



BEELDKWALITEITSPARAGRAAF -HOGE DIJK /PANOVEN

GEMEENTE IJSSELSTEIN

FEBRUARI 2024

RHO ADVISEURS

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding en beschrijving

2. Relatie met welstand

Beeldkwaliteitsplan woningen

3. Inrichtingstekening

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

3.2 Principetekeningen

4. Beeldkwaliteit

4.1 Beeldkarakteristiek

4.2 Beeldcriteria

4.3 Plaatsing, situering en oriëntatie

4.4 Massaopbouw en gevelkarakteristiek

4.5 Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

4.6 Erfgrenzen en overgang privé/openbaar

Beeldkwaliteitsplan bedrijfsgebouwen en buitenruimte

5. Inrichtingstekening

5.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten bedrijfsgebouwen

5.2 Buitenruimte

1. Aanleiding en beschrijving

Op het perceel aan de Hoge Dijk in IJsselstein staan nu verschillende bedrijfsloodsen en een tweetal (bedrijfs)woningen. De initiatiefnemers hebben het voornemen om één bedrijfsverzamelgebouw, één bedrijfsgebouw en nieuwe woningen te realiseren. Hiervoor worden een schuur en twee woningen gesloopt.

De initiatiefnemers hebben in 2021 een principeverzoek ingediend. Het college van gemeente IJsselstein heeft op 7 december 2021 besloten onder een aantal voorwaarden in principe medewerking te verlenen voor ontwikkeling.

De twee woningen die gerealiseerd worden aan de Hoge Dijk zijn twee-onder-een-kapwoningen die in dezelfde rooilijn komen als de bestaande situatie en de naastgelegen kavels. De woningen hebben een voorzijde die gericht is op de Hoge Dijk en een achterzijde die grenst aan het bedrijventerrein. De woningen hebben een maximale goothoogte van meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. De twee woningen bij Hoge Dijk 8 hebben een footprint van ca. 60 m² en de twee woningen bij Hoge Dijk 50 hebben een footprint van ca. 50 m². Het woonoppervlak van de vier woningen is ca. 70 - 75m² per woning.



2. Relatie met welstand

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beknopte beschrijving van de ontwikkeling, concrete criteria opgenomen voor de nadere uitwerking. Deze criteria kunnen door de welstandscommissie worden gehanteerd bij de beoordeling van het bouwplan.



Huidige situatie Hoge Dijk



Eerste locatie nieuwe woning



Tweede locatie nieuwe woning



Doorzicht naar Ellen Keystraat vanuit tweede locatie nieuwe woning



Aanzicht vanuit westelijke kant Hoge dijk richting woningen

BEELDKWALITEITSPLAN WONINGEN

An abstract graphic consisting of several thin, white, curved lines that flow from the bottom left towards the top right, creating a sense of movement and depth against the solid blue background.

3. Inrichtingstekening

De Hoge Dijk is een relatief smal profiel waarbij de kavels aan de zuidzijde verschillen ten opzichte van de kavels aan de noordzijde. Bebouwing aan de noordzijde staat op grotere kavels en hebben diepe voortuinen.

De zuidzijde van de Hoge Dijk grenst met de achterkant aan het bedrijventerrein en zorgt voor een overgang van woonomgeving naar een bedrijventerrein.

De percelen Hoge Dijk 8 en Hoge Dijk 50 worden opnieuw ontwikkeld. Deze woningen komen in dezelfde rooilijn als de huidige situatie en sluiten daarbij aan op de naast gelegen kavels aan de zuidzijde van Hoge Dijk. Het lint wordt hierdoor niet aangetast. De oriëntatie van de woningen is gericht op de openbare ruimte van de Hoge Dijk. Vanuit de Ellen Keystraat is er zicht op de 2-onder-1-kapwoning. Het is van belang dat er geen blinde gevel aan deze zijde wordt gerealiseerd.

Beide percelen parkeren in het gebied naast de woningen en zijn ontsloten aan de Hoge Dijk. De relatie met het achterliggende bedrijventerrein is overigens beperkt.

Beeldkwaliteitseisen voor de woningen zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt.

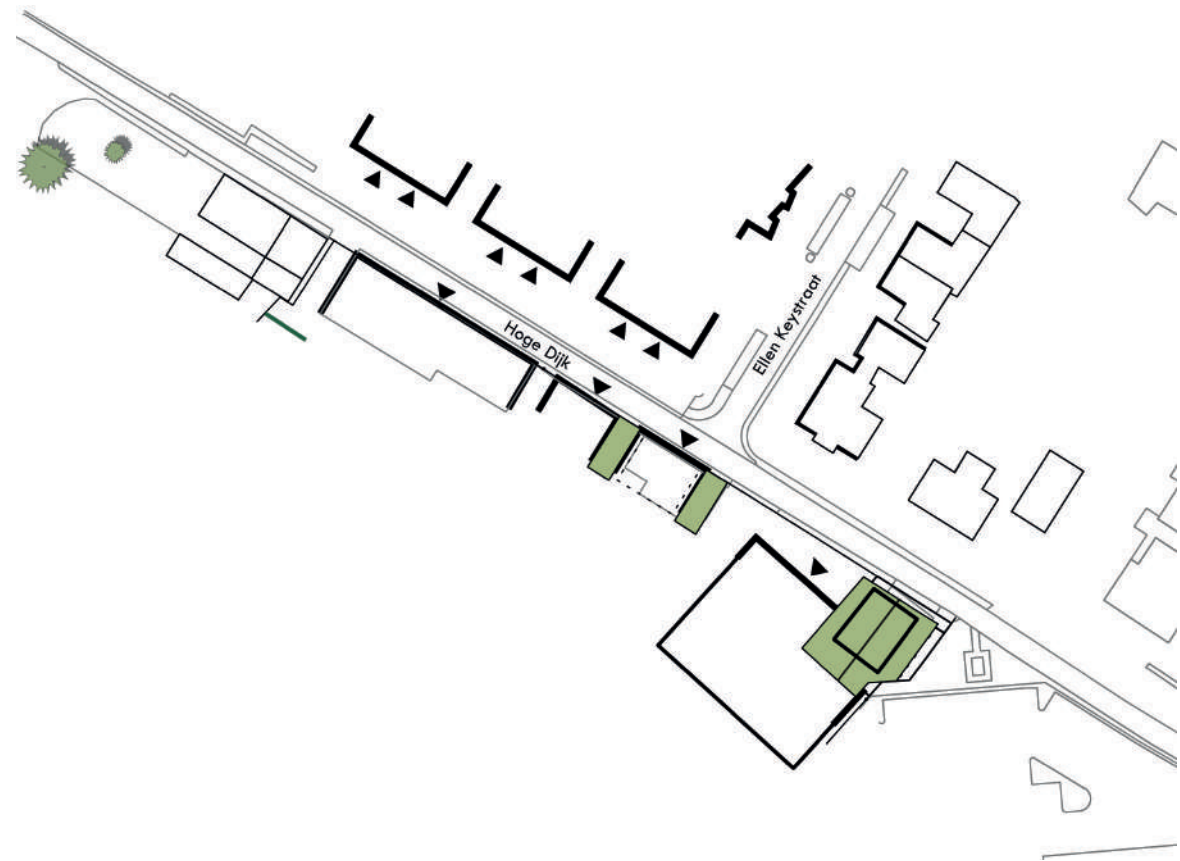


3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit plan zijn:

- De woningen hebben een simpele/compacte hoofdvorm die past in de omgeving (eenduidige rechthoekige hoofdvorm met zadeldak).
- Maximale bouwhoogte is 9 meter en de maximale goothoogte is 5 meter.
- De woningen hebben een individueel karakter en sluiten aan op de omgeving.
- De bebouwing ontnemt geen zichtlijnen in de omgeving.
- De woningen zijn primair georiënteerd op de Hoge Dijk.
- De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de Ellen Keystraat.
- De zij- en achterkanten van de tuin die grenzen aan het openbaar gebied van het bedrijventerrein worden vormgegeven met groenblijvende hagen.
- Privétuinen mogen voor 50% verhard worden (eventueel wordt parkeren opgelost door middel van een karrespoor)

Een vijftal van deze uitgangspunten wordt verder toegelicht met een principetekeningen binnen dit hoofdstuk.



Principetekening huidige situatie: Voorgevellijnen en entrees gericht op de Hoge dijk en de Ellen Keystraat

3.2 Principetekeningen

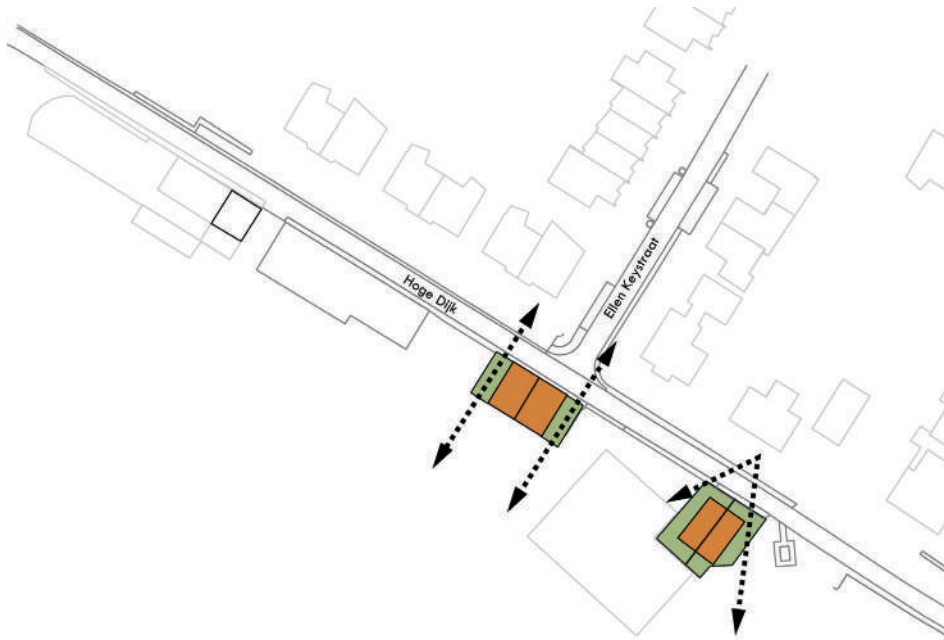


De woningen zijn duidelijk geïntendeerd op de Hoge Dijk en de Ellen Keystraat

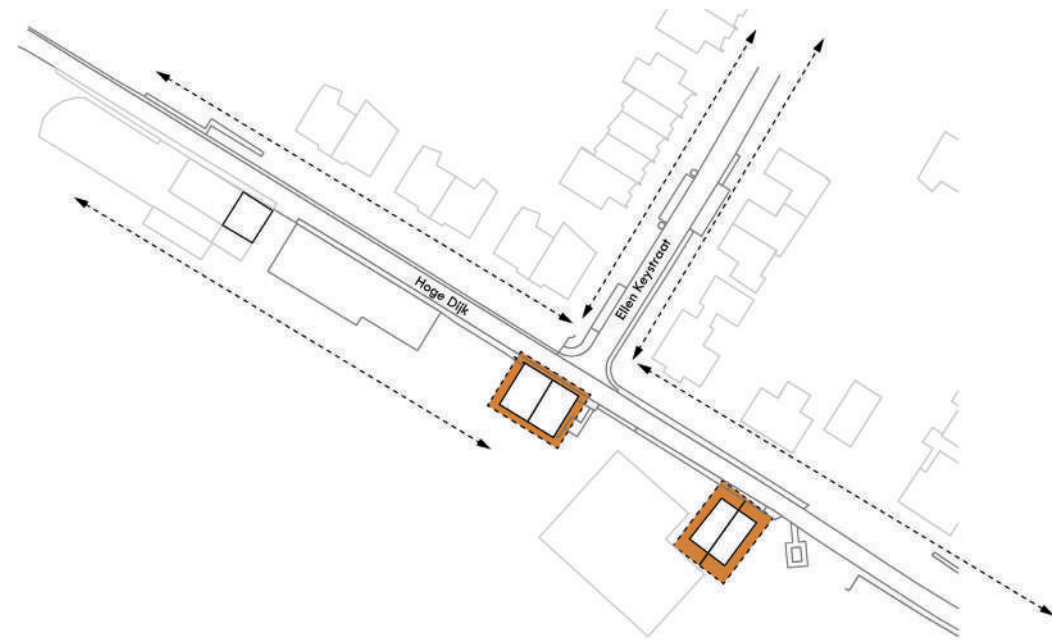


Woningen met eenvoudige compacte hoofdvorm die past in de omgeving; eenduidige rechthoekige hoofdvorm.

3.2 Principetekeningen



De bebouwing ontnemt geen zichtlijnen in de omgeving



De woningen hebben een individueel karakter en sluiten aan op de omgeving

4. Beeldkwaliteit

4.1 Beeldkarakteristiek

De gewenste beeldkarakteristiek is als volgt samen te vatten: een traditioneel-eigentijdse, passende dorpse woningbouw, aansluitend op een historisch woonlint. Het beeldkwaliteitskader bouwt voort op de bestaande situatie en context van de Hoge Dijk, waarbij de nieuwe woningen in dezelfde rooilijn worden geplaatst als in de huidige situatie en zoals de naastgelegen kavels. De woningen hebben een dorpse uitstraling, met een gevarieerd materiaal- en kleurgebruik, een zorgvuldige detaillering en een oriëntatie op de openbare ruimte. De achterzijde van de woningen vormt een overgang naar het bedrijventerrein, waarbij er geen blinde gevels worden gerealiseerd.



Referentiebeeld: Geen blinde zijgevels grenzend aan openbare randen

4.2 Beeldcriteria

Sfeer

Traditioneel-eigentijdse dorpse uitstraling door eenvoudige hoofdvormen met daaraan ondergeschikte details en een gevarieerd kleur- en materiaalgebruik.

Criteria bebouwing

Woningtypologie

Twee-onder-een-kapwoningen die passen in het historische woonlint.

- De ontwikkeling biedt ruimte aan twee grondgebonden woningen.
- De woningtypen zijn tweeaaneen, met één bouwlaag met kap. De woningen hebben een dorpse uitstraling, met een zorgvuldige detaillering en een oriëntatie op de openbare ruimte.
- De twee woningen bij Hoge Dijk 8 hebben een footprint van ca. 60 m² en de twee woningen bij Hoge Dijk 50 hebben een footprint van ca. 50 m². Het woonoppervlak van de vier woningen is ca. 70 - 75m² per woning.
- De omvang van de percelen en de woningen sluit aan bij het individuele en dorpse karakter van de Hoge Dijk.



Eigentijdse dorpse uitstraling - metselwerk in aardetinten

4.3 Plaatsing, situering en oriëntatie

De situering van de woningen op de kavels sluit aan bij het historische woonlint. De voorgevels van de woningen zijn gericht op de Hoge Dijk en definiëren daarmee de karakteristieke openbare ruimte. Verspringen in de rooilijn zijn niet nodig, omdat de woningen al een gevarieerd beeld vormen en een versprong in de omgeving nauwelijks voorkomt.

- De hoofdoriëntatie van de woningen is gericht op de Hoge Dijk.
- De woningen staan in duidelijke rooilijn, maar hebben een verschillend materiaal- en kleurgebruik om het individuele en dorpse karakter te versterken. De voorgevelrooilijn volgt de bestaande situatie.
- Parkeren is gesitueerd naast de bebouwing. De woningen zijn ontsloten via de Hoge Dijk.
- De woningen hebben geen blinde zijgevels grenzend aan de openbare ruimte. De woning aan de Ellen Keystraat heeft een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel). Aangebouwde garages zijn niet toegestaan.



Geen blinde gevels aan de Hoge Dijk

4.4 Massaopbouw en gevelkarakteristiek

Eenvoudige vormen van hoofdbouwmassa's en woningtypologieën worden gerealiseerd op de kavels aan de Hoge Dijk. Onderstaande criteria zien er op toe dat de beoogde beeldkwaliteit in het plangebied ook voor wat betreft de bouwmassa wordt bereikt.

- De woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met kap. De woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm waarbij de kapvorm een zadeldak is.
- De woning aan de Ellen Keystraat speelt architectonisch optimaal in op de hoekligging door de zijgevel te behandelen als voorgevel. De woning heeft ramen en een voordeur aan de zijgevel, waardoor het zicht op de woning wordt verbeterd.
- Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Dakkapellen mogen niet over de gehele gevelbreedte worden gebouwd (vormen ondergeschikt onderdeel van het dakvlak).

4.5 Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

Aansluitend bij het idee van traditioneel-dorps bouwen past de toepassing van gebakken metselstenen voor de gevels, waarbij het kleurgebruik kan variëren tussen de woningen. Als verbijzondering kan hout worden toegepast voor de woning aan de Ellen Keystraat.

- Basismateriaal voor de gevel is metselwerk en hout. Beperkte onderdelen in de gevel mogen uitgewerkt worden met natuurlijke materialen zoals leem en natuursteen.
- Gevels in verschillende aardetinten metselwerk (van oranje/rood tot rood/bruin tot bruin/mangaan), zodat de woningen een individueel en gevarieerd beeld vormen.
- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruik makende van een hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik.
- Dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning. Daarnaast doen zij geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa.
- De kap wordt uitgevoerd in een donker grijze/antraciete kleur (keramische pannen, leipannen of leien).
- Detaillering in metselwerk zoals karakteristiek voor historische dorpen is gewenst (speklagen in afwijkende kleuren, hoekstenen, gekleurde traslagen, dak-/gevellijsten etc.)

4.6 Erfgrenzen en overgang privé/openbaar

De erfgrenzen grenzend aan de openbare ruimte worden vormgegeven door hagen of een begroeid gaashekwerk, waarbij de voorkeur uitgaat naar een haag met inheemse soorten (bijvoorbeeld een combinatie van liguster, meidoorn, esdoorn en beuk). De erfgrenzen dragen bij aan de groene uitstraling van het woonlint en de overgang naar het bedrijventerrein.

- De zijdelingse en de achterzijde van de kavels, grenzend aan het bedrijventerrein, worden vormgegeven door een haag met een hoogte van maximaal 200 cm of een begroeid gaashekwerk, die de privacy van de bewoners waarborgt en de overgang naar het bedrijventerrein verzacht.
- Schuttingen zijn niet toegestaan, omdat ze niet passen bij de dorpse sfeer en de groene inrichting.
- De erfgrenzen bij de Hoge Dijk uitvoeren in baksteen om te verwijzen naar de bestaande stadsmuur. Aan de achterzijde van de woningen bij de Hoge Dijk 8 kan een combinatie komen van begroeid gaaswerk, haag en een schutting.

Conclusie

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor de ontwikkeling van twee woningen aan de Hoge Dijk in IJsselstein. Het beeldkwaliteitsplan geeft concrete criteria voor de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte, die aansluiten bij de bestaande situatie en context, de visie, de ambities en de doelstellingen voor de ruimtelijke kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw.

De woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar in het woonstraatje grenzend aan een bedrijventerrein, omdat ze rekening houden met de volgende aspecten:

- De woningen komen in dezelfde rooilijn als de huidige situatie en de naastgelegen kavels, waardoor het historische woonlint aan de Hoge Dijk wordt versterkt.
- De woningen hebben een traditioneel-eigentijdse, dorpse uitstraling, met een eenvoudige hoofdvorm, een zadeldak, een zorgvuldige detaillering en een oriëntatie op de openbare ruimte.
- Gevels hebben een gevarieerd materiaal- en kleurgebruik in traditionele stijl, wat past bij het dorpse karakter. De kleur van de steen is een aardetint zoals rood, bruin, brons of mangaan. Dak kan uitgevoerd worden met antraciet gebakken pannen.
- De woningen hebben geen blinde zijgevels grenzend aan de openbare ruimte. De woning aan de Ellen Keystraat heeft een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), waardoor het zicht op de woning

wordt verbeterd.

- Het parkeren is in overeenstemming met de gemeente naast de woning geplaatst.
- De erfgrenzen grenzend aan de openbare ruimte worden vormgegeven door hagen of een begroeid gaashekwerk, die de groene uitstraling van het woonlint en de overgang naar het bedrijventerrein verzachten.

Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan de realisatie van een passende, kwalitatieve en duurzame woonomgeving, die aantrekkelijk is voor de bewoners en de omgeving.

BEELDKWALITEITSPLAN BEDRIJFSGEBOUWEN EN BUITENRUIMTE

An abstract graphic consisting of several thin, white, curved lines that flow from the bottom left towards the top right, creating a sense of movement and depth against the solid blue background.

5. Inrichtingstekening

De twee bedrijfsgebouwen sluiten aan op de buitenruimte van het perceel aan de Hoge Dijk. Het westelijke gebouw is georiënteerd op de Panoven, het zuidelijke gebouw op de Boerhaveweg

In dit hoofdstuk worden de beeldwaliteitseisen van de bedrijfsbebouwing en de buitenruimte toegelicht. De huidige bedrijfspanden blijven grotendeels in stand.



De beeldrichtlijnen voor de bebouwing zijn gebaseerd op de welstandscriteria. De uitstraling van de bebouwing dient extra aandacht te krijgen en aan te sluiten op de openbare ruimte.

5.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten bedrijfsgebouwen

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de bedrijfsgebouwen zijn:

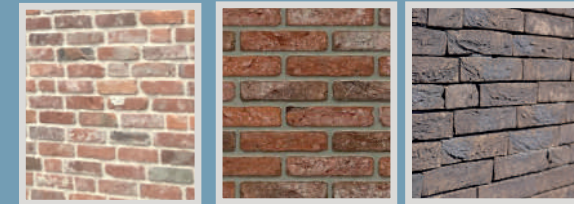
- De bedrijfsgebouwen hebben een simpele/compacte hoofdvorm die past in de omgeving;
- Bedrijfsgebouwen sluit aan op het gevelbeeld en schaalgrootte van de bestaande kantoorbebouwing aan de Boerhaaveweg;
- Maximale bouwhoogte is 7 meter en de maximale goothoogte is 3,5 meter. Dakkapellen zijn niet gewenst.
- Groene daken bevorderen de afwatering;
- De representatieve gevels van de bedrijfsgebouwen zijn georiënteerd op de buitenruimte en op de aangrenzende wegen Panoven en Boerhaaveweg;
- De voorgevels en toegangen van de bedrijfsgebouwen zijn niet georiënteerd op de aangrenzende woonpercelen.



Sedum dak is goed voor afwatering



Groene inrichting bedrijfskavel



Materialen en kleuren



Zwart spijlenhekwerk



Naamsaanduiding



ERFSCHIEDING

Erfscheidingen grenzend aan openbaar gebied bestaan uit een 1 meter hoge groenblijvende haag, eventueel gecombineerd met een 1 meter hoog hekwerk in metaalkleur of antraciet.

RECLAME-UITINGEN / NAAMSAANDUIDING

- Maximaal één reclame-uiting per erf;
- Reclamezuilen niet hoger dan 2,25 m en een maximum breedte van 1 m;
- Reclame-uiting /naamsaanduiding mag het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen niet aantasten.
- Reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering, kleurgebruik en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het hoofdgebouw;
- Geen mechanisch bewegende delen;
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht;
- Geen daglichtreflecterende reclame;
- Geen grote wit of gekleurd licht uitstralende vlakken. Alleen letters laten oplichten.

MATERIAAL EN KLEUR

- Materialen zoals hout, baksteen, glas, metaal en beton worden gebruikt voor grotere gevelvlakken;
- Gevels dienen een neutrale kleurstelling te hebben. Accentkleuren zijn toegestaan. Grijs- en bruintinten, aardetinten met eventueel fellere kleuraccenten.

GROENE INRICHTING

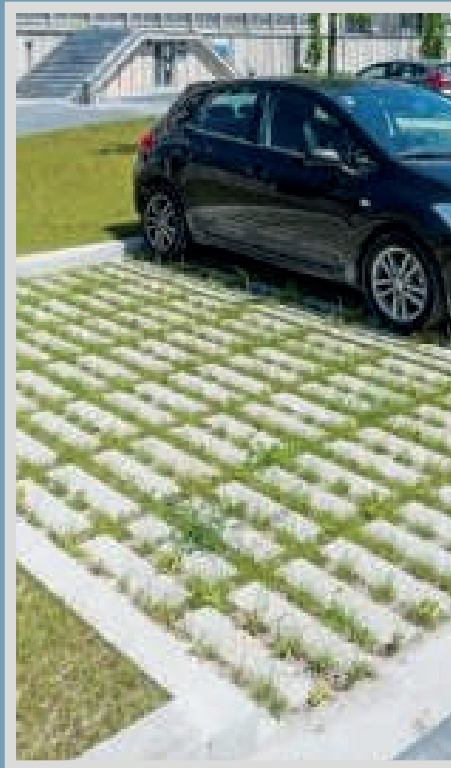
- Minimaal 15% van de kavel moet onverhard ingericht worden;
- Groene hagen bestaan uit diverse soorten beplanting. Dit om de biodiversiteit te bevorderen.

De buitenruimte ligt centraal op het perceel. Door een groene uitstraling te creëren, ontstaat er een aantrekkelijk woon- en werkgebied.

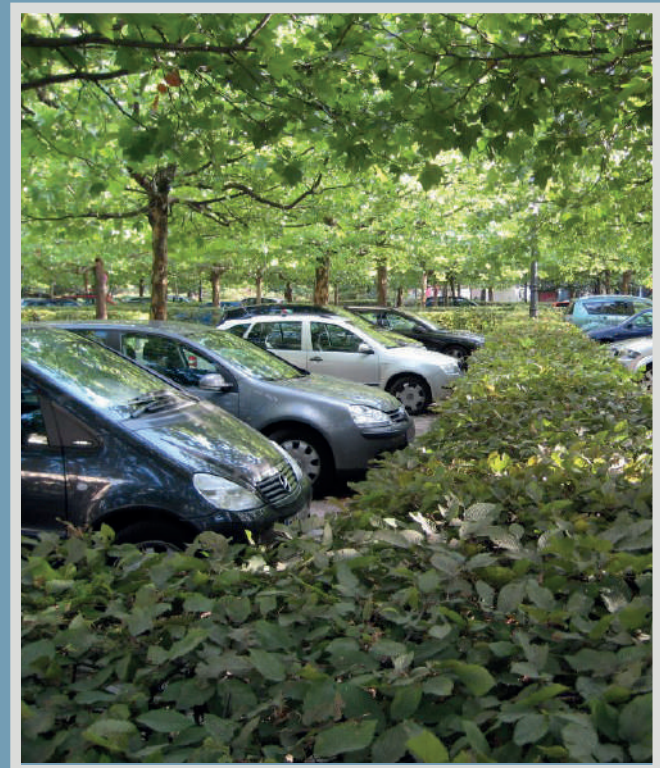
5.2 Buitenruimte

De uitgangspunten voor de buitenruimte zijn:

- Parkeerplaatsen worden groen ingericht. Dit kan door middel van grasbetontegels;
- Parkeerplaatsen worden groen ingepast door middel van een haag. Deze hagen bestaan uit meerdere soorten beplanting. Dit om de biodiversiteit te bevorderen;
- Materiaal en kleurgebruik in de buitenruimte sluit aan op de omgeving;
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de waterafvoer en waterberging op het gehele perceel.
- Verlichting van zowel de openbare ruimte, open privéruimte en bedrijfsbebouwing mogen het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen niet aantasten.



Groen parkeren d.m.v. grasbetontegels



Parkeren groen inpassen



Waterberging dmv wadi



Gemengde haag