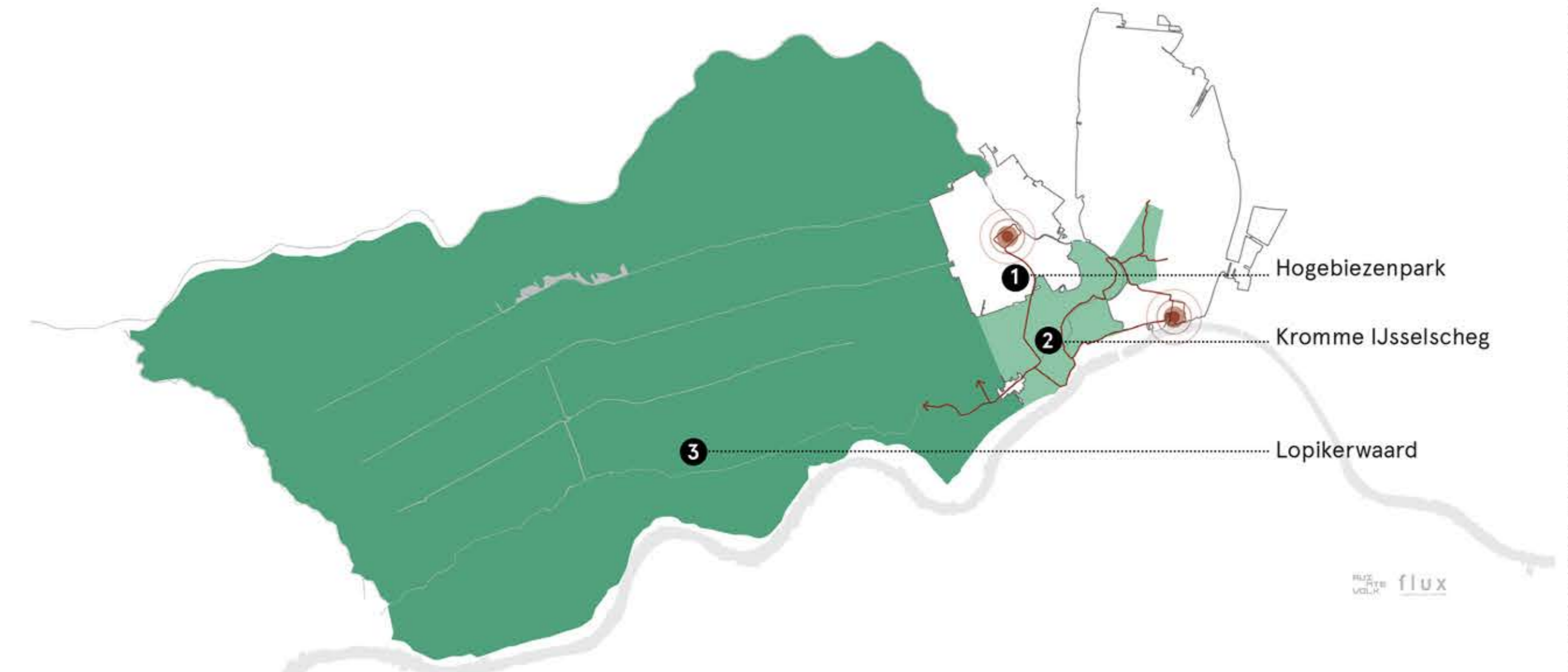


# CONCEPT GEBIEDSPERSPECTIEF KROMME IJSSELSCHEG

## INLEIDING

De Kromme IJssel is een landschap waar de IJsselsteiner gevarieerd kan wonen, ontspannen en werken. In de nieuwe stadsrand zijn wonen, groen en water sterk verweven en deze opent zich gaandeweg richting het landschap. Het gebied levert daarmee een substantiële en compacte bijdrage aan de woonopgave voor IJsselstein en de verstedelijkingsopgave van de regio Utrecht.

De woningbouw is de belangrijkste motor om het landschapspark te ontwikkelen. Verschillende sferen, routes, plekken en waterrijke natuur langs de Kromme IJssel wisselen elkaar af en vormen, in samenspel met Park Oudegein en de uiterwaarden van de Lek, de groene longen van het stedelijk gebied. Het gebied biedt ruimte aan nieuw ondernemerschap om het park te versterken en lokale voedselproductie, energieopwekking en biodiversiteit te stimuleren.

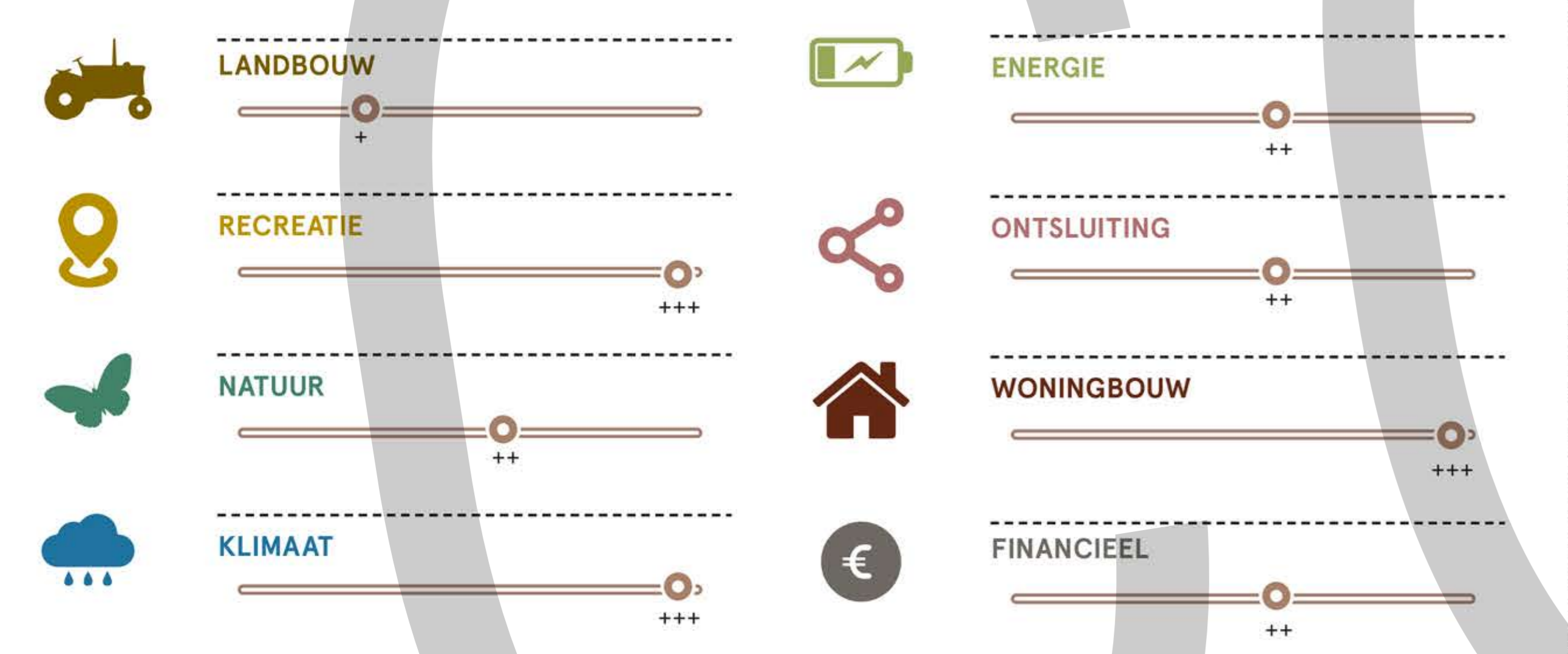


Karakter: de Kromme IJsselscheg als schakel tussen stad en land

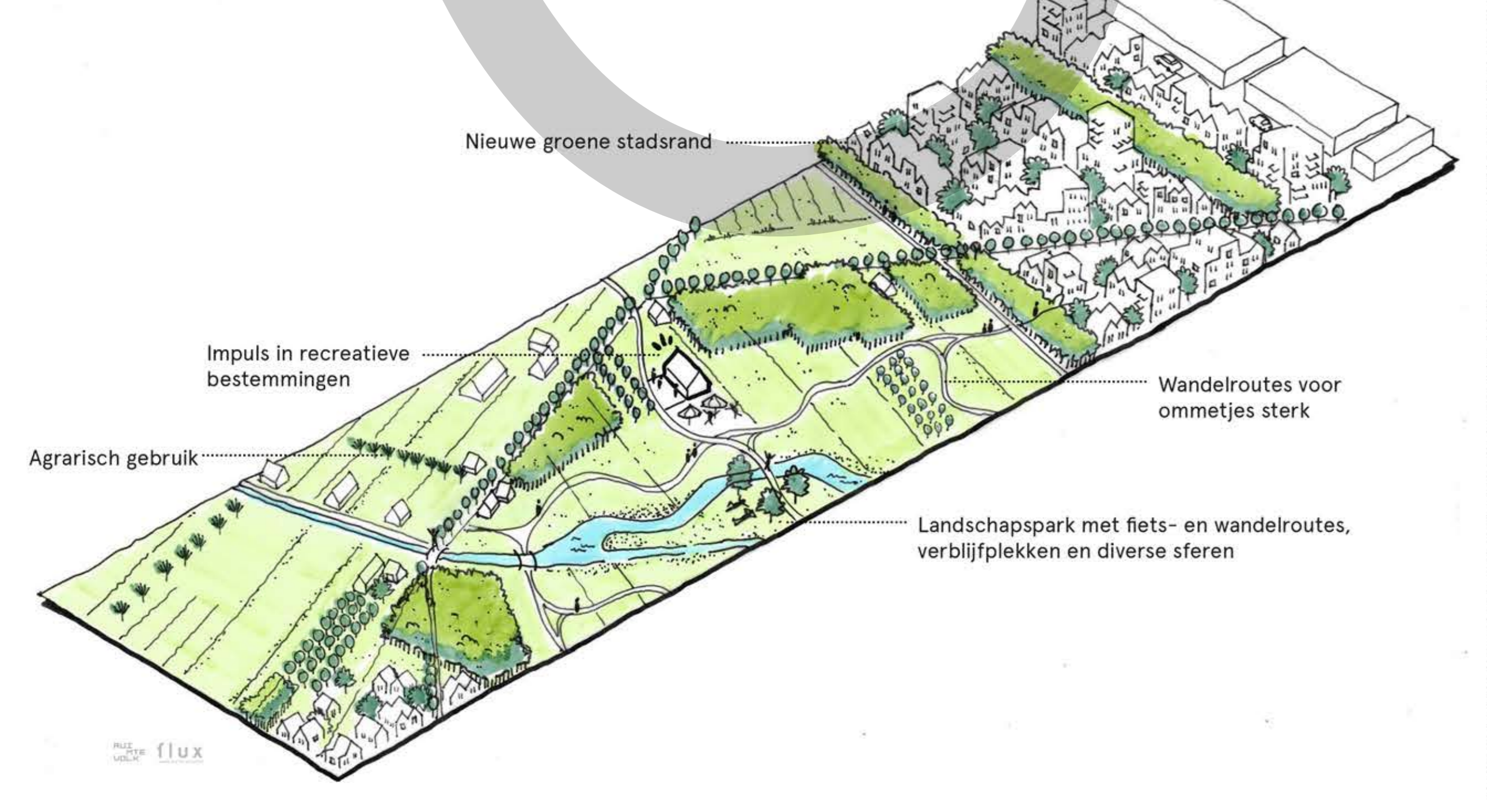
## Gebiedsgrootte en potentie



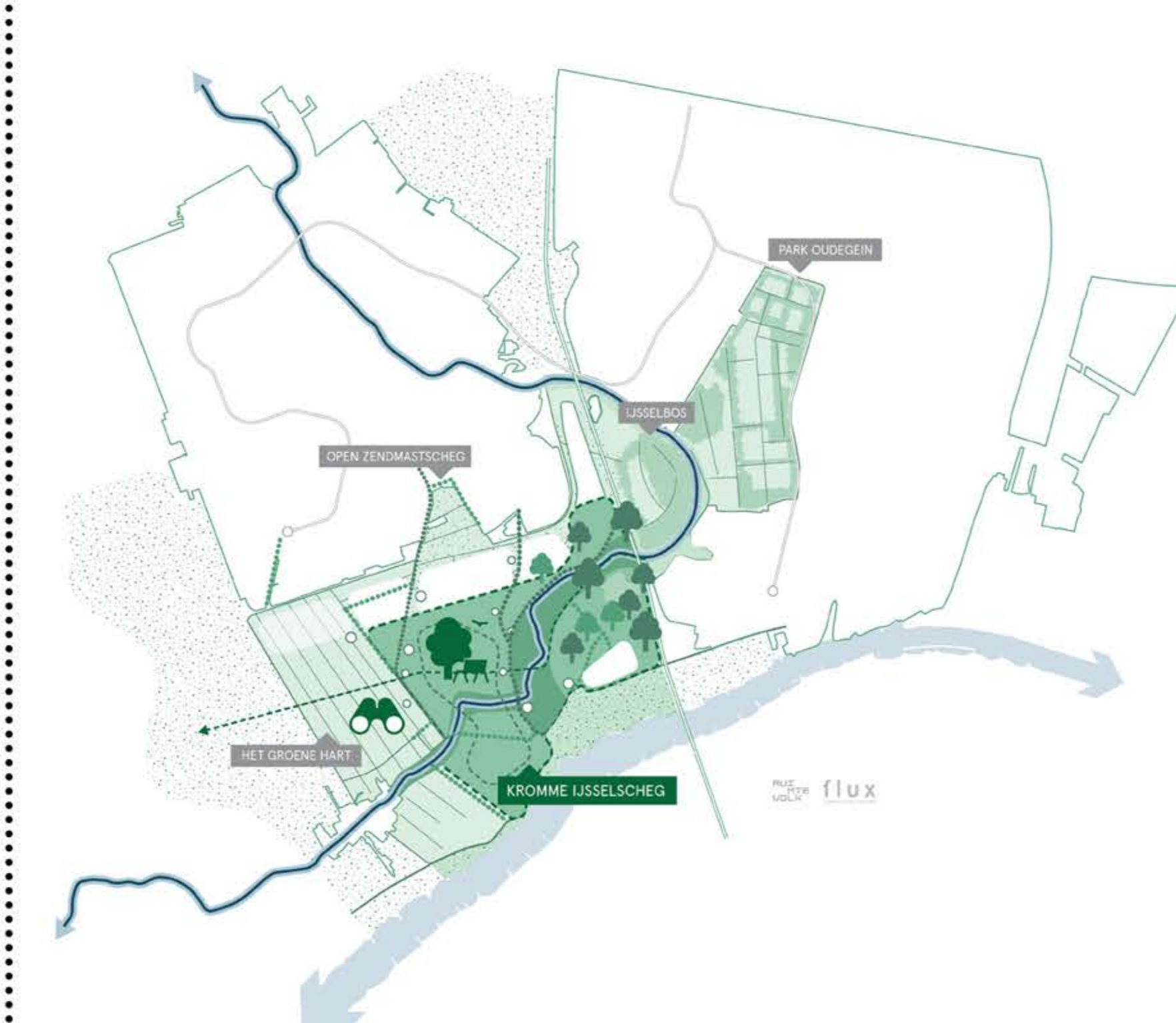
## Aanwezigheid thema's



## 3D principe



## BOUWSTEEN 1. GROENE SCHEG TUSSEN STAD EN LAND



Rondom de Kromme IJssel vormt zich, op basis van het bestaande, cultuurhistorisch waardevolle landschap, een gebied met ruimte voor water, natuur en recreatie. De Kromme IJssel krijgt een ruimere loop en vormt de hoofdstructuur in het gebied. De scheg kenmerkt zich door een overgang van een recreatief parkbos, naar een half open cultuurhistorisch en romantisch landschap rondom de Kromme IJssel, naar een open landschap met lange zichten in het veenweidegebied, dat uiteindelijk verbonden is met het open en agrarische landschap van het Groene Hart. In de reeks van stad naar landschap vormt de Kromme IJsselscheg zo een essentiële schakel, zowel voor water, natuur als recreatie. Het gebied rondom de Kromme IJssel kenmerkt zich door een halfopen landschap, met spannende en afwisselende doorzichten, de meanderende Kromme IJssel, boomgaarden en cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals dijkes, boerderijen en oude beplantingsstructuren.

De Kromme IJsselscheg als landschapspark vormt een belangrijke schakel tussen stad en land en is met ca. 240 hectare vergelijkbaar met de grootte van Landgoed Amelisweerd en het Maxispark (Utrecht). De Kromme IJsselscheg biedt in potentie dus ruimte voor een aantrekkelijk landschapspark met diverse functies.

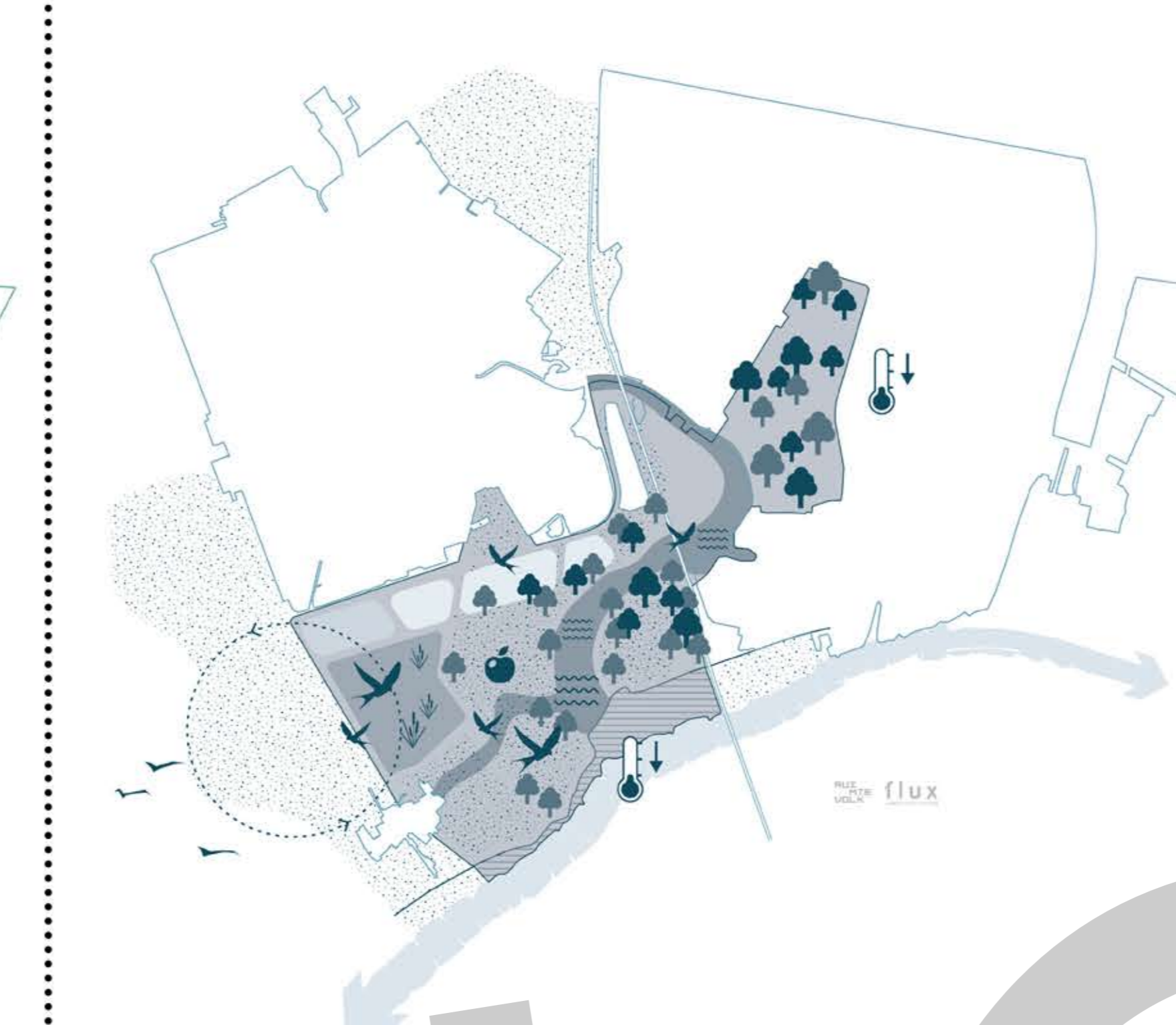


Mogelijke steerimpressie van het landschap in de Kromme IJsselscheg

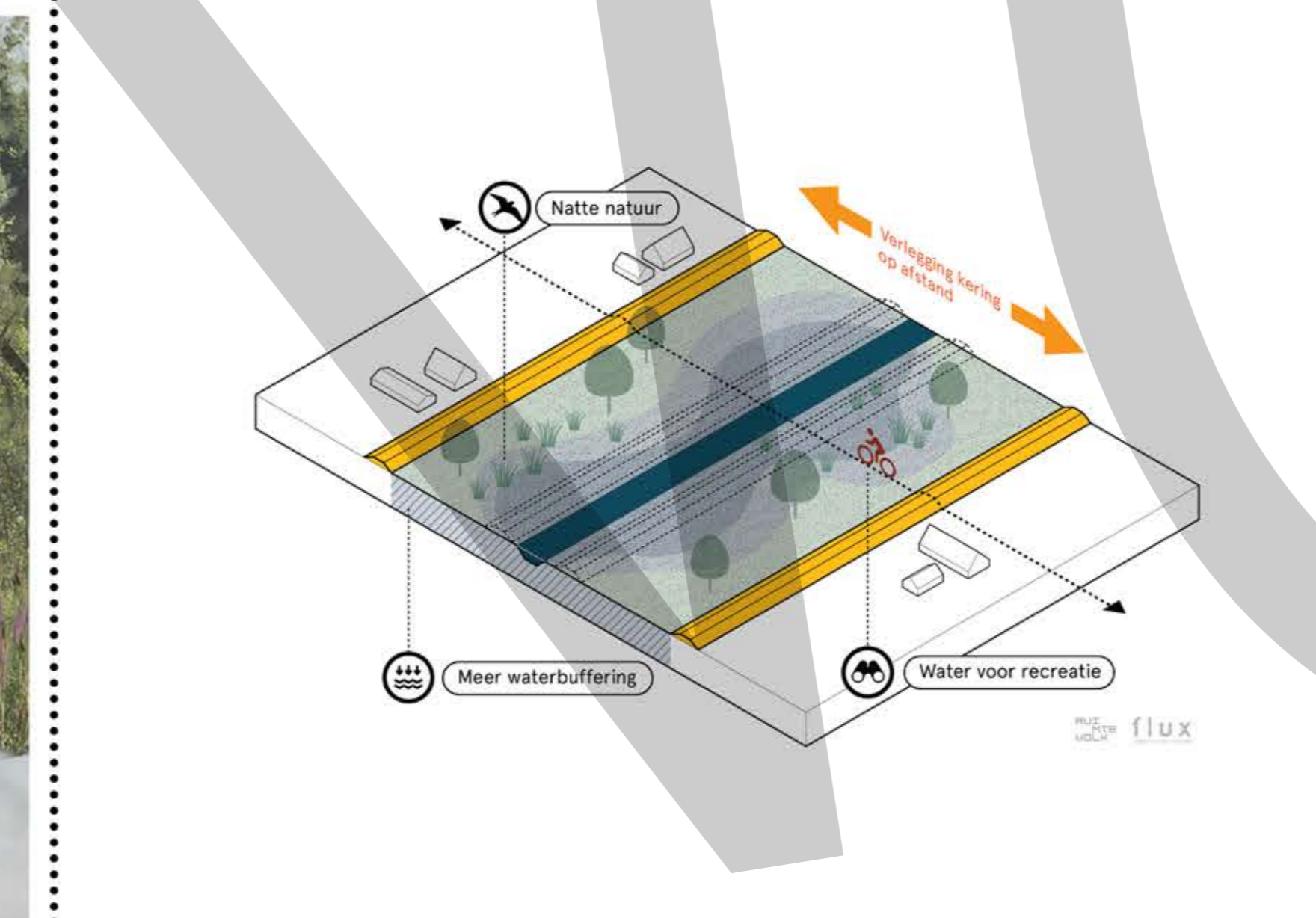
## Inspiratiebeelden



## BOUWSTEEN 2. GROENE LONG VOOR DE STAD



De Kromme IJsselscheg is niet alleen een groen decor om naar te kijken. De scheg gaat zich ontwikkelen tot een groene long voor de stad. Dit betekent dat er meer ruimte komt voor natuur en bijzondere flora en fauna, waarmee de biodiversiteit wordt vergroot. Het gebied is een uitloopteg voor Nieuwegein en IJsselstein en levert schone en frisse lucht. Op warme dagen zorgt het voor verkoeling om zo hittestress tegen te gaan. De Kromme IJssel krijgt meer ruimte en er zijn plekken waar water tijdens piekbuien geborgen kan worden, zodat het in droge periodes juist weer kan worden benut. Zo is het gebied als het ware een spons voor schoon water, dat in de directe omgeving kan worden gebruikt. Energieopwekking vindt plaats op de daken in bestaand gebied en in de nieuwe stadsrand of langs grote infrastructuur en de RWZI. Hiermee houden en versterken we het aantrekkelijke, romantische en groene landschap rondom de Kromme IJssel.



Principetekening van de potentie van de Kromme IJssel: verlegging van de keringen kan meer waterbuffering, natte natuur en water voor recreatie opleveren

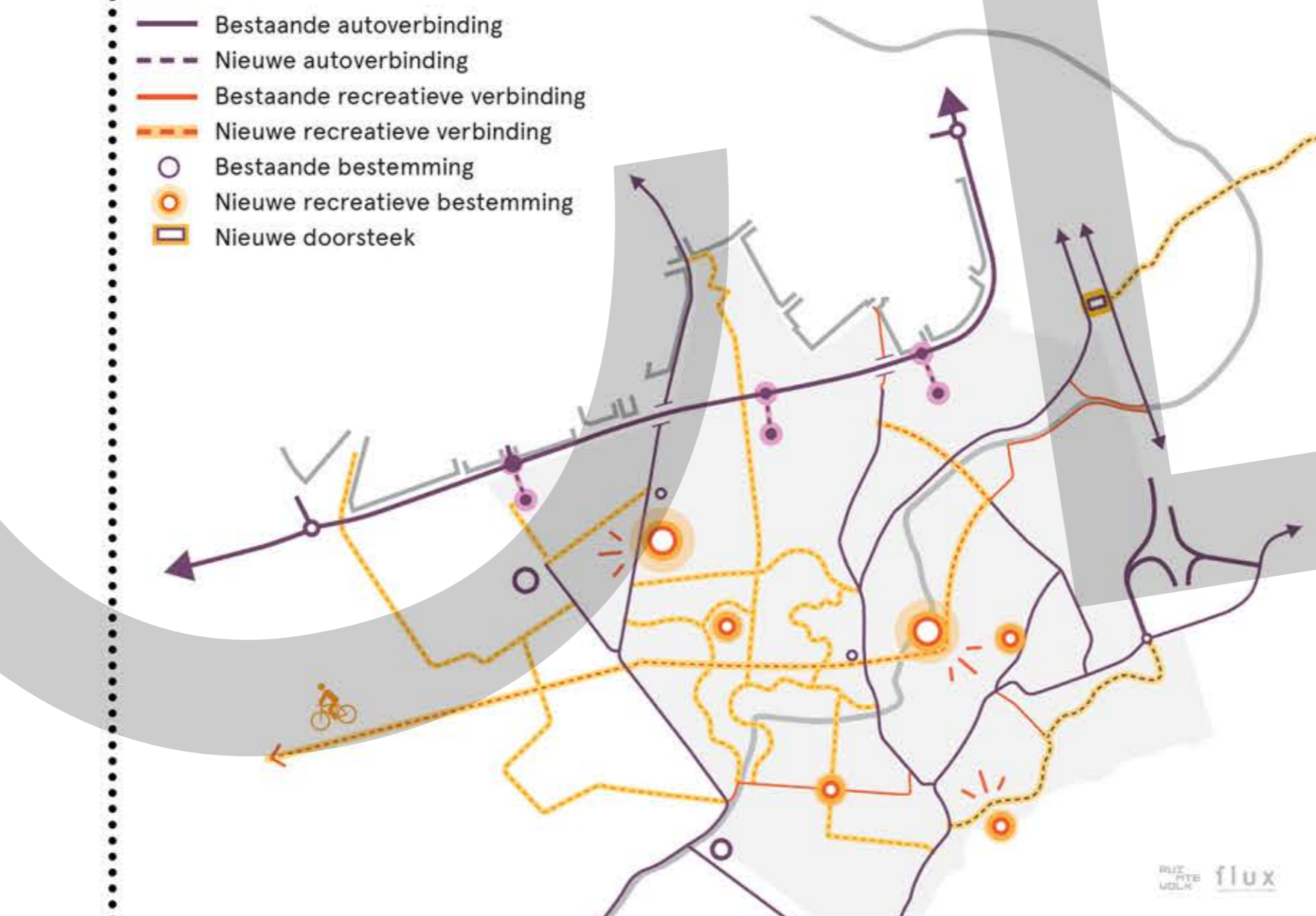
## Inspiratiebeelden



## BOUWSTEEN 3. GEVARIEERD RECREATIEF GEBRUIK

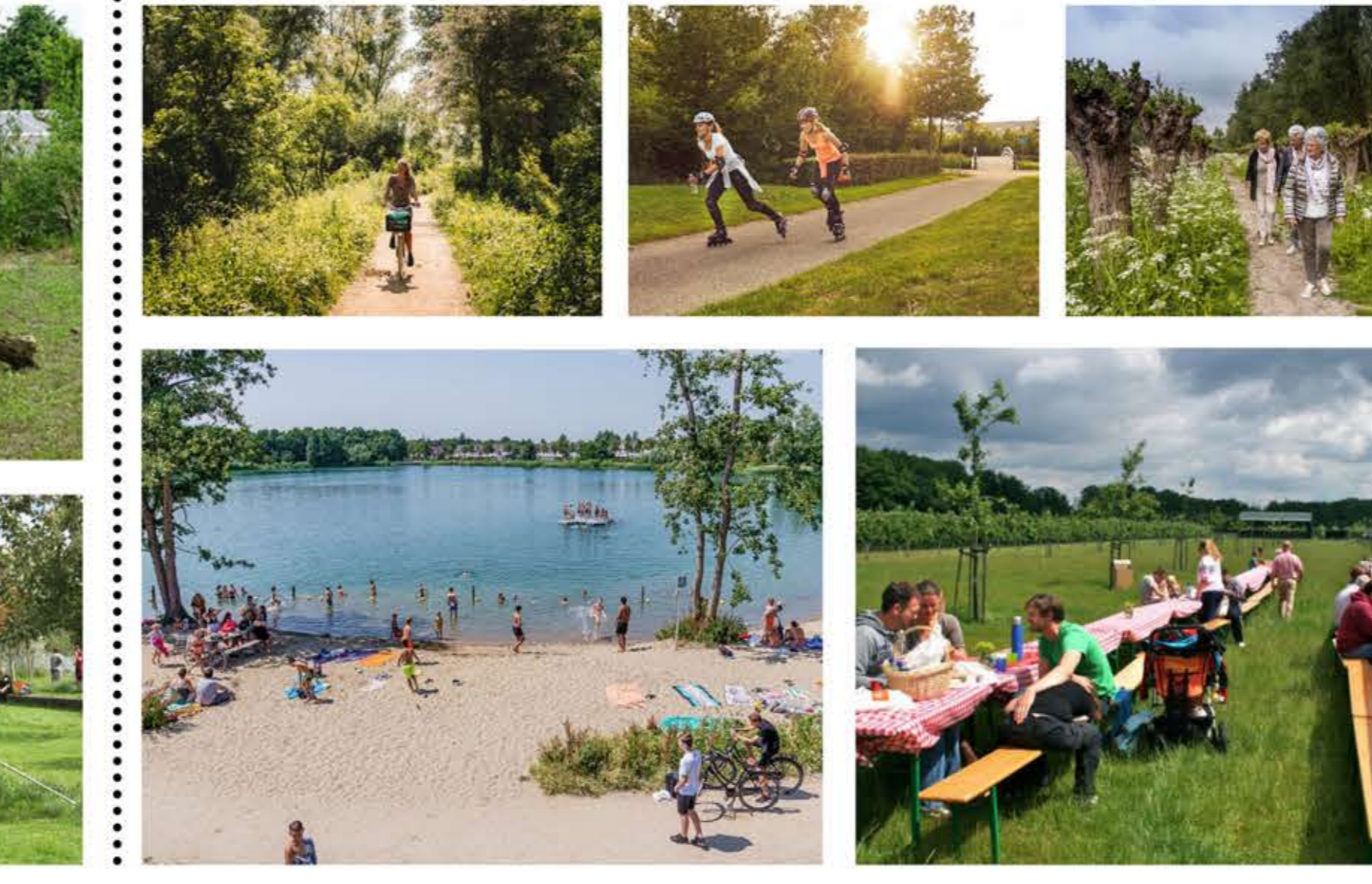


Het gebied wordt in de huidige situatie niet intensief gebruikt door recreanten en verbindingen tussen stad en landschap ontbreken. Er zijn wel een aantal aantrekkelijke en goed bezochte plekken, maar een goed recreatief netwerk ontbreekt. De Kromme IJsselscheg gaat hierin een belangrijke schakel vormen. Er worden aantrekkelijke fiets- en wandelroutes aangelegd als verbinding tussen de stedelijke gebieden van IJsselstein, Lopik en Nieuwegein met het landschap. De Kromme IJsselscheg zorgt voor recreatieve verbindingen naar het Groene Hart en de Lekdijk, waardoor bewoners uit IJsselstein, Nieuwegein en Lopik sneller en makkelijker naar buiten kunnen om te hardlopen, een rondje te wandelen of de hond uit te laten. Ook worden er enkele nieuwe, maar kleinschalige bestemmingen in het gebied toegevoegd, zoals een kleine zwemplek, een theetuin en een bed & breakfast. Ook netwerken voor skeelers, paardrijden of mountainbiken kunnen worden onderzocht, aangezien het gebied een enorme rijkdom aan gebruikers kent.



Schematische weergave van bestaande routes en indicatie nieuwe routes

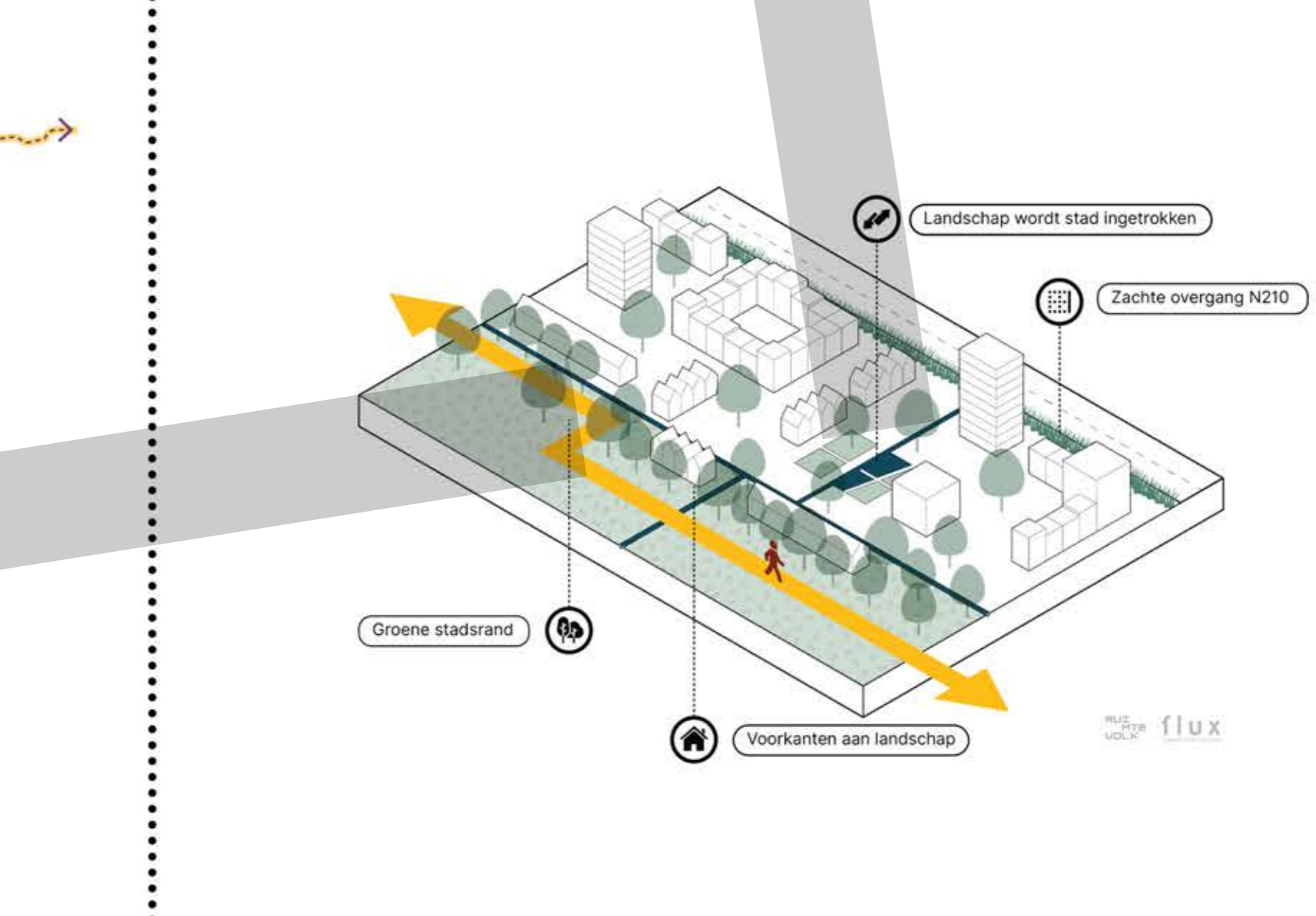
## Inspiratiebeelden



## BOUWSTEEN 4. NIEUWE STADSRANDEN



De woningbouwopgave wordt aan de randen van het gebied ingepast, om zo het centraal gelegen landschap rondom de Kromme IJssel vrij te houden van nieuwe bebouwing. Zowel aan de noordzijde en zuidzijde worden enkele bouwvelden gedefinieerd. Hierin is de verhouding tussen onbebouwd en bebouwd gebied een essentiële regel om de groene kwaliteit van het gebied te waarborgen en te kunnen versterken. Deze verhouding is binnen de Kromme IJsselscheg 80-85% (190-205 ha) onbebouwd en 15-20% bebouwd (35-50 ha). De stedenbouwkundige invulling kan binnen het concept en binnen de gedefinieerde bouwvelden nog variëren van stedelijk wonen (45 woningen per ha 1600-2100 woningen totaal) tot middelhogedichtheid (30 woningen per ha en 1000-1400 woningen totaal) en landschappelijk wonen (15 woningen per ha en 500-700 woningen totaal). Uitgangspunt is om de stedenbouwkundige dichtheid hoger te laten zijn langs de N210 en steeds lager richting het open landschap. Dit geeft het de mogelijkheid om veel te kunnen variëren in woontypologieën voor verschillende doelgroepen. De vlakken blijven gelijk om de verhouding en kwaliteit van het gebied te behouden. Minder hectare bebouwen is ook mogelijk, maar niet. De bebouwing vormt een openbare en markante grens en een sterke voorkant naar de groene scheg. Deze rand is voor iedereen bruikbaar en toegankelijk en achterkanten worden voorkomen. Er zijn goede en aantrekkelijke verbindingen tussen het landschap en IJsselstein. Energieopwekking is onderdeel van de nieuwe stadsranden. Een voordeel van het bouwen aan de rand van het gebied en daarmee het vrijhouden van het landschap rondom de Kromme IJssel, is het aansluiten op de bestaande infrastructuur. Daarbij is aanvullend onderzoek over verbeterde doorstroming op de N210 een belangrijke aanbeveling voor de vervolgstappen.

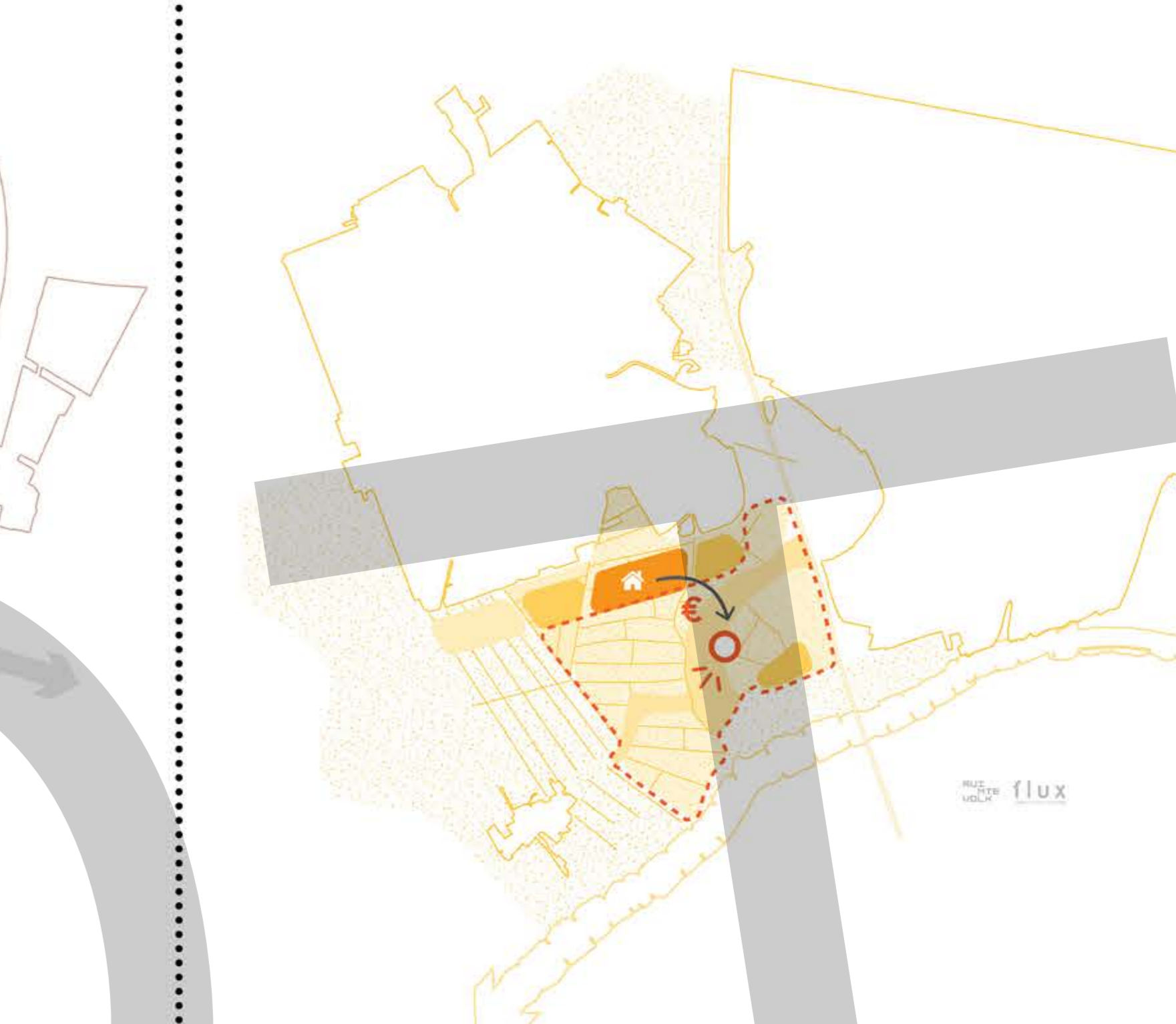


Principetekening van groene stadsranden: er komen nieuwe voorkanten aan het landschap met een robuuste, groene rand waar wandelroutes doorheen lopen

## Inspiratiebeelden



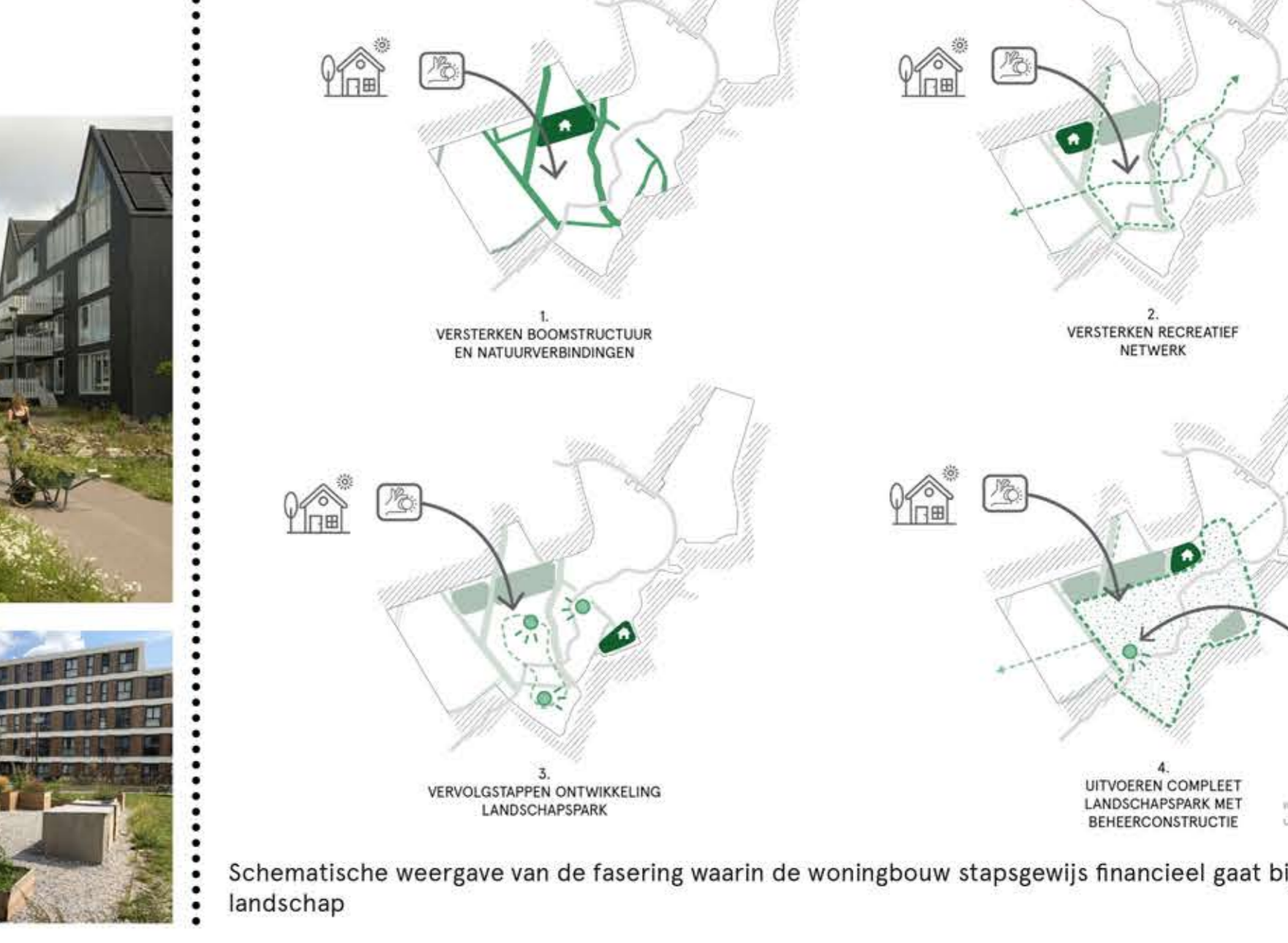
## BOUWSTEEN 5. BEBOUWING EN GROEN GROEIEN SAMEN



Het gebiedsperspectief gaat uit van een fasering, die kan afhangen van bijvoorbeeld de woningbouwvraag. Als er gebouwd wordt, zal dit altijd samen gaan met een verbetering van het landschap en het aanleggen van de Kromme IJsselscheg. Zo kan bij de eerste 200 woningen een nieuw stuk natuur worden aangelegd en enkele bomenlanen, bij de volgende 200 kan bijvoorbeeld vernatting van de omgeving van de Kromme IJssel gerealiseerd worden en een deel van het recreatieve netwerk worden versterkt. De woningbouw gaat in financiële zin bijdragen aan de aanleg en verbetering van het landschap, dit wordt vastgelegd in het gebiedsperspectief. Om van gebiedsperspectief naar plan te gaan zijn nieuwe coalities nodig, tussen de drie gemeenten, maar ook met de provincie, het waterschap en ontwikkelende partijen. De gedachte achter het concept gebiedsperspectief is dat deze coalitie zich conformeert aan de ambities en bouwstenen die hiervoor geschetst zijn op basis van de gebiedsateliers, zoals de verhouding bebouwd/onbebouwd, het principe voor groen groeit mee en de inpassing van groen, water en energie.



Mogelijke sfeerimpressie van een nieuwe groene stadsrand met voorkanten van woningen aan een robuuste grenszone



Schematische weergave van de fasering waarin de woningbouw stapsgewijs financieel gaat bijdragen aan het landschap