



BEELDKWALITEITSPLAN 'T ISSELT

ULFT

COLOFON

PROJECT	Beeldkwaliteitsplan 't Isselt
DATUM	17-04-2026
FASE	Definitief
OPDRACHTGEVER	Stichting Woonbelangen 't Isselt Voorstestraat 50-68 7071 PK Uft
ARCHITECT	Architectengroep Gelderland Hummeloseweg 16 7021 AE Zelhem info@architectengroepgelderland.nl www.architectengroepgelderland.nl



Woonwijk 't Isselt (met zicht op de Ulfse watertoren)



Kenmerkende woningtypologie zichtbaar vanaf de weg

WOONWIJK 'T ISSELT

Dit Beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bijbehorend omgevingsplan de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op Woonwijk 't Isselt. De aanleiding hiervoor is de omzetting van recreatiepark 't Isselt tot woonwijk.

Het Beeldkwaliteitsplan geeft ambities weer voor het karakter en de sfeer van de wijk en vormt een toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Dit kan betrekking hebben op de stedenbouwkundige opzet, de inrichting van de buitenruimte en de architectonische uitwerking van de bebouwing.

Doel is om bewoners en toezichthouders een leidraad te geven hoe om te gaan met de sfeer, het karakter en de samenhang van Woonwijk 't Isselt. Sterker nog de ambities en criteria geven inzicht in de kwaliteitsdragers van de wijk waardoor deze waardevolle woonomgeving in het groen op essentiële punten versterkt kan worden.



De landelijke omgeving



Historische foto zwembad oase

1.	Inleiding	3
2.	Plangebied	5
	2.1 Ligging plangebied	
	2.2 Historisch perspectief	
	2.3 Ruimtelijke context	
	2.4 Structuur plangebied	
3.	Stedenbouwkundig plan	10
	3.1 Hoofdstructuur	
	3.2 Groenstructuren	
	3.3 Voorgevels en openbaar gebied	
	3.4 Verkeer en ontsluiting	
	3.5 Parkeren	
	3.6 Straatverlichting	
	3.7 Centrale parkzone	
4.	Beeldkwaliteit inrichting	18
	4.1 Tuinen en erfscheidingen	
	4.2 Inritten	
	4.3 Klimaatadaptatie & Duurzaamheid	
5.	Beeldkwaliteit architectuur	22
	5.1 Karakteristieke hoofdbebouwing	
	5.2 Kavelpaspoorten	
	5.3 Dakkapellen	
	5.4 Bijbehorende bouwwerken	
	5.5 Criteria beeldkwaliteit	

2 PLANGEBIED



luchtfoto met plangebied en fietsroutes



1 Buitengebied zuidzijde Voorstestraat



2 Plangebied vanaf de Oude IJssel



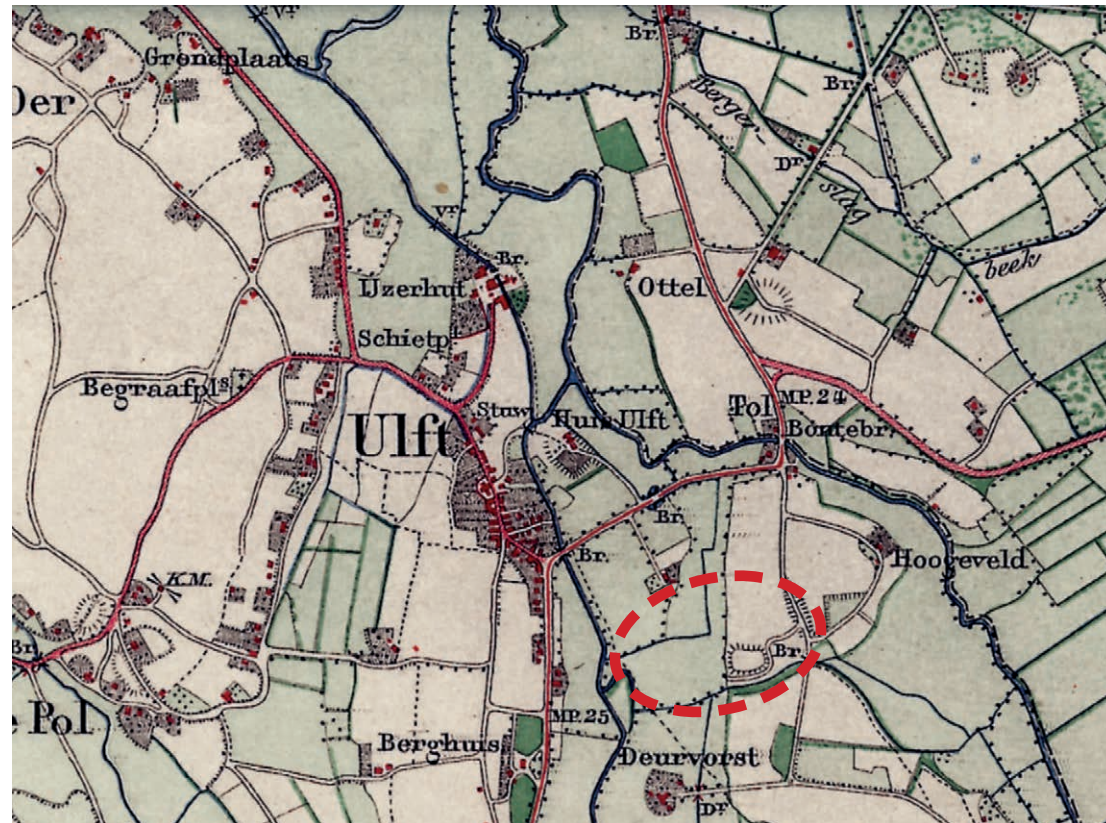
3 plangebied vanaf de Badweg

2.1 LIGGING PLANGEBIED

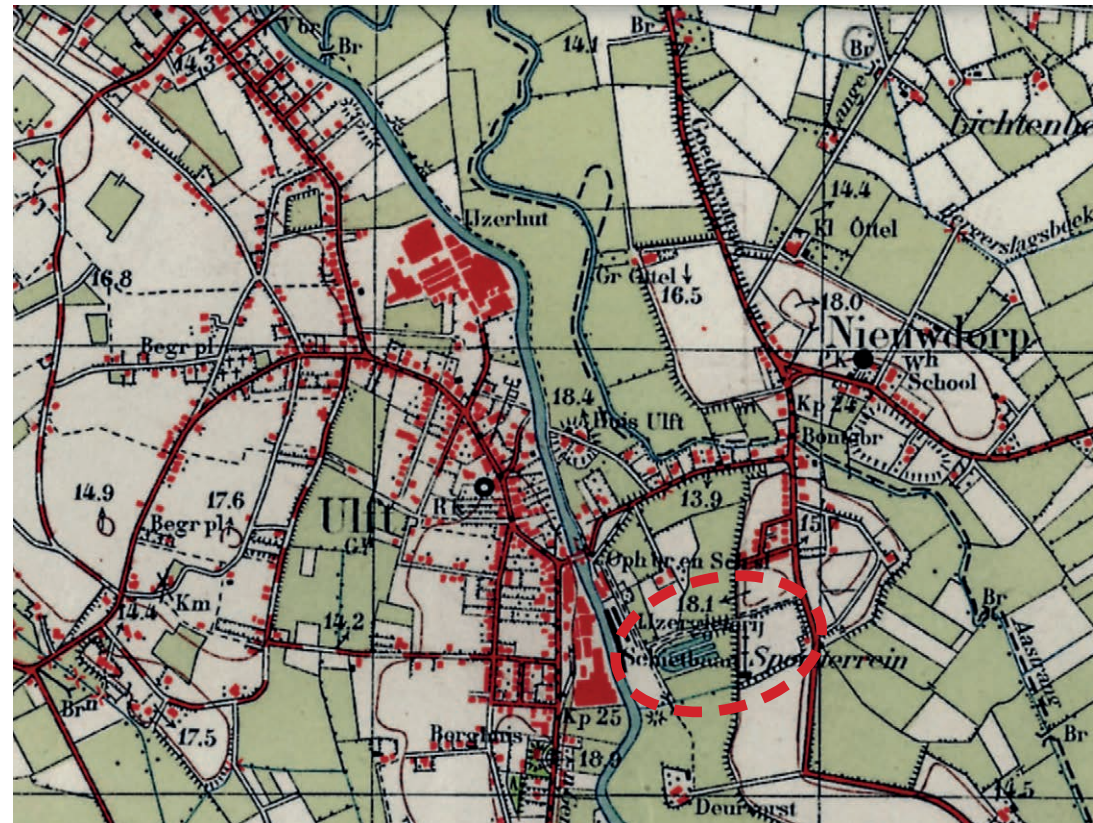
Het plangebied ligt aan de Voorstestraat, ten oosten van Ulft, in het rivierweidenlandschap langs de Oude IJssel. Dit is een overwegend open landschap, met af en toe een bosje, dat de loop van de rivier volgt. Ter hoogte van het plangebied is het landschap kleinschaliger en zijn er meer landschappelijke elementen die de ruimte begrenzen.

Aan de noordkant van het plangebied bevinden zich een weidegebied waar de Badweg doorheen loopt en de woonwijk Bontebrug. Deze wijk verwijst naar de watertoren 'Bontebrug' welke in een bosschage gelegen is aan de oostzijde. Het zuiden van het plangebied wordt afgebakend door weidegebied. Het betreft een open landschap met agrarische functie. Vanaf het zuiden is duidelijk het karakteristieke groen zichtbaar (foto 1) welke het plangebied omzoomd. Langs de westzijde stroomt de Oude IJssel (foto 2) en is het hoger gelegen Ulft zichtbaar. Langs de gehele rivier ontwikkelt zich het Landschapspark Oude IJssel.

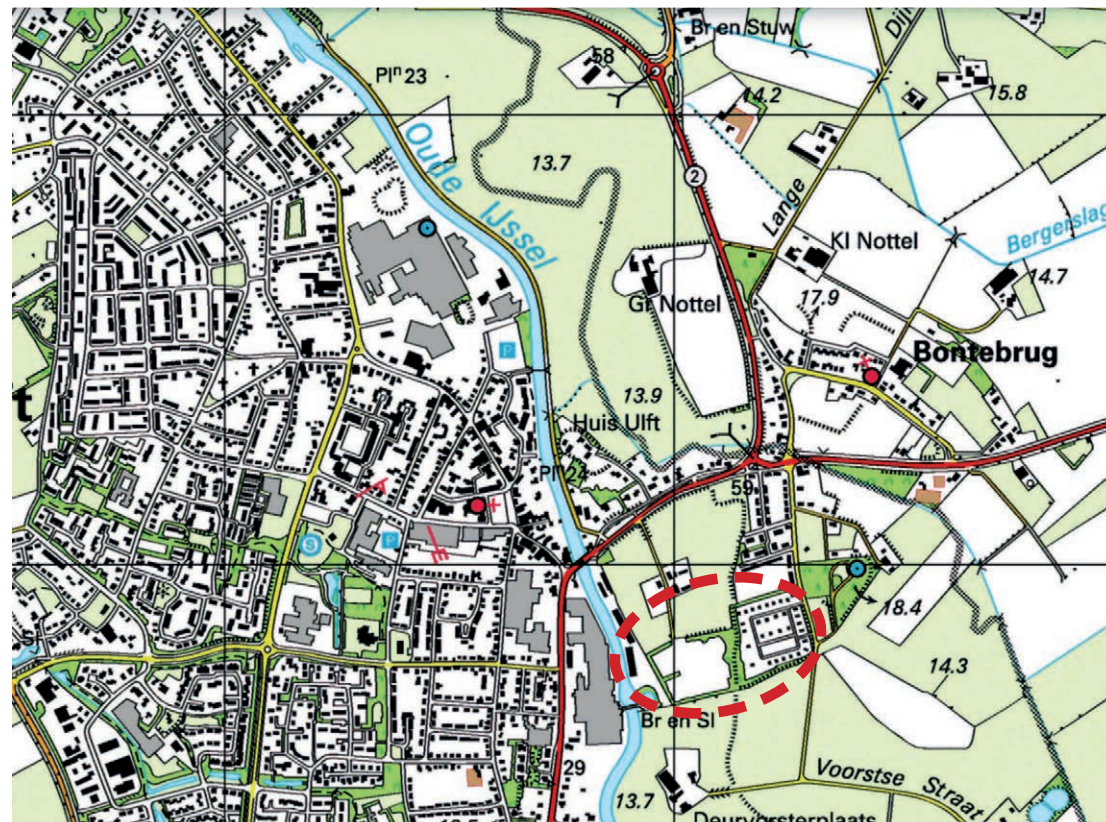
Ulft zelf kent een levendig centrum, met een uitgebreid winkelapparaat voldoende parkeervoorzieningen en horeca. Voor 't Isselt is de bereikbaarheid van het dorp goed mogelijk. Dit kan via de Oversluis welke te bereiken is via de Badweg (alleen per fiets) of Voorstestraat (fiets en auto). Daarnaast is aan de zuidzijde van het plangebied nog een fietsroute over de stuw 'Ulft'. Op de afbeelding hiernaast zijn de fietsroutes in beeld gebracht.



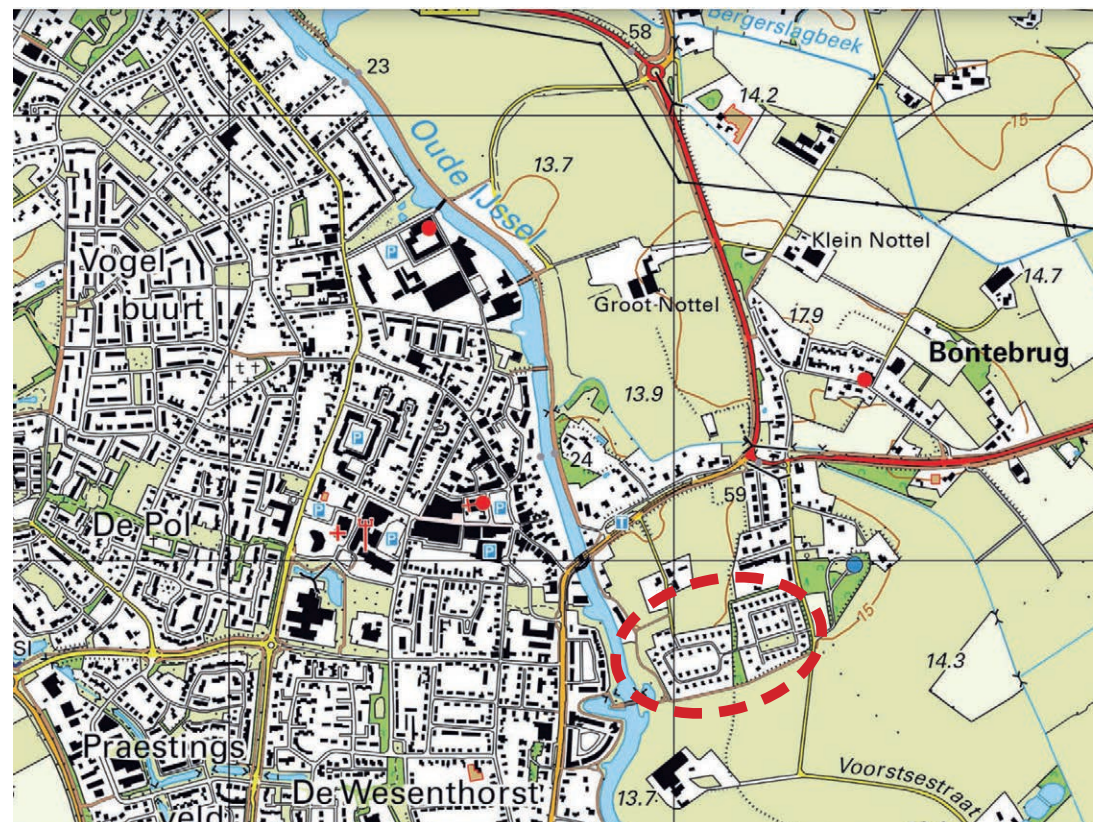
1850 ontwikkeling dorp



1950 uitbreiding langs de Oude IJssel



2000 ontwikkeling eerste deel van 't Isselt



2020 huidige situatie

2.2 HISTORISCH PERSPECTIEF

Het plangebied ligt ten oosten van Ulft. Een dorp welke in 1236 ontstond uit het reeds lang geleden verdwenen Slot Ulft welke gelegen was aan de Oude IJssel. De burcht had een watermolen die als korenmolen werd gebruikt. Aan het eind van de 16e eeuw begon Ulft zich als dorp te ontwikkelen. Vanaf 1850 is Ulft vrij snel gegroeid, met name na 1947. Belangrijk voor de ontwikkeling van Ulft was de aanwezigheid van de Oude IJssel en ijzeroer die tijdens de industriële revolutie werd gebruikt voor de productie van ijzer en ijzerwaren.

Het plangebied zelf ligt in het Landschapspark Oude IJssel en vormt op dit moment een overgangsgebied tussen de kern Ulft zelf en het agrarische buitengebied. Op de gronden van het plangebied waar nu de huidige recreati woonwijk 't Isselt is gebouwd waren voorheen een sportveld en het openluchtzwembad Oase gelegen. In 1985 is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Recreatieproject De Oase' vastgesteld. Het recreatieve plan dat hieraan ten grondslag lag is echter nooit tot ontwikkeling gekomen. Vervolgens is een nieuw initiatief opgestart. Voor dit initiatief is in 1996 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. In 1997 is de bouwvergunning verleend voor de bouw van 67 recreatiewoningen op basis waarvan de huidige opzet is gerealiseerd. Het oostelijke deel is als eerste gerealiseerd rondom 2000 waarna het recreatiepark compleet is gemaakt met het westelijk deel wat in de huidige situatie hiernaast zichtbaar is.



Landschapsinrichting rond 't Isselt



Landschapsplan Ulft & Bontebrug



Hoogtekaart (bron AHN)



Luchtfoto

2.3 RUIMTELIJKE CONTEXT

Rond het plangebied ligt een structuur van hogere en lagere delen in het landschap, ontstaan door het grillige verloop van de Oude IJssel en haar zijrivieren de afgelopen eeuwen. Het oostelijke (oude) deel van 't Isselt ligt op een hogere rivierduin, het westelijke (nieuwere) deel ligt lager in rivierweides. Dit is op de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN), maar ook op de luchtfoto, goed te zien. De Voorstsestraat, met daaraan de toegang tot 't Isselt, is een oude ontsluitingsroute, met bebouwing en beplanting, op een rivierduin. De bebouwing wordt aan de achterzijde afgezoomd door een groensingel, die tot in 't Isselt doorloopt.

Het Landschapsplan Oude IJssel gaat uit van het behoud van bestaande groenstructuren in dit gebied, en het ontwikkelen van robuuste groenstructuren. De groene rand rond 't Isselt is van landschappelijke waarde. Het behoud van de groenzone, als 'schilderijlijst' rond het park, is in het bestemmingsplan vastgelegd.

Het Landschapsplan tussen Ulft en Bontebrug laat zien dat 't Isselt aansluit op recreatieve routes rond de Oude IJssel. Een aantrekkelijk ('nieuw') woonmilieu, passend binnen de ambities van het Landschapspark. Het deelgebied tussen Ulft en Bontebrug vormt onderdeel van het visiedocument voor de Oude IJssel..



Stedenbouwkundig plan (1:2000)

2.4 STRUCTUUR PLANGEBIED

De wijk kent een heldere structuur van 2 rondgangen rondom bebouwing aan de binnenzijde waardoor twee centrale wooneilanden worden gevormd. Los hiervan is nog een rondgang rondom een centraal gelegen parkzone. Aan de buitenzijde ligt de randbebouwing die de overgang vormt met het open landschap buiten de planlocatie.

De aanwezige landschappelijke kwaliteiten zijn de dragers van het planconcept, waardoor wonen op Woonwijk 't Isselt enerzijds te kwalificeren is als wonen in het groen en anderzijds als wonen aan het open landschap.

Het gebied kenmerkt zich door een aantal belangrijke kwaliteitsdragers. Als eerste het karakteristieke groen waardoor het plan als vanzelfsprekend in de omgeving ligt. Deze groene 'omlijsting' van het plangebied vormt een belangrijke kwaliteitscomponent van Woonwijk 't Isselt.

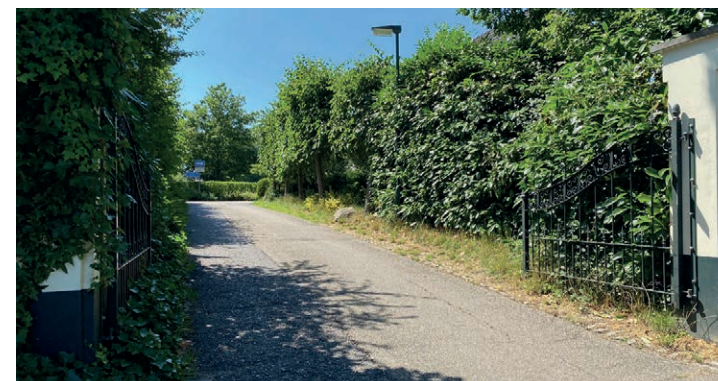
De tweede kwaliteitsdrager vormt de samenhangende bebouwing. Deze bebouwing betreft een herhaling van hetzelfde woningtype. Dit woningtype van een éénlaags bebouwing met wolfskap en herhaalt zich door de wijk heen. Een verdere uitleg van dit woningtype en haar karakteristieken wordt uitgelegd onder het hoofdstuk 'Beeldkwaliteit en architectuur'.



De centrale groenstrook



Herkenbare woningen



De hoofdentree

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Structuur Bestemmingsplan (1:2000)

3.1 HOOFDSTRUCTUUR

De hoofdstructuur wordt bepaald door een open verkaveling. Hierbij liggen de voorgevels van de naast elkaar gelegen woningen steeds in één lijn waardoor een helder front ontstaat. De hiertussen gelegen groene erfgrenzen geven het ritme weer van de individuele woningen.

Deze groene dooradering is een belangrijk beeldbepalend karakter als je door de wijk loopt. Samen met de groene voortuinen, centrale groene wig en het overige groen met landschappelijke waarde vormt dit het beeld van de wijk waar 't Isselt bekend om is. Dit is ook zichtbaar vanaf het buitengebied wat het lommerijke en groene karakter van de wijk bevestigt. Het is van groot belang om dit in stand te houden waardoor de wijk zijn waarde behoudt.

De bestemmingsplankaart zelf geeft hier uitdrukking aan en is leidend. De hiernaast weergegeven afbeelding geeft een schematische weergave van deze kaart en laat de belangrijkste structuren zien. De inrichting wordt verderop in dit document beschreven samen met de positionering van de beplanting welke vastgelegd wordt in de kavelpaspoorten.



Doorgang door de groene wig



Voortuinen



Groene beplanting tussen de woningen



Bestaande Groenstructuur versterken door herstel (1:2000)



De groene wig



Karakteristiek groen



Parkzone

3.2 GROENSTRUCTUREN

Het karakteristieke groen rondom het plangebied bestaat uit beplantingsstroken, en grote bomen welke vermeld staan op de bijzondere bomenlijst van de gemeente Oude IJsselstreek. Dit betekent dat zij bijzondere aandacht en bescherming verdienen en kapvergunningsplichtig zijn.

Het groene raamwerk vormt een belangrijke kwaliteitsdrager van het plan en bestaat naast de groene wig uit verschillende groene omkaderingen met grote en minder grote ecologische waarde. Het vormt met name de overgang tussen het plangebied en het omringende open landschap. Binnen dit groene raamwerk worden verschillende verkavelingen opgenomen, maar de voornaamste functie is de landschappelijke kwaliteit die het toevoegt aan de bestaande situatie. Het werkt versterkend op het beeld van het rivierduinen landschap met hoger gelegen gebieden met groene rand. Het is daarom van groot belang dit raamwerk intact te houden en te versterken.

De groene inrichting van de openbare ruimte ondersteunt het beeld van het groene raamwerk en zorgt voor samenhang binnen de wijk. De aangeplante bomen en hagen op particuliere grond versterkt dit beeld eveneens.



Voorgevels en ligging aan openbaar gebied (1:2000)



Woningen in één rooilijn



Gevels grenzend aan openbaar gebied



Representatieve voorgevels

3.3 VOORGEVELS EN OPENBAAR GEBIED

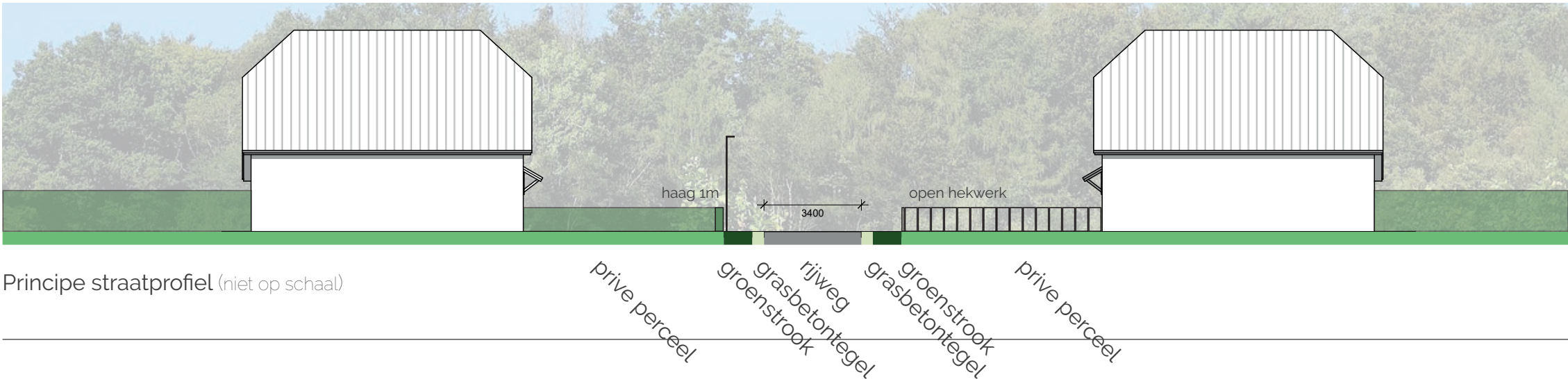
De herkenbaarheid van Woonwijk 't Isselt ligt voor een groot deel in de herkenbaarheid van de voorgevels in een groene setting. Deze voorgevels zijn representatief en richting de doorgaande weg georiënteerd. De woningen zijn in dezelfde rooilijn gebouwd waardoor in het beeld geen onrustige verspringingen ontstaan tussen de individuele woningen. Voor toekomstige nieuw- of verbouw is het van belang dat woningen (het hoofdgebouw) in dezelfde rooilijn opgericht worden. Het ritme en de opvolging van de verschillende volumes blijft hierdoor rustig en herkenbaar waardoor de tuinen en groene hagen meer tot hun recht komen. De voorgevels en gevels richting het openbare gebied zijn representatief en hiermee rijker in detaillering o.a. door de aanwezigheid van luiken, luifels en roeden.

Woningen waarbij het zijerf gelegen is aan openbaar gebied zijn weergegeven op naastgelegen verbeelding. Ook is de centrale 'groene wig' weergegeven. dit is een groenzone welke het oostelijke deel op een natuurlijke wijze scheidt van het westelijke deel. Deze vormt tevens een erfscheiding voor de woningen die aan deze groene wig grenzen.

Voor hoekpercelen wordt aan de zijde die grenst aan het openbare gebied een strook van 3m vrijgehouden om de openheid en ruimtelijkheid van het plan te borgen. Op de afbeelding hiernaast is aangegeven welke delen grenzen aan openbaar gebied.



Verkeer en ontsluiting (1:2000)



Principe straatprofiel (niet op schaal)

3.4 VERKEER EN ONTSLUITING

De wijk wordt ontsloten door de Voorstsestraat aan de oostzijde. De straten binnen het plangebied zelf maken onderdeel uit van de Voorstsestraat. Aan de noordzijde biedt de Badweg een 2de ontsluitingsmogelijkheid, zij het alleen voor wandelaars en (brom)fietsers. Daarnaast vormt het een alternatief voor hulpdiensten.

De huidige wegbreedte is circa 3 meter. Aan weerszijde liggen daarnaast grasbetontegels waardoor een totale breedte van 3,8 meter ontstaat. Hiermee wordt voorzien in een verbeterde infrastructuur. Gezien het eenrichtingsverkeer en de daarmee beperkte verkeersintensiteit levert dit een opzet op die toereikend is voor woonwijk 't Isselt. De verkeersstroom welke door de groene wig loopt is hier een uitzondering op. Uitzwijkstroken maken hier tweerichtingsverkeer mogelijk.

De wegenstructuur wordt in belangrijke mate bepaald door de twee 'eilanden' en een parkzone waar de wegen omheen liggen. Hierdoor ontstaan er in de structuur van de wegen korte afstanden waardoor de wijk kleinschalig aandoet wat versterkend werkt op de groene structuur als kwaliteitsdrager.



Parkeren (1:2000)



Parkeren met rondgang



Parkeren naast de woning



Parkeerkoffer aan het park

3.5 PARKEREN

Uitgangspunt is om het parkeren op een goede manier te integreren in het straatbeeld en het parkeren op eigen terrein te laten plaatsvinden. De huidige opzet met vrijstaande woningen geeft voldoende ruimte om minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Dit kan op verschillende manieren. Deze mogelijkheden worden verder toegelicht onder het beeldkwaliteitsonderwerp inritten. Het uitgangspunt hierbij is dat het niet ten koste gaat van het groenbeeld.

Er zijn geen openbare parkeerplaatsen langs de doorgaande weg aanwezig gezien het smalle profiel. Hiernaast zijn er extra mogelijkheden geboden in het openbaar gebied rondom het park om te parkeren. Hier zijn een 4-tal parkeerkoffers gerealiseerd die 12 extra opstelplaatsen bieden binnen het plangebied. De groene hagen rondom de koffers schermen deze af zodat de kwaliteiten van wonen in het groen niet onderbroken wordt.



Groenstructuur (1:2000)



Verlichting langs de doorgaande weg



Neerwaartse verlichting



Principe neerwaartse verlichting

3.6 STRAATVERLICHTING

Armaturen worden in principe tegen de erfscheidingen geplaatst om aanrijding, met name in bochten, te vermijden.

Masten worden in principe aan één zijde van de straat geplaatst.

De armaturen zijn gericht op de weg, waarbij zowel de omgeving als de aangrenzende woning vrij blijven van lichtvervuiling.

Hiermee wordt voorkomen dat (nacht)dieren waaronder de vleermuis gedesoriënteerd raken of anderzijds hinder ondervinden.

De armaturen (LED armaturen) zijn van hetzelfde type en in de kleurstelling donkergroen uitgevoerd om niet op te vallen en een eenheid te vormen binnen de wijk.



Centrale parkzone (1:500)

3.7 CENTRALE PARKZONE

Binnen de wijk is een groene centrale parkzone opgenomen. De open plek in de parkzone vlak na de entree leent zich goed als centrale ontmoetingsplek. Gezien de omvang en doelgroep van bewoners is het voorstelbaar om een plek in de wijk te integreren die de verschillende doelgroepen dient. De parkzone is hier een perfecte locatie voor

Te denken valt aan bijvoorbeeld een speelplek aangezien er op dit moment nog geen speelplek aanwezig is. Zo vormt het dan direct een dynamisch en levendig beeld wanneer de wijk betreden wordt. Gezien het groene en natuurlijke karakter in de wijk zou een natuurlijke ingerichte speelplaats ook niet misstaan binnen het huidige groene raamwerk

Deze speeltoestellen worden in essentie in hout uitgevoerd en hebben grillige natuurlijke vormen. Hoogteverschillen en een bijpassend groenontwerp versterken het beeld. Valondergronden worden uitgevoerd in een natuurlijke materialisatie zoals zand of boomschors.

Bijpassende functies voor de centrale ontmoetingsplek kunnen een overkapping in de vorm van prieel of pergola zijn in combinatie met gemeenschappelijke functies als bijvoorbeeld jeu de boules.



Ontmoetingsplek



Gemeenschappelijke moestuin



Speelplek met natuurlijke uitstraling

4 BEELDKWALITEIT INRICHTING



De inrichting



Groene beplanting tussen de woningen



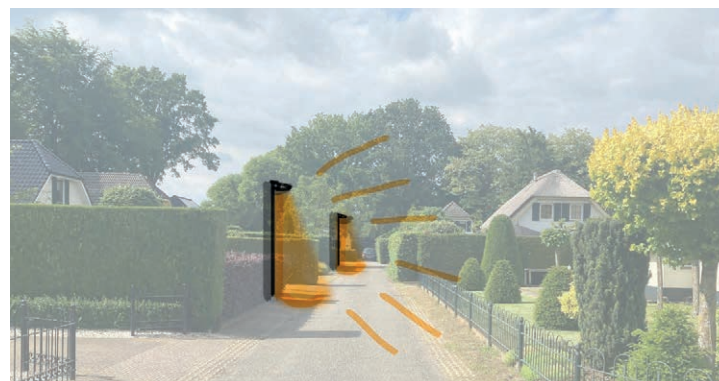
Lage hagen als tuinafscheiding



Lage open sierhekwerk



Karakteristiek groen



Topdown verlichting



Eenheid in architectuur

4.1 TUINEN EN ERFSCHIEDINGEN

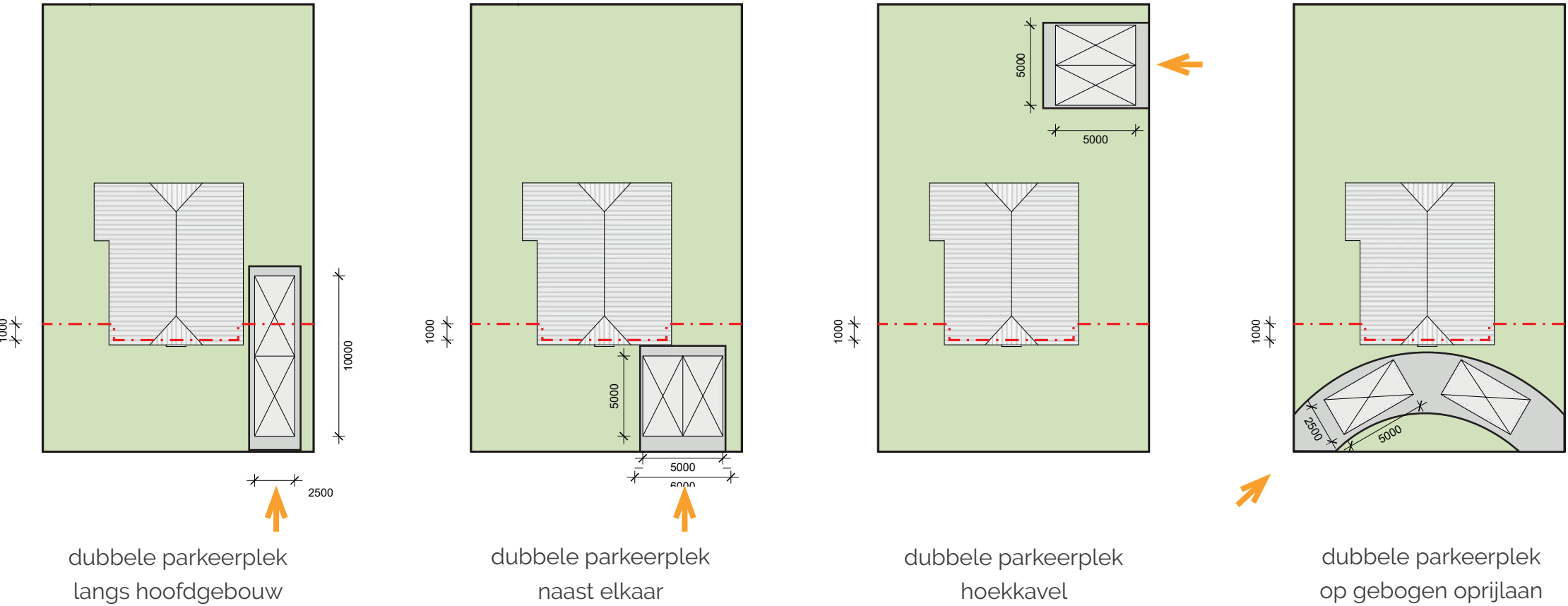
De afbeelding hiernaast toont het straatprofiel binnen Woonwijk 't Isselt . Wat opvalt is het groene karakter van de straat en het ruimtelijke beeld van losstaande woningen in het groen.

Het architectonisch beeld van landelijke woningen met een gelijke karakteristieken geeft eenheid. Het groen met landschappelijke waarde is goed zichtbaar in deze afbeelding als kwaliteit en omlijsting van het geheel.

De hagen tussen de woningen dragen bij aan de dooradering van het groen door de wijk. De hagen komen door het gehele plangebied voor en zijn afwisselend hoog of laag. De kavelpaspoorten gaan hier dieper op in.

Waar hagen niet zijn toegepast vormt beplanting van de ingerichte voortuin de aansluiting op de belangrijke groene karakteristiek van de stedenbouwkundige opzet. Van belang is dan dat het een goed ingerichte tuin betreft met een open uitstraling richting de straat. Een laag sierhekwerk vormt daarin (naast een haag) een goede overgang met het openbaar gebied.

De topdown verlichting door de wijk heen is binnen de inrichting een terugkerend element. Deze is van hetzelfde type en heeft een aansluitende kleurstelling. Ook dit helpt om het beeld rustig en herkenbaar te houden.



Referentie parkeren naast de woning



Referentie parkeren hoekkavel



Referentie parkeren in een boog



Referentie parkeren naast de woning



Referentie parkeren hoekkavel



Referentie parkeren in een boog

4.2 INRITTEN

Er zijn een aantal mogelijkheden om te voorzien in de 2 parkeergelegenheden bij de woning. Deze principes worden hiernaast weergegeven.

Allereerst kan gekozen worden voor een enkele oprit aan de voorgevel van de woning haaks op de doorgaande weg. Deze kan aan de linker- of rechterzijde worden toegepast van het perceel. De parkeerplaatsen zijn naast- of achter elkaar gelegen. Bij een hoekkavel is het denkbaar om aan de zijgevel van de woning te parkeren met een verbinding haaks op de doorgaande weg. Ook hier betreft het 2 parkeerplaatsen naast elkaar. Als afwijking hierop kan gekozen worden om een gebogen oprijlaan voor de voorgevel langs te realiseren die aanhecht op de doorgaande weg. Belangrijk hierbij is dat deze de ruimte biedt aan twee opstelplaatsen voor een auto.

Voor alle varianten is het van belang dat deze niet het groene karakter van de locatie verstoort. Het is van belang hier zorgvuldig mee om te gaan omdat een groene tuin versterkend werkt op de andere kwaliteitsdragers in het groen. Zo wordt bij de variant met gebogen oprijlaan gekozen om de binnenzijde van de boog in te richten als tuin (eventueel met groene haag) om zo een passende invulling te geven aan het groene karakter. Daarnaast wordt de maximale breedte van een inrit gesteld op 6m om zo te borgen dat de verhouding tussen verharding en tuin in balans is.

 = inrit vanaf de weg



Groene inrichting



Keigrasstenen



LED verlichting



Stimuleren gebruik fiets

4.3 KLIMAATADAPTATIE & DUURZAAMHEID

Inrichtingsvormen openbaar gebied

- Overmaat van verharding in openbare ruimte voorkomen door de straat te verbreden door 'schrikstrook' van graskeien bestrating.
- Gebruik led-verlichting,
- Landschappelijke rand met grote bomen, stimuleren biodiversiteit in de onderbeplanting. Zone is in het bestemmingsplan vastgelegd, bebouwing en verharding is hier niet toegestaan
- Stimulering groenparkeren (grastegels/keien);
- Stimulering gebruik fiets, uitgang Badweg aantrekkelijk voor fietsers maken.

Kansen inrichting particuliere kavels & bebouwing

- Streven om verharding te limiteren en waterdoorlatende verharding toe te passen
- Stimuleren groene inrichting b.v. een regenton
- Veel duurzaamheidsmaatregelen aan de woning zijn op basis van persoonlijk initiatief. De stichting heeft een rol in het vinden van een gezamenlijke oplossing voor de woningen om van het gas af te gaan.
- Verduurzaming van de woning vindt binnen het silhouet van de woning plaats (isoleren aan de binnenzijde)
- Warmtepompen e.d. niet in het zicht

't Isselt is een bestaand plan, dat betekent dat er sprake is van een bestaande inrichting van het gebied en een bestaande waterhuishouding. Aangezien het riool nog voldoet is afkoppeling (nog) niet aan de orde. Bij aanpassingen op het riool kan gekeken worden naar een duurzamere aanpak van de afvoer van regenwater, bijvoorbeeld vertraagd via het oppervlak en wadi's.

5 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR



Kozijnen met roeden en luiken



Entree met luifel in de zijgevel



Gangbare gevelkleur: zachtgeel (pasteltint) of wit



Voorgevels liggen in lijn



Herkenbare hoofdvorm met wolfseind, dakbedekking riet en kozijnen met roeden en luiken



Oorspronkelijke luifel in de voorgevel en een enkel luik naast het vierkante raam.

DE KARAKTERISTIEKEN IN BEELD

Hiernaast worden enkele referentie beelden weergegeven met karakteristieke elementen van de hoofdmassa. Ook tonen de afbeeldingen de meest voorkomende kleurstelling en materiaalgebruik. De toevoegingen (deuren, kozijnen, ramen, luifels, roedes en luiken) zijn in een contrasterende kleur toegepast bij voorkeur donkergroen (grachtengroen).

5.1 KARAKTERISTIEKEN HOOFDBEBOUWING

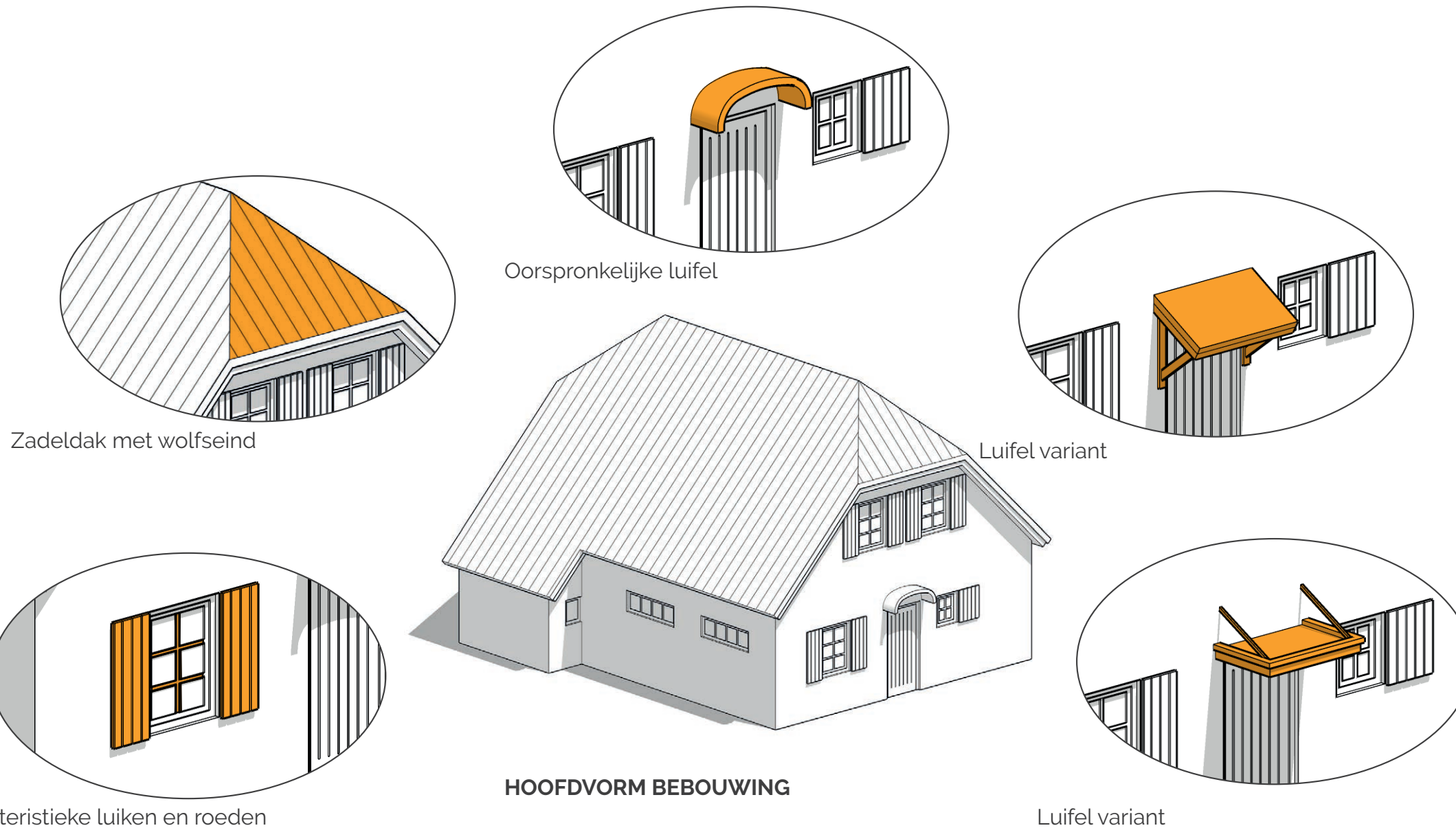
De bebouwing binnen Woonwijk 't Isselt heeft architectonische kenmerken die terugvoeren op een landelijke architectuur. Dit wordt versterkt doordat het hoofdgebouw op elk perceel gelijkvormig van opzet is. De belangrijkste karakteristieken worden hiernaast weergegeven.

De hoofdvorm wordt bepaald door 1 laag met zadeldak voorzien van wolfseinden. Aan één zijde loopt het dak iets door in een kleine uitbouw.

De ramen hebben een roedeverdeling en zijn in ieder geval in de voorgevel en representatieve zijdes voorzien van luiken. Ter plaatse van de rechter zijgevel zijn enkele ramen niet voorzien van luiken.

De entree van de woning heeft in veel gevallen een karakteristieke luifel. Deze is ter breedte van de voordeur aangebracht. Van oorsprong is deze in een gebogen uitvoering toegepast, andere passende uitvoeringen zijn een aflopende dak met pannen of een platte geprofileerde luifel met trekstangen.

De woning is in basis gestuct, accenten in de gevel kunnen in hout uitgevoerd worden. De materialisatie bestaat uit natuurlijke materialen. De kleurstelling is rustig, zacht en ingetogen van aard. Primaire kleuren zijn niet gewenst, er wordt aansluiting gezocht met de al aanwezige kleuren in de wijk.



HOOFDVORM BEBOUWING



Herkenbare hoofdvorm met wolfseind



Luifel, roeden en luiken



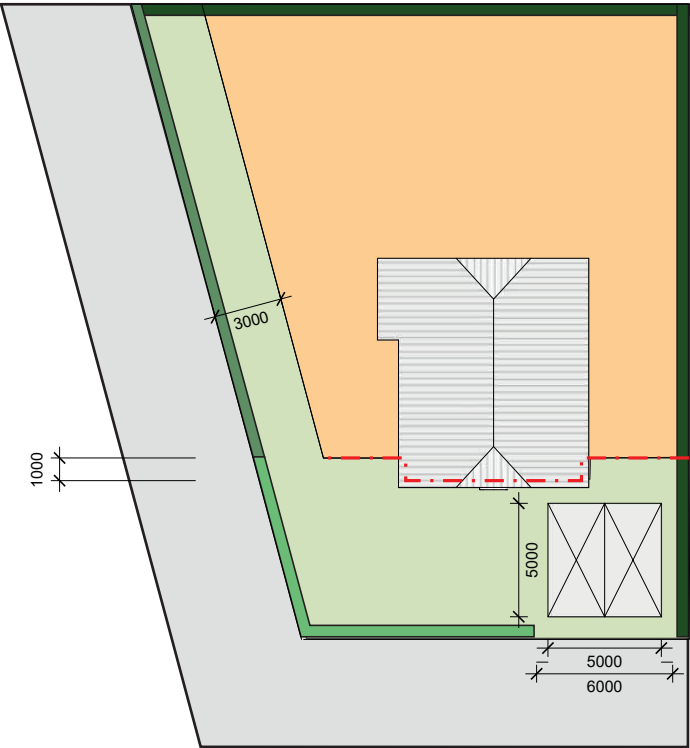
Ondergeschikte ramen hebben geen luiken

5.2 KAVELPASPOORTEN

Hiernaast is het kavelpaspoort weergegeven voor de kavels die vallen onder het buitengebied. Aan de achterzijde van de kavel is een deel ingericht als bestemming groen - landschappelijke waarde. Hier dient het karakteristieke groen met de inheemse beplanting in stand gehouden te worden. Er worden twee type kavels onderscheiden namelijk de hoekkavels en tussenkavels. Voor beide zijn de geldende regels weergegeven. Belangrijk gegeven is dat er een bouwvlak is waarbinnen het hoofdgebouw mag worden opgericht. Het bouwvlak is gelijk aan de contour van de oorspronkelijke woning zelf. Hiermee ligt de voorgevel ook altijd in de voorgevelrooilijn. Bij eventuele nieuwbouwplannen zal deze rooilijn ook leidend zijn.

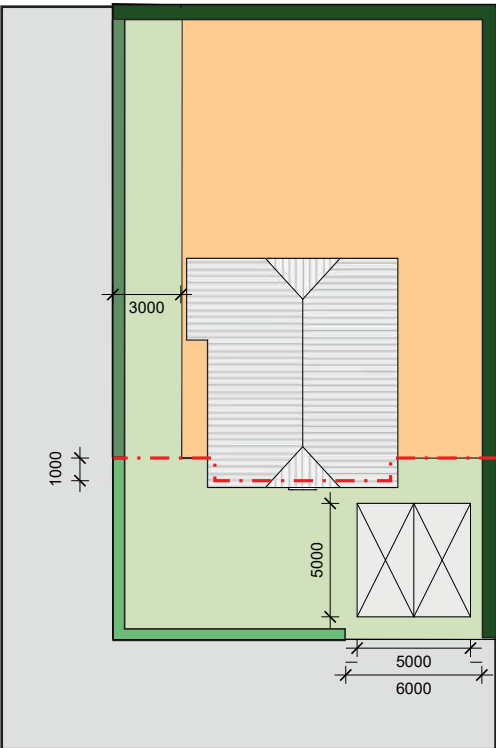
Om het groene karakter van Woonwijk 't Isselt te borgen wordt beplanting als erfscheiding tussen de kavels verplicht gesteld. Hiervoor worden wisselende hoogtes voorgesteld maar altijd met een minimale hoogte zoals hiernaast weergegeven. Bij de bestemming tuin dient een ingerichte tuin met beplanting gerealiseerd te worden die aansluit bij de groene kernkwaliteit van de wijk. Als overgang met de straat kan gekozen worden uit een haag of open hekwerk. Er is een verschil tussen hoekkavels en tussenkavels waar deze beplanting gerealiseerd dient te worden. We onderscheiden naast bestemming 'groen met een landschappelijke waarde', bestemming tuin en een vlak met bestemming wonen.

perceel wel grenzend aan zijdelings openbaar gebied (scheef weglappend)



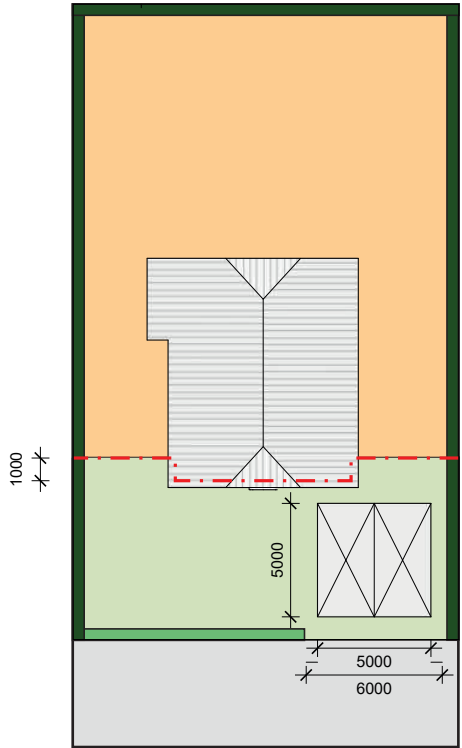
Bijbehorende bouwwerken kunnen opgericht worden binnen de bestemming wonen. Deze worden opgericht achter de voorgevel met een minimale sprong van 1m ten opzichte van de voorgevel. Bij hoekkavels is de minimale afstand tot de perceelsgrens 3m. Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing en vormen bij een aan- of uitbouw een architectonisch geheel met het hoofdgebouw zelf. Er wordt zorgvuldigheid gevraagd in de aansluiting tussen beide bouwdelen om zo een goede aanhechting en consistente landelijke uitstraling te borgen. Los van de luifel bij de entree worden geen erkers of uitbouwen toegepast in de voorgevel. De

perceel wel grenzend aan zijdelings openbaar gebied



voorgevel zelf ligt altijd in de rooilijn van het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken is in verhouding met de hoofd woning of in verhouding met de omvang van het perceel. Percelen tot 500m2 lenen zich voor een verhouding waarbij het aantal m2 aan bijgebouw niet groter is dan de woning zelf met een maximum van 80m2. Voor percelen boven de 500m2 geldt dat 20% van het aantal m2 boven de 500m2 mag worden toegevoegd aan de 80m2 met als voorwaarde dat er een maximum is gesteld van 120m2. De bouw- en goothoogte is maximaal 3,5m om deze gelijk te kunnen trekken met het hoofdgebouw. Er worden 2 parkeerplaatsen

perceel niet grenzend aan zijdelings openbaar gebied



- = bestemming tuin
- = bestemming wonen
- = bestemming verkeer (openbaargebied)
- = erfafscheiding: open hekwerk max. 1m hoog of; haag max. 1m hoog
- = erfafscheiding: open hekwerk max. 1m hoog of; haag max. 2m hoog
- = erfafscheiding: haag max. 2m hoog

op eigen terrein gerealiseerd volgens de mogelijkheden die onder de paragraaf inritten worden gegeven. Een inrit is maximaal 6m in breedte. Het overige deel van de voortuin wordt groen ingericht.

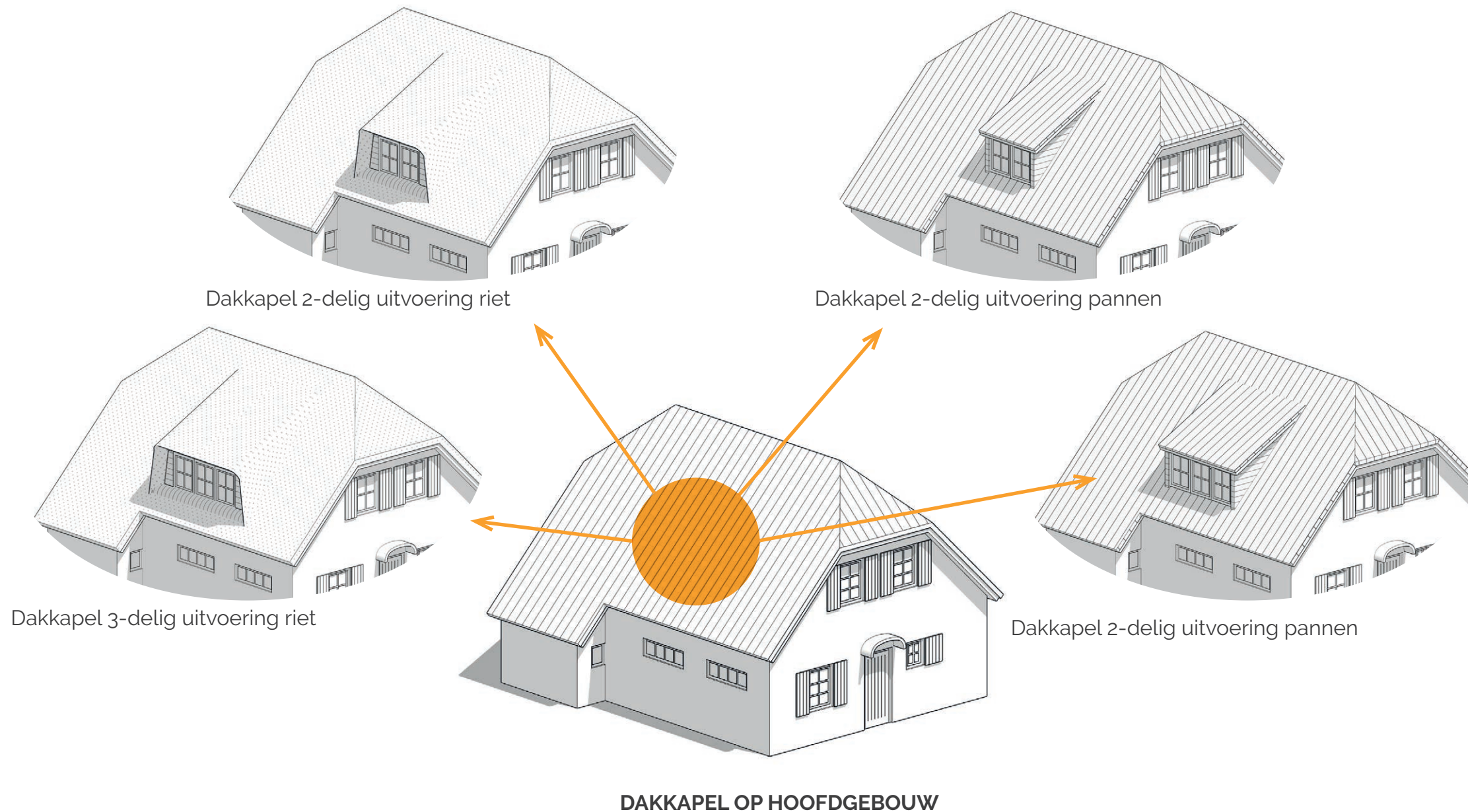
Daar waar het perceel grenst aan de zone groen met landschappelijke waarde of aan de groene wig wordt de erfscheiding gevormd door de beplanting van de zone zelf. De verbeelding bij paragraaf 3.1 laat zien welke percelen aan de groene wig zijn gelegen. Andere erfscheidingen op de kavel anders dan bovenstaand weergegeven zijn uitgesloten.

5.3 DAKKAPELLEN

Dakkapellen kunnen op hoofdvolumes op een passende wijze worden toegevoegd. Hiernaast is zichtbaar op welke wijze dat mogelijk is. Belangrijk is dat de dakkapel in verhouding is met het dakvlak en de aard en omvang van het hoofdgebouw. Een twee- of driedeling is daarin mogelijk. In beide gevallen loopt het dakvlak scheef mee met het hoofdgebouw welke past in de landelijke stijl. Deze typologie is hiernaast uitgewerkt voor zowel een kap in riet of met pannen bedekt.

5.4 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Bijbehorende bouwwerken zijn terughoudend ten opzichte van het hoofdgebouw. Er is een duidelijke hiërarchie zichtbaar, waarbij het bijbehorend bouwwerk een ondergeschikte uitstraling heeft. Een plat dak of zadeldak is mogelijk. Wanneer gekozen wordt voor een zadeldak dan is een beperkte nokhoogte mogelijk van 3,5m. Onderstaand enkele referentiebeelden hiervan die al aanwezig zijn op 't Isselt.



Dakkapel in uitvoering met riet



Dakkapel in uitvoering met pannen



Bijgebouwen zijn terughoudend vormgegeven en liggen minimaal 1m achter de voorgevel



ONDERWERP	CATAGORIE	OMSCHRIJVING
SITUERING	positie	De positie en omvang van de oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend voor nieuwbouw.
	Ruimtelijk karakter	Er is een duidelijke repetitie en gelijkvormigheid welke gevolgd dient te worden.
	Oriëntatie	De woning is met de voorgevel georiënteerd op de Voorstsestraat. De oriëntatie van de oorspronkelijke woning is daarin leidinggevend.
MASSA EN VORM	Typologie/bouwmassa	vrijstaande woning 1 laag met kap.
	Kapvorm	Zadeldak met wolfseinden (Wolfskap) gelijkvormig aan de huidige bebouwing.
	Kaprichting	Haaks op de weg.
	Entree	De entree van de woning bevindt zich in de voor- of zijgevel
	Aan- uitbouwen	Aan- of uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
GEVELS	Gevelopobouw	Bij verbouw, renovatie of nieuwbouw is de bestaande herkenbare stijl- en gevelopbouw het uitgangspunt. De gevelopbouw toont een samenhangend en evenwichtig beeld in lijn met de landschappelijke ligging van de locatie in een stijl die doet denken aan een traditionele boerderij.
	Vensters	Vensters in de voorgevel zijn verticaal georiënteerd.
	Luifel	Wanneer de woning voorzien is van een luifel bij de entree dan is deze zorgvuldig ontworpen in lijn met de landelijke uitstraling van de woning. Op pagina 23 worden verbeeldingen weergegeven die passend zijn bij de woning. In de voorgevel zijn los van de luifel geen grote in- of uitspringingen (bijvoorbeeld balkons of erkers) aanwezig.
	Luiken	Luiken naast kozijnen zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp. Met name in representatieve gevels wordt hier aandacht aan besteed in lijn met het oorspronkelijk ontwerp.
	Roeden	De ramen zijn voorzien van roeden.

5.5 CRITERIA BEELDKWALITEIT

In het beeldkwaliteitsplan voor Woonwijk 't Isselt is het van belang dat de beeldbepalende dragers geborgd worden. Het landelijke karakter van de architectuur moet tastbaar zijn. Om dit karakter te specificeren worden er criteria gesteld aan de beeldkwaliteit die de eenheid binnen Woonwijk 't Isselt borgen. Deze regels gaan onder andere over oriëntatie, karakteristieken, bijbehorende bouwwerken, materialisatie en detaillering. In alle criteria geldt dat de oorspronkelijke bouwwijze en karakteristieken leidend zijn en dat er op een passende wijze aansluiting bij wordt gevonden.

ONDERWERP	CATAGORIE	OMSCHRIJVING
MATERIAALGEBRUIK	Gevels	Bij verbouw, renovatie of nieuwbouw wordt de oorspronkelijke materiaalkeuze als uitgangspunt gehanteerd. Als hoofdmateriaal is stucwerk het uitgangspunt. Accentvlakken (bijvoorbeeld de bovenzijde van de kopgevels) kunnen uitgevoerd worden in hout. Andere gevelmaterialen waaronder kunststof geveldelen en metalen beplating zijn niet toegestaan.
	Kozijnen, ramen en luiken	Kozijnen, ramen en luiken in de gevel zijn uitgevoerd in hout.
	Daken	Het dak is bedekt met keramische dakpannen of riet. Bij laatstgenoemde gaat het om het natuurlijke product en bijvoorbeeld niet een kunststof variant.
KLEURGEBRUIK	Materiaalkleur algemeen	Voor een samenhangende en volwassen uitstraling van de woonwijk wordt uitgegaan van rustige en ingetogen kleuren. Lichte tinten, zoals roomwit, gebroken wit en zachte gele nuances, vormen daarbij het referentiebeeld.
	Kleur dakbedekking	Dakpannen zijn antraciet van kleur, rieten daken hebben hun natuurlijke kleurstelling.
	Deuren, ramen, luifel en luiken	Deze onderdelen hebben eenzelfde kleurstelling welke contrasterend is met de hoofdkleur van de woning waardoor ze als karakteristiek onderdeel zichtbaar worden. De donkergroene kleur van het oorspronkelijke ontwerp heeft de voorkeur.
DETAILLERING	Sobere en zorgvuldige detaillering	Een sobere en zorgvuldige detaillering is het uitgangspunt. Bij verbouw, renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan met kenmerkende ornamentiek zoals overstekken, dak- en gevellijsten, luiken en roedes. Ook hierbij wordt verwezen naar de karakteristieken zoals weergegeven op pagina 23.
ERFSCHIEDINGEN	Erfgrens	Erfgrenzen worden voorzien van een haag.
	Straatzijde	De straatzijde is representatief ingericht in samenhang met de voor de wijk geldende beeldkwaliteit. Hier is naast een lage haag ook een laag sierhek (open) mogelijk in een donkere kleurstelling. Pagina 11 en 25 geven hiervoor richtlijnen weer.
	Inritten	Inritten naar erven en achterterreinen zijn functioneel en bescheiden van afmeting en worden uitgevoerd in grind of klinkermateriaal.
BIJBEHORENDE BOUWWERKEN	Materialisatie en kleurgebruik	De materialisatie en het kleurgebruik van bijbehorende bouwwerken sluit aan op de materialisatie en het kleurgebruik van het hoofdgebouw of is terughoudend ontworpen in een landelijke uitstraling aansluitend op de karakteristieken van de woning. Wanneer het laatste gekozen wordt dan vormt een donkere kleurstelling het uitgangspunt om deze terughoudendheid te bereiken zoals vaker is toegepast in het buitengebied.

