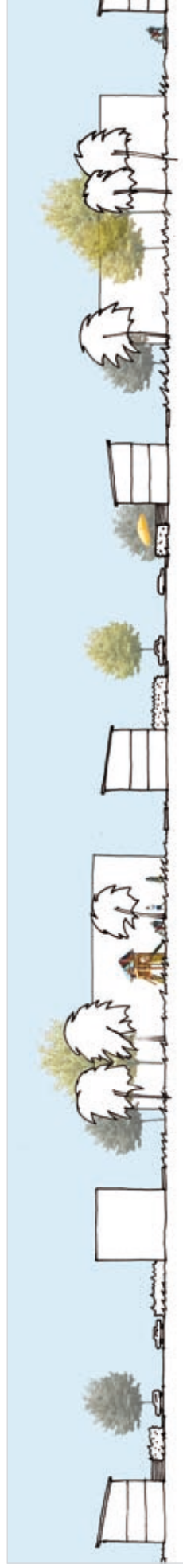
De langzaamverkeerroutes vanaf de Televisiebaan door het middengebied gaan naar de singel bij het Hitteschild. De routes brengen structuur in de wijk en zorgen voor logische aansluitingen op de omliggende woonbuurten. Aan de routes tussen de Televisiebaan en de bruggen zijn autovrije plantsoenen of speelveldjes 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.

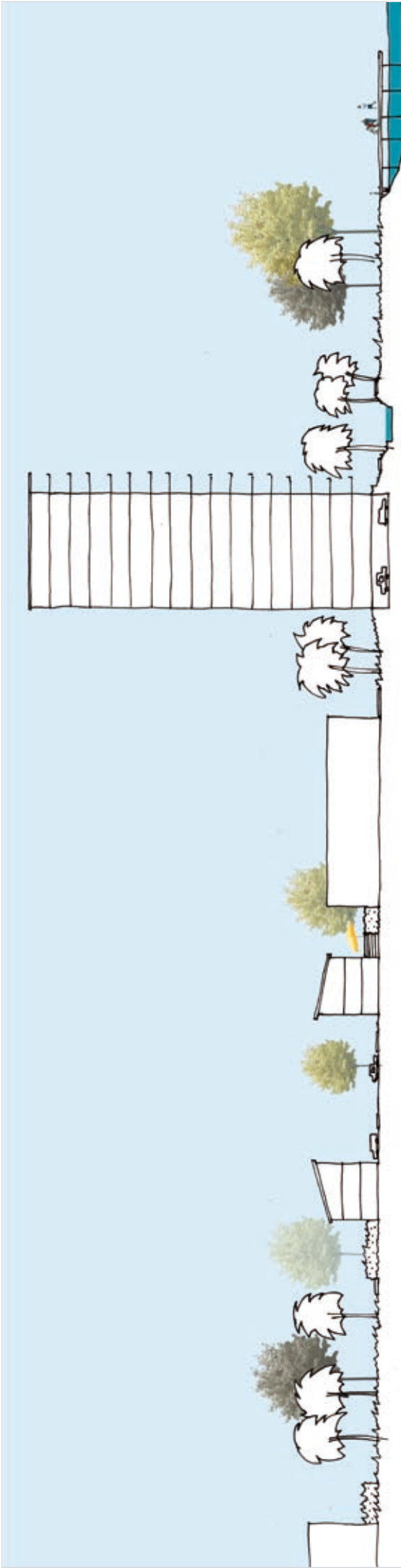
Langs het water komen bijzondere woningen. De woningen hebben een terras aan het water en een tuin aan het plantsoen.



concept middengebied



doorsnede over middengebied



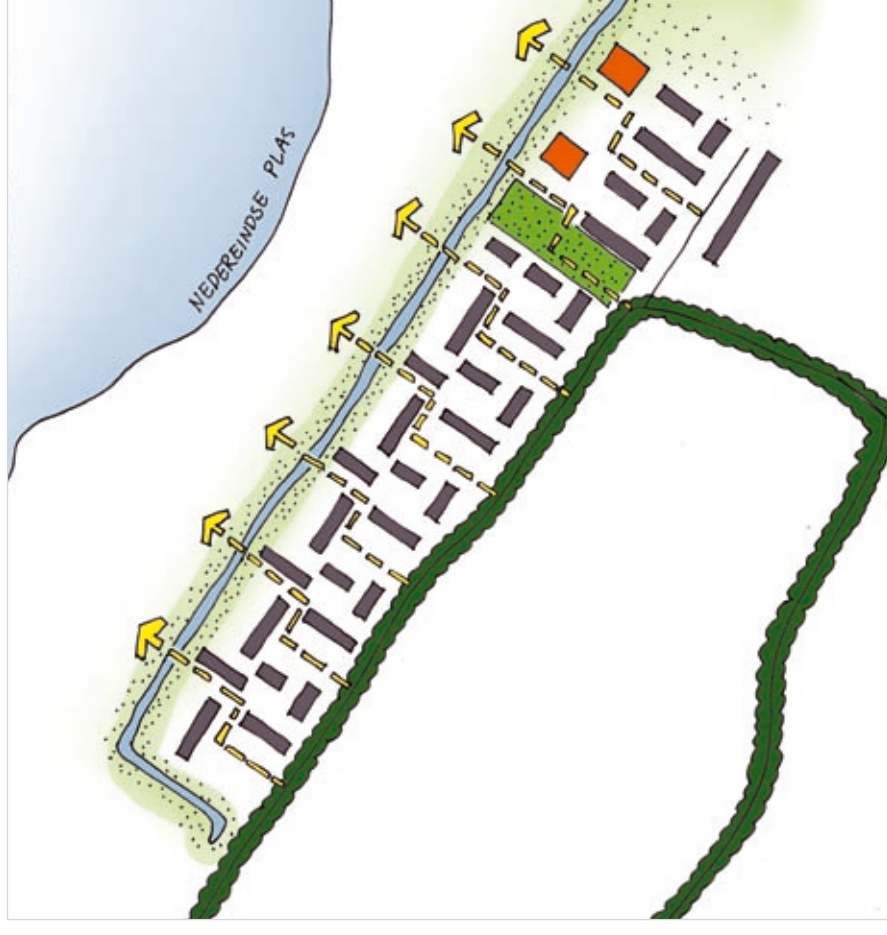
doorsnedes over noordrand richting de Nedereindse Plas

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







bureau voor
STEDENBOUW

BIJLAGE IV: GERAADPLEEGDE BRONNEN

IJsselveld-Oost

- Wijkvernieuwingsplan, Provides, gemeente IJsselstein (6 november 2008)
- Ontwikkelingsvisie IJsselveld-Oost, BGSV (maart 2010)
- Masterplan IJsselveld-Oost, Provides, (2004)

Gemeente IJsselveld

- Bestemmingsplan IJsselveld-Oost (goedgekeurd d.d. 30 september 1986)
- Structuurvisie IJsselstein, kwaliteit met karakter (vastgesteld op 3 juli 2003)
- Nota "Bouwhoogten in IJsselstein" (vastgesteld 1 juli 2004)
- Welstandsnota (februari 2008)
- Woonvisie IJsselstein (14 januari 2008)
- Nota bedrijvigheid in woonwijken (ontwerp vastgesteld 24 november 2009)
- Notitie "Visie op Toerisme en Promotie" (december 2001)
- Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan IJsselstein (Concept december 2006)
- Fietsbeleidsplan IJsselstein (vastgesteld 21 januari 2008)
- Duurzaam Veilig IJsselstein (2008)
- Parkeerbeleidsplan IJsselstein (vastgesteld 11 mei 2007)
- Groenstructuurplan (vastgesteld 21 januari 2010)
- Waterplan IJsselstein (februari 2007)
- Waterplan, achtergronddocument (februari 2007)
- IJsselstein Duurzaam, visiedocument augustus 2008
- Nota Archeologie (2008)
- Akoestisch onderzoek Structuurvisie IJsselveld-Oost (8 september 2010)

Overig beleid

- Nota Ruimte (januari 2006)
- AMvB Ruimte, Kaart 2b AMvB (ontwerp 29 mei 2009)
- Beleidslijn nieuwe Wro, provincie Utrecht (23 juni 2008)
- Streekplan Utrecht 2005-2015 (december 2004)
- Regionaal Structuurplan 2005-2015, (december 2005)
- Regionale woonvisie 2030, Provincie Utrecht (2009)
- Structuurvisie Rijnenburg, gemeente Utrecht (februari 2010)

Geraadpleegde websites

- www.minlnv.nl
- www.ijsselstein.nl

Overige bronnen

- Alticom, (beheerder Gerbrandytoren)

