

Verslag

Omwonendenoverleg Ontwikkeling IJsseloever - voormalig Roba-terrein

Maandag 24 maart 2025 — herziene versie 15-4-2025

Algemeen beeld van de bijeenkomst: zorgen en bezwaren

De omwonenden in het overleg uiten ernstige zorgen en grote bezwaren tegen de voorgenen plannen. De bijeenkomst was deels bedoeld om zaken nader toe te lichten en deels om zorgen, bezwaren en wensen van omwonenden uit de eerste hand te horen. Voorliggend verslag geeft een samenvattend beeld van de inhoud die ter tafel kwam, maar daarbij is niet altijd duidelijk dat er in feite bij ieder deelonderwerp forse zorgen en bezwaren van omwonenden tegen de plannen zijn. Met name – doch niet uitsluitend – als het gaat om woningaantallen, bouwhoogtes, verkeersontsluiting, parkeren en het participatieproces. Op uitdrukkelijk verzoek van de deelnemers is deze alinea toegevoegd om dit duidelijk te maken.

Opzet

Aanleiding

Tijdens de inloopbijeenkomst op maandag 17 februari hebben meerdere direct omwonenden een aantal zorgen geuit en gevraagd om rechtstreeks met Heijmans in gesprek te kunnen gaan. Omdat er van meerdere zijden rond het plangebied dergelijke wensen kwamen en omdat het een integraal plan betreft, wil Heijmans dit proces graag gestructureerd en efficiënt organiseren. Daarom organiseert Heijmans twee besloten avonden voor direct omwonenden, op 24 maart en 14 april 2025. Dit verslag is een samenvatting van de eerste avond.

Beknopte groep

Op onderstaande kaart is zichtbaar welke adressen uitgenodigd zijn. Deze afweging is gemaakt op basis van de verwachte impact van de herontwikkeling op deze omwonenden. Om een goed en efficiënt gesprek mogelijk te maken, is gevraagd om per straat of gebouw onderling twee vertegenwoordigers te kiezen, die aanwezig zijn bij de bijeenkomsten. Dit leidde tot de volgende samenstelling:

- Noord IJsseldijk (3 vertegenwoordigers)
- Pandora – VvE New Limits (2 vertegenwoordigers)
- Sagittapad (2 vertegenwoordigers)
- Veerschipper (3 vertegenwoordigers)
- Jacob Schellingerhof (2 vertegenwoordigers)



De
Wijde
Blik

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verslag

- Veerkade (1 vertegenwoordiger)
- Trekschuit (1 vertegenwoordiger)

Om het gesprek met de omwonenden gestructureerd te laten verlopen, is het ingedeeld in verschillende thema's. Omwonenden konden vooraf suggesties aandragen voor onderwerpen die zij belangrijk vonden.

Naast Heijmans waren ook de gemeente IJsselstein en De Zwarte Hond (bureau voor stedenbouw & architectuur) aanwezig om inhoudelijke vragen te beantwoorden. De Wijde Blik begeleidde het gesprek en zorgde voor de verslaglegging.

Verslaglegging

Dit verslag is een samenvatting van de belangrijkste besproken punten en geen letterlijke weergave van de avond. Vanwege privacyredenen zijn de namen van de aanwezigen niet opgenomen. De getoonde beelden zijn ontleend aan de panelen van 17 februari.

Overzicht proces en planning

Terugblik

ROBA Metals heeft plannen om te verhuizen naar Lopik. In 2024 sloot ontwikkelaar Heijmans een koopovereenkomst met ROBA om woningen te realiseren op het terrein aan de Zomerdijk. Op 7 maart 2024 stelde de gemeenteraad de hoofdlijnen voor mogelijke woningbouw vast. Vervolgens vonden in maart en april 2024 twee participatiebijeenkomsten plaats, waarin omwonenden werden geïnformeerd over de plannen en de mogelijkheid kregen om vragen, zorgen en wensen te delen. De resultaten hiervan zijn samengevat in het participatierapport. In juni 2024 stelde de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten vast, waarin het akkoord met de woningbouw is bevestigd.

Deze nota vormde de basis voor Heijmans om een stedenbouwkundig plan op te stellen. Hierin staat onder andere beschreven welke woningen er komen, hoeveel dat er zijn en hoe het verkeer en parkeren worden geregeld. Tijdens een inloopbijeenkomst op 17 februari 2025 konden bewoners en andere belanghebbenden hun mening geven over de voorlopige versie van het stedenbouwkundig plan.

Vervolg

Dit voorjaar volgt nog een bijeenkomst waarin omwonenden en geïnteresseerden kunnen meedenken over de inrichting van de openbare ruimte (groen, water) en de beeldkwaliteit. De input uit deze bijeenkomsten wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is de belangrijkste onderlegger van het aan te passen Omgevingsplan.

De
Wijde
Blik

Verslag

De Wjde Blik

Volgens de huidige inzichten wordt het Omgevingsplan in de loop van 2025 ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen het plan inzien en erop reageren. De verwachting is dat de gemeenteraad van IJsselstein voor de zomer van 2026 een besluit neemt over het Omgevingsplan. Dit betekent dat ROBA Metals kan verhuizen, de oude gebouwen gesloopt worden en de bouw kan beginnen. De start van de bouw wordt niet eerder verwacht dan medio 2027.



Thema's

Algemeen

Een aantal omwonenden pleit voor een lagere woningdichtheid. Zij vinden dat er teveel woningen in een klein gebied zijn geplaatst. Heijmans benadrukt dat zij uiteraard altijd gaan voor een wijk met goede leefbaarheid, bezonning en ontsluiting. Wel zijn er creatieve oplossingen nodig om de hoge woningnood in IJsselstein op te lossen (dit plan helpt in de opgave om 2500 nieuwe woningen te bouwen).

Verkeersontsluiting

De nieuwe wijk krijgt een autoluw karakter, waarbij vooral geparkeerd wordt in parkeerhubs (parkeergarages) en beperkt op straat. De in- en uitrit van deze parkeergarages is gesitueerd aan de Zomerdijk (paarse pijl).

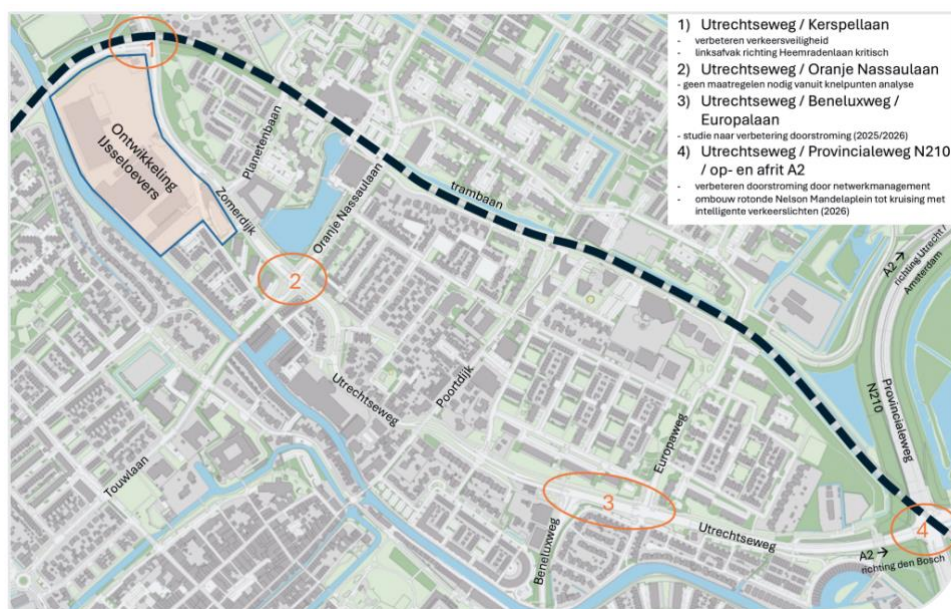
In 2023 heeft Sweco in opdracht van de gemeente een knelpuntenanalyse uitgevoerd waarbij is gekeken naar de verkeersontsluiting van de hele gemeente. Er is gekeken naar piekmomenten en de verwachte toename van het verkeer (ook door andere nieuwbouw-ontwikkelingen elders in IJsselstein). De gemeente licht toe dat er zeker sprake is van drukte op de ontsluiting richting de A2, en dat dat vervelend is, maar dat de gemeente ze niet als knelpunten beschouwt en zelf beperkte invloed heeft op het kruispunt bij de A2 dat voor deze drukte zorgt. Voor de impact van Roba op de ontsluiting op de Zomerdijk en de directe omgeving heeft Goudappel in opdracht van Heijmans een



Verslag

analyse uitgevoerd. Onderdeel hiervan was de schouw tijdens de ochtendspits op 21 november 2024 naar de verkeerssituatie op de Zomerdijk. Conclusie hiervan was dat de Zomerdijk zelf op dit moment relatief rustig is. Goudappel heeft verder ook de impact van de nieuwe ontwikkeling op het Roba terrein meegenomen en verwacht dat de impact hiervan beperkt zal zijn. Heijmans geeft aan dat Goudappel bij het volgende overleg aanwezig zal zijn om hier een toelichting op te geven.

Omwonenden geven aan vraagtekens te zetten bij de uitkomst van dit onderzoek, aangezien zij momenteel al erg veel drukte ervaren, met name op de Zomerdijk en Utrechtseweg. Ze willen meer inzicht in de exacte verkeerscijfers. Daarnaast maken zij zich zorgen over de aanrijdtijden van hulpdiensten die mogelijk oplopen door vaststaand verkeer. Tijdens de volgende bijeenkomst kan Goudappel aanwezig zijn er hierop ingaan.



Bovenstaand: Onderzochte kruispunten tijdens knelpuntenanalyse

De bewoners in het overleg adviseren een backup-plan te maken, voor het geval over een paar jaar blijkt dat het verkeer toch vastloopt. Heijmans vindt dit een goede suggestie. Wanneer een deel van de nieuw geplande woningen in IJsselstein (dus van meerdere nieuwbouwprojecten) is gebouwd, zullen de huidige aandachtspunten in het verkeersnetwerk van de stad mogelijk een knelpunt vormen. De gemeente is voornemens om onderzoek te doen naar de vraag óf, en zo ja welke, maatregelen nodig zijn. Het is nu nog niet duidelijk wanneer dit onderzoek wordt uitgevoerd. Mogelijk in 2026.

Ook vragen de bewoners met klem om de verkeerssituatie gelijktijdig aan te pakken met de woningbouw. Dit voorkomt dat het oplossen van de verkeersdrukte achterblijft ten opzichte van de woninggroei.

De gemeente vertelt dat er al maatregelen in de planning staan om de ontsluiting en de doorstroming op onder meer de Utrechtseweg en de Europalaan in 2026 en de komende jaren te verbeteren. De

Verslag

gemeente werkt momenteel aan het uitwerken van deze plannen. Er zijn geen maatregelen te verwachten voor de A2. Hierbij zijn we ook afhankelijk van Rijkswaterstaat, omdat je qua ontsluiting in IJsselstein nu eenmaal altijd uitkomt op de op- en afritten van de snelwegen.

Het gesprek over de verkeersontsluiting wordt hervat tijdens de volgende sessie, wanneer Goudappel erbij is.

Parkeren

In de nieuwe buurt wordt parkeren geregeld via parkeerhubs. Dit is een concept wat in steeds meer buurten in Nederland wordt gebruikt. Het leidt tot autovrije straten waar meer ruimte is voor openbare ruimte en groen. Er komen twee parkeerhubs: één in het noordelijke deel en één in het zuidelijke deel. Vanuit de parkeergarages lopen bewoners in enkele minuten naar hun woning. In specifieke gevallen, zoals voor mindervaliden, verhuizingen of hulpdiensten, is het wel mogelijk om dicht bij de woningen te komen. De meeste bewoners zullen dagelijks lopend van de parkeergarage naar hun woning gaan.

De omwonenden in het overleg vinden de parkeerdruk momenteel al problematisch in de omliggende buurten. Zij maken zich zorgen over de komst van de nieuwe buurt, waarin gewerkt wordt met parkeerhubs. Bewoners zijn bang dat nieuwe bewoners of bezoekers in de buurten om het plangebied heen zullen parkeren. De omwonenden hebben dan ook grote twijfels over de vastgestelde parkeernorm in de toekomstige buurt. Ze denken dat het aantal auto's hoger zal uitvallen dan de gemaakte inschatting van 400-500 auto's (200-250 auto's per parkeerhub). Heijmans licht toe dat de norm is gebaseerd op landelijke normen die gelden voor vergelijkbare wijken en voor de woningtypen die hier zijn voorzien. In deze toekomstige wijk komen veel betaalbare woningen. Over het algemeen hebben de bewoners daarvan minder auto's dan bijvoorbeeld een wijk met veel dure woningen. De plannen voor de nieuwe wijk moeten voldoen aan de parkeernormen van de gemeente.

Omwonenden zouden tijdens de volgende bijeenkomst graag inzicht krijgen in de concrete cijfers van de parkeernorm. Ook wordt er gevraagd of er – net als bij de verkeersontsluiting – nu al gewerkt kan worden aan een Plan B, mocht het aantal auto's hoger uitvallen dan de berekende parkeernorm. Daarnaast zien bewoners graag dat ook in de nieuwe wijk elektrische laadpalen komen, omdat alle elektrische auto's anders in omliggende buurten komen laden. Heijmans geeft aan dat hier zeker rekening mee gehouden wordt en dat er ook laadpalen komen in de parkeerhubs.

Sloop- en bouwwerkzaamheden

De sloop van het huidige ROBA-terrein staat gepland voor 2027. Dit gebeurt gefaseerd: we starten hoogstwaarschijnlijk aan de noordkant en eindigen aan de zuidkant. Omdat dit nog ver in de toekomst ligt, is het lastig om precies te voorspellen hoe het proces zal verlopen. Wel staat er een aantal uitgangspunten vast om de overlast zoveel mogelijk te beperken:

De
Wijde
Blik

Verslag

- Duidelijke communicatie over de bouwwerkzaamheden en mogelijke hinder, via brieven, e-mail of de BouwApp;
- Extra aandacht voor verkeersveiligheid;
- Werken binnen de wettelijk vastgestelde bouw tijden;
- Indien nodig, uitvoeren van nulmetingen en opnames;
- Gebruik van prefabricage waar mogelijk. Hierbij worden losse materialen vooraf in de fabriek tot bouwonderdelen samengesteld, wat zorgt voor minder werkzaamheden en dus minder overlast op de bouwplaats;
- Een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) om de impact op de omgeving te minimaliseren.

Omwonenden geven aan dat de huizen aan het Sagittapad op zand zijn gebouwd en maken zich zorgen over mogelijke schade aan hun huizen door de sloopwerkzaamheden en de bouw van het nieuwe gebied, bijvoorbeeld wanneer er geheid moet worden. Heijmans geeft aan deze zorgen heel serieus te nemen. Tijdens het BLVC-plan wordt er gekeken wat er in de omgeving van het plan ligt. Voordat de bouw- of sloopwerkzaamheden beginnen, worden er nulmetingen uitgevoerd. Dit wordt later uitgewerkt. Een omwonende ziet graag dat deze metingen overal in de omgeving uitgevoerd worden, niet alleen daar waar 'mogelijk' schade kan optreden. Een andere omwonende wil graag dat de metingen door een onafhankelijk onderzoeksbureau onderzocht wordt. Heijmans geeft aan dat dit ook zal gebeuren. Ook is er afgesproken dat de resultaten van deze metingen worden gedeeld met de buurt.

Een bewoner vraagt of boren in plaats van heien mogelijk is en of dit financieel haalbaar is. Heijmans geeft aan dat het nog te vroeg is om hier concrete uitspraken over te doen. Dit wordt in een later stadium verder onderzocht.

Stedenbouw

1. Bouwhoogte

In de kaart op de volgende pagina staan de nummers voor het aantal bouwlagen.

De
Wijde
Blik

Verslag

De Wjde Blik



IJsseloever wordt gezien als een kans om een aantrekkelijke leefomgeving te creëren voor zowel huidige als toekomstige bewoners. Langs de Zomerdijk komen voornamelijk appartementen, variërend van zes tot acht en negen tot elf bouwlagen. De hoogste toren, op de hoek van de Kerspellaan en Zomerdijk, wordt maximaal elf bouwlagen hoog. In de Nota van Uitgangspunten staat een maximum van elf lagen. Verder in het gebied zijn de meeste gebouwen vijf tot zeven lagen hoog. Langs de IJsseloever komen voornamelijk rijtjeswoningen van maximaal drie bouwlagen. De parkeergarage wordt vijf bouwlagen hoog, met de mogelijkheid om deze te bekleden met groen. Tegenover de Veerschipper langs de Hollandsche IJssel komt een gebouw van zes tot acht bouwlagen, mede omdat uit eerdere bewonersavonden naar voren kwam dat er veel vraag is naar wonen aan het water. Om de impact op het uitzicht van de buurt te beperken, is het hogere gebouw gedraaid.

Het merendeel van de omwonenden in dit overleg is niet tevreden over de bouwhoogtes in het plan. Het plan wordt te grootschalig genoemd en een aantal omwonenden vindt dat IJsselstein een dorps karakter heeft, waar deze hoogtes niet bij passen. Heijmans en de stedenbouwkundige erkennen dat de buurt een hoge dichtheid krijgt, maar zijn ervan overtuigd dat het plan stedenbouwkundig goed in de omgeving past. De bebouwingsdichtheid hangt af van meerdere factoren, zoals het type woningen en de manier waarop parkeren

Verslag

wordt opgelost. Door te kiezen voor gestapeld parkeren blijft er meer ruimte over voor groen en openbare ruimte, wat volgens Heijmans in lijn is met de geplande bebouwing.

Vooraf het gebouw van negen tot elf bouwlagen wordt als te hoog ervaren. Omwonenden uit het buurtje Jacob Schellingerhof / Hernhutterslaan maken zich zorgen over hun privacy, omdat ze vrezen voor inkijk vanuit het gebouw op hun tuinen. Tijdens de volgende bijeenkomst worden visualisaties getoond om een beter beeld te geven van hoe de gebouwen zichtbaar zijn vanuit de buurt.

Omwonenden doen de suggestie om de parkeergarages ondergronds te maken, zodat de woonbebouwing meer verspreid kan worden over het beschikbare grondoppervlak. Heijmans geeft aan dat dit financieel niet haalbaar is. Ondergronds bouwen is erg duur, mede door het hoge grondwaterpeil en dat zou ten koste gaan van de betaalbaarheid van de woningen. Als alternatief is ervoor gekozen om de parkeergebouwen te bekleden met groen, zoals klimop, zodat ze zo goed mogelijk in de omgeving passen.

Een ander punt van kritiek is dat tijdens de participatieavonden in maart en april 2024 geen duidelijkheid is gegeven over de bouwhoogtes (“veelal 3-4 woonlagen met enkele hoogteaccenten”). Later werd de Nota van Uitgangspunten goedgekeurd door de gemeente, waardoor bewoners het gevoel hebben geen inspraak te hebben gehad op de bouwhoogtes. Zij geven aan het gesprek met Heijmans te waarderen, maar ervaren de overlegmomenten als te kort om alle argumenten te bespreken. Daarnaast is het onduidelijk in hoeverre er nog aanpassingen mogelijk zijn in de bouwhoogtes en de parkeeroplossingen. Bewoners willen graag weten waarover ze wél kunnen meedenken. Heijmans geeft aan dat het doel van deze avond is om zorgen te inventariseren en waar mogelijk oplossingen te vinden. Zaken als parkeren en de verkeersontsluiting kunnen met input en ideeën van bewoners verbeterd worden, maar de mogelijkheden om bouwhoogtes nog aan te passen zijn beperkt.

Tot slot geven bewoners kritiek op de manier waarop de communicatie rondom het project is verlopen. Zij vinden dat niet alle omwonenden die overlast kunnen ervaren, zijn uitgenodigd voor de bijeenkomsten. In plaats daarvan moesten bewoners zelf aangeven dat ze belanghebbenden waren. Heijmans geeft aan dat er veel moeite is gestoken in het bereiken van omwonenden door een cirkel te trekken rondom het gebied. Wellicht had dit een nog bredere cirkel moeten zijn. Daarnaast blijkt dat de naam ‘Team IJsseloevers’, die gebruikt wordt voor de nieuwbouw, voor verwarring heeft gezorgd. IJsseloevers wordt de nieuwe naam van de wijk, maar die is inderdaad in de omgeving nog niet erg bekend, daarom excuses voor de verwarring.

2. Bezinning

Er zijn nog geen bezonningsstudies. Dit punt wordt daarom in de volgende sessie besproken.

Verslag

3. Inrichting van de oever, groen als geheel

Omwonenden geven aan graag mee te denken over hoe de groenvoorziening verbeterd kan worden en hoe er een echt mooi park gecreëerd kan worden. Heijmans geeft aan er dit ook een belangrijk thema zal zijn op de eerstvolgende brede participatieavond, die waarschijnlijk plaatsvindt in mei. Dan staan namelijk de thema's Openbare Ruimte en Beeldkwaliteit centraal.

Een omwonende vindt dat het plan niet goed aansluit bij het stadsbeeld van IJsselstein. Hij kan zich goed vinden in een groot deel van de Nota van Uitgangspunten, waarin onder andere aandacht is voor groen en de aansluiting op de omgeving. Hij vindt echter dat het ontwerp niet goed aansluit bij de Nota van Uitgangspunten. Heijmans vraagt deze omwonende om concreet aan te geven op welke punten het plan volgens hem afwijkt van de Nota van Uitgangspunten, zodat deze feedback verder besproken kan worden.

Vanuit het Sagittapad zijn er veel zorgen over het behoud van de groenstrook tussen hun woningen en de Zomerdijk. Heijmans verduidelijkt dat deze groenstrook buiten het plangebied valt, die grond is eigendom van de gemeente. Vanuit de bewoners wordt aan de gemeente meegegeven dat eventuele oplossingen voor parkeerdruk niet ten koste mogen gaan van deze groenstrook.

Vanuit het Sagittapad wordt ook aandacht gevraagd voor de aansluiting van de riolering. Er zijn nu problemen met de riolering, gevreesd wordt dat deze toenemen als gevolg van de aansluiting met de nieuwe wijk.

Vervolgstappen

Op maandag 14 april tussen 19:30 en 21:30 uur vindt de tweede besloten bijeenkomst plaats specifiek voor omwonenden. Tijdens deze avond is er de ruimte om verder in gesprek te gaan met Heijmans en zal ook verkeerskundig bureau Goudappel aanwezig zijn.

In mei wordt een volgende brede, openbare inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en woningzoekenden.

Tot slot

De bewoners herhalen meermaals en ook aan het slot van deze bijeenkomst, hun zorgen en bezwaren, zoals aan het begin van dit verslag aangegeven.

De gespreksleider dankt iedereen voor hun komst en inbreng.

De
Wijde
Blik