

Verslag

Omwonendenoverleg Ontwikkeling IJsseloevers - voormalig Roba-terrein Maandag 26 mei 2025

Opzet

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 26 mei het derde omwonendenoverleg plaats. Deze bijeenkomst volgde op het overleg van 14 april, waarin de thema's verkeer en parkeren en stedenbouw aan bod kwamen.

Het derde omwonendenoverleg had als doel om terug te koppelen wat er is gedaan met de opgehaalde behoeften en zorgen, een presentatie te geven over het beeldkwaliteitsplan en het openbaar gebied, en daarna samen in gesprek te gaan over de inrichting van de openbare ruimte.

Aanwezige omwonenden

Aanwezig waren de volgende omwonenden:

- Monique Satony – Sagittapad
- Richard Westerhof - Veerschipper
- John van Vliet - Veerschipper
- Berend Steen - Veerschipper
- Marieke Bekkers – Jacob Schellingerhof
- Raymond van het Reve – Jacob Schellingerhof
- Monique Denen – Jacob Schellingerhof
- Leo Van Kippersluis – Noord IJsseldijk
- Ad Rebel – Pandora gebouw
- Frits Scheubling – Pandora gebouw

Aanwezigen projectteam

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

- Ruben Dral – Manager Ontwikkeling Heijmans
- Cynthia Henderson – Verkoopmanager Heijmans
- Jikkie van den Hoven – Ontwikkelaar Heijmans
- Bart van Leeuwen – Stedenbouwkundige De Zwarte Hond
- Nick Hersbach – Landschapsarchitect Polyfern
- Arjan Kaashoek – Senior Adviseur De Wijde Blik
- Mathilde Brusche – Junior Adviseur De Wijde Blik

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 eigen verzoek in het verslag vermeld.

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

Besproken onderwerpen

Terugkoppeling behoeften en zorgen

Toelichting Heijmans (Ruben Dral)

Naar aanleiding van de kritiek op de voorgaande verkeerstelling heeft Heijmans aan Goudappel gevraagd een extra verkeerskundige schouw in te plannen. Dit is op dinsdagochtend 27 mei van 7.00 tot 9.00 uur. Alle omwonenden zijn uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn. Naast dit extra schouw moment is er een aanvullend onderzoek aangevraagd, hierbij wordt gekeken naar de impact van de verkeersafwikkeling op het gehele traject, zo ook op de Noord IJsseldijk. Daarnaast is Heijmans in gesprek met de gemeente of het kruispunt Kerspellaan/ Zomerdijk verbeterd kan worden.

In overleg met de Gemeente en Provincie is een afspraak gemaakt om meer middensegment en maximaal 563 woningen te realiseren. Dit levert enige vorm van lucht op, op bepaalde locaties in het plan. Waar dit zal zijn en hoe dit er precies uit gaat zien, is nog niet bekend. Zodra hier meer duidelijkheid over is, komt Heijmans erop terug.

Het document 'Gestelde vragen en reactie Omwonendenoverleg -14 april 2025' is een bewegend document. Nieuwe inzichten naar aanleiding van het proces of recent onderzoek worden hierin aangepast indien nodig. Indien tijdens de sessie van 26 mei opnieuw vragen worden gesteld waarop wij niet direct een antwoord kunnen geven, zullen deze vragen, voorzien van een reactie, als aanvulling in dit document worden opgenomen. Dit document van de vorige keer kan worden aangepast.

Reacties van omwonenden

Er wordt gevraagd welk segment is aangepast om meer middensegment mogelijk te maken. Heijmans geeft aan dat het aandeel duurdere woningen is verlaagd ten gunste van het middensegment. Het middensegment wordt uitgebreid van 34% naar 37%.

Daarnaast wordt er gevraagd op welke punten Heijmans bereid is om te bewegen als het gaat om aantal woningen en de bouwhoogtes. Een aanwezige merkt op dat het aantal van 560 woningen ongewijzigd lijkt te blijven, terwijl juist de hoge dichtheid op deze locatie een belangrijk bezwaar is van omwonenden. Omwonenden voelen zich niet serieus genomen en willen liever een inhoudelijke reactie van Heijmans dan een verwijzing naar de gemeente. Heijmans geeft aan dat er ten aanzien van de bouwhoogtes nog geen duidelijkheid gegeven kan worden, omdat er op dit moment nog druk gerekend en getekend wordt. Qua aantallen verandert er niks, maar omdat er meer middensegment gerealiseerd wordt, zullen de woningen kleiner worden.

Er wordt gevraagd naar de berekeningen en cijfers die onderbouwen waarom het plan niet anders ingedeeld kan worden, bijvoorbeeld door

Verslag

de parkeerhubs ondergronds te maken. Heijmans geeft aan dat ondergronds parkeren heel duur is. Heijmans kan geen inzicht geven in al haar cijfers, maar kan wel globaal aangeven wat het prijsverschil is tussen een parkeerplaats in het openbaar gebied, een parkeerplaats in een parkeerhub en een ondergrondse parkeerplaats. Een van de omwonenden merkt op dat de bouw van de parkeerhubs naar alle waarschijnlijkheid veel geld zal kosten. Wat hem betreft kan dat geld beter besteed worden aan iets anders in de nieuwe wijk. Daarnaast wordt de suggestie gegeven om half-ondergronds parkeren te realiseren, omdat dat wellicht goedkoper is. De omwonende geeft aan dat een (half) ondergrondse parkeerplaats ook nog eens beter te reguleren en beheren is en er daardoor meer ruimte vrijkomt om woningen te bouwen.

Er is onduidelijkheid over wanneer de Nota van Uitgangspunten Parkeerbeleid op de agenda staat bij de gemeenteraad. Michel Groenendijk van de gemeente legt uit dat het stedenbouwkundig plan een collegebevoegdheid is en dat de gemeenteraad dit niet vaststelt. De gemeente zal nagaan wanneer de Nota van Uitgangspunten Parkeerbeleid wordt vastgesteld en dit zal in de planning aangepast worden. Dit was op 5 juni. Omwonenden zijn hiervan op de hoogte gesteld.

Vanuit de Veerschipper worden er vooral zorgen geuit over de oeverkade. Bewoners aan de Veerschipper willen dat dit geen hangplek wordt. Zij zouden graag met Heijmans hierover in gesprek gaan, voordat er weer een nieuw plan gepresenteerd wordt.

Tenslotte wordt er door de omwonenden gesteld dat de participatiebijeenkomsten in algemene zin helemaal niks hebben opgeleverd en dat er geen enkele sprake is van een dialoog. Er wordt dan ook gevraagd hoe we de dialoog gaan verbeteren. Heijmans geeft aan dat zij hadden gehoopt dat er vanavond wel een goede dialoog plaats kan vinden. Wat Heijmans betreft komt er rond de zomer van 2025 nog een moment waarin er een terugkoppeling wordt gegeven waarin alle belangen worden afgewogen.

Terugkoppeling brief

Heijmans is bezig een reactie te formuleren op de ingezonden brief. Om een complete reactie te kunnen formuleren, heeft Heijmans nog twee vragen aan de omwonenden:

1. Welke CBS bron is gebruikt om tot een gemiddelde dichtheid van 25 per woning te komen?
2. De citaten in bijlage 2 van de brief over bouwhoogten lezen wij niet terug in de huidige woonvisie. Welke bron is hiervoor gebruikt en kunnen wij deze ontvangen?

Daarnaast komt er een FAQ waarin de vragen die vanavond gesteld zijn, worden meegenomen.

De
Wijde
Blik



Verslag

Reacties omwonenden

Een van de omwonenden geeft aan dat er op de zorgen die zij hebben geuit in o.a. de brief, niet concreet gereageerd wordt tijdens dit soort omwonenden overleggen.

De omwonenden geven aan deze week (voor Hemelvaart) nog een reactie te geven op de twee vragen.

Drie omwonenden verlaten na het sluiten van dit agendapunt de vergadering. De reden hiervoor is dat zij zich onvoldoende gehoord voelen in hun bezwaren en in het participatieproces algemeen. Heijmans geeft aan vanavond juist in dialoog te willen blijven en heeft vanavond ook twee onderwerpen geagendeerd om hierover met elkaar het gesprek te voeren.



De Wijde
Blik

Verslag

Beeldkwaliteit

Toelichting door De Zwarte Hond (Bart van Leeuwen)

Het kwaliteitsplan stelt kaders en regels voor de architectuur waaraan de gemeente zal toetsen. Het beeldkwaliteitsplan voor IJsseloevers is gebaseerd op drie principes:

1. IJsselsteentjes: binnen de rijke variatie aan verschillende soorten woningen zorgt eenheid in kleur en materiaal voor samenhang in IJsseloevers.
2. Vergroening: ontwerp van de woningen straalt rust uit, onder meer door de heldere hoofdvorm en doordat gevelopeningen in een ritmiek in de gevel zijn ontworpen.
3. Aandacht voor sociale veiligheid: er wordt extra aandacht besteed aan de inpassing van de parkeerhubs, dit door gebruik van hoogwaardige materialen, vergroening van gevels en aandacht voor sociale veiligheid.



Afbeelding 1: IJsselsteentjes



Afbeelding 2: Vergroening



Afbeelding 3: Aandacht voor sociale veiligheid

Reacties van omwonenden

Volgens een van de omwonenden misleiden de afbeeldingen uit de presentatieslides. Afbeelding 3 is volgens hem niet representatief, omdat het onbetaalbaar is. Heijmans geeft aan dat er op heel veel plekken in Nederland wel dergelijke parkeerhubs neergezet zijn en de afbeelding vooral een voorbeeld is en hoe de aansluiting op de openbare ruimte eruit kan zien door bijvoorbeeld zitplekken en groen goed mee te ontwerpen. Er wordt door de omwonenden gevraagd naar voorbeelden van dit soort parkeergarages. Heijmans zal deze aanleveren.

Daarnaast wordt er gevraagd of afbeelding 3 een echte foto is en of deze genomen is toen de garage net gebouwd was. Bart van Leeuwen geeft aan dat de foto inderdaad genomen is toen de garage er net stond en dat deze garage er nu ongeveer een jaar staat. De omwonende is benieuwd of er een foto is van hoe zo'n parkeergarage er na langere tijd uit ziet. De gemeente vertelt dat o.a. materialen en kleurgebruik worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Dit wordt vaak vastgesteld door de gemeenteraad of college van B&W en geldt dan als bindend toetsingskader bij de omgevingsvergunning.

Verder merkt een van de omwonenden op dat de grond onder het ROBA-terrein vervuild is en dat je daar minimaal 10 meter af moet graven.

Verslag

Biedt dat dan niet de gelegenheid om een ondergrondse parkeer hub te maken? Heijmans legt uit dat de verantwoordelijkheid van de sanering bij ROBA ligt. De suggestie om een deel van de ruimte die vrijkomt door sanering te gebruiken voor een parkeergarage zal Heijmans verder onderzoeken.

Openbare ruimte en groen

Toelichting door Polyfern (Nick Hersbach)

In IJsseloevers willen we een wijk creëren die is ingericht op wonen en verblijven. Je kunt met de auto voor de deur komen om te laden of lossen, maar de hoofdgebruikers van de wijk zijn wandelaars en fietsers. Er is een goede balans tussen sociale veiligheid en een prettig beeld vanaf de overzijde van IJsseloevers.

Er zijn twee groenzones: het centrale park en het oeverpark. Hier wordt ruimte gecreëerd voor kinderen om te spelen en voor mensen om elkaar te ontmoeten. Verder is het belangrijk dat er ruimte is voor groen. Bij de inrichting van het oeverpark spelen verschillende belangen. Zo is het een idee om bomen met een hoge kroon te planten, zodat je er onderdoor kunt kijken. Dit zorgt ervoor dat bewoners zicht houden op het park, wat de sociale veiligheid kan vergroten: mensen voelen zich minder snel anoniem als ze weten dat ze gezien worden. Tegelijkertijd is er vanuit de overzijde de wens om tegen een mooi, groen geheel aan te kijken. Dat vraagt juist om meer gesloten beplanting, wat weer ten koste gaat van het zicht en de openheid.

Deze spanning tussen openheid en privacy, tussen zichtlijnen en beleving, maakt het belangrijk om in het ontwerp van de oever een zorgvuldige balans te vinden. Er wordt gezocht naar een inrichting die zowel prettig aanvoelt voor bewoners van IJsseloevers, als esthetisch aantrekkelijk voor omwonenden aan de overkant.

Reacties van omwonenden

Omwonenden pleiten voor een doordachte inrichting van het oeverpark, waarin een balans wordt gevonden tussen groen en privacy. Er worden zorgen geuit over overlast door recreatie, zoals bij het openbare stukje groen aan de Dekschuit. Een wandelpad wordt als positief ervaren, maar verdere uitbreiding van recreatieve functies roept weerstand op.

Verschillende omwonenden stellen voor om onderscheid te maken tussen de inrichting tegenover voortuinen en achtertuinen, zodat er maatwerk geleverd wordt per locatie. Het streven om voor iedereen 50% doorkijk te realiseren wordt door een van de omwonenden genoemd als een soort compromis tussen openheid en privacy.

In het kader van sociale veiligheid wordt benadrukt dat het belangrijk is dat mensen het gevoel hebben dat ze gezien worden, zodat ongewenst gedrag wordt ontmoedigd. Dit bevestigt Polyfern. Een van de

De
Wijde
Blik

Verslag

omwonenden vraagt naar het aantal wijkagenten en benadrukt het belang van toezicht. Dat zorgt volgens haar ook voor een veilig gevoel. De gemeente heeft het aantal wijkagenten nagekeken, er zijn 6 wijkagenten in IJsselstein. Daarnaast wordt genoemd dat er goed gehandhaafd moet worden op mensen die hun hond uitlaten.

Verder klinkt het verzoek om grote bomen strategisch in te zetten om zicht en privacy te reguleren, bijvoorbeeld aan de kant van de Kerspellaan waar het gebouw van 9-11 lagen ingetekend is. Heijmans geeft aan de kansen hiervoor te willen onderzoeken in samenspraak met de bewoners.

Vragen van omwonenden over openbare ruimte en groen

Naast alle opmerkingen en suggesties die zijn gegeven, zijn er ook veel vragen gesteld. Hieronder zijn deze vragen uitgewerkt en voorzien van een antwoord.

Kun je met de auto bij elke woning komen?

In principe kun je met de auto alleen via de lus door het gebied rijden. Woningen worden wel in de woonstraatjes incidenteel bereikbaarder voor bijvoorbeeld verhuizingen. In het ontwerp wordt hier rekening mee gehouden. Woningen aan de oeverzijde kom je niet altijd tot aan de voordeur, maar tot aan het einde van het straatje. Zo behoud je de kwaliteit van de oeverzone.

Hoe zorgen we dat het park goed onderhouden wordt en mooi blijft?

Het beheer is heel belangrijk en zit waarschijnlijk voor een deel bij de gemeente. Er zijn een aantal gezamenlijke tuinen, verder is er veel openbaar gebied. De openbare ruimte van dit project wordt opgenomen in de beheerprogramma's van de gemeente.

Hoe komt het groen aan de kant van de Zomerdijk eruit te zien?

Die kant bestaat voor een deel uit bestaande bomen. Binnen het plangebied worden er ook bomen toegevoegd. Aan deze kant wordt met name ingezet op het toevoegen van groen.

Waarom zijn de bomen aan de Zomerdijk door de gemeente weggehaald?

Dat kan verschillende redenen hebben: bijvoorbeeld zieke bomen of de aanleg van riolering.

Is groenverdichting een optie?

Het hoeft misschien niet in het geheel dicht. Juist de afwisseling tussen dicht en open is het beeld dat we willen creëren.

Is het mogelijk om het oeverpark op verschillende manieren in te richten zodat er rekening gehouden wordt met verschillende belangen?

Het is mogelijk om het oeverpark zó in te richten dat er rekening wordt gehouden met verschillende belangen. Op de plekken waar achtertuinen van bestaande woningen aan het park grenzen, kan meer beschutting en

De
Wijde
Blik

Verslag

privacy worden gecreëerd. Op locaties waar de nieuwe woningen met hun voordeur aan het park liggen, is juist een meer open en toegankelijke inrichting passend.

Is er overlegd met Rijkswaterstaat over de mogelijkheid voor aanlegplaatsen voor boten? Wanneer je aanlegplaatsen maakt, belemmer je mensen om te gaan zwemmen.

We zijn niet actief in gesprek met Rijkswaterstaat. Er wordt wel gesproken met HDSR, maar niet over ligplaatsen. De steiger die op de tekeningen te zien is, is niet bedoeld voor het aanmeren met een boot.

Vervolg

In juni wordt de Nota van Uitgangspunten Parkeerbeleid behandeld door de gemeenteraad. In juli zal het College van B&W het stedenbouwkundig plan vaststellen. Het doel is om na 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. Er kunnen zienswijzen ingediend worden. Deze worden beoordeeld door de gemeente. In september 2025 vindt de ondertekening van de anterieure overeenkomst met de gemeente plaats.

De
Wijde
Blik