

Verslag

Omwonendenoverleg Ontwikkeling IJsseloevers - Roba-terrein Maandag 14 april 2025

Aanleiding en doel van het overleg

N.a.v. het verzoek vanuit meerdere direct omwonenden om rechtstreeks in gesprek te gaan met Heijmans, vond op maandag 14 april het tweede omwonendenoverleg plaats. Deze bijeenkomst volgde op het overleg van 24 maart, waarin de thema's verkeersontsluiting, parkeren, sloop- en bouwwerkzaamheden en stedenbouw aan bod kwamen.

Het doel van deze bijeenkomst was om verder in gesprek te gaan met de omwonenden over de thema's verkeer en parkeren en stedenbouw. Er is aanvullende informatie gegeven en er was ruimte voor het delen van vragen, zorgen en suggesties.

Aanwezigen

Aanwezig waren de volgende omwonenden:

- Noord IJsseldijk (1 vertegenwoordiger) Ingrid Siemes
- Pandora – VvE New Limits
(2 vertegenwoordigers) Ad Rebel en Frits Scheublin
- Sagittapad (2 vertegenwoordigers) Monique Satony en Cees Galjé
- Veerschipper (3 vertegenwoordigers)
Berend Steen, John van Vliet en Richard Westerhof
- Jacob Schellingerhof (2 vertegenwoordigers)
Marieke Bekkers en Raimond van het Reve
- Veerkade (1 vertegenwoordiger) Irene van Zon

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

Dit verslag is een samenvatting van de belangrijkste besproken punten en geen letterlijke weergave van de avond. Wel is op verzoek van de aanwezigen nadrukkelijk gestreefd naar een representatieve en correcte weergave van de besproken onderwerpen, inclusief de diverse standpunten van omwonenden. De namen van de bewoners zijn op hun eigen verzoek in het verslag vermeld.

Besproken onderwerpen

Verslaglegging

Verschillende bewoners geven aan dat het verslag van het vorige overleg geen goede weergave was van de avond. Naast twee foutjes (het thema riolering was niet meegenomen in het verslag en de aantallen van de vertegenwoordiging klopten niet helemaal) waren er niet zozeer aanwijsbare fouten in het verslag, maar misten de bewoners vooral de

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

juiste toon: die is volgens hen in het verslag neutraal/positief terwijl zorgen en weerstanden onvoldoende naar voren kwamen.

Een omwonende stelt dat dit ook het geval was in het Participatierapport dat over de vorige fase (voorafgaand aan de Nota van Uitgangspunten) is opgesteld en dat hij ervoor wil waken dat dit nu weer gebeurt.

Gespreksleider Kaashoek van De Wijde Blik reageert dat het rapport bestond uit een beknopte procesbeschrijving en een beknopte samenvatting van de inbreng (de inhoud dus) en een zeer lange, *onbewerkte* bijlage van alle antwoorden die zijn gegeven op de peiling. In die antwoorden komt vaak terug dat veel mensen vinden dat 3 tot 4 lagen een mooie maximale hoogte is.

Afgesproken wordt dat de twee fouten worden hersteld en dat er aan het begin en eind van het verslag een duidelijke vermelding komt over de sfeer van de avond met de grote zorgen en bezwaren van de omwonenden.

Voor het komende verslag wordt gevraagd om volledige notulen. De gespreksleider geeft aan dat hiernaar zal worden gestreefd, maar dat er geen woordelijk verslag kan worden beloofd, ook omdat er nauwelijks een normaal gesprek mogelijk is wanneer elk woord wordt gewogen. Daarnaast wordt afgesproken om een lijst met vragen bij te houden waar de omwonenden antwoord op willen. Omwille van de tijd zullen deze (ook) schriftelijk worden beantwoord. Tevens is het verzoek ingediend om de namen van vertegenwoordigers te vermelden. Alle aanwezigen zijn akkoord.

Participatieproces

Een omwonende is verbolgen over het feit dat Heijmans in de vorige participatiefase niet duidelijk heeft gemaakt wat de maximale bouwhoogtes zijn, terwijl hierover vrij kort daarna wel een belangrijk besluit door de gemeenteraad is genomen. Hij wil weten wat het doel was van het participatieproces, zowel in de vorige fase als nu.

De gespreksleider geeft aan dat het participatieniveau in de praktijk van zijn bureau sterk kan verschillen: in het ene project is het informeren of een trede hoger (adviseren), in het andere project is er veel ruimte en gaat het om co creatie. In dit project wisselt het per deelonderwerp, maar als geheel zit de participatieruimte dichter tegen informeren en deels adviseren aan. Hij vraagt of Heijmans iets heeft toe te voegen en dat blijkt niet het geval.

Verkeer

Toelichting door Goudappel

Verkeerskundig adviseur Christiaan Nab van mobiliteitsadviesbureau Goudappel presenteert de bevindingen uit het verkeersonderzoek.

Eenzijds is er de schouw die door Goudappel zelf op 21 november 2024 tijdens de ochtendspits is gedaan. Daarnaast ligt er een breder verkeersonderzoek naar een groter gebied (incl. aansluiting A2) dat verkeerskundig bureau Sweco in opdracht van de gemeente twee jaar geleden heeft uitgevoerd.

Zie de presentatie van Goudappel, die daags na de bijeenkomst met de deelnemers is gedeeld en op de projectwebsite is geplaatst.

Verslag

Reacties van omwonenden

Aanwezigen vinden de schouw niet representatief. Het is een momentopname en het drukste moment van de spits ligt volgens hen wat vroeger: tussen 7.30 en 8.45 uur, dan heb je bovendien ook te maken met veel schoolkinderen. Ook richt de schouw zich uitsluitend op de Zomerdijk, terwijl de problemen het grootst zijn, nl. verderop op de Utrechtseweg, die als een fuik richting snelweg fungeert. Ook wordt de Noord IJsseldijk genegeerd, terwijl daar eveneens filevorming én gevaarlijke situaties optreden. Er wordt aangedrongen op herhaaldelijke en bredere metingen, onder andere op regenachtige dagen en op meerdere plekken (o.a. Utrechtseweg en Noord IJsseldijk).

Ook het feit dat de analyse van Goudappel voor een groot deel gebaseerd is op het rapport van Sweco krijgt kritiek van omwonenden. Inhoudelijke vragen over het Sweco-rapport kan Goudappel immers niet beantwoorden. Een omwonende vindt het Sweco-rapport niet actueel genoeg.

Parkeren

Toelichting door Goudappel

Er wordt voorzien in twee parkeerhubs binnen het plangebied op eigen terrein. Daarnaast wordt er voor bezoekers maaiveld parkeren gerealiseerd. Christiaan licht toe dat er altijd risico is op uitwijkgedrag, maar dat hier ook de weg van de minste weerstand geldt: gebruik van de parkeerhub valt of staat o.a. met een goede vormgeving, goede toegankelijkheid voor alle doelgroepen en directe korte looproutes. Zie de presentatie van Goudappel voor de conclusies met betrekking tot parkeren. Deze is daags na de bijeenkomst met de deelnemers gedeeld en op de projectwebsite geplaatst.

Toelichting door Heijmans

Zie ook de presentatie van Heijmans, die wordt gegeven door Stijn Tholhuijsen.

Heijmans heeft de ambitie om de verkeersoverlast zoveel mogelijk te beperken door zoveel mogelijk in te zetten op actieve mobiliteit; wandelen en fietsen (STOMP-principe).

De parkeernorm moet realistisch zijn voor deze wijk. Om de parkeernorm te bepalen wordt gekeken naar verschillende type woningen. Een indicatie van de parkeernorm is 0,6 voor sociale huurwoningen, 1 voor het middensegment en rond de 1,5 per woning voor de vrije sector. Let op: dit is slechts een indicatie. De exacte parkeernormen worden nog vastgesteld, mede op basis van het definitieve woningbouwprogramma.

Heijmans geeft aan dat zij de exacte verdeling en organisatie ervan nog aan het uitwerken zijn. Op dit moment lijkt het als volgt georganiseerd te gaan worden: De parkeerhubs zullen voor iedereen (ook bezoekers) toegankelijk zijn. Daarnaast krijgen de toekomstige bewoners standaard een parkeerplek in de parkeergarage (het is dus geen optie waar men ook vanaf kan zien). D.m.v. monitoring in de parkeerhubs en op straat proberen we een goed beeld te krijgen van de parkeerdruk. Bij een te hoge parkeerdruk is er een mogelijkheid om het aantal parkeerplaatsen in de zuidelijke parkeerhub te verhogen. De noordelijke parkeerhub

De
Wijde
Blik

Verslag

wordt 4 lagen + parkeren op het dak, de zuidelijke parkeerhub 3 lagen + parkeren op het dak. Op dit moment is er in IJsselstein geen actueel plan voor betaald parkeren, maar de gemeente sluit niet uit dat dit in de toekomst wijzigt.

Reacties van omwonenden

Aanwezigen vinden dat het OV in IJsselstein slecht geregeld is, waardoor het STOMP-principe volgens hen lastig in praktijk te brengen is.

Daarnaast wordt er gevraagd om rekening te houden met het parkeerbeleid in naastgelegen wijken. Een zorg die geuit wordt, is dat bestaande wijken waarin 'royaal' parkeren het beleid is, de dupe worden van de nieuwe wijk waarin dit niet geldt.

Ook zijn er vragen over welk effect de 5-deks parkeergarages hebben op de aansluiting, omdat er maar één afrijlaan is. Er wordt gevraagd om te berekenen hoeveel tijd het kost om vanaf de bovenste etage van een parkeerhub naar buiten te rijden tijdens de spits.

Ook veiligheid in de parkeergarages wordt vaak door aanwezigen genoemd. Volgens hen moet er in de parkeergarages toezicht zijn. Heijmans licht toe dat de parkeerhubs afgesloten worden, zodat je uitsluitend met je kenteken toegang krijgt tot de garage. Dit zal later nog worden uitgewerkt, maar is goed te regelen.

Heijmans licht toe dat de aansluiting via de Trekschuit naar IJsseloovers nog nader uit te werken is, en geeft aan de bewoners van de Trekschuit (en omgeving) graag de mogelijkheid om hierin mee te denken. Een optie is bijvoorbeeld om de weg eenrichtingsverkeer te maken, of zelfs helemaal los te koppelen, zodat de kans op zoekverkeer afneemt.

Een andere zorg die wordt geuit, is over het parkeergedrag van de bewoners van de zuidelijke flat (4-6 lagen) nabij de Trekschuit. Eén van de aanwezigen vraagt zich af waarom de toekomstige bewoners de parkeerhub als de weg van de minste weerstand zien in plaats van de bestaande parkeerplaats bij de bestaande wijk. Heijmans geeft aan dat de organisatie van het parkeren in IJsseloovers daar zo veel mogelijk rekening mee probeert te houden, en dat parkeerlast in dit soort ontwikkelingen nooit helemaal uit te sluiten valt omdat gedrag moeilijk te sturen is.

Een algemene zorg die door aanwezigen wordt geuit is dat de bestaande wijk de parkeerdruk die de nieuwe wijk met zich meebrengt helemaal niet aan kan. Waarom is het volgens Heijmans dan toch een goed idee om zoveel woningen bij te bouwen? Een wens die wordt meegegeven is om i.p.v. te kijken naar de landelijke cijfers, te kijken naar het autobezit in IJsselstein zelf. Volgens een van de aanwezigen blijkt uit de cijfers dat IJsselstein bijna drie keer zoveel auto's heeft als het landelijk gemiddelde. Heijmans geeft aan dat er bij de totstandkoming van de parkeernorm is gekeken naar zowel landelijke als lokale data.

Tenslotte wordt er gevraagd hoe er wordt omgegaan met allerlei verschillende bewonersgroepen in relatie tot parkeren. Denk aan bewoners met bedrijfsbusjes van hun werk, mindervaliden, etc. Heijmans geeft aan dat er een beleid is vanuit de gemeente voor parkeerplekken voor mindervaliden. Ook busjes moeten inderdaad een plek krijgen, waar, dit zal nog worden uitgewerkt.

De
Wijde
Blik

Verslag

Stedenbouw

Toelichting door Heijmans

Op dit moment bevinden het stedenbouwkundig plan en daarmee ook het woningbouwprogramma zich in de afrondende fase. Het woningbouwprogramma is nodig voor de financiële haalbaarheid van het plan en voor woningbouwopgave van IJsselstein. Verder is het doel om een gemengde wijk met verschillende woningtypes en woningcategorieën te realiseren. Dat beperkt de mogelijkheid om vrij te schuiven met bouwlagen door het plangebied heen. Zoals vorige keer aangegeven, is de ruimte om iets aan de hoogteaccenten te doen dan ook beperkt. Sinds de vorige bijeenkomst zijn hier dan ook geen veranderingen aangebracht. Heijmans sluit niet uit dat er nog iets kan wijzigen, maar kan het niet toezeggen.

Waarom het onderwerp wel op de agenda staat is omdat vorige keer is gevraagd om inzichtelijker te maken wat de nieuwe bebouwing voor de omwonenden gaat betekenen. Hiervoor zijn schetsen gemaakt (voor enkele aanzichten), dronebeelden vanuit de locatie (met uitzichten op de omgeving, dus i.v.m. privacy van omwonenden) en bezonningsstudies (ofwel waar valt schaduw als gevolg van de nieuwbouw). Stijn laat de beelden zien, af en toe voor toelichting bijgestaan door Bart van Leeuwen van ontwerpbureau De Zwarte Hond. Vanwege tijdgebrek komen we niet toe aan de bezonningsstudies en de laatste sheets van Heijmans' presentatie, alle presentaties worden de volgende dag nagestuurd naar de deelnemers. In alle beelden die worden getoond, is uitgegaan van het maximale aantal bouwlagen, dus het uitzicht is telkens van de hoogste bouwlaag.

Reacties van omwonenden

Aanwezigen geven aan dat de getoonde schetsen geen representatieve weergave zijn van hoe het er in werkelijkheid uit zal zien. Het wordt volgens hen mooier gemaakt dan het daadwerkelijk wordt. Volgens hen kan dit echt een stuk beter en professioneler. De concrete vraag vanuit aanwezigen is om de schetsen duidelijker te maken, door de gebouwen bijvoorbeeld in een echte foto te projecteren.

Er wordt gevraagd om hoeveel bouwlagen het concreet gaat, omdat er in veel gevallen een bandbreedte wordt genoemd. Daar kan Heijmans op dit moment nog geen uitsluitsel over geven. Dit wordt o.a. bepaald door de financiële haalbaarheid van het plan en het definitieve woningbouwprogramma.

Een van de aanwezigen geeft nogmaals aan dat de bouwhoogtes pas tijdens het vorige omwonendenoverleg voor het eerst zijn gecommuniceerd. Volgens hem doet het participatierapport vermoeden dat er al eerder gesprekken zijn gevoerd over de bouwhoogtes, maar dat is niet het geval. Hij was graag al eerder in gesprek gegaan over de bouwhoogtes en benadrukt dat er een maatschappelijk draagvlak moet zijn. Volgens een van de aanwezigen is tijdens de twee participatieavonden vorig jaar gezegd dat de maximale bouwhoogtes vier lagen zouden zijn. Daarmee zijn er andere verwachtingen gewekt.

Een wens vanuit de aanwezigen is om samen met de gemeente te kijken of zulke flats wel passen in de wijk. Een suggestie die door een van de aanwezigen wordt gedaan is om in plaats van hoge flats toch wat exclusievere bouw te realiseren, zoals vrijstaande woningen. Die brengen

De
Wijde
Blik

Verslag

per woning veel meer op, waardoor het plan misschien ook financieel haalbaar kan worden. Heijmans licht toe dat dit in algemene zin klopt (met duurdere woningen zijn er minder woningen nodig), maar dat ongeveer tweederde van alle woningen op een nieuwbouwlocatie volgens het beleid van de gemeente moet vallen in de categorie 'betaalbaar' (sociale huur en betaalbare koop/huur). De nieuwe wijk moet dus ook financieel bereikbaar zijn voor doelgroepen die in de huidige woningmarkt moeilijk iets kunnen vinden.

Een andere suggestie die wordt gegeven is het maken van meerdere appartementencomplexen van maximaal vier lagen.

Vervolg

In mei wordt de vierde algemene participatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en woningzoekenden over groen en openbare ruimte. Daarbij gaat het deels over de noordelijke oever van de Hollandsche IJssel, maar daar hebben met name de direct omwonenden ook nog wel meer punten over om te bespreken. Dat is wegens tijdgebrek niet in deze twee omwonenden overleggen gelukt. Heijmans komt bij deze omwonenden terug met een voorstel hoe dit punt nog kan worden uitgewisseld.

Het doel is om voor de zomer van 2025 het Omgevingsplan ter inzage te leggen. Dit wordt openbaar bekend gemaakt. Het is vervolgens aan de gemeenteraad en andere betrokkenen om hier een oordeel over te hebben. Belanghebbenden kunnen dan zienswijzen indienen bij de gemeente. Deze worden beoordeeld door de gemeente en aan de gemeenteraad meegegeven, zodat die een afgewogen besluit kan nemen.

Omwonden geven aan dat er behoefte is aan een dialoog. Volgens hen is er veel waarover we verder met elkaar in gesprek kunnen. Hun wens is om samen naar mogelijkheden te kijken die ervoor zorgen dat het voor Heijmans én de omgeving past.

Heijmans gaat verder met het uitwerken van het stedenbouwkundig plan. In de uitwerking kijken ze of en hoe de input van de omwonenden meegenomen kan worden. Zodra hier meer duidelijkheid over is wordt dat gedeeld. Heijmans geeft aan dat er onderwerpen zijn waar zij het in de toekomst met elkaar over kunnen hebben, maar dat het plan qua stedenbouw niet significant anders zal worden dan wat er nu ligt.

De gespreksleider dankt iedereen voor hun inbreng en tijd.

De
Wijde
Blik