



**IMOSS**

**STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE**

**IJSSELSTEIN, GEBIEDSVISIE PAARDENVELD NOORD / HAZENVELD**

02 APRIL 2020  
15520-R

## **INTERACTIEVE PDF**

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

## **INHOUDSOPGAVE**

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar. Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

## **HYPERLINKS**

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

## **AUTEURSRECHT**

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. De gemeente IJsselstein heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

**IN OPDRACHT VAN**



# **IMOSS**

**STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE**

<b>VOORUITBLIK</b>	<b>4</b>
<b>AANLEIDING GEBIEDSVISIE</b>	<b>6</b>
DE OPGAVE .....	6
<b>ANALYSE</b>	<b>8</b>
ONTWIKKELING VAN DE PLEK .....	8
HET PLANGEBIED.....	9
HUIDIGE SITUATIE.....	9
<b>UITGANGSPUNTEN</b>	<b>12</b>
RUIMTELIJKE BOUWSTENEN .....	12
FUNCTIONELE BOUWSTENEN .....	13
<b>MODELLENSTUDIE</b>	<b>14</b>
MODEL 1: DE CAMPUS .....	14
MODEL 2: HET PARK PAARDENLAAN .....	14
MODEL 3: DE COMPACTE STADSWIJK .....	14
<b>GEBIEDSVISIE</b>	<b>15</b>
DE CAMPUS.....	16
VERWEVEN IN HET IJSSELSTEINSE .....	16
KLAAR VOOR DE TOEKOMST .....	16
<b>RUIMTELIJK RAAMWERK</b>	<b>18</b>
THEMA WONEN EN LEVEN.....	20
THEMA GROEN EN RUIMTE.....	21
THEMA WATER.....	21
THEMA VERKEER EN PARKEREN.....	23
THEMA MOBILITEITSHUB.....	24
THEMA ONTWIKKELING HAZENVELD.....	25
<b>ONTWIKKELSTRATEGIE</b>	<b>26</b>
<b>UITVOERINGSAGENDA</b>	<b>28</b>
<b>FINANCIËLE VERKENNING</b>	<b>29</b>
<b>BIJLAGEN</b>	<b>30</b>

# IMOSS

STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE

# VOORUITBLIK

Het gebied heeft vanaf 2020 een ware transformatie ondergaan, wie had dat durven dromen! Lisa van Egmond woont inmiddels al enige tijd in IJsselstein, net als haar voorouders dat ook deden. Toen bekend werd in 2020 dat Paardenveld-Noord langzaam zou transformeren naar een groene, klimaatadaptieve woonwijk, twijfelde ze geen minuut. Wat haar vooral 'het spreekwoordelijke duwtje in de rug' gaf, was het feit dat Paardenveld-Noord het vooruitzicht gaf van een groene woonomgeving vlakbij innovatieve voorzieningen zou worden, zoals mobiliteit en duurzaamheid.

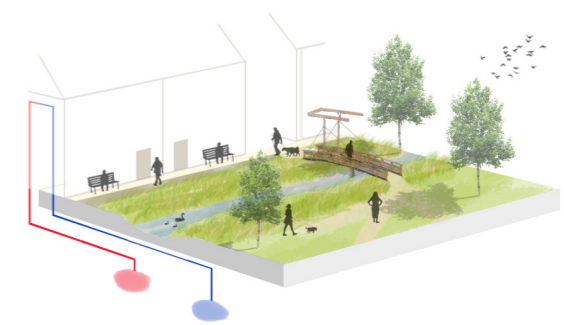
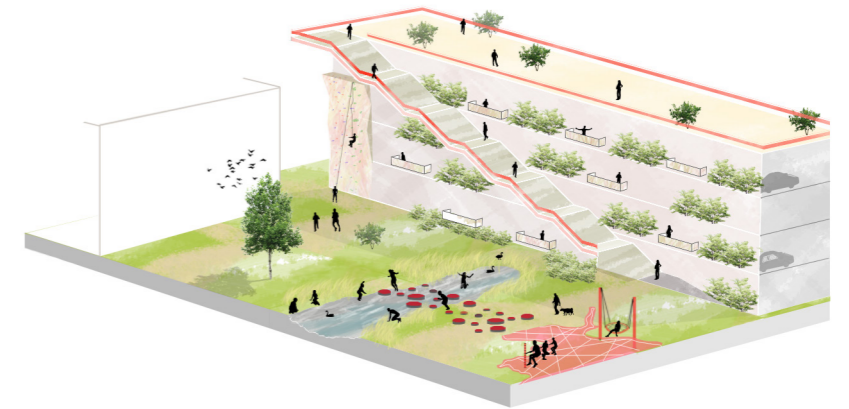
*'Wie woont er niet graag zowel aan de Hollandse IJssel als naast het centrum van IJsselstein?'* vertelt ze dolenthousiast.

Toen ze in 2025 achttien werd, verhuisde ze naar de wijk, naar de plek waar haar eigen basisschool had gestaan. De twee scholen werden herontwikkeld naar woningbouw, dit bleek een gouden zet! Al gauw kwamen er diverse initiatieven op gang van eigenaren rondom deze kavels die ook graag hun plot tot herontwikkeling wilden brengen. De kwaliteit van de wijk was gegarandeerd door het sterke, duurzame en klimaatadaptieve raamwerk dat de plek enerzijds verbond met het centrum en de IJssel, maar anderzijds de ruimte liet aan toekomstige ontwikkelingen, zonder daarbij in te leveren aan kwaliteit. Al die jaren heeft Lisa er dan ook prettig gewoond, ondanks allerlei veranderingen, die vooraf niet te bedenken waren.

Gelukkig bood de toentertijd opgestelde visie, naast het raamwerk, veel handvatten om deze ontwikkelingen in goede banen te leiden, met name de kwaliteit was vastgelegd in deze visie en dat is te merken! In de loop der jaren bleek het raamwerk, uitermate flexibel. Vanaf 2020 werd de verduurzaming van Nederland écht ingezet, maar het was toen nog onzeker op welke wijze dit vorm zou krijgen. Doordat het ruimtelijk raamwerk zowel buurtversterkend als fijnmazig opereerde, kon het ingezet worden voor nieuwe warmtenetten en zogenaamde 'smartgrids'. Smartgrids zijn netwerken die gezamenlijk een bijdrage leveren aan energieopwekking en -opslag, regenwateropvang en -berging, vermindering van hittestress, energieopslag, micromobiliteit, gemeenschapsgevoel en circulariteit.

Inmiddels heeft de moeder van Lisa de leeftijd bereikt om deels zelfstandig te gaan wonen. Het Woon- en zorgcentrum Ewoud heeft in de tussentijd ook flink vernieuwd. Daardoor is een interessant mix van bewoners ontstaan en op het terrein van Ewoud prachtige nieuwbouw dat als eye-catcher fungeert. Het sterke raamwerk, met daarin alle ontwikkelingen, doet aan als een groene campus. De auto is al lang niet meer dominant. In een Mobiliteitshub staan de elektrische auto's opgeslagen en dienen daarmee als energiebuffer. Via de app wordt de gezamenlijke buurtauto opgeroepen en haalt deze de moeder van Lisa thuis op.

*'Slim dat ze in 2019 het plan al zo ontworpen hadden dat de auto er nog wel doorheen zou kunnen, maar dat het geheel niet de uitstraling had van een 'gebied voor de auto's'.*





*Paardenveld Noord in de toekomst*



*Zichtpunt*

# AANLEIDING GEBIEDSVISIE

In het collegeprogramma 2018-2022 'Samen Doen' heeft woningbouw een hoge prioriteit. Het is een hoofdthema. Binnenstedelijk wonen wordt als kans genoemd waarbij het opheffen van schoollocaties, slopen van afgeschreven vastgoed en uitplaatsing van bedrijven uit de binnenstedelijke zone (centrumzone) als denkrichtingen worden aangegeven. Parkeren zou daarbij niet langer bepalend moeten zijn voor de opzet en ordening van nieuwe woongebieden. Een nieuwe visie op mobiliteit voor nieuwe woongebieden is nodig, aldus het collegeprogramma.

De gemeente IJsselstein wil onderzoeken hoe het gebied Paardenveld Noord / Hazenveld kan transformeren naar een woongebied. De aanleiding hiervoor is de gemeentelijke woningbouwambities en de verschillende initiatieven die in het gebied opkomen. Dit rapport geeft een visie geeft op hoe het gebied eruit kan zien na transformatie. Tegelijkertijd is het een beoordelingskader waarbinnen ontwikkelingen worden gefaciliteerd door de gemeente.

Het plangebied ligt op een steenworp afstand van de historische binnenstad. Het grenst direct aan de Hollandse IJssel. Het gebied is (met de auto) te bereiken via N210, Utrechtseweg en de Baronieweg. De Beneluxweg is een hoofdontsluitingsweg langs het plangebied en over de Hollandse IJssel. Aan de zuidzijde wordt licht het plangebied aan een historisch lint, de Hogebiezendijk, dat een verbinding vormt tussen het buitengebied van IJsselstein, het historische centrum en parken in de stad.

De Panoven vormt de noordelijke grens, het Paardenlaantje de westelijke grens. Door het gebied ligt Jan van der Heydenweg een belangrijke ontsluitingsweg voor de binnenstad.

## DE OPGAVE

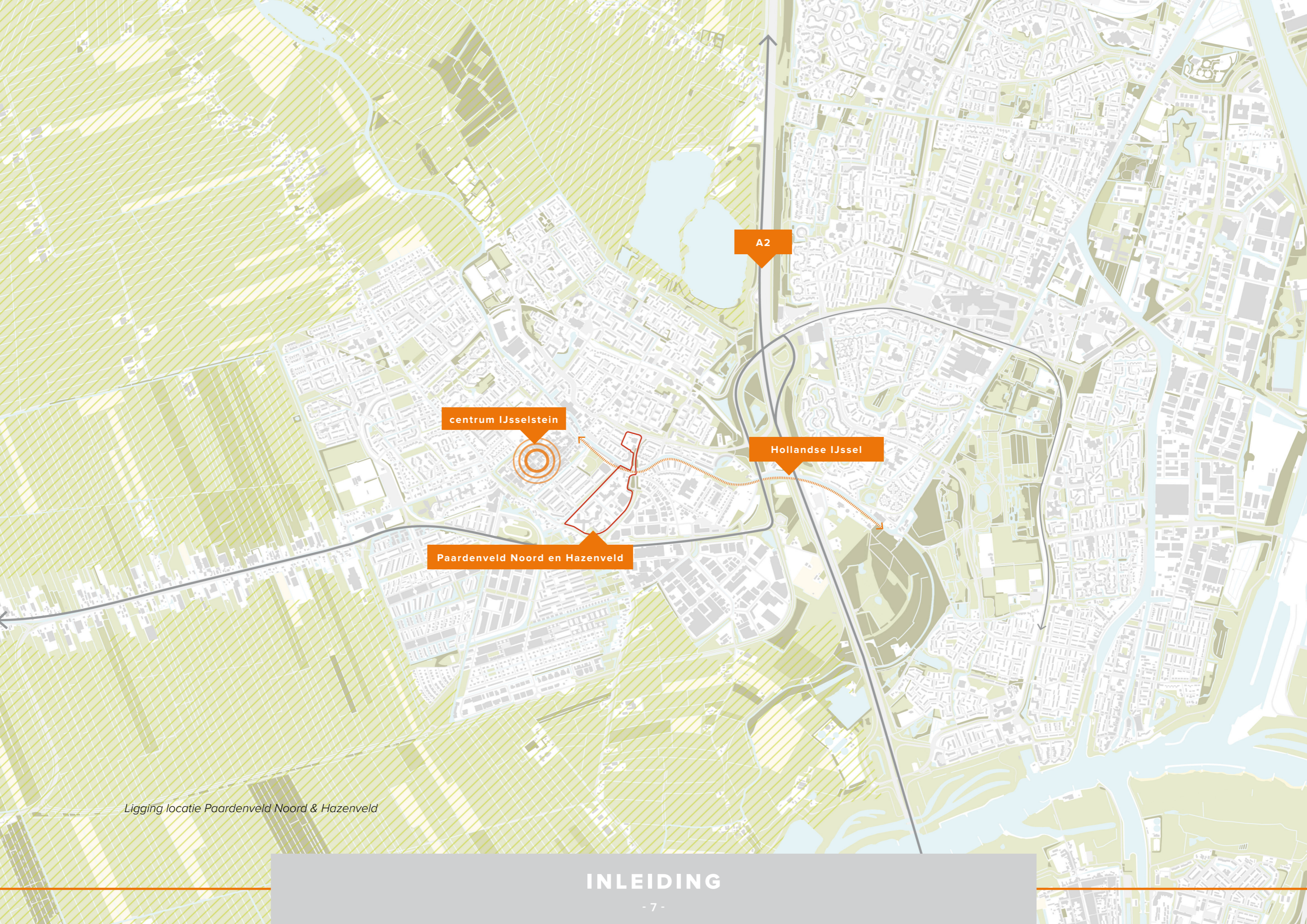
Het gebied kent een geschiedenis van stevig menselijk ingrijpen. Door de eeuwen heen was het een plek voor experimenten, ondernemerschap en vooruitgang. Deze trend willen we doorzetten. Er is ruimte voor ambitieuze transformatie.

Het gebied zal de komende jaren transformeren naar een woon (zorg)gebied. Deze transformatie zal stapsgewijs plaatsvinden. De scheiding tussen extramurale en intramurale zorg kan nog meer vervagen.

De opgave is om een ruimtelijk raamwerk te ontwerpen dat een kader vormt voor (gebouwde) ontwikkelingen. De ontwikkelingen kunnen pas doorgang vinden als ze een wezenlijke bijdrage leveren aan het raamwerk. Het raamwerk is zo concreet mogelijk, maar daarentegen is de ruimte voor (gebouwde) ontwikkeling vrijer. Er worden naar aanleiding van deze visie kavelpaspoorten of bouwvelden gedefinieerd. Uitgangspunten zijn:

- transformatie van het gebied naar wonen;
- nieuwe vormen van mobiliteit en parkeren toepassen.

De visie is daarnaast voor de gemeente een richtsnoer of beoordelingskader voor op handen zijnde ontwikkelingen.



centrum IJsselstein

A2

Hollandse IJssel

Paardenveld Noord en Hazenveld

Ligging locatie Paardenveld Noord & Hazenveld

# INLEIDING

# ANALYSE

## ONTWIKKELING VAN DE PLEK

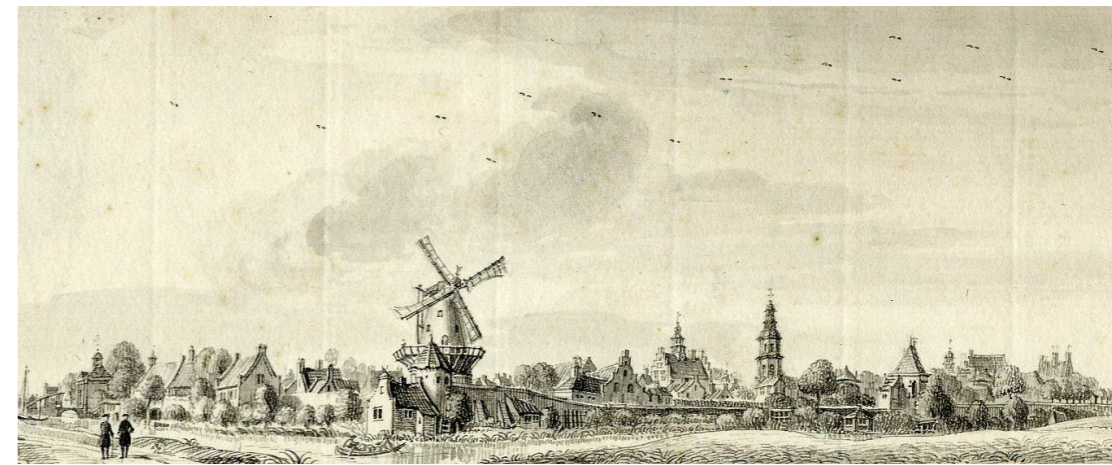
IJsselstein was zo'n 10.000 jaar geleden onderdeel van de veranderende delta van Nederland. De rivieren zochten hun weg door het landschap, zo ook de Hollandse IJssel. Op een gegeven moment vond de rivier de plek die deze vandaag de dag nog heeft. Het rivierenlandschap ontwikkelde zich hier, gekenmerkt door de hogere oeverwallen en lager gelegen komgebieden. Ongeveer 3000 jaar geleden begon men zich te vestigen op de oeverwallen. Er werd op kleine schaal landbouw bedreven. Vanaf de late middeleeuwen werden de achterliggende venige komgronden in gebruik genomen. De ontginning hiervan vond plaats vanaf de Hogebeezendijk, wat zich later tot een belangrijk lint met agrarische bebouwing heeft ontwikkeld. In lange opstreckende kavels werd het veen ontgonnen.

IJsselstein nam een strategische plek in op de Stichts-Hollandse grens. Hierdoor ontwikkelde het zich IJsselstein zicht tot een klein vestingstadje met stadswallen, opgespannen tussen de Hollandse IJssel en de Hogebeezendijk. Onder de Van Egmonds maakt de stad een bloeiperiode door en had het een kasteel en een klooster.

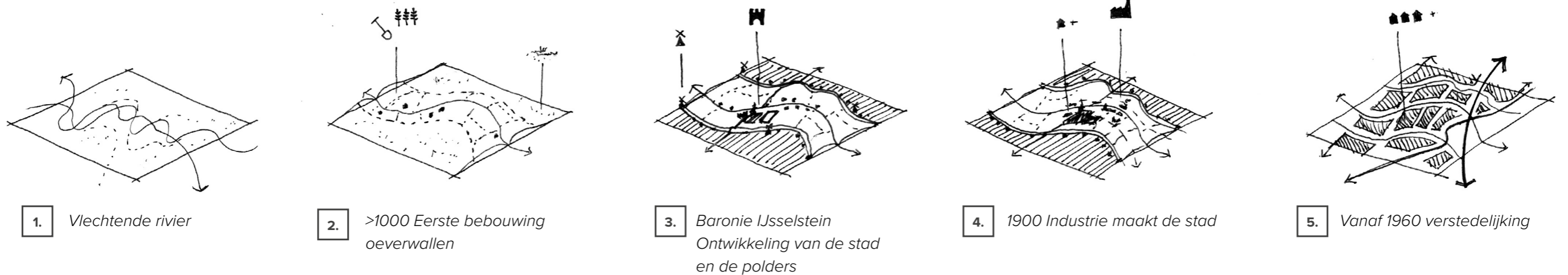
Rond 1700 ontwikkelde IJsselstein zich tot een volwaardige stad. De Paardenlaan, nu nog steeds aanwezig, was toen al te vinden op de topografische kaarten. Het aanzicht van de stad kenmerkte zich door de verschillende stadspoorten, korenmolens en poldermolens. In deze tijd had de stad een bloeiende griendcultuur. De bewoners van de stad waren hierdoor actief in de manden- en hoepelmakerij. Rond 1900 schakelden ze om naar nieuwe ambachten. De stad maakte een stap richting industrialisatie en de griendcultuur werd vervangen door meubelmakerij en steenfabrikage. Vanaf 1960 breidde de stad zich rap uit. Het gevolg: de verstedelijkte oeverwal die het vandaag de dag nog steeds is.



IJsselstein omstreeks 1570, in oranje het plangebied. (bron: www.entoen.nu)



Zicht op de stad, J. de Beijer, 1744. (bron: UA 200282)





## HET PLANGEBIED

Het plangebied vormt de 'derde' schil rondom de binnenstad. Voor de Tweede Wereldoorlog vindt er beperkte industrialisatie plaats langs de Hollandse IJssel. In de jaren '50 en '60 vinden de eerste stadsuitbreidingen plaats ten zuiden van de binnenstad. In de jaren '70 en '80 breidt de stad zich in alle richtingen uit. Maar altijd in beperkte mate en grootte. In deze tijd wordt ook de sprong over de Hollandse IJssel gemaakt. De eerste projectmatige realisatie van het bedrijventerrein (Lagedijk) gebeurt direct ten zuiden van de provinciale weg. In de jaren '80 en '90 is er sprake van een explosieve groei van IJsselstein. In deze periode wordt het plangebied bebouwd. In eerste instantie met alleen zorgfuncties, maar daarna ook met andere functies, zoals onderwijs, productie en bedrijvigheid. Er ontstaat in die zin al een gemengd stedelijk gebied dat niet alleen bedrijvigheid of wonen in zich heeft maar een stapsgewijze overgang vormt tussen het bedrijventerrein en de woonwijken rondom de binnenstad.

Begin 21ste eeuw krijgt ook IJsselstein grotere woon- en uitleggebieden. Door deze ontwikkelingen ligt het plangebied voortaan min of meer midden in de stad.

## HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is al in transformatie. Bedrijfsgebouwen worden al voor andere functies gebruikt, zoals sport.

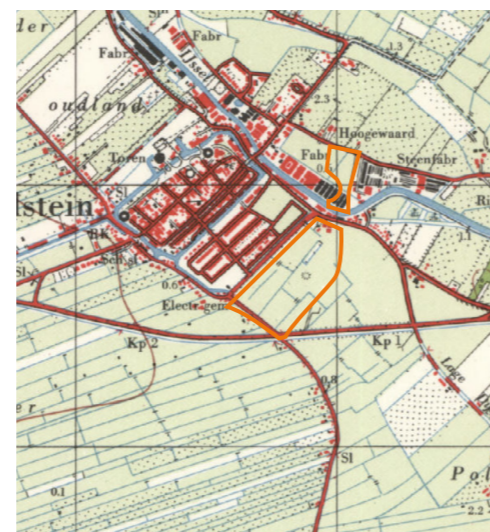
Ewoud heeft momenteel concrete verbouw- en nieuwbouwplannen. Er zijn beleggers en ontwikkelaars in het gebied actief. De gemeente heeft zelf een aanzienlijk grondeigendom. De verwachting is dat er nog meer veranderingen zich zullen aandienen.



1850



1900



1960



1980

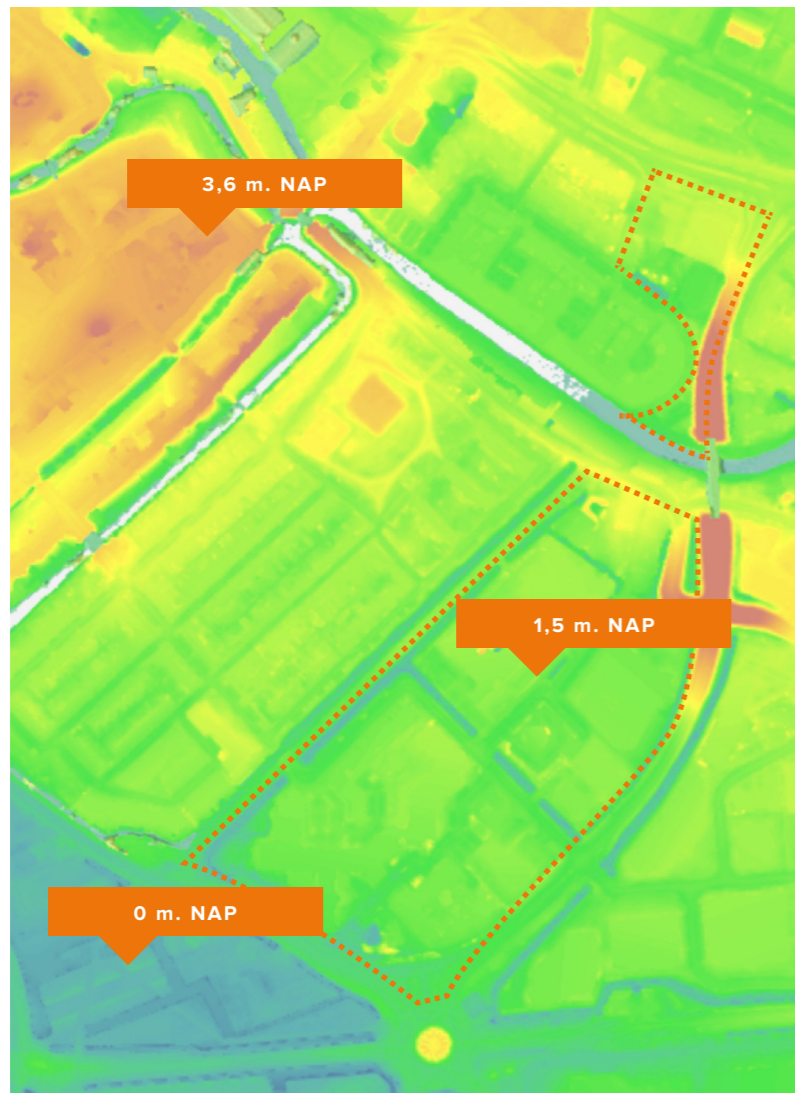


2015

## FYSIEKE OMGEVING

### HOOGTELIKKING

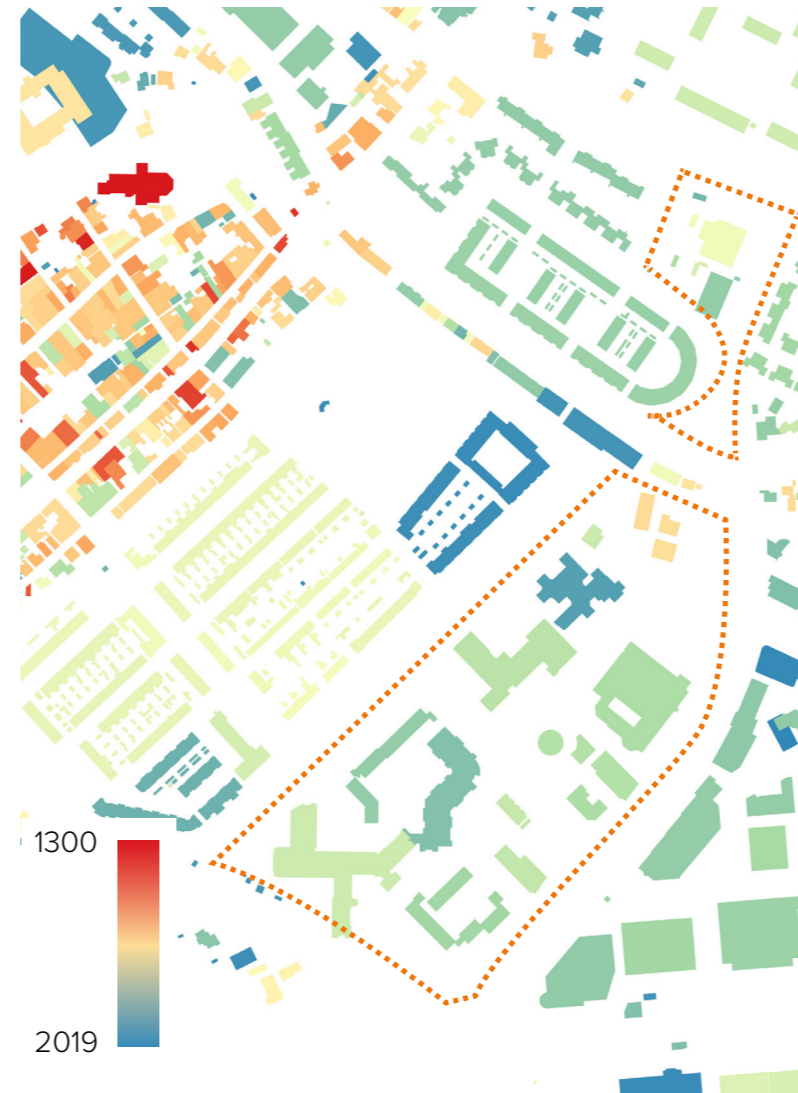
Het gebied ligt relatief laag ten opzicht van de binnenstad. Daarnaast zijn er een aantal dominante structuren zoals de Beneluxweg die over de Hollandse IJssel heengaat. Aan de zuidzijde is het plangebied lager en de Hoge Biezendijk scheidt het gebied van de polder. Door de lage ligging zijn er al diverse waterstructuren in het gebied aanwezig en is het mogelijk meer water toe te voegen of te versterken.



Hoogtes

### TYOLOGIE EN STRUCTUUR

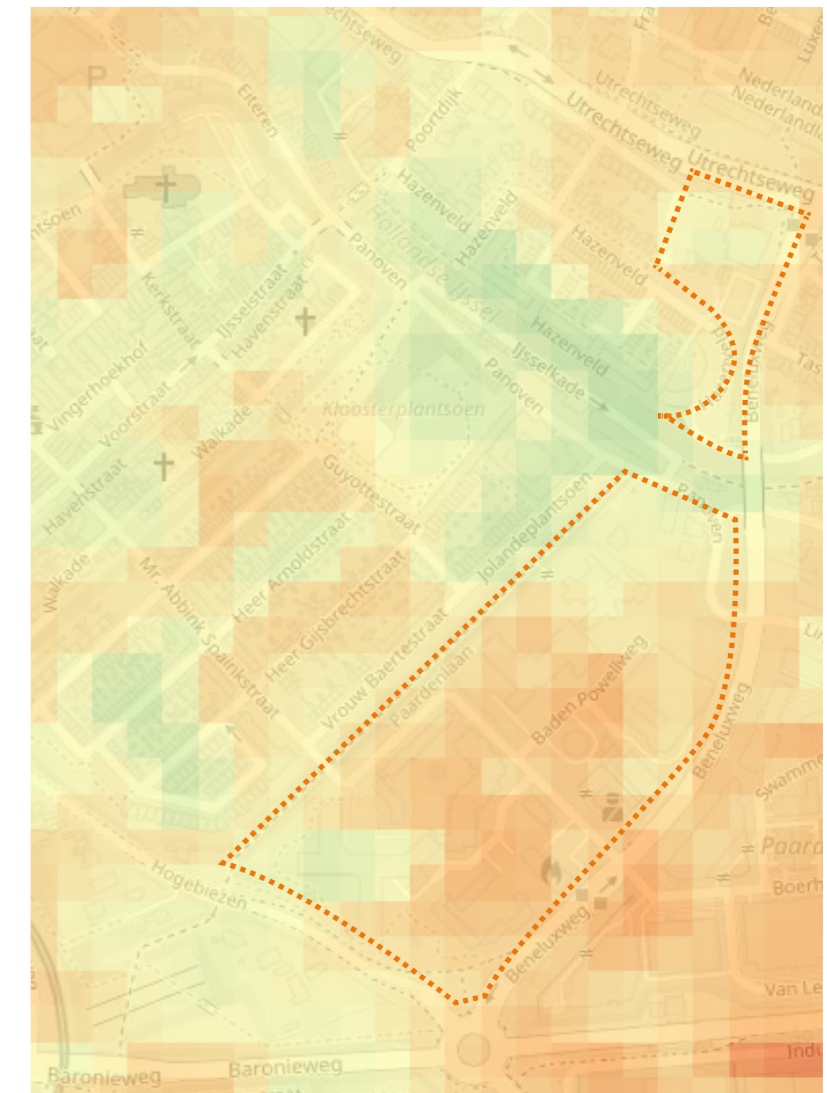
Het plangebied bestaat uit een verzameling van verschillende bouwvormen. Daarnaast is de bebouwing min of meer willekeurig geplaatst in het plangebied. Het stratenplan van het plangebied is difuus. In het noorden van het plangebied is een ensemble van historische agrarische bebouwing. De overige bebouwing dateert uit de jaren '80, '90 en jaren '00. Er ontbreekt een ruimtelijke hoofdstructuur in het gebied.



Bouwjaar

### KLIMAAT

Het gebied kent hittestress. Dit betekent dat op warme momenten in het jaar deze plekken minder snel afkoelen dan normaal. Hittestress wordt veroorzaakt door een hoge mate van verharding en dakoppervlakken die warmte langer vasthouden. Groen en water vermindert hittestress zoals ook is te zien op het kaartje hieronder. Er is daarom aanleiding om het gebied te verkoelen door middel van het toevoegen van groene en blauwe structuren.



Hittestress



# ANALYSE

# UITGANGSPUNTEN

Om tot de modellen en een gebiedsvisie te komen, zijn er een aantal bouwstenen ontworpen. Er zijn twee typen bouwstenen: ruimtelijke en functionele. Samen vormen zij de opbouw voor de visie.

## RUIMTELIJKE BOUWSTENEN

### OPGESPANNEN TUSSEN DIJKEN EN KADES

Het gebied kenmerkt zich door de ligging tussen dijken en kades. Het gebied kan gebruikt worden om dwarsverbindingen te leggen tussen deze lange lijnen.

### NABIJ GROENE OMGEVING

De plek is omgeven door groen. Het Paardenlaan, het oude Kloosterplantsoen en het Hogebliezenpark zijn makkelijk bereikbaar. Het groene karakter van de omgeving kan het plangebied ingetrokken worden, om hiermee ook een sterkere verbinding met de groene omgeving te leggen.

### ZICHTBARE CONNECTIE

De Hollandse IJssel loopt door het plangebied. Dit water vertelt een deel van het verhaal van IJsselstein. Een verbinding met het water zou een mooie toevoeging zijn aan het plangebied, zowel fysiek als visueel.

### INSPIRATIE UIT OUDE LIJNEN

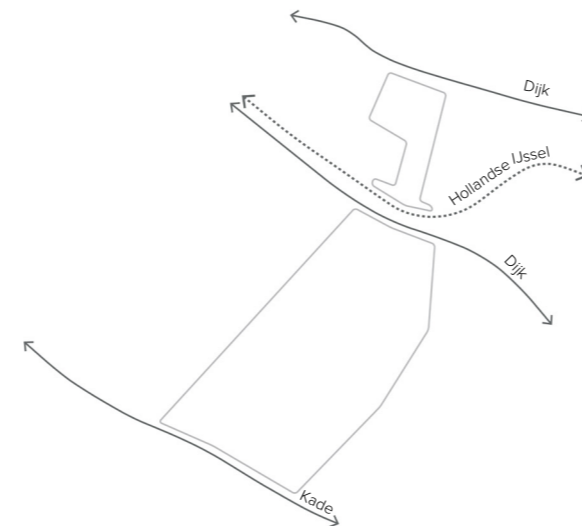
Het stratenpatroon dat in de binnenstad en de wijk tussen het centrum en het plangebied ligt, heeft een aantal belangrijke straten richting het plangebied. Op deze kan worden aangesloten.

## RESPECT VOOR HISTORISCHE RELICTEN

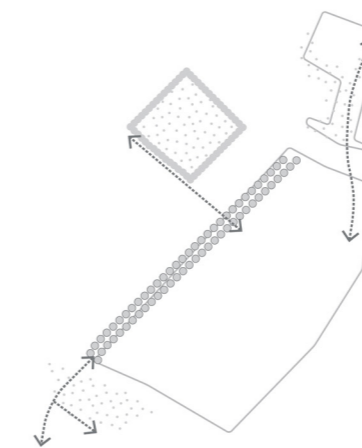
In het gebied zijn een aantal kenmerkende cultuurhistorische elementen te herkennen. Deze elementen zijn onderdeel van het ruimtelijk raamwerk.

- 1. Cultuurerf: Hiermee bedoelen we het ensemble van historische bebouwing aan de Panoven. Dit cluster van bebouwing is vanuit historische perspectief ontzettend waardevol en kan de in toekomst als 'ankerpunt' fungeren in het gebied voor toerisme en recreatie, maar ook als lokale trekker in het gebied.

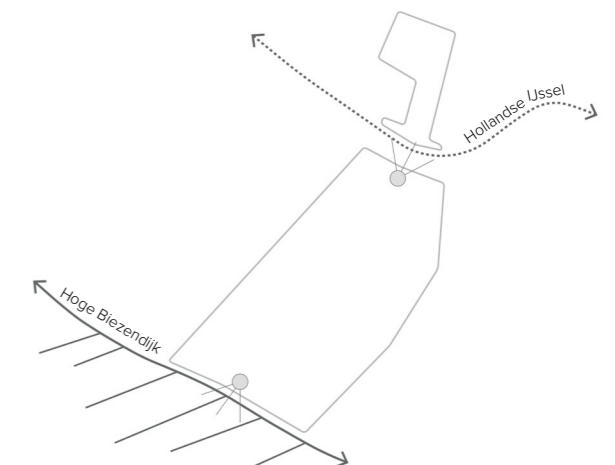
- 2. Paardenlaantje: Historische meest relevante landschappelijke en stedenbouwkundige structuur die als ruggengraat is en blijft functioneren in het gebied.
- 3. Lijnen naar de binnenstad: In de na-oorlogse ontwikkelingen zich verbindingen tussen de stad en het plangebied. Twee kenmerkende en nog (landschappelijke) lijnen zijn de Meester Abbink Spainkstraat en Guyottestraat.



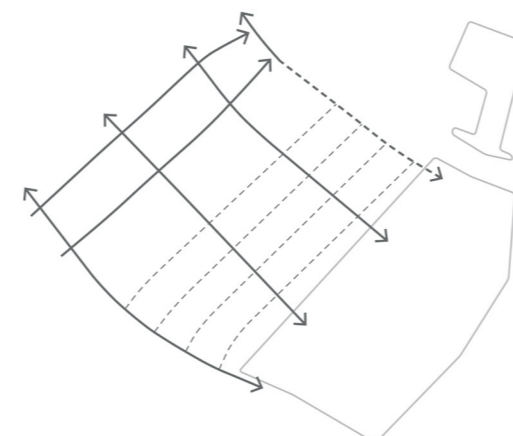
Opgespannen tussen dijken en kades



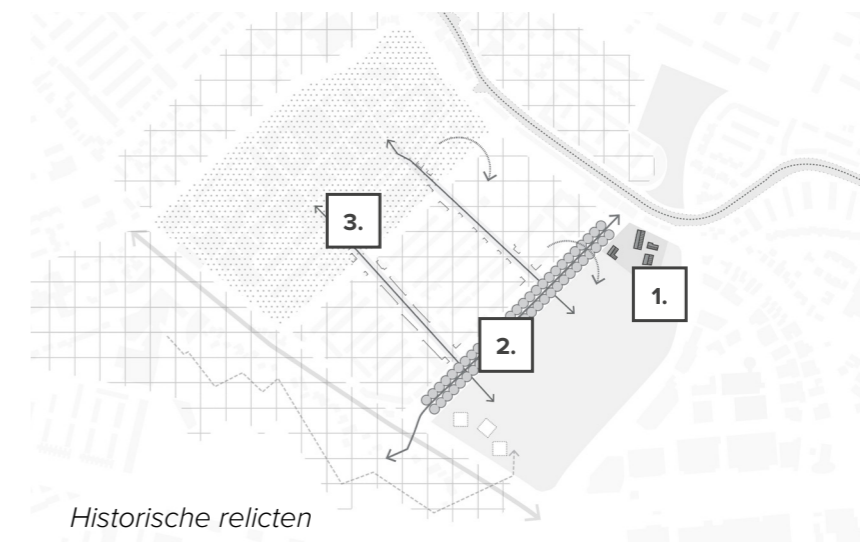
Nabij groene omgeving



Zichtbare connectie met Hollandse IJssel en lager gelegen polders



Inspiratie uit oude lijnen



Historische relict

## FUNCTIONELE BOUWSTENEN

Naast de ruimtelijke bouwstenen is de fysieke omgeving uit het voorgaande hoofdstuk, samen met andere wensen die voor het gebied bestaan, de basis voor de functionele bouwstenen:

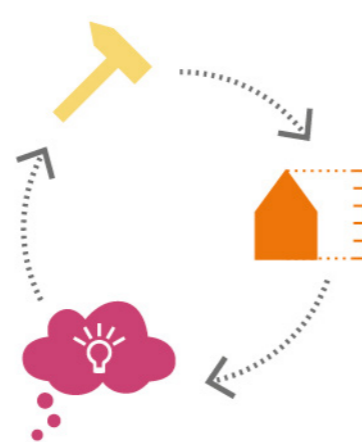
- Toekomstgericht en uniek woonmilieu
- Circulair en transformeerbaar gebied
- Klimaatadaptieve openbare ruimte en gebouwde omgeving
- Autoluwe, groen en blauw zijn leidende principes
- Mobiliteitshub

## TOEKOMSTGERICHT EN UNIEK WOONMILIEU

Het stedenbouwkundig uitgangspunt voor deze nieuwe woonwijk is op de toekomst gericht. Het uitgangspunt is de mens, de gebruiker van het gebied en niet de auto. Het woonmilieu voorziet ook in grote mate in haar eigen energievraag. Voorbeelden hiervan zijn; warmtepompen, zonne-energie, warmteterugwinning, warmtewisselaars.



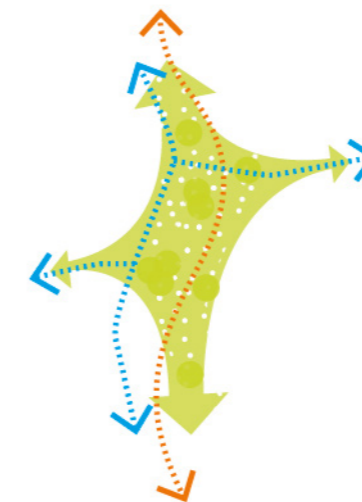
Toekomstgericht en uniek



Circulair & transformeerbaar



Klimaatadaptief



Autoluw, groen & blauw leidend



Mobiliteitshub

## CIRCULAIR EN TRANSFORMEERBAAR GEBIED

Bij de realisatie van nieuwe woonontwikkelingen is flexibiliteit erg belangrijk. Woningen kunnen eenvoudig worden omgezet voor andere doelgroepen en/of functies.

## KLIMAATADAPTIEVE OPENBARE RUIMTE EN GEBOUWDE OMGEVING

Het openbaar gebied is ingericht zodat het bijdraagt aan biodiversiteit en duurzaamheidsdoelstellingen zoals regenwateropvang en berging (door slimme omgang met bestaande hoogteverschillen) en het tegengaan van hittestress.

## AUTOLUW, GROEN EN BLAUW ZIJN LEIDENDE PRINCIPES

De traditionele autostraat is geen uitgangspunt meer voor het ontwerp. In plaats daarvan is het uitgangspunt het gefaseerd realiseren van een autoluw, groenblauw raamwerk van openbare ruimten.

## MOBILITEITSHUB

Centraal in het gebied wordt een Mobiliteitshub gerealiseerd, waarin naast alle mobiliteitsvragen ook andere gemeenschappelijke functies een plek hebben gekregen. Er zijn educatie- sport & spel- en horecafuncties in dit gebouw.

# MODELLENSTUDIE

## MODEL 1: DE CAMPUS

Model 1 gaat over een campus-achtige setting waarin het landschap de onderlegger is voor de vrij geplaatste bebouwing. Hierdoor ontstaat een vrije stedenbouwkundige opzet die door de landschappelijke onderlegger met elkaar worden verbonden.

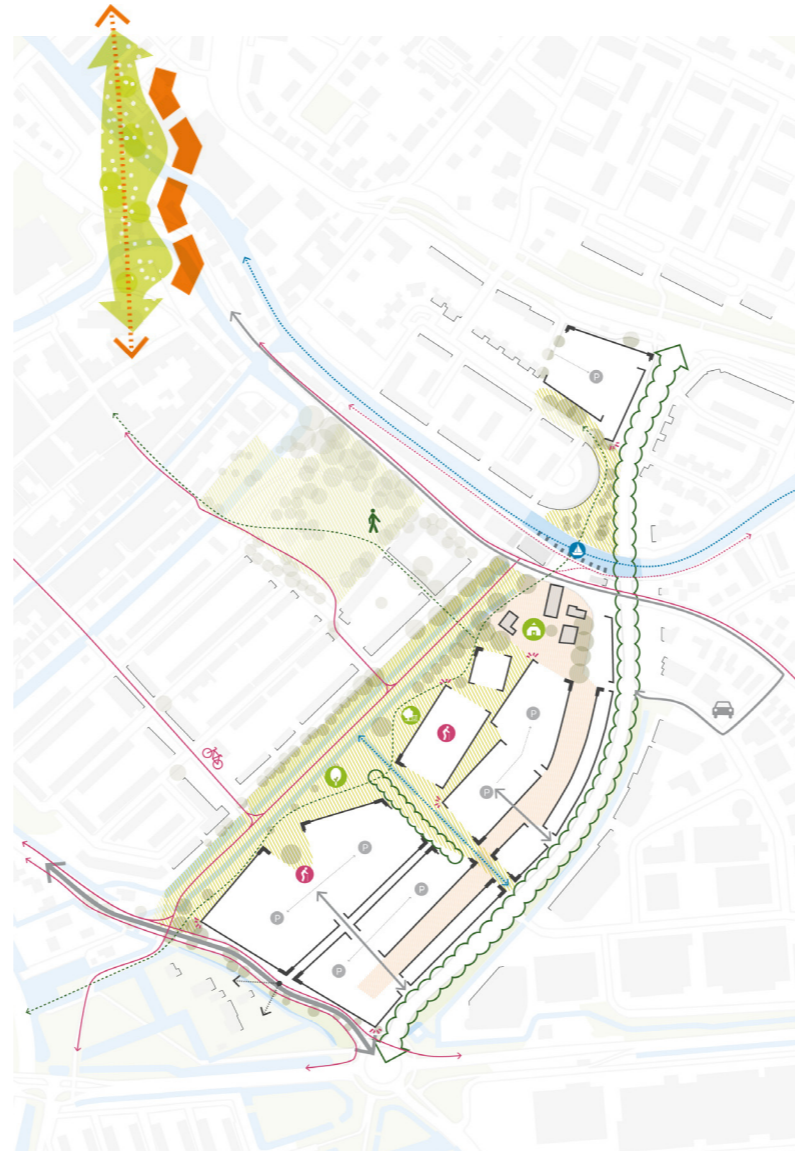
- + vrije stedenbouwkundige opzet
- + faseerbaarheid
- + ruimtelijke kwaliteit campus landschap
- + parkeren centraal in HUB, niet in de straat



## MODEL 2: HET PARK PAARDENLAAN

Model 2 gaat over het versterken van het Paardenlaantje als hoofdstructuur. De stedenbouwkundige opzet is klassieker en strenger. De groene kwaliteit van het Paardenlaantje wordt het gebied in getrokken. De bebouwing scherm de negatieve invloeden van verkeer en bedrijvigheid af.

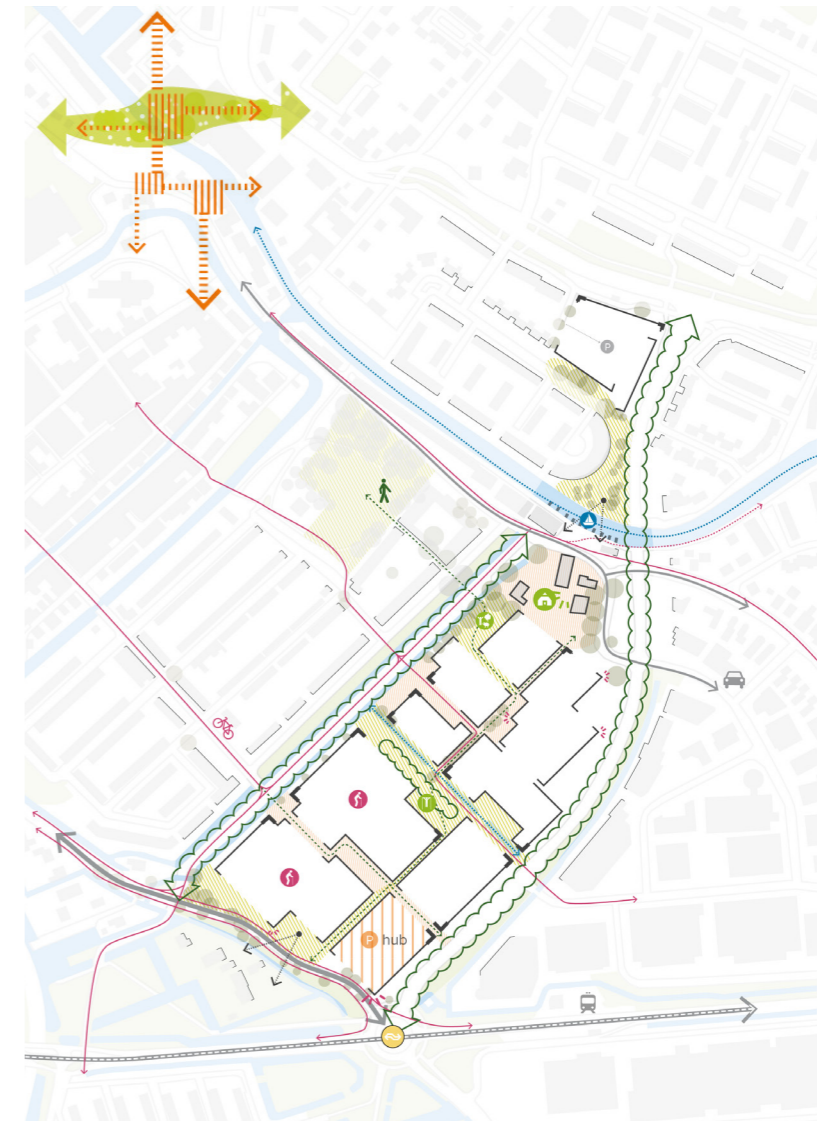
- + kwaliteit Paardenlaantje
- + faseerbaarheid
- parkeren onder bouwblokken (HUB is goedkoper)
- + / - autonome ontwikkelingen



## MODEL 3: DE COMPACTE STADSWIJK

Model 3 gaat over stadspleinen die als 'stepping stones' een groen netwerk vormen. De bebouwing is hoogstedelijke en uitgevuld in een stramen van nieuwe stadsstraatjes en het groene netwerk.

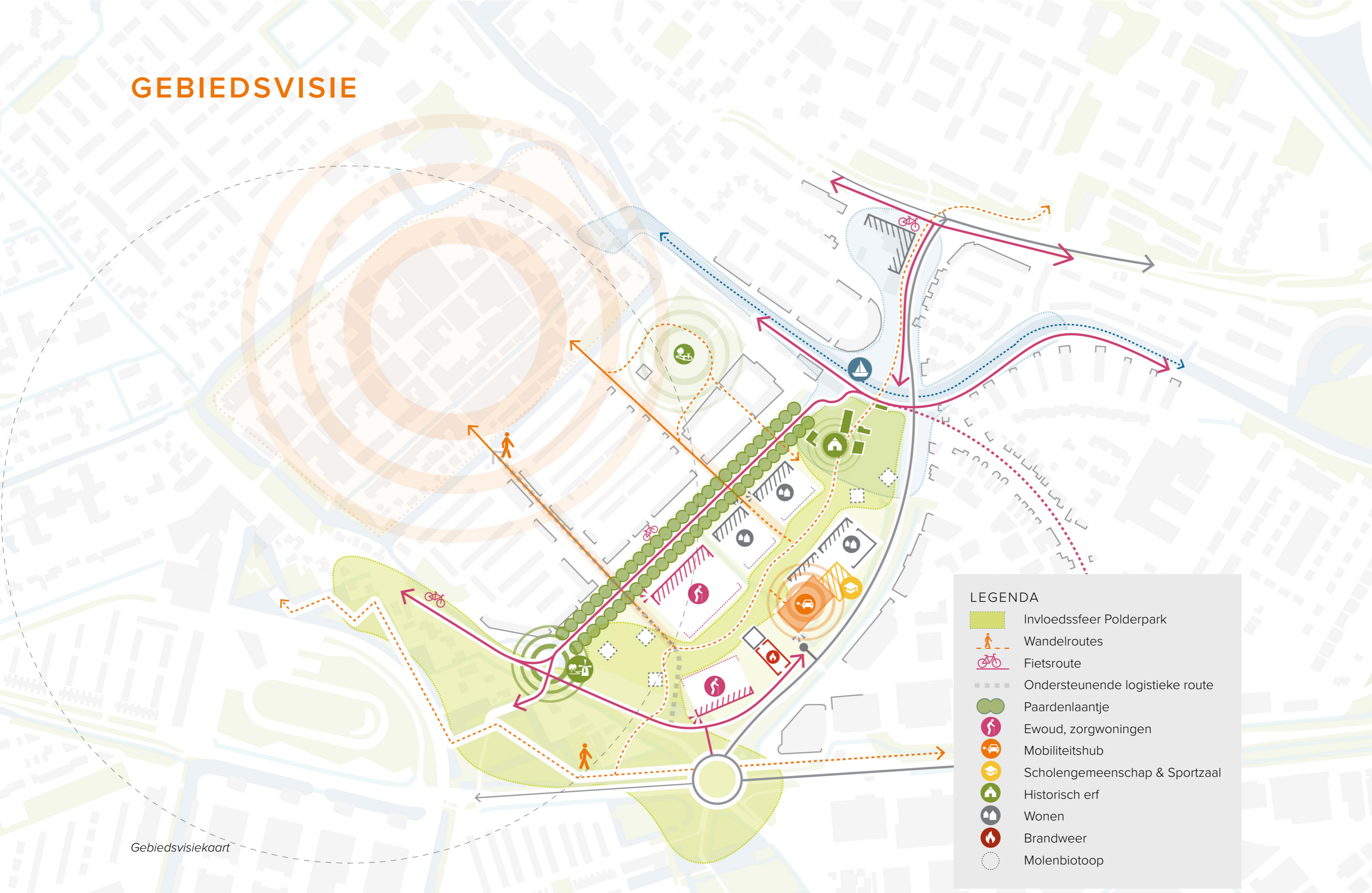
- + hoogstedelijk milieu
- + / - veel woninbouw
- rigide stedenbouwkundige opzet
- + parkeren centraal in HUB





UITGEWERKT VOORKEURSMODEL

# GEBIEDSVISIE



Gebiedsvisiekaart

LEGENDA	
	Invloedsfeer Polderpark
	Wandelroutes
	Fietsroute
	Ondersteunende logistieke route
	Paardenlaantje
	Ewoud, zorgwoningen
	Mobiliteitshub
	Scholengemeenschap & Sportzaal
	Historisch erf
	Wonen
	Brandweer
	Molenbiotoop

# GEBIEDSVISIE



## DE CAMPUS

De gebiedsvisie is een uitwerking van campusmodel met daarin onderdelen van de compacte stadswijk. Hierbij wordt echter een hoogstedelijk milieu in de zin van bouwhoogte vermeden. De functionaliteit van de J. v.d. Heijdenweg blijft gehandhaafd. Handhaving van de (vrachtbevoorradings)route is uitgangspunt. Dit brengt een ontwerpogave of inrichtingsogave met zich mee waarin het de vraag is hoe deze lijn in de nieuwe stedelijke inscenering wordt vormgegeven? Een uitgewerkt stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan kan hierin voorzien.

In het campusmodel is gekozen voor een vrije stedenbouwkundige opzet in een campus-achtige setting. De bebouwing kan min of meer vrijelijk op de landschappelijke ondergrond worden geplaatst. Voorwaarde is dat de toekomstige ontwikkelingen (gebouwd / ongebouwd) bijdragen en aansluiten op het ruimtelijk raamwerk. Dit model is bovendien goed faseerbaar doordat de ontwikkelingen (bijna) niet aan elkaar zijn gezet. De essentie van dit model is het groen/blauwe ruimtelijke raamwerk. De groene structuur in de tekening sorteert voor op hoge ruimtelijke kwaliteit in een campus landschap.

Centraal in het plan is een Mobiliteitshub opgenomen. In dit gebouw zijn de bijvoorbeeld de volgende functies ondergebracht:

- Parkeren (elektrisch / traditioneel)
- Educatie
- Sport en ontspanning
- Horeca
- Steunpost hulpdiensten
- Pakkettendienst
- Stalling voor micromobiliteit (e-steps en scooters, fietsen)

## VERWEVEN IN HET IJSSELSTEINSE

Ruimtelijk gezien wordt het Paardenveld-Noord verweven in het huidige stedelijk weefsel. Er wordt een sterk ruimtelijk verband gemaakt met de historische binnenstad. Er worden goede oriëntatiepunten gerealiseerd en mooie entrees gemaakt. Ook helpen informele routes met het maken van deze connectie. Het gebied krijgt een bredere oriëntatie doordat ontwikkelingen in relatie worden gebracht met enerzijds het karakter van de Hollandse IJssel en anderzijds de groene sfeer van de Hoge Biezendijk en het Hogebiezenpark. De plek aan de Hollandse IJssel is een kleinschalige plek in het teken van recreatievaart en fietsverkeer met een sterke relatie met de geschiedenis van de plek. Aan de zijde van de Hoge Biezendijk is ruimte voor het landschap en de weidsheid passen bij een zorgomgeving. Daartussen ontstaat een slim, prettig en fijnmazig ruimtelijk ensemble in een stadslandschap. De Mobiliteitshub vormt een hart van de wijk en verbindt de plekken. Ook zal het Paardenlaantje een belangrijke

rol spelen om de verbinding te maken tussen deze twee sferen. Het laantje wordt de stedenbouwkundige ruggegraat van het gebied en krijgt een nieuw profiel. Binnen het raamwerk van openbare ruimte en landschap is stedenbouwkundig gezien ruimte voor ontwikkeling van een gestapeld woonmilieu.

## KLAAR VOOR DE TOEKOMST

In 2040 is Paardenveld Noord getransformeerd naar een duurzame, groene en met het klimaat mee gemitigeerde woonwijk. In een campus landschap waarbij de Baden Powellweg is verdwenen staan woongebouwen voor meerdere doelgroepen, van jong tot oud, van sportief tot zorgbehoevend. De afgelopen eeuw zijn onze steden ontworpen rondom het gebruik van de auto. Met andere woorden: parkeren, autorijden en reisafstanden hebben in grote mate bepaald hoe de stad eruitziet. In Paardenveld is een ambitieuze keuze gemaakt om niet meer vanuit de auto en de straat te ontwerpen maar vanuit een stadlandschapsconcept. Er is sprake van moderne architectuur in een vrije stedenbouwkundige opzet. Centraal in het gebied is een Mobiliteitshub gerealiseerd. Hier worden niet alleen deelauto's en elektrische vervoersmiddelen geparkeerd. Je kunt hier eten, drinken en verblijven. Het gebouw heeft een gemeenschappelijke functie voor de hele woonwijk. Het gebouw is tevens transformeerbaar naar andere functies, bijvoorbeeld wanneer de vraag naar tradionele parkeerplaatsen afneemt.



*Artist impression Paardenveld Noord in de toekomst*

# RUIMTELIJK RAAMWERK

De gebiedsvisie is vertaald naar een ruimtelijk raamwerk. Het ruimtelijk raamwerk is een zo concreet mogelijk uitgewerkte situatie om aan te tonen waartoe de gebiedsvisie over een langere termijn leidt. In het raamwerk kunnen we onderscheid maken in de volgende openbare ruimten die met elkaar zijn verbonden:

- Herkenningpunt en oriëntatiepunt in de stad
- Mr. Abbink Spainkstraat
- Gierpont
- Cultuurerf
- Eco park
- Basisschool met sportzaal (Mobiliteitshub)
- Mobiliteitshub
  - Parkeren
  - Hulpdiensten
  - Elektrische micromobiliteit
  - Spelen
  - Pakkettenservice
  - Brandweerkazerne
- Ewoud

## LANDMARK EN ORIËNTATIEPUNT IN DE STAD

Het plangebied bevat de locatie Hazenveld. Deze locatie ligt enigszins geïsoleerd ten noorden van Paardenveld Noord. Deze plek kan bij ontwikkeling van bijvoorbeeld woningbouw wel een vertrek of eindpunt zijn in het raamwerk. Een ontwikkeling op deze plek zou moeten bijdragen aan een route die over de Hollandsche IJssel het gebied verbindt met Paardenveld Noord.

## MR. ABBINK SPAINKSTRAAT

De Mr. Abbinks Spainkstraat is een belangrijke bevoorradingsstraat voor de binnenstad. Tevens is het een logische route voor bewoners en ondernemers. Op deze straat wordt aangesloten.

## GIERPONT

Om Hazenveld en Paardenveld Noord met beter met elkaar te verbinden kan er een kleinschalige pontdienst worden opgezet. Daarbij wordt gedacht aan een elektronische pont.

## CULTUURERF

Het cultuurerf bestaat uit een ensemble van historische bebouwing. Dit ensemble wordt behouden en versterkt. De huidige functies blijven. Uitbreiding van functies bijvoorbeeld horeca wordt toegejuicht. Op deze wijze vormt het een schakel tussen Hazenveld en Paardenveld Noord en een onderdeel van de fietsroute langs de Hollandsche IJssel.

## ECO PARK

Het eco park vormt het ruimtelijke hart van het raamwerk. Het campus landschap staat in het teken van biodiversiteit en duurzaamheid. De inrichting draagt bij aan de gezondheid van de bewoners en het leefplezier. Elke ontwikkeling in deze visie draagt bij aan de realisatie van het eco park. De routes hieldoer verbinden de bebouwingsvormen en functies.

## MOBILITEITSHUB

In de Mobiliteitshub komen veel functies samen. Het is een parkeeroplossing voor de (toekomstige) bewoners van het gebied. De brandweer kunnen er een (extra) steunpost krijgen. Elektrische micromobiliteit is vanuit de HUB georganiseerd. Daarbij kan worden gedacht aan elektrische vervoersmiddelen zoals e-steps en fietsen. Op het gebouw is openbare ruimte gemaakt. Speelplekken en sportplekken ondersteunen de functies in het gebouw. Tevens biedt het dak een prachtig uitzicht over IJsselstein. In de HUB is ruimte voor pakkettenservice en andere logistieke functies die ten dienste staan van de bewoners van Paardenveld Noord. De brandweerkazerne en fitnessschool blijven (al dan niet in gewijzigde vorm) gehandhaafd.

## EWOUD

De zorgfunctie van Ewoud blijft behouden. Wel is het denkbaar dat er meer mix-vormen van wonen zullen ontstaan. Regulier wonen op deze locatie en meer zorggerelateerd wonen elders in het gebied. Uitgangspunt is het initiatief van de gebiedspartner Ewoud. Participatie en bijdrage aan het ruimtelijk raamwerk en de Mobiliteitshub wordt toegejuicht. Er wordt actief naar samenwerking gezocht tussen de gemeente, ontwikkelaars en Ewoud.

De toekomstige bebouwing zou bestaan uit een mix van regulier wonen en zorg in een campus landschap. De bebouwing is goed zichtbaar en vormt daarmee net als Hazenveld een landmark en oriëntatiepunt in de stad.



Landmark en oriëntatiepunt in de stad

Mr. Abbink Spainkstraat (route naar binnenstad)

Gierpont

Cultuurerf

Eco-park

Basisschool met sportzaal

Mobiliteitshub (parkeren / hulpdiensten / elektrische micromobiliteit / spelen / pakkettenservice)

Bestaande brandweerkazerne

Bouwplan Ewoud

Molenbiotoop

## THEMA WONEN EN LEVEN

Het nieuwe woonmilieu is gerealiseerd als smartgrid. Dit betekent dat alle afzonderlijke delen/systemen van het gebied gezamenlijk een bijdrage leveren aan energieopwekking en -opslag, regenwateropvang en -berging, vermindering van hittestress, energieopslag, micromobiliteit, gemeenschapsgevoel en circulariteit.

Het campuslandschap en het smartgrid vormen het integraal stadslandschap waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het gaat dan om ontwikkelingen die leiden tot een hoogwaardig en relatief compact woonmilieu. Daarvoor hebben we een raamwerk ontworpen. Het raamwerk is klimaatadaptief en verkoelend. Het biedt ruimte aan de modal shift naar nieuwe mobiliteitsconcepten en vormen van vervoer.

De woningen zijn levensloopbestendig ontworpen. Daardoor kan op een wisselende woningbouwbehoefte worden ingespeeld. Kortom het smartgrid Paardenveld Noord is een integraal netwerk van duurzaamheid en klimaatmitigatie dat bovenal een prettig en leuk woonmilieu levert.



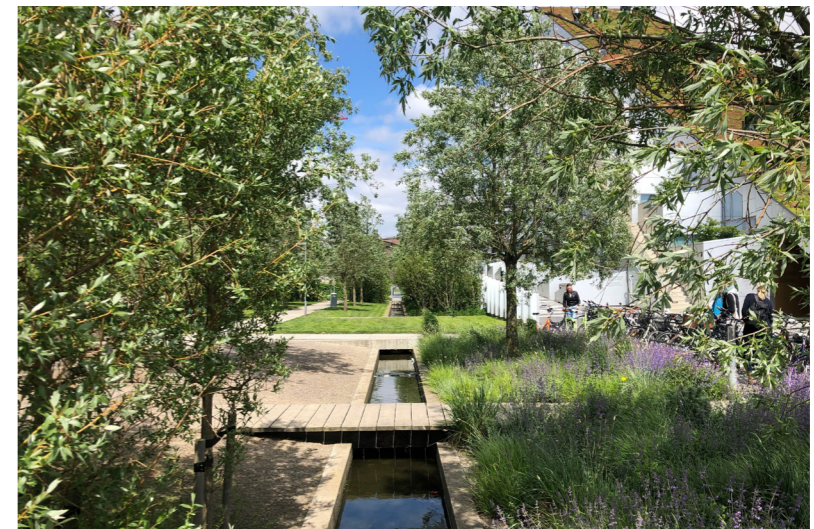
## THEMA GROEN EN RUIMTE

De openbare ruimte is een stadslandschap dat door iedereen wordt gebruikt. Doordat de straat is verdwenen, staat het leven hier in het teken van verblijven en langzaam verkeer zoals fietsen en wandelen. Het stadslandschap is verankerd in cultuurhistorische elementen zoals het Paardenlaantje, het cluster van historische bebouwing aan de Hollandse IJssel en betere verbindingen met de binnenstad van IJsselstein. Opgespannen tussen dijken (Hoge Biezendijk) en kades (Hollandse IJssel) wordt een campus landschap gemaakt dat een ruimtelijke en groene buitenruimte vormt voor de bewoners.

## THEMA WATER

Het is een stedenbouwkundig flexibel en transformeerbaar gebied waarbinnen het raamwerk een vaste groenblauwe ruggengraat is. Het raamwerk verbindt bovendien, op een hoger schaalniveau, routes met elkaar. Daarbij wordt gedacht aan fiets- en vaarroutes en lokale wandelroutes.

Gelijktijdig kan groen, water en een kwalitatieve openbare ruimte rondom bijvoorbeeld Ewoud een kwaliteitstoevoeging betekenen voor het hele gebied.



In de ruimtelijke visie is onderscheid gemaakt in een vijftal verbindingen die gebruik maken van het ruimtelijk raamwerk. Deze verbindingen zijn extern gericht zoals logistiek en recreatie en intern gericht zoals wonen, zorg en educatie. De Mobiliteitshub speelt een centrale rol in dit netwerk van interne en externe verbindingen. De verbindingen geven betekenis aan het ruimtelijk raamwerk en geven aanleiding om het openbaar gebied op een hoogkwalitatieve manier in te richten.

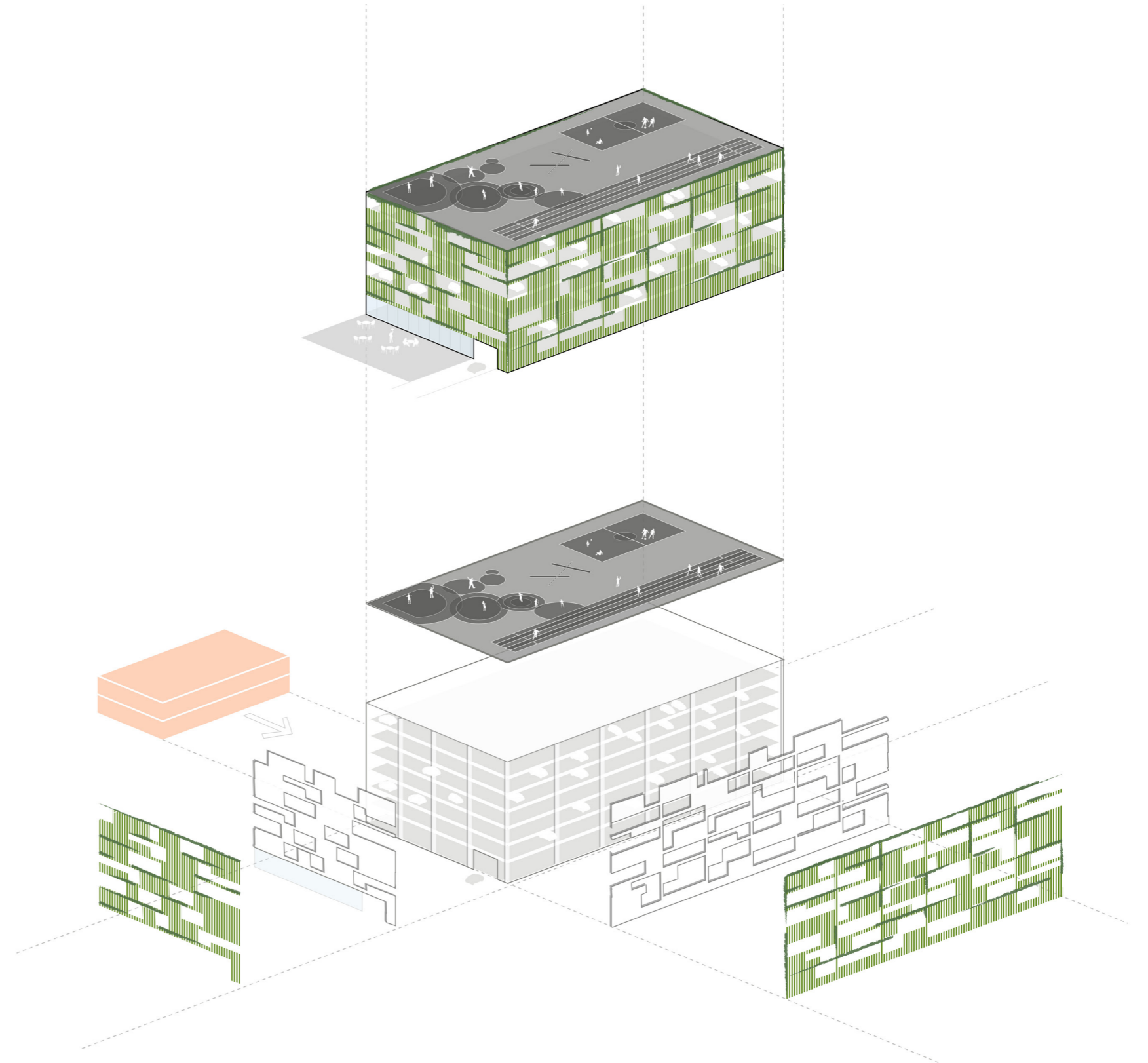
#### LEGENDA

- Wonen
- Zorg (Ewoud)
- Recreatie
- Logistiek en hulpdiensten
- Educatie

## RUIMTELIJK RAAMWERK

## THEMA VERKEER EN PARKEREN

De visie stelt nadrukkelijk een ambitie om in te haken op bestaande hoogwaardige OV-netwerken. Er ontstaan ketens van mobiliteit van deelauto's en sneltram op hoog schaalniveau naar elektrische vervoersmiddelen op tussenschaal en ten slotte micromobiliteit in Paardenveld Noord en de verbindingen met de historische binnenstad en Hazenveld. De Mobiliteitshub speelt hierin een belangrijke rol.





Pakketten-service

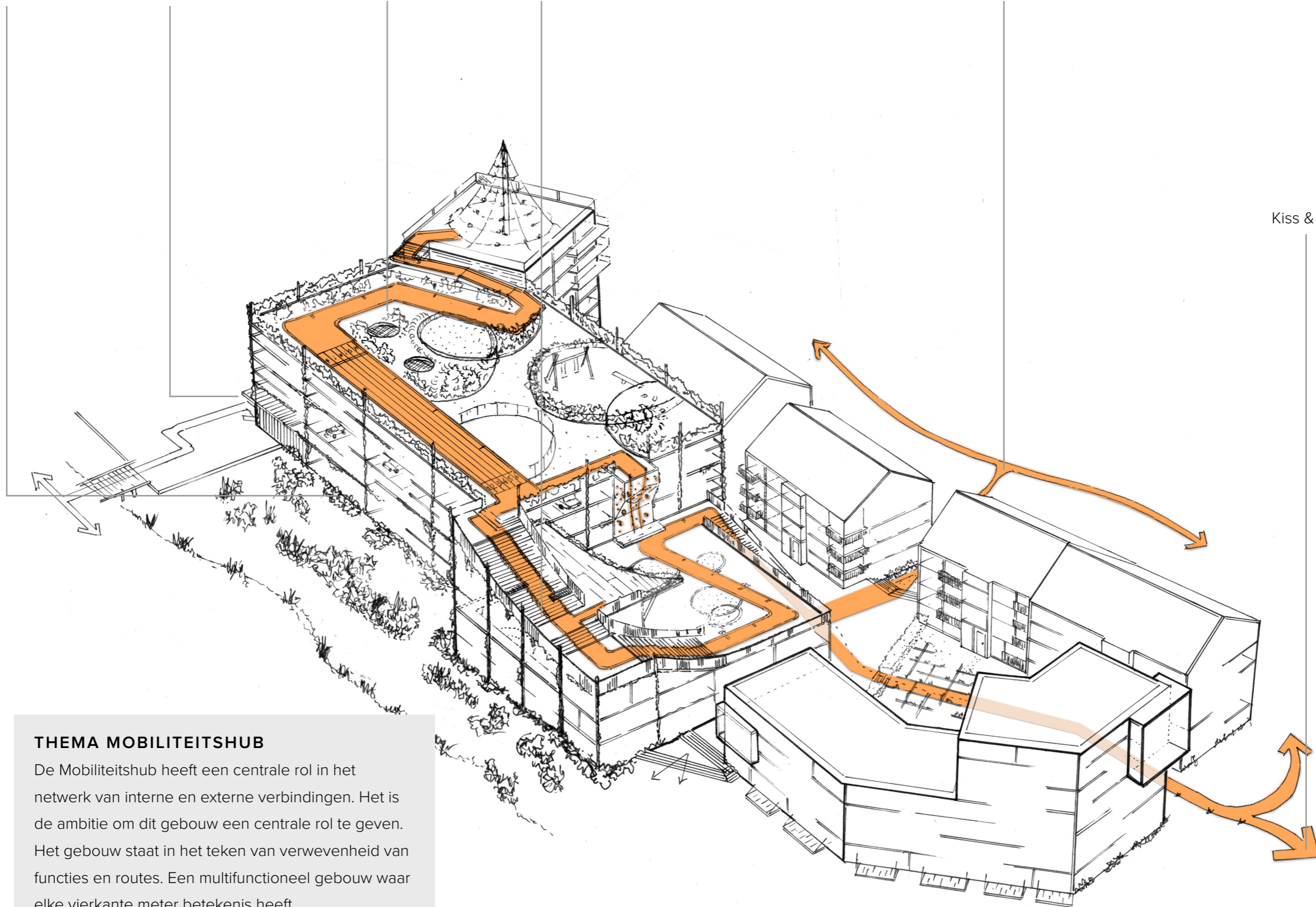
Entree Mobiliteitshub

Buitenruimte school

Sportzaal

Connectie met park

Kiss & Ride



### THEMA MOBILITEITSHUB

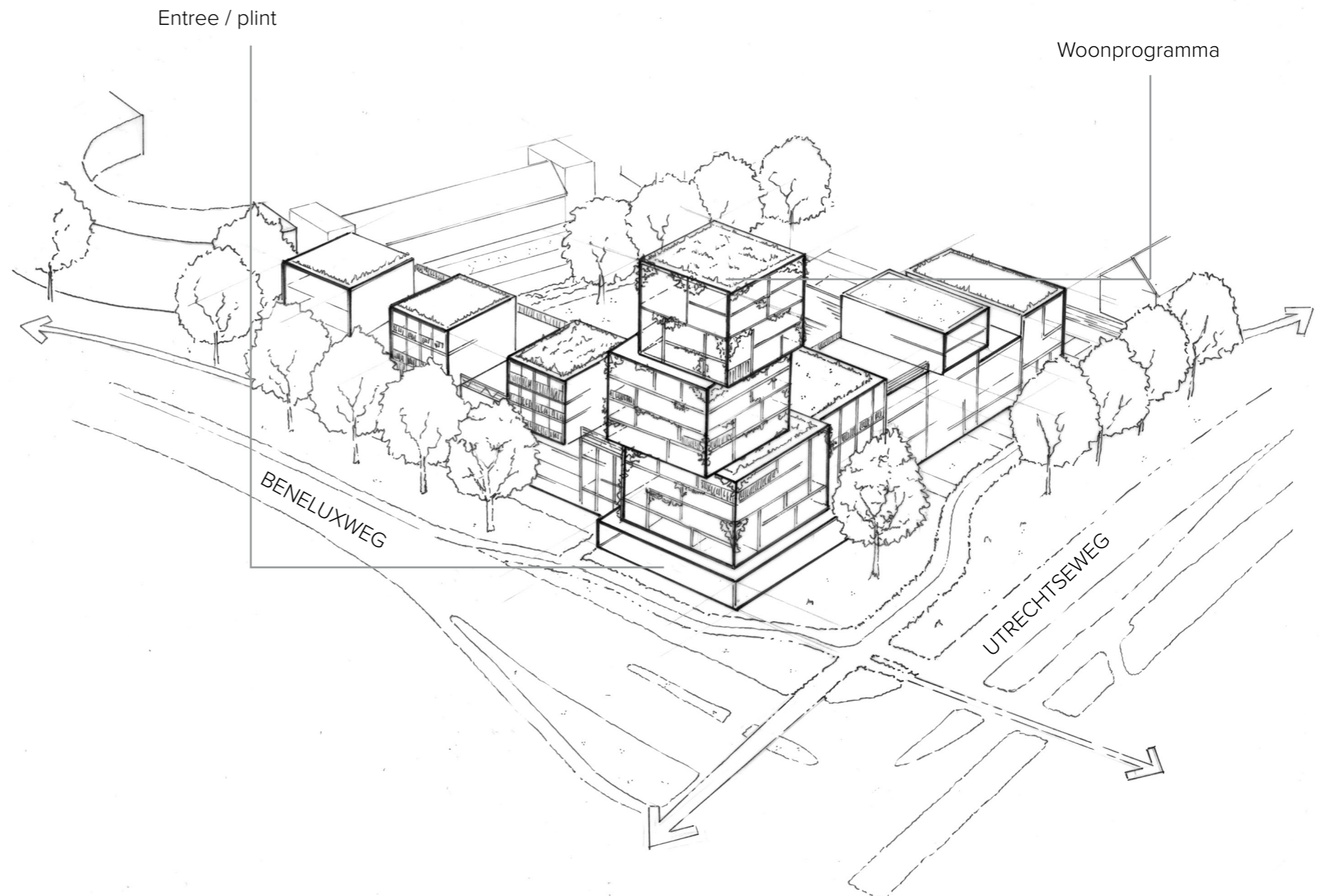
De Mobiliteitshub heeft een centrale rol in het netwerk van interne en externe verbindingen. Het is de ambitie om dit gebouw een centrale rol te geven. Het gebouw staat in het teken van verwevenheid van functies en routes. Een multifunctioneel gebouw waar elke vierkante meter betekenis heeft.

## THEMA ONTWIKKELING HAZENVELD

Het plangebied bevat de locatie Hazenveld. Deze locatie ligt enigzins geïsoleerd ten noorden van Paardenveld Noord. Deze plek kan bij ontwikkeling van bijvoorbeeld woningbouw wel een vertrek- of eindpunt zijn in het raamwerk. Een ontwikkeling op deze plek moet bijdragen aan een route die over de Hollandsche IJssel het gebied zal verbinden met Paardenveld Noord.

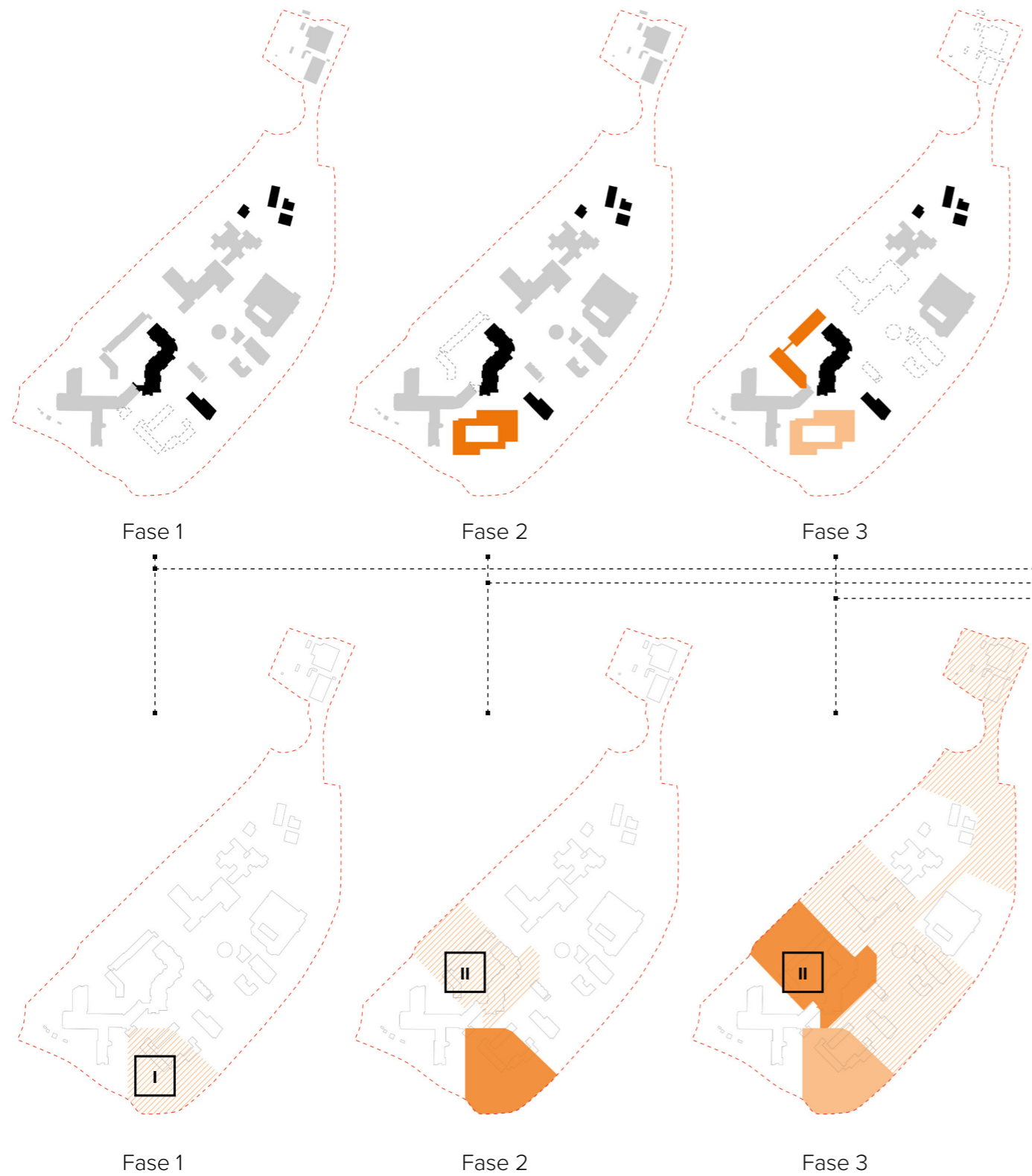
De ontwikkeling zal voornamelijk een woningbouwprogramma bevatten waarin het denkbaar is dat in de plint van het gebouw andere functies voorkomen.

De ontwikkeling draagt enerzijds bij aan de oriëntatie in de stad, een landmarkfunctie, en anderzijds is het onderdeel van het ruimtelijk raamwerk.



# ONTWIKKELSTRATEGIE

De transformatie van het gebied is op te delen in zes fases. Om inzichtelijk te maken in welke fase de bebouwing of de ruimte wijzigt zijn hiernaast beelden opgenomen.



## FASE 1

In de eerste fase van de transformatie sloopt Ewoud een zorggebouw en wordt er een nieuwbouwplan voorbereid. Kavel I wordt bouwrijp gemaakt.

## FASE 2

In de tweede fase wordt er een nieuw zorggebouw gerealiseerd van circa 100 zorgwoningen. Direct ten noorden van het nieuwe gebouw wordt de sloop voorbereid van het andere zorggebouw. Kavel I wordt ingericht en woonrijp gemaakt. Kavel II wordt bouwrijp gemaakt.

Actie in deze fase is:

- Supervisorschap beeldkwaliteit, inrichting buitenruimte met gebiedsvisie.

## FASE 3

In de derde fase wordt kavel II bebouwd. Verderop in het gebied worden door ontwikkelaars perceelsgewijze ontwikkelingen gestart en uitgevoerd (bouwrijp maken). De locaties Baanbreker, Monuta, Body Business en de politie (steunpost) worden herontwikkeld.

Actie in deze fase is:

- Regie en supervisorschap op de ontwikkelingen.

#### FASE 4

Fase 4 is een belangrijke fase in het ontwikkeling van Paardenveld Noord. In deze fase worden de eerste woningbouwontwikkelingen gestart en de realisatie van de Mobiliteitshub, op de voormalige locaties van de Baanbreker, Monuta, Body Business en de politiepost. (kavel III) Op Hazenveld komt de Stigterlocatie tot ontwikkeling als nieuw stedelijk oriëntatiepunt.

Acties in deze fase zijn:

- Regie en supervisorschap op de ontwikkelingen.
- Progressie houden in de realisatie van de beeldkwaliteit en inrichting buitenruimte, het campuslandschap.
- (A) Aaneenhechten van twee locaties, Hazenveld en Paardenveld door middel van de ontwikkeling op de Stigterlocatie en de vrijkomende locaties van de Baanbreker, Monuta, Body Business en de politie herinrichtings van de Baden Powellweg naar autoluw verblijfsgebied.

#### FASE 5

In fase 5 worden er kavelgewijze woningbouwontwikkelingen (kavel IV) voorzien ter hoogte van het viaduct over de Hollandsche IJssel. De dynamiek zit in deze fase in de realisatie van de openbare ruimte, het campuslandschap.

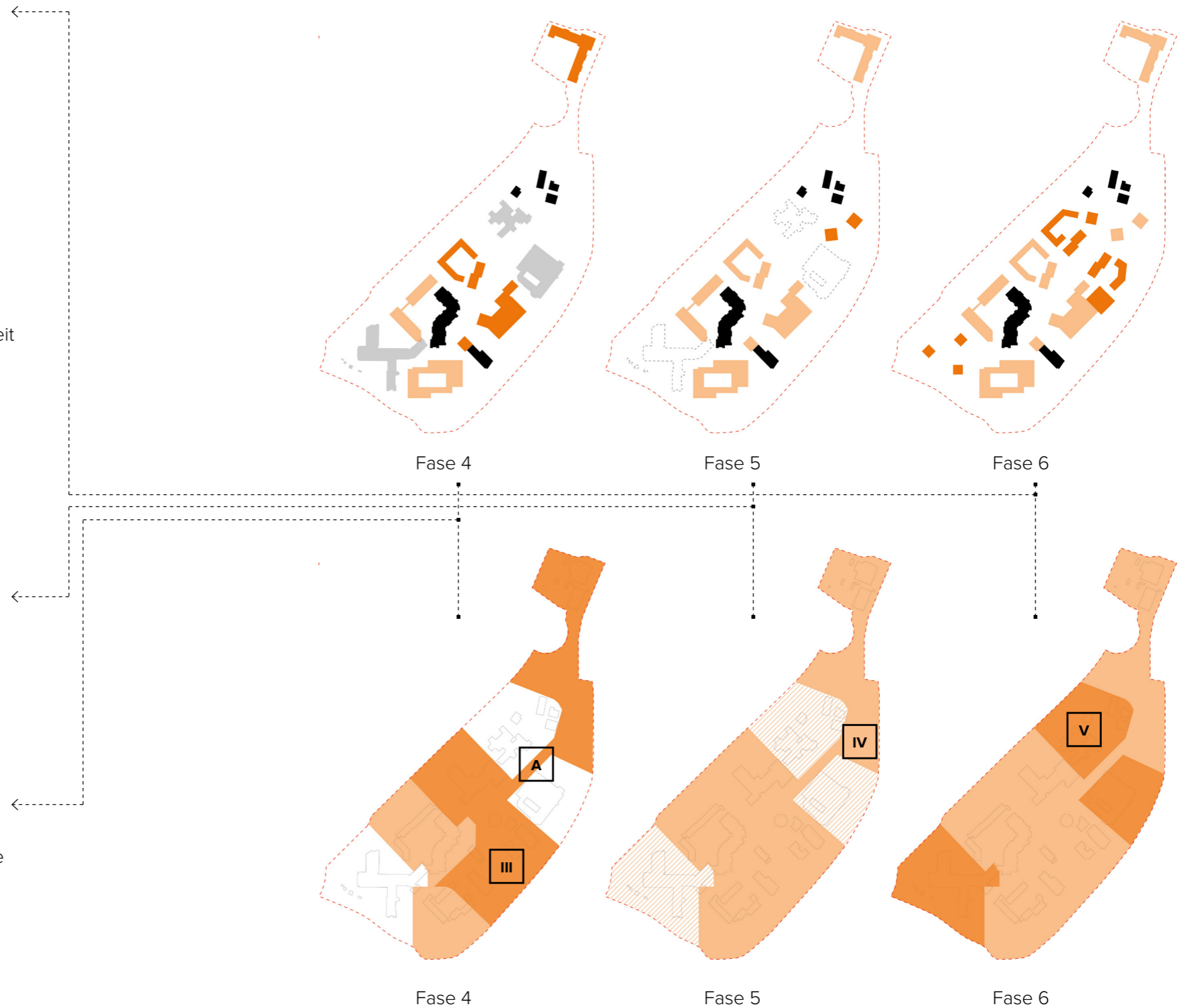
#### FASE 6

In fase 6 worden woningbouwontwikkeling voorzien op de locatie van School voor Speciaal Basisonderwijs (kavel V) en bedrijfsverzamelgebouw aan de Baden Powellweg.

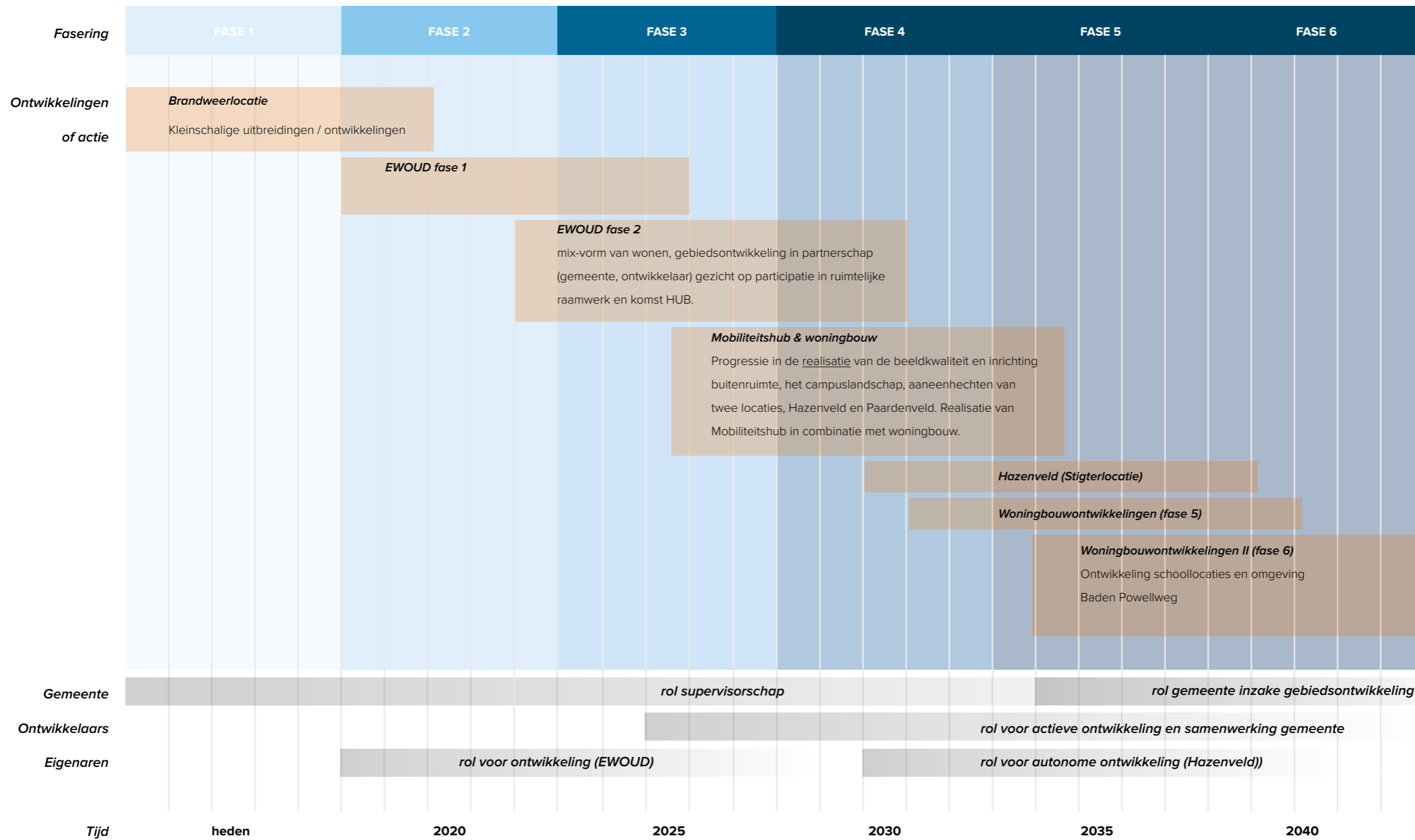
Acties in deze fase zijn:

- De verplaatsing van de school naar de Mobiliteitshub\*.
- De afronding van het inrichting buitenruimte van het campuslandschap.

\* over de eventuele verplaatsing van de school is nog weinig bekend.



# UITVOERINGSAGENDA



# FINANCIËLE VERKENNING

De gemeente IJsselstein heeft kansen om een gebiedsontwikkeling mogelijk te maken op de locatie Paardenveld Noord / Hazenveld. Naast een stedenbouwkundige verkenning hebben wij met een planeconomische bril naar deze kansen gekeken. Daarbij stellen wij vast dat een ontwikkeling planeconomisch mogelijk is, maar dat er nog veel risico's niet onderzocht zijn (die de kans van slagen bedreigen) en dat er haast evenveel kansen zijn om aan de knoppen te draaien, zodat het uiteindelijke resultaat weer positief wordt. De planeconomische afstemming vraagt om maatwerk en is voor dit proces organisch ingestoken.

Voor dit proces hebben wij twee principes gehanteerd:

**Denken vanuit opbrengspotentie** – we kijken naar wat maximaal haalbaar is en halen daar de kosten van af. Het resultaat geeft ruimte om keuzes te maken of noopt tot het maken van andere keuzes in de opzet. Dit is onderwerp van gesprek voor een latere fase in deze gebiedsontwikkeling.

**Inzicht geven in variabelen** – juist omdat keuzes nog niet vaststaan, geven wij de knoppen en schuiven aan waarmee kan worden geschoven. De planeconomische vertaling van de gebiedsontwikkeling laat zich goed omschrijven als een mengpaneel, waarbij diverse schuiven open of dicht geschoven kunnen worden, met een direct effect op het resultaat.

## EERSTE ANALYSE

Op basis van **457**<sup>1</sup> (gestapelde) woningen in een **diverse mix** van (sociale) huur en koop hebben wij de stichtingskosten geraamd en afgetrokken van de maximale

woningbouwrijzen die wij voor dit project hanteren.<sup>2</sup> De 457 woningen leiden tot een maximale opbrengst van € 80.000.000,00. Door de maximale prijzen hoger of lager vast te stellen, wijzigt deze opbrengst. De totale **stichtingskosten** ramen wij op € 61.000.000,00. We gaan uit van een stijging van de bouwkosten en een relatief hoog afwerkingsniveau. De grondwaarde komt daarmee uit op € 19.000.000,00.

Voordat de woningen opgeleverd kunnen worden, is het van belang om de omliggende buitenruimte bouw-<sup>3</sup> en woonrijp te maken en moet de gemeente het ruimtelijk proces inrichten en doorlopen.

De gekozen planopzet voorziet in **hoogwaardige buitenruimte**. Dit verhoogt de kosten ten opzichte van een sobere en strikt doelmatige inrichting. Echter, het plan is niet gebaseerd op woonstraten, waardoor kosten worden bespaard voor verharding, verlichting en afwatering/riolering. Hetzelfde ten aanzien van waterberging. Door weinig te verharderen hoeven er weinig voorzieningen gerealiseerd te worden.

Daarmee hoeft een campusopzet niet duurder te zijn dan een traditionele inrichting, maar is er wel een toegenomen belevingswaarde. De kosten voor het woonrijp maken en de planontwikkeling bedragen € 4.000.000,00. Na aftrek van deze kosten resulteert een opbrengst van € 15.000.000,00. De Mobiliteitshub is hierbij nog niet meegenomen.<sup>5</sup> De locatie Hazenveld is een autonome ontwikkeling en daarom niet meegenomen in deze verkenning.<sup>4</sup>

Tot slot moeten gronden worden **verworven**. De gronden zijn van de gemeente, soms van een ontwikkelaar of een particulier. Op de gemeentelijke gronden rust een boekwaarde. De gronden van een particulier en een ontwikkelaar hebben een vrijeverkeerswaarde. De ontwikkelende partij dient deze gronden in bezit te krijgen en zal hiervoor kosten moeten maken. Deze kosten drukken – uiteraard – op de uitkomsten.

<sup>1</sup> Dit zijn op dit moment circa 500+ (gestapelde) woningen. Dit is een belangrijke schuif waaraan kan worden geschoven.

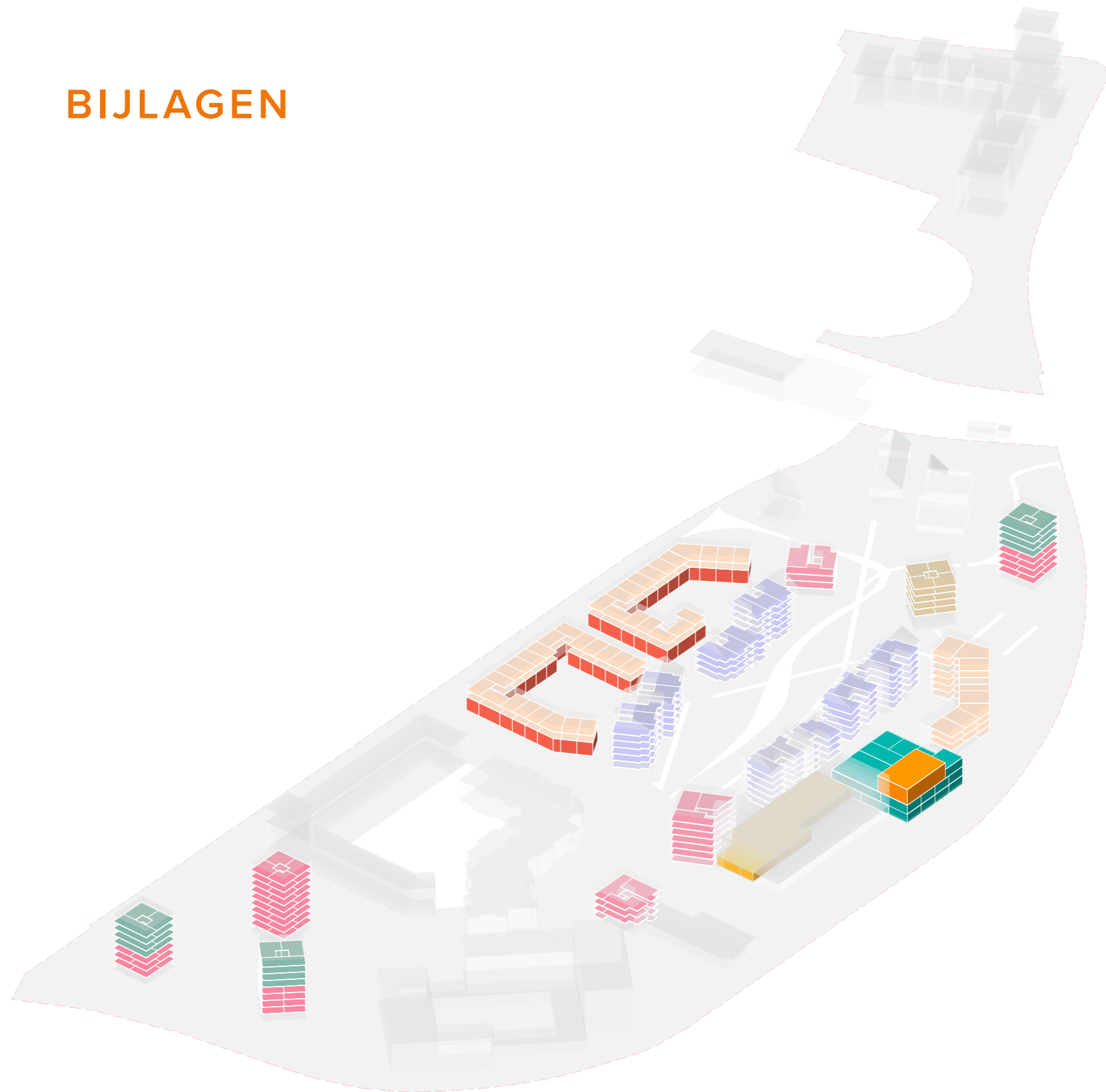
<sup>2</sup> Zowel VON-prijzen als stichtingskosten zijn schuiven die kunnen worden bediend om de exploitatie te wijzigen.

<sup>3</sup> Sloopkosten zijn nog niet meegenomen in de opzet.

<sup>4</sup> Hazenveld is autonome ontwikkeling

<sup>5</sup> Mobiliteitshub is nog niet doorgerekend.

# BIJLAGEN

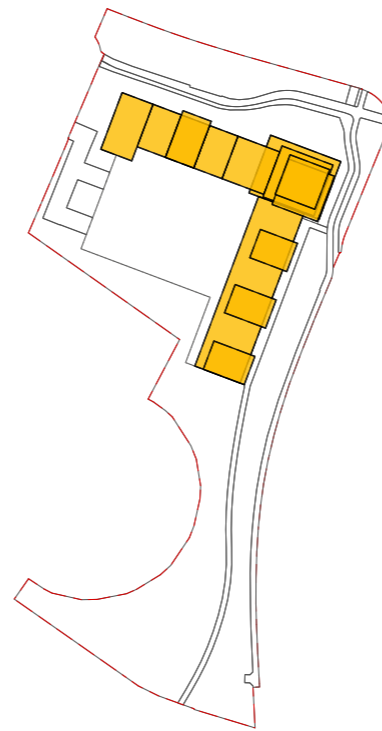
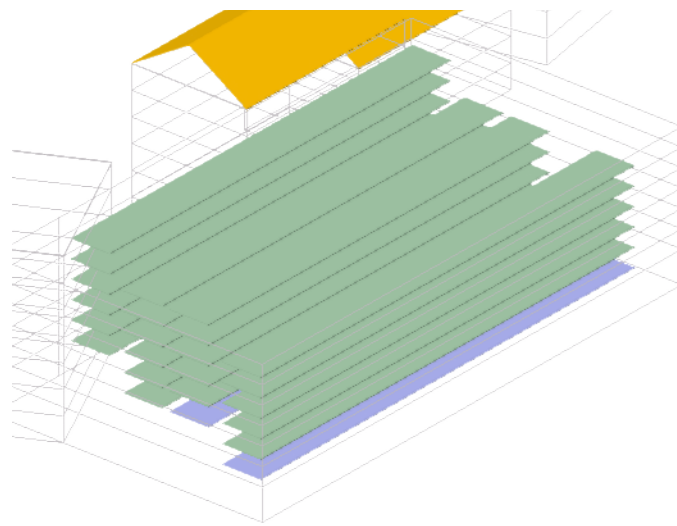


Programma	Aantal	Percentage
<b>Categorie: goedkoop/sociaal</b>		
Appartementen (huur)	108	23%
Appartementen (koop)	20	4%
<b>Categorie: middelduur</b>		
Rijwoningen 5,7m	37	8%
Appartementen (huur)	144	31%
Appartementen (koop)	122	26%
<b>Categorie: duur</b>		
Appartementen (koop)	36	8%
<b>Totaal aantal woningen</b>	<b>467</b>	<b>100%</b>
Voorzieningen in modaliteitshub	1236 m <sup>2</sup>	
School	2384 m <sup>2</sup>	
Sportthal	308 m <sup>2</sup>	



Ruimtegebruik	Oppervlakte	Percentage
Verharding weg primair	1.019 m2	1%
Verharding weg secundair	377 m2	0%
Verharding parkeerhub	2.254 m2	2%
Verharding trottoir	1.798 m2	2%
Verharding plein	20.116 m2	20%
Verharding fietspad	567 m2	1%
<b>Totaal verharding</b>	<b>26.130 m2</b>	<b>26%</b>
Uitgeefbaar kavels	13.361 m2	13%
Uitgeefbaar VVE	5.843 m2	6%
Uitgeefbaar water	0 m2	0%
Uitgeefbaar groen	0 m2	0%
Uitgeefbaar nuts	0 m2	0%
<b>Totaal uitgeefbaar</b>	<b>19.205 m2</b>	<b>19%</b>
Oppervlakte groen	29.601 m2	29%
Oppervlakte park	5.746 m2	6%
Oppervlakte wadi	973 m2	1%
<b>Totaal groen</b>	<b>36.320 m2</b>	<b>36%</b>
Oppervlakte water	12.334 m2	12%
<b>Totaal water</b>	<b>12.334 m2</b>	<b>12%</b>
Bestaand openbaar en kavels	6.772 m2	7%
<b>Oppervlakte plangebied</b>	<b>100.844 m2</b>	<b>100%</b>
<b>Bruggen</b>		
Autobrug	aantal	
Fietsbrug	2	
Voetgangersbrug	0	
	4	






### Parkeerbalans

Parkeernormen gemeente IJsselstein

Matig stedelijk - Schil

Woning typologieën	Aantal	Norm	Behoefte
Woning vrije sector/koop	37	1,7	63
Appartementen goedkoop huur	108	1,1	119
Appartementen goedkoop koop	20	1,3	26
Appartementen middelduur huur	144	1,5	216
Appartementen middelduur koop	122	1,5	183
Appartementen duur koop	36	1,7	61
<b>Behoefte totaal</b>	<b>467</b>		<b>667,9</b>

Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm	Gerealiseerd
 Parkeren openbaar gebied	0	1	0
 Parkeren deelauto	44	5	220
 Parkeren elektrisch	0	1	0
 Parkeren gebouwd	472	1	472

**Getekende parkeervoorzieningen** **692**

**Balans** 692,0 - 667,9 = **24,1**

Ewoud	Aantal	Norm	Behoefte
Zorgappartementen Ewoud	108	0,6	65

Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm	Gerealiseerd
Parkeren Ewoud	99	1	99

# PARKEERBALANS

<b>TITEL</b>	IJsselstein, Gebiedsvisie Paardenveld noord / Hazenveld
<b>OPDRACHTGEVER</b>	Gemeente IJsselstein
<b>CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER</b>	Wouter Pijnappel
<b>STATUS</b>	Definitief
<b>DATUM</b>	02 april 2020
<b>DOCUMENTNUMMER</b>	15520-R
<b>PROJECTNUMMER</b>	631.01
<b>PROJECTTEAM</b>	Dennis Schijff Joram van Otterloo Ruben Fila Mark Wossink Anne van Schaijk

# **IMOSS**

**STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE**

IMOSS  
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B  
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl  
www.imoss.nl