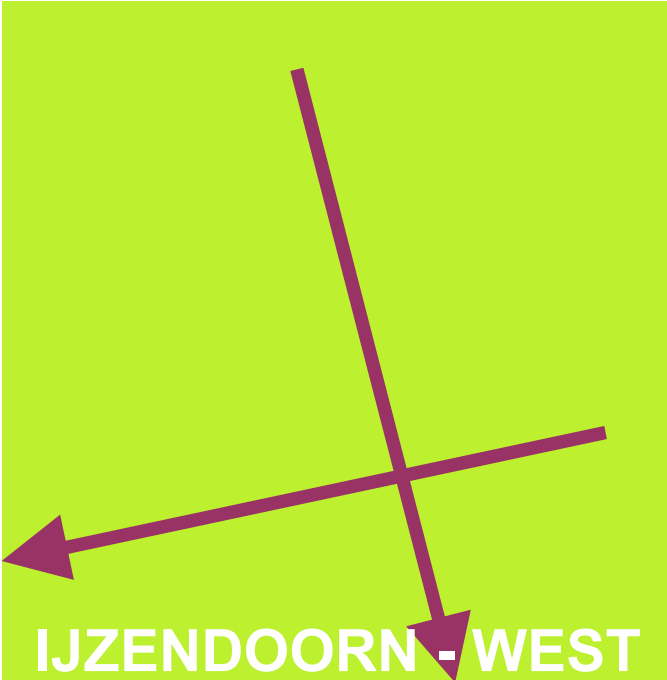




BEELDKWALITEITPLAN - VAN LINT NAAR DIJK



IJZENDOORN - WEST

ONTWERP BEELDKWALITEITPLAN VAN DE UITBREIDING AAN DE WESTZIJDE VAN IJZENDOORN, VOOR STICHTING WONINGBEHEER BETUWE (SWB).

212020

22 MEI 2012





INLEIDING

Voor Stichting Woningbeheer Betuwe is een Beeldkwaliteitplan opgesteld voor de uitbreiding ten westen van het dorp IJzendoorn. Dit plan is een vervolg op de landschappelijke analyse van Buro Lubbers uit 2009 en het hierbij gemaakte stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van IJzendoorn met ca. 45 woningen.

Dit ontwerp Beeldkwaliteitplan richt zich vooral op de verkaveling, de ontsluiting van de individuele percelen, de overgangen privé-openbaar en de architectonische verschijningsvorm van de woningen.

De uitwerking van de openbare ruimte en de invulling van de zogenaamde parkzone in het plangebied is een logisch gevolg van de analyse van Buro Lubbers en zal in nader overleg met de gemeente Neder-Betuwe worden ingevuld.

Dit Beeldkwaliteitplan richt zich in het bijzonder op de seriematig te realiseren woningen en vormt in het verlengde hiervan de opmaat voor de beeldkwaliteit van de bebouwing op de vrije kavels in het plangebied, maar wil hier niet bindend zijn (behoudens de specifiek benoemde onderdelen).

IJZENDOORN - WEST



INHOUD

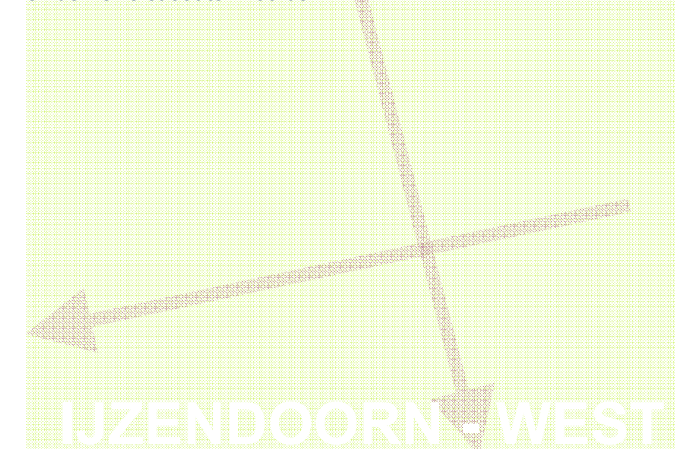
3. IJZENDOORN – LOCATIE
4. IJZENDOORN – KENMERKEN
5. PLANKAART 2012
6. PLANKAARTFACETTEN – UITGEEFBAARHEID
7. PLANKAARTFACETTEN – WONINGCATEGORIËN
8. PLANKAARTFACETTEN – KOOP/HUUR
9. PLANKAARTFACETTEN – BOUWHOOGTE
10. PLANKAARTFACETTEN – PARKEREN
11. PLANKAARTFACETTEN – UITGIFTE
12. PLANKAARTFACETTEN – BEUKMATEN
13. BEELDKWALITEIT – ANKERPUNTEN EN ACCENTEN
14. BEELDKWALITEIT – MATERIALISATIE ANKERS EN ACCENTEN
15. BEELDKWALITEIT – KAPVORM
16. BEELDKWALITEIT – OVERGANGEN OPENBAAR-PRIVE
17. BEELDKWALITEIT – VAN DORP NAAR PARK
18. BEELDKWALITEIT – VAN LINT NAAR DIJK
19. BEELDKWALITEIT - IMPRESSIES PLANACCENTEN
20. VERANTWOORDING



IJZENDOORN - LOCATIE

De locatie ligt ingeklemd tussen de bestaande dorpskern van IJzendoorn en de boomgaard ten westen van de kern. De plankaart houdt rekening met een aantakking op een tweede uitbreiding van IJzendoorn ten westen van de locatie.

Daarnaast wordt de locatie begrensd door de waalbandijk ten zuiden en de Keizerstraat ten noorden.





IJZENDOORN - KENMERKEN

Ondanks de beperkte samenhang in bebouwing zijn er een aantal kenmerken te benoemen die niet specifiek zijn voor IJzendoorn maar wel identiteit geven aan het karakteristieke rivierenlandschap. Ankerpunten in het dorp zijn de kerk en de sterke oost-west oriëntatie van bebouwing en infrastructuur. De oost-west georiënteerde lintbebouwing langs de Keizerstraat biedt prachtige noord-zuid doorkijkjes, die karakteristieke beelden opleveren van IJzendoorn en omgeving. Vanuit de Keizerstraat verdicht het dorp zich richting de dijk en de kerk. Op de dijk aangekomen wordt men beloond met het prachtige uitzicht over de rivier.

De woningen langs het lint hebben een grotendeels agrarisch karakter, terwijl de woningen in het dorp, met uitzondering van de eerste woningen rondom de kerk, voornamelijk naoorlogs en gelijkvormig zijn.

De woningen kenmerken zich door de toepassing van voornamelijk roodbruine baksteen met witte kozijnen. Van enkele woningen zijn de metselwerk gevels 'wit' geschilderd of zijn houten geveldelen toegevoegd.

IJZENDOORN - WEST





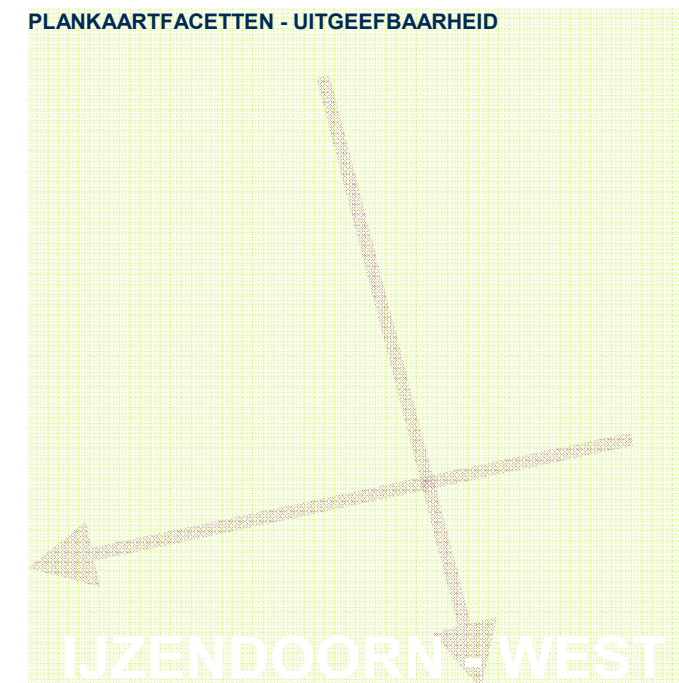
PLANKAART 2012

De plankaart sluit aan op de karakteristieke oost-west oriëntatie van het dorp. Vanaf de dorpsstraat lopen licht geknikte wegen parallel aan de Keizerstraat en de dijk richting het open landschap. De nieuwe wijk IJzendoorn-West vormt op deze wijze een natuurlijke beëindiging van het dorp, waarbij bebouwing aan de randen van het nieuwe plan beeldbepalend dienen te zijn.





PLANKAARTFACETTEN - UITGEEFBAARHEID



Woning type	koop/huur	klasse	beukmaat	#woningen	parkeernorm	#parkeervakken
1) EGW	koop	duur	n.v.t.	9	2,1	19
2) EGW	koop	duur	5,7m ¹	4	2,1	9
3) EGW	koop	middenduur	7,2m ¹	2	1,9	4
4) EGW	koop	middenduur	5,7m ¹	7	1,9	13
5) EGW	koop	middenduur	5,1m ¹	1	1,9	2
6) EGW	koop	goedkoop	5,1m ¹	4	1,6	6
7) EGW	huur	goedkoop	5,1m ¹	10	1,6	16
8) 0-trede	huur	duur	7,2m ¹	4	2,1	9
9) 0-trede	huur	goedkoop	7,2m ¹	4	1,6	6
Totaal				45	Totaal	84

Huur	18	Duur	37,8%	17
Koop	27	Middenduur	22,2%	10
		Goedkoop	40,0%	18

Woningcategorie:

- 17 Duur
- 10 Middelduur
- 18 Goedkoop
- 45 Woningen totaal

PLANKAARTFACETTEN – WONINGCATEGORIËN



Woning type	koop/huur	klasse	beukmaat	#woningen	parkeernorm	#parkeervakken
1) EGW	koop	duur	n.v.t.	9	2,1	19
2) EGW	koop	duur	5,7m ¹	4	2,1	9
3) EGW	koop	middelduur	7,2m ¹	2	1,9	4
4) EGW	koop	middelduur	5,7m ¹	7	1,9	13
5) EGW	koop	middelduur	5,1m ¹	1	1,9	2
6) EGW	koop	goedkoop	5,1m ¹	4	1,6	6
7) EGW	huur	goedkoop	5,1m ¹	10	1,6	16
8) 0-trede	huur	duur	7,2m ¹	4	2,1	9
9) 0-trede	huur	goedkoop	7,2m ¹	4	1,6	6
Totaal				45	Totaal	84

Huur	18	Duur	37,8%	17
Koop	27	Middelduur	22,2%	10
		Goedkoop	40,0%	18

Koop/ huur

27 Koop
18 Huur

PLANKAARTFACETTEN – KOOP/HUUR



Woning type	koop/huur	klasse	beukmaat	#woningen	parkeernorm	#parkeervakken
1) EGW	koop	duur	n.v.t.	9	2,1	19
2) EGW	koop	duur	5,7m ¹	4	2,1	9
3) EGW	koop	middenduur	7,2m ¹	2	1,9	4
4) EGW	koop	middenduur	5,7m ¹	7	1,9	13
5) EGW	koop	middenduur	5,1m ¹	1	1,9	2
6) EGW	koop	goedkoop	5,1m ¹	4	1,6	6
7) EGW	huur	goedkoop	5,1m ¹	10	1,6	16
8) 0-trede	huur	duur	7,2m ¹	4	2,1	9
9) 0-trede	huur	goedkoop	7,2m ¹	4	1,6	6
Totaal				45	Totaal	84

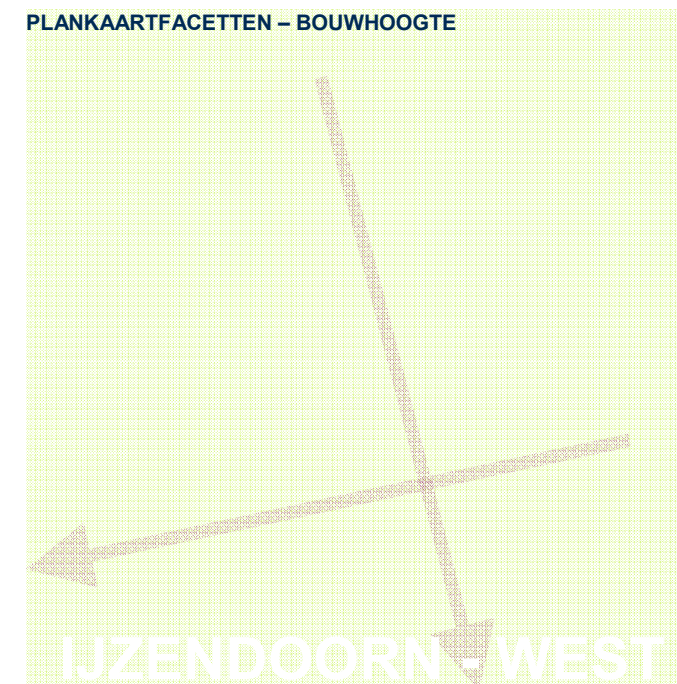
<i>Huur</i>	18	<i>Duur</i>	37,8%	17
<i>Koop</i>	27	<i>Middenduur</i>	22,2%	10
		<i>Goedkoop</i>	40,0%	18



bouwvolume:

- 1 laag met kap
- 2 lagen met kap
- 1 of 2 lagen met kap

PLANKAARTFACETTEN – BOUWHOOOGTE



Woning type	koop/huur	klasse	beukmaat	#woningen	parkeernorm	#parkeervakken
1) EGW	koop	duur	n.v.t.	9	2,1	19
2) EGW	koop	duur	5,7m ¹	4	2,1	9
3) EGW	koop	middenduur	7,2m ¹	2	1,9	4
4) EGW	koop	middenduur	5,7m ¹	7	1,9	13
5) EGW	koop	middenduur	5,1m ¹	1	1,9	2
6) EGW	koop	goedkoop	5,1m ¹	4	1,6	6
7) EGW	huur	goedkoop	5,1m ¹	10	1,6	16
8) 0-trede	huur	duur	7,2m ¹	4	2,1	9
9) 0-trede	huur	goedkoop	7,2m ¹	4	1,6	6
Totaal				45	Totaal	84

Huur	18	Duur	37,8%	17
Koop	27	Middenduur	22,2%	10
		Goedkoop	40,0%	18

Parkeervakken:

75 parkeren openbaar
12 parkeren privé

PLANKAARTFACETTEN – PARKEREN

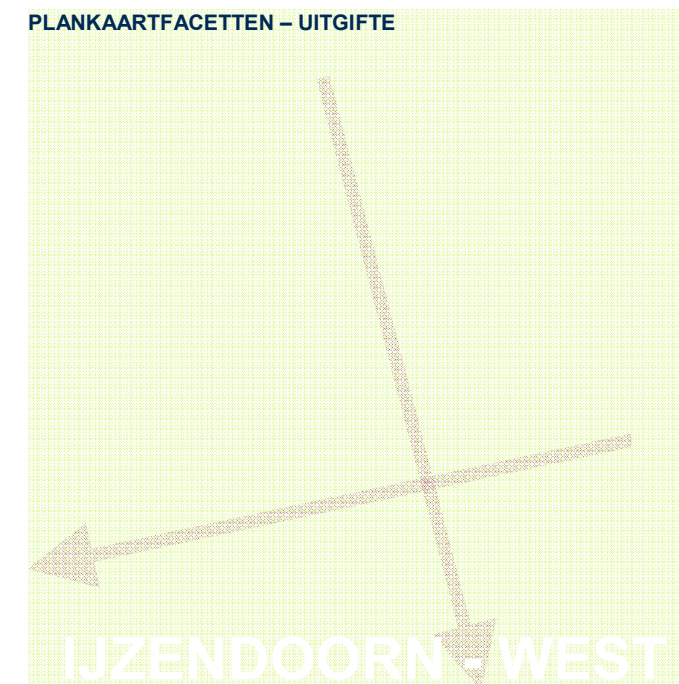


Woning type	koop/huur	klasse	beukmaat	#woningen	parkeernorm	#parkeervakken
1) EGW	koop	duur	n.v.t.	9	2,1	19
2) EGW	koop	duur	5,7m ¹	4	2,1	9
3) EGW	koop	middenduur	7,2m ¹	2	1,9	4
4) EGW	koop	middenduur	5,7m ¹	7	1,9	13
5) EGW	koop	middenduur	5,1m ¹	1	1,9	2
6) EGW	koop	goedkoop	5,1m ¹	4	1,6	6
7) EGW	huur	goedkoop	5,1m ¹	10	1,6	16
8) 0-trede	huur	duur	7,2m ¹	4	2,1	9
9) 0-trede	huur	goedkoop	7,2m ¹	4	1,6	6
Totaal				45	Totaal	84

Huur	18	Duur	37,8%	17
Koop	27	Middenduur	22,2%	10
		Goedkoop	40,0%	18



PLANKAARTFACETTEN – UITGIFTE



Woning type	koop/huur	klasse	beukmaat	#woningen	parkeernorm	#parkeervakken
1) EGW	koop	duur	n.v.t.	9	2,1	19
2) EGW	koop	duur	5,7m ¹	4	2,1	9
3) EGW	koop	middenduur	7,2m ¹	2	1,9	4
4) EGW	koop	middenduur	5,7m ¹	7	1,9	13
5) EGW	koop	middenduur	5,1m ¹	1	1,9	2
6) EGW	koop	goedkoop	5,1m ¹	4	1,6	6
7) EGW	huur	goedkoop	5,1m ¹	10	1,6	16
8) 0-trede	huur	duur	7,2m ¹	4	2,1	9
9) 0-trede	huur	goedkoop	7,2m ¹	4	1,6	6
Totaal				45	Totaal	84

Huur	18	Duur	37,8%	17
Koop	27	Middenduur	22,2%	10
		Goedkoop	40,0%	18

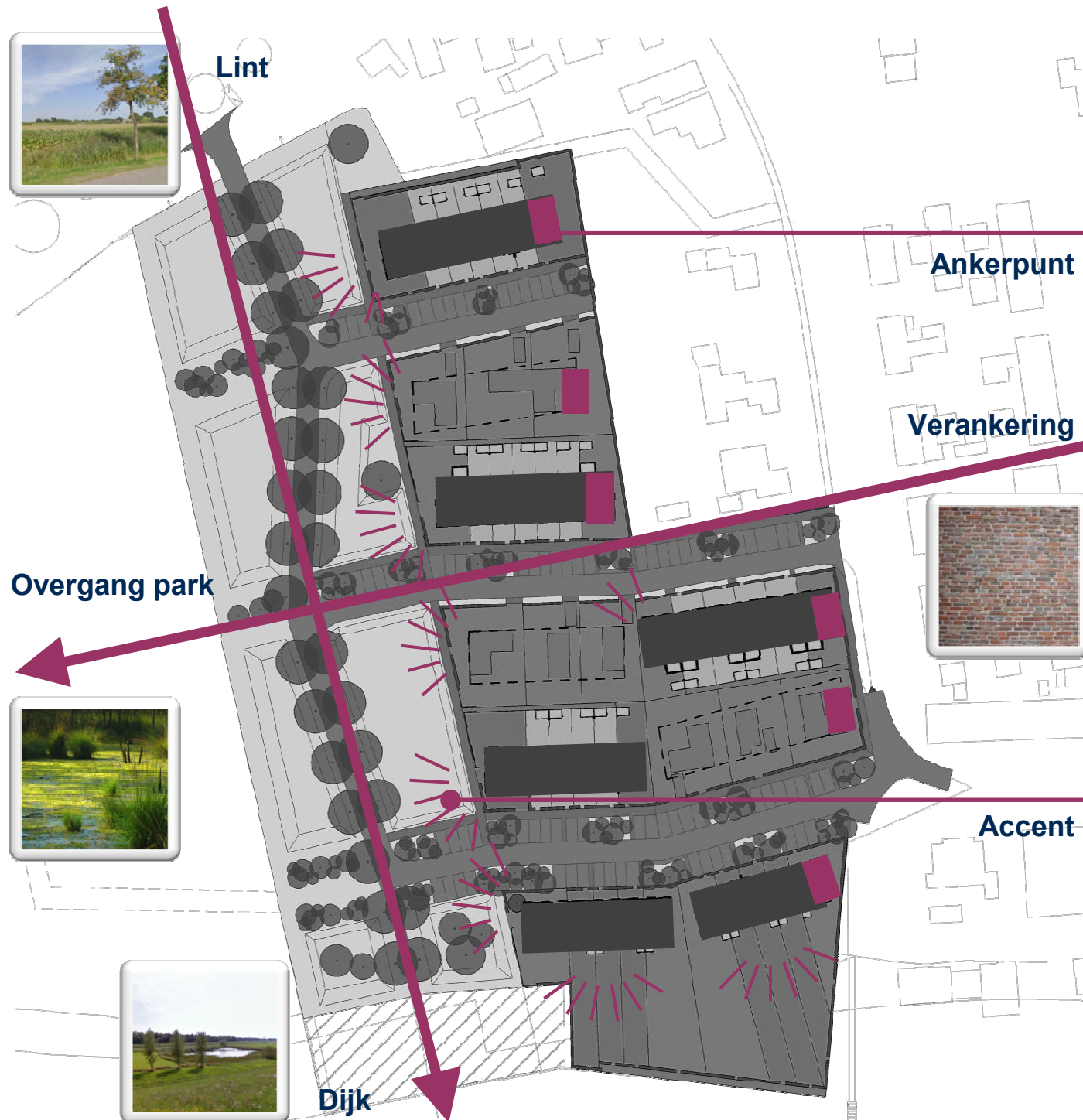
Beukmaten:

- 15 beuk 5100
- 11 beuk 5700
- 10 beuk 7200

PLANKAARTFACETTEN – BEUKMATEN



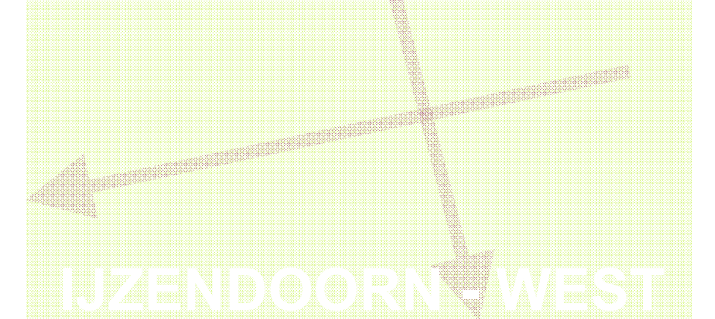
Woning type	koop/huur	klasse	beukmaat	#woningen	parkeernorm	#parkeervakken
1) EGW	koop	duur	n.v.t.	9	2,1	19
2) EGW	koop	duur	5,7m ¹	4	2,1	9
3) EGW	koop	middenduur	7,2m ¹	2	1,9	4
4) EGW	koop	middenduur	5,7m ¹	7	1,9	13
5) EGW	koop	middenduur	5,1m ¹	1	1,9	2
6) EGW	koop	goedkoop	5,1m ¹	4	1,6	6
7) EGW	huur	goedkoop	5,1m ¹	10	1,6	16
8) 0-trede	huur	duur	7,2m ¹	4	2,1	9
9) 0-trede	huur	goedkoop	7,2m ¹	4	1,6	6
Totaal				45	Totaal	84
Huur	18	Duur	37,8%	17		
Koop	27	Middenduur	22,2%	10		
		Goedkoop	40,0%	18		



BEELDKWALITEIT - ANKERPUNTEN EN ACCENTEN

Aansluitend op de overwegend uit metselwerk opgetrokken woningen aan de Dorpsstraat, worden de nieuwe woningen in het plangebied uitgevoerd in metselwerk met beperkte toevoegingen. In de richting van het park worden de woningen rijker en wordt het metselwerk gedeeltelijk vervangen door materialen ontleend aan de kenmerken van IJzendoorn en één toegevoegd materiaal als kenmerkend voor IJzendoorn-West.

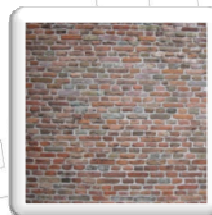
De woningen aan de randen (lint, park en dijk) vormen, in de beëindiging van een rij, accenten in het plangebied. Dit geldt ook voor de gevels van de woningen op de vrije kavels, gericht naar de randen van het plangebied.





Van lint – naar dijk

Variatie door schilderwerk en zink



Verankering

Overwegend metselwerk als aansluiting op bestaande dorpskern



Overgang

Natuurlijke materialen als overgang naar park



Van lint – naar dijk

Variatie door schilderwerk en hout

BEELDKWALITEIT - MATERIALISATIE ANKERS EN ACCENTEN

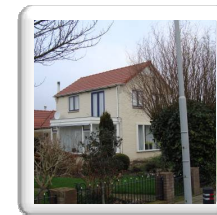
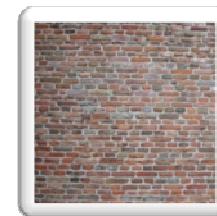
Voor het creëren van samenhang in het plangebied wordt slechts één type locale baksteen, refererend aan het metselwerk van de karakteristieke kerk en één kleur 'wit' voor de houten gevelkozijnen in het metselwerk toegepast.

De variatie in het plan wordt onder andere verbeeld door binnen de aaneengesloten bouwblokken diverse woningen te schilderen. In de gevels van de geschilderde woningen worden grijze kozijnen toegepast.

Daarnaast worden de materialen hout en zink ingezet om individuele woningen een eigen identiteit te geven. Hout als referentie naar de woningen in IJzendoorn en zink kenmerkend voor de woningen in het plan IJzendoorn-West.

In de woningen aansluitend aan de bestaande dorpskern, speelt het metselwerk de hoofdrol. Richting het park zorgen de houten en zinken geveldelen voor accenten en een vloeiende overgang naar het park.

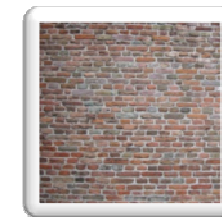
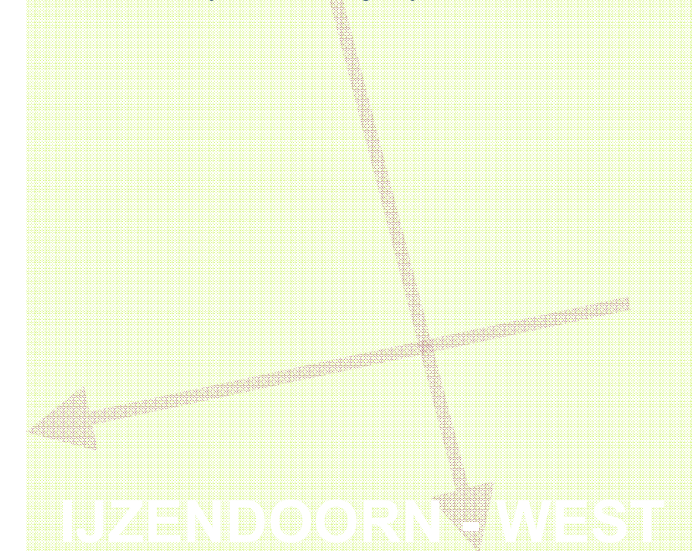
Om naast de oost-west oriëntatie ook de noord-zuid richting in het plan te ondersteunen worden de woningen vanaf de Keizersstraat voorzien van accenten uitgevoerd in zink en langs de dijk vormen houten geveldelen de accenten.

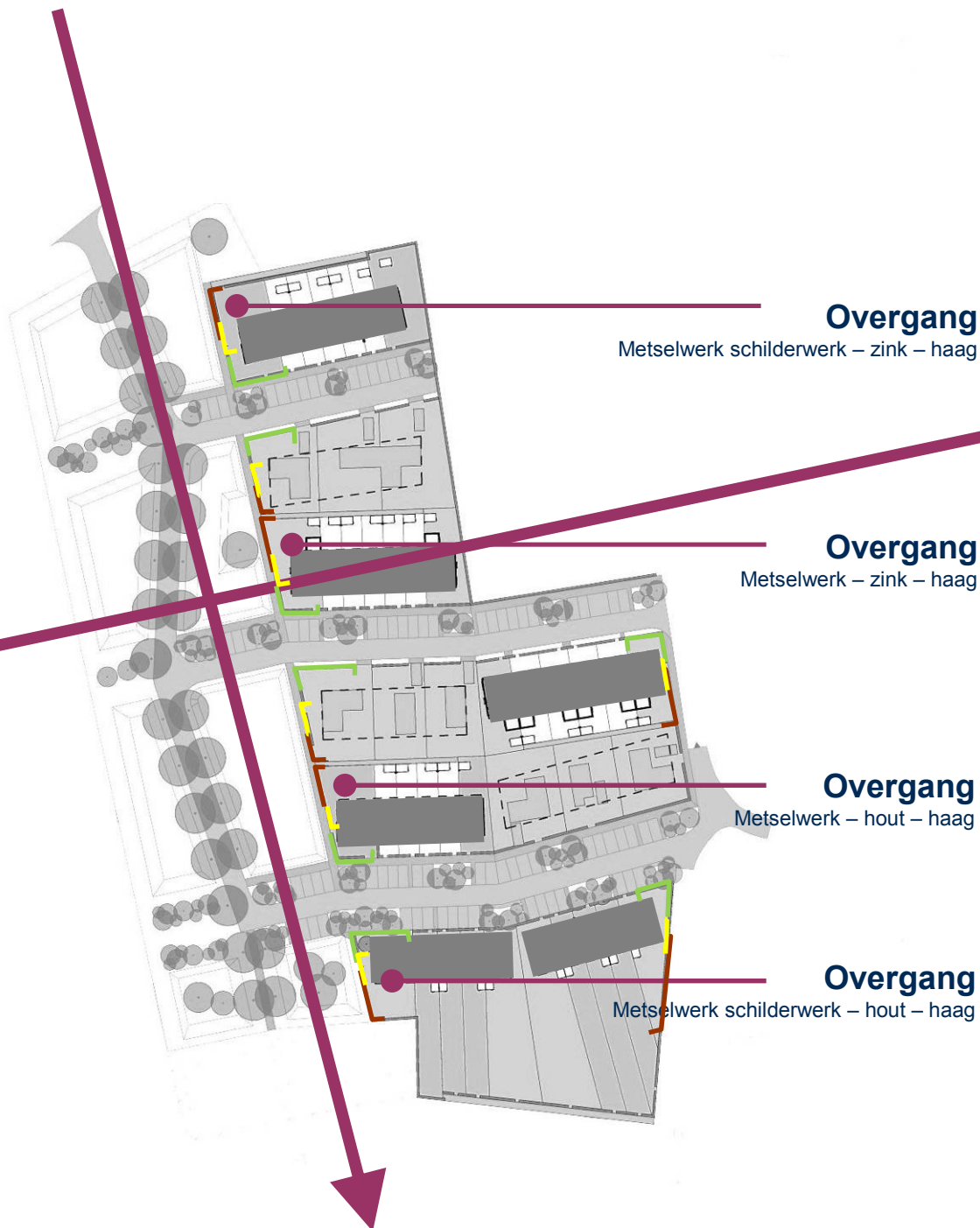
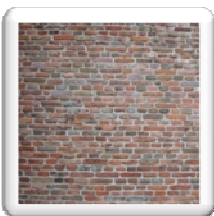




BEELDKWALITEIT - KAPVORM

De kapvorm van de rijwoningen ondersteunt de oost-west oriëntatie binnen het plangebied. De rijen worden voorzien van eenvoudige zadeldaken, waarbij incidenteel de gootlijn wordt doorbroken.





BEELDKWALITEIT – OVERGANGEN OPENBAAR-PRIVE

De overgangen van de zijtuinen naar het openbaar gebied, worden ter plaatse van de gevelaccenten op de begane grond gevormd door een lage beukenhaag.

De overgangen bij de zijtuinen achter de woningen, worden gevormd door gemetselde tuinmuren in kleur en type gelijk aan de woningen. Nabij de woning wordt deze overgang verhoogd met het accentmateriaal, dat overgaat in hoge begroeiing langs de zijtuin en het achterom.

Op deze wijze vormen de overgangen op de randen van het plangebied (met name aan de parkzijde) een natuurlijke beëindiging van de bebouwingsgrens. Daarnaast presenteren de overgangen door hun materialisatie (als exponent van het plangebied) zich aan het park.

Voor de vrije kavels geldt eenzelfde verplichting om de overgang openbaar-privé in materiaal en uitvoering te ontwerpen als verlengde van de hoofdbebouwing op het perceel.

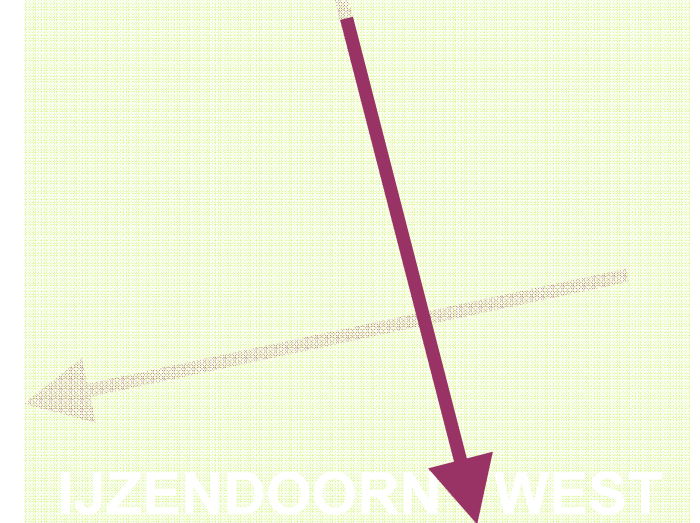
IJZENDOORN - WEST



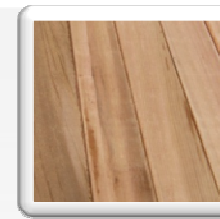
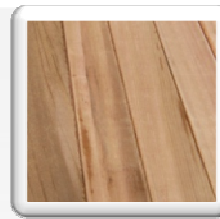
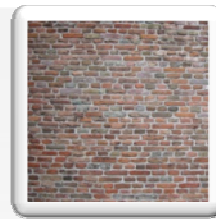


BEELDKWALITEIT – VAN DORP NAAR PARK

In de woningen aansluitend aan de bestaande dorpskern, speelt het metselwerk de hoofdrol. Richtig het park zorgen de houten en zinken geveldelen voor accenten en een vloeiende overgang naar het park.



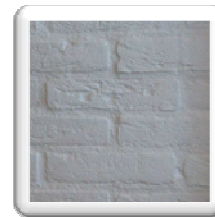
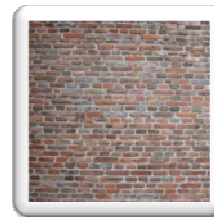
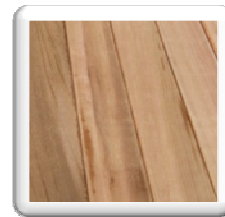
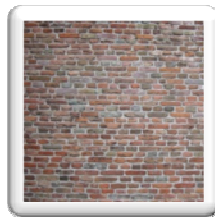
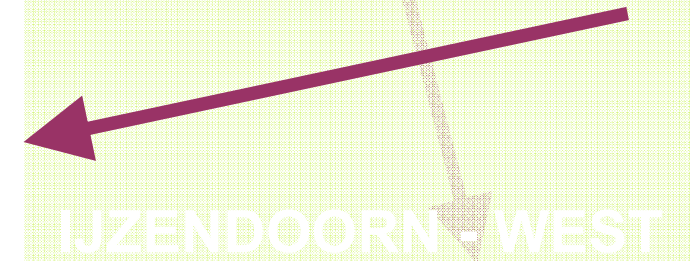
DORP.....→ PARK



BEELDKWALITEIT – VAN LINT NAAR DIJK

Om naast de oost-west oriëntatie ook de noord-zuid richting in het plan te ondersteunen worden de woningen vanaf de Keizersstraat voorzien van accenten uitgevoerd in zink en langs de dijk vormen houten geveldelen de accenten.

LINT.....→ DIJK



BEELDKWALITEIT - IMPRESSIES PLANACCENTEN

Op deze wijze ontstaat er veel variatie in het plangebied en sluiten de woningen met natuurlijke materialen naadloos aan op het dijklandschap, de (fruit)bomen en de hagen. Daarnaast wordt door de keuze van type steen en kozijn, aansluiting gevonden op het bestaande dorp.





VERANTWOORDING

OPDRACHTGEVER:

Stichting Woningbeheer Betuwe
Contactpersoon: Peter van Essen
Postadres: Postbus 8
4033 ZG Lienden
Bezoekadres: De Hofstede 57
4033 BV Lienden
0344 60 19 14
swb@swb-lienden.nl

TEKST EN BEELD:

Croonen architecten
Projectarchitect: Eric van Beuningen
Postbus 1384
6501 BJ Nijmegen
024 354 02 22
postbus@croonenarchitecten.nl
www.croonenarchitecten.nl

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE:

Buro Lubbers 8 februari 2010

BIJLAGE 1:

212020 Bijlage 1 Stedenbouwkundig Plan Lubbers gedeeltelijk.pdf
Landschappelijke analyse Buro Lubbers (gecomprimeerd)

BIJLAGE 2:

212020 Bijlage 2 Stedenbouwkundig Plan Lubbers Plankaart.pdf
Stedenbouwkundig plan Buro Lubbers d.d. 07 juni 2010

BIJLAGE 3

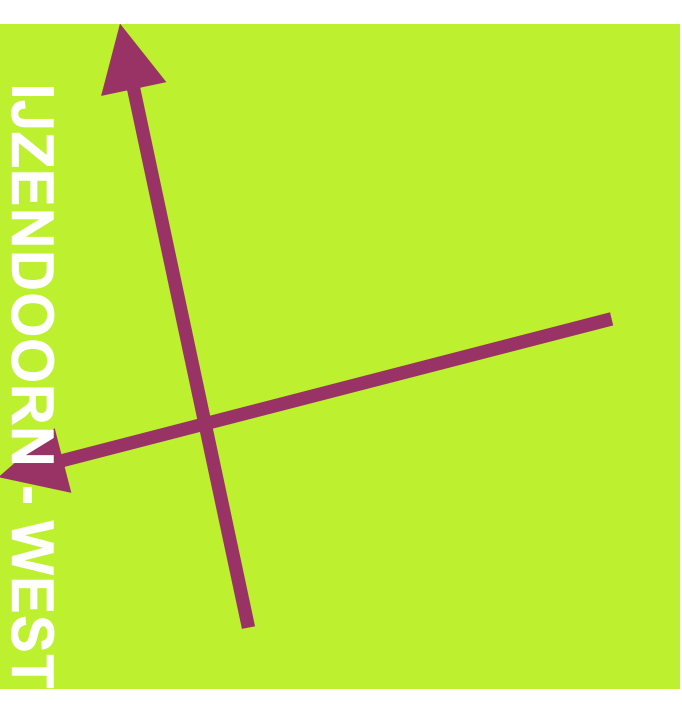
212020 Bijlage 3 Verkavelingsplan Croonen.pdf
Verkavelingsplan Croonen architecten d.d. 30 mei 2012

LUCHTFOTO'S

Google Earth



BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN



IJZENDOORN, DORP TUSSEN DIJK EN LINT

DEFINITIEF ONTWERP STEDEBOUWKUNDIG PLAN
VOORLOPIG ONTWERP INRICHTINGSPLAN
BEELDKWALITEITPLAN

CONCEPT





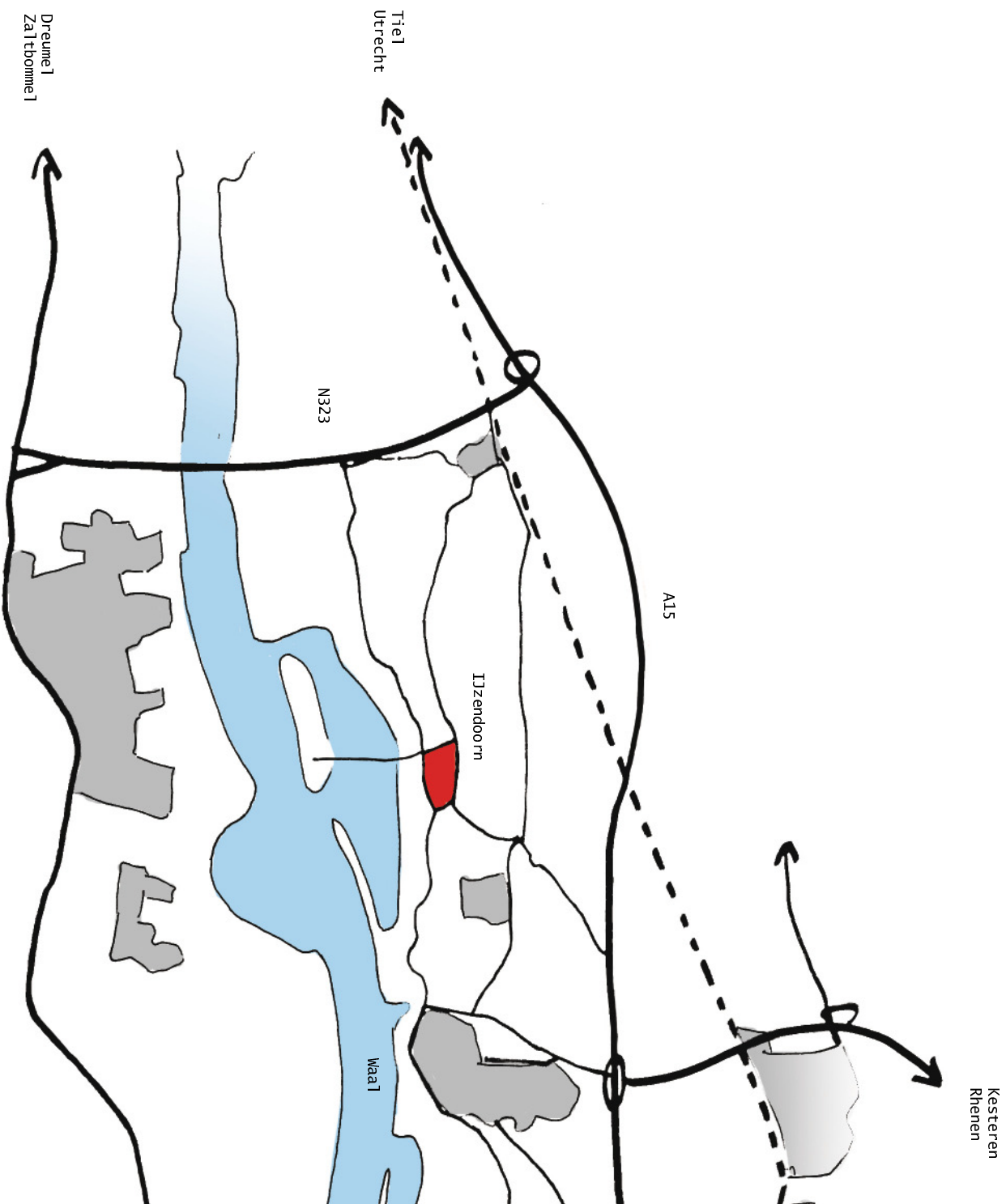
In het voorjaar van 2009 is Buro Lubbers door Stichting Woningbeheer Betuwe gevraagd om voor IJzendoor een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan op te stellen voor Fase I van de uitbreiding aan de westzijde van de kern. Stichting Woningbeheer Betuwe en gemeente Neder-Betuwe werken in dit proces nauw samen, op basis van een samenwerkingsovereenkomst.

De opgave omvat een uitbreiding van 45 woningen. In de ‘Structuurvisie kernen gemeente Neder-Betuwe’, opgesteld door SAB uit Arnhem, wordt de uitbreiding getypeerd als landelijk wonen: een mix van woningtypen in een groene omgeving.

Wanneer in de toekomst de naastgelegen boomgaard vrijkomt, is een tweede fase van de uitbreiding mogelijk. Het stedenbouwkundig plan voor Fase I houdt rekening met de mogelijke aantakking van Fase II, maar kan ook als zelfstandige uitbreiding functioneren.

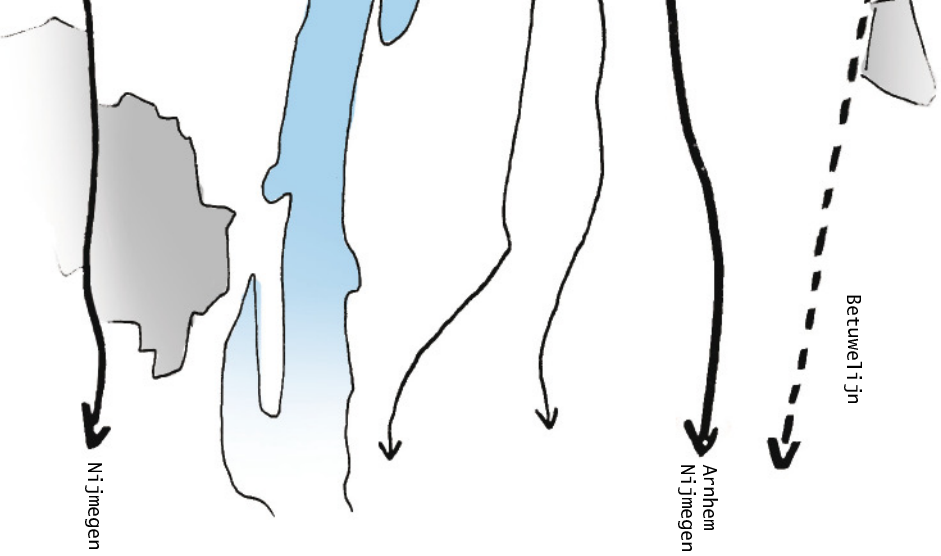
ANALYSE

Ligging



ANALYSE

Ligging



IJzendoord ligt in het karakteristieke rivierenlandschap, pal aan de dijk van de Waal.

Kenmerkend voor het gebied is de sterke oost-westoriëntatie, ontstaan door de loop van de rivieren de Waal, de Linge en de Rijn met haar dijken, oeverwallen, stroomruggen en komgronden. Op lokaal niveau zijn vooral de oude wegen en linten in oost-westrichting van belang, zoals de Molenstraat, Waalbandijk en Keizerstraat.

De hoofdontsluiting verloopt via de A15, die in het oosten de verbinding maakt met de A50 en in het westen met de A2. De oost-westrichting wordt nog eens versterkt door de spoorlijn Arnhem-Tiel en de Betuwelijn.

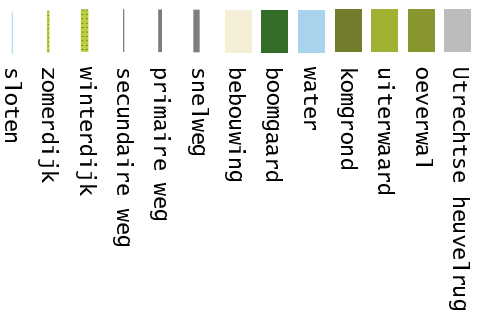
ANALYSE

Landschapsstructuur



ANALYSE

Landschapsstructuur



De sterke oost-weststructuur is kenmerkend voor het riviereengebied.

Door de aanwezigheid van de rivieren de Waal, de Linge en de Rijn ontstonden oeverwallen, stroomruggen en komgronden en later dijken en uiterwaarden.

De oeverwallen en stroomruggen zijn door overstromingen en door de veranderende loop van de rivier ontstaan.

Het zand uit de rivier werd direct naast de rivier afgezet, de dichtere kleideeltjes werden verder landinwaarts gespoeld alvorens ze bezonken.

Door verschil in inklinking kwamen de zandige stroomruggen en oeverwallen hoger te liggen dan de komgronden.

Logischerwijs ontstonden dus op deze ruggen de eerste kernen en de verbindingswegen daartussen in oost-west richting. De oeverwallen worden gekenmerkt door de afwisseling van open en gesloten ruimten: fruitboomgaarden, akkers, laanboomteelt en bebouwing.

De komgronden waren van oudsher de natste gronden en moesten via sloten in noord-zuidrichting ontwaterd worden op een centrale wetering. Deze gronden waren vooral in gebruik als weiland en hooiland en waren daarom zeer open van karakter. Door verbeterde ontwatering komt hier nu echter ook fruitteelt en bonte teelt voor, wat het zicht naar bijvoorbeeld de Utrechtse Heuvelrug vermindert.

ANALYSE

Principe kom oeverwal

Utrechtse Heuvelrug

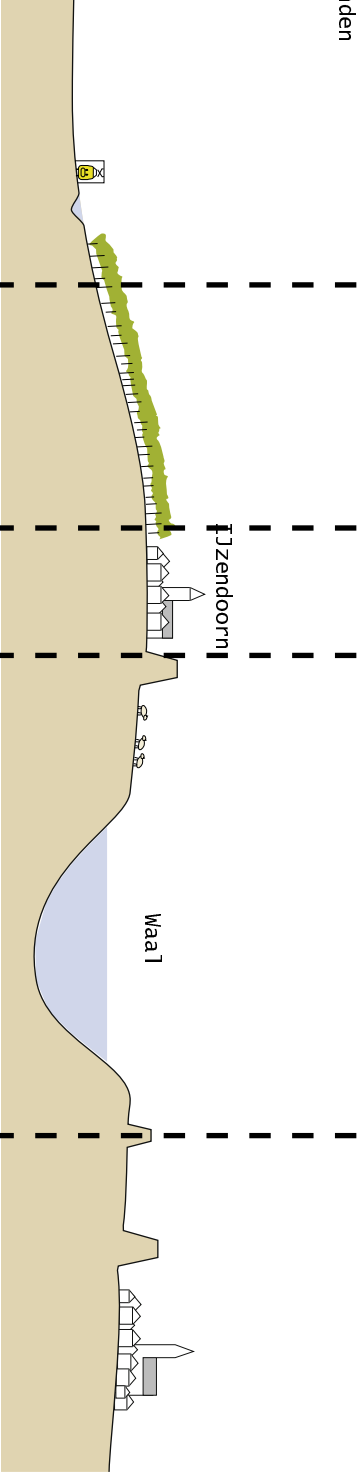
Neder Rijn

komgron



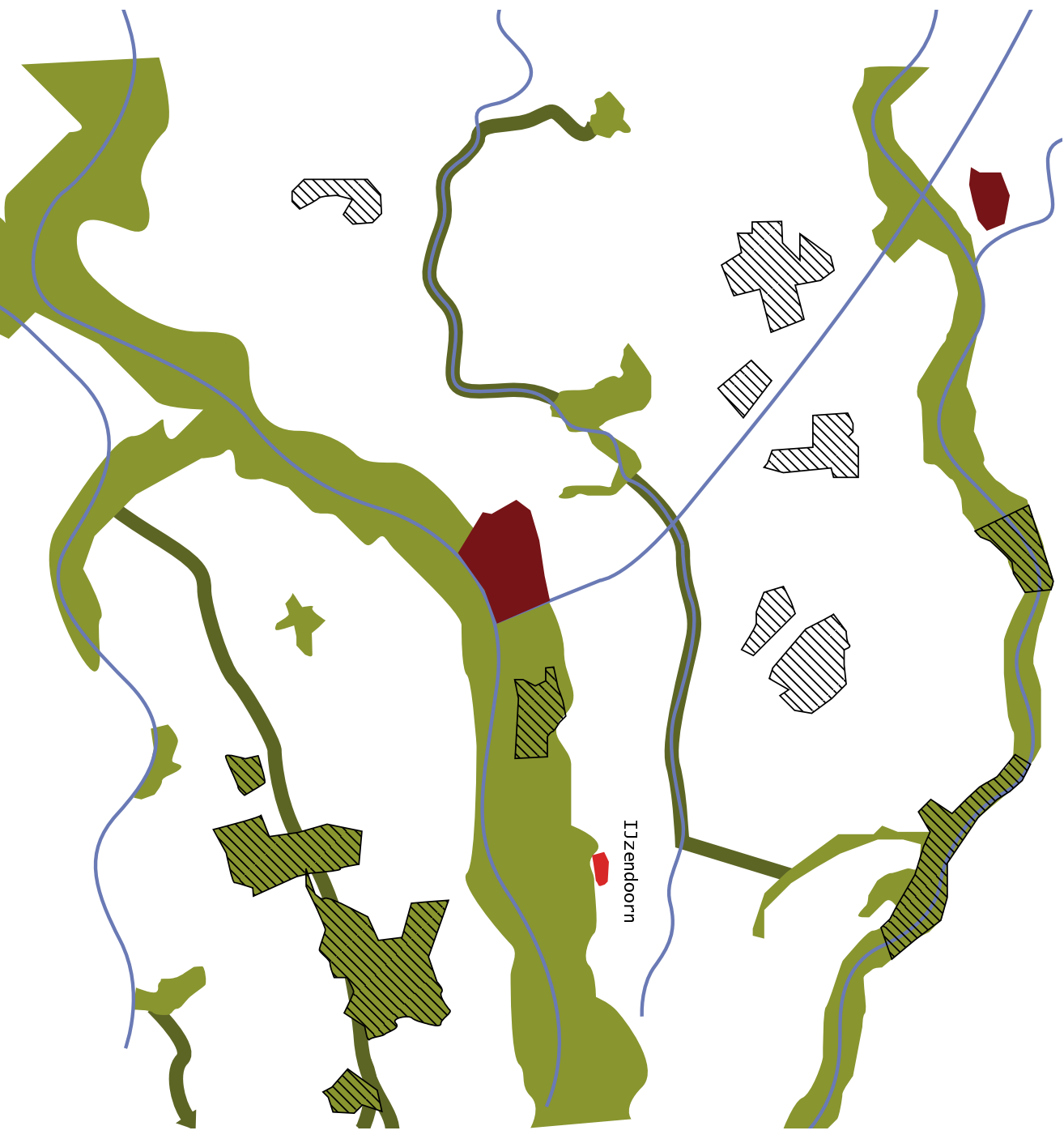
ANALYSE

Principe kom oeverwał



ANALYSE

Ecologische hoofdstructuur



ANALYSE

Ecologische hoofdstructuur

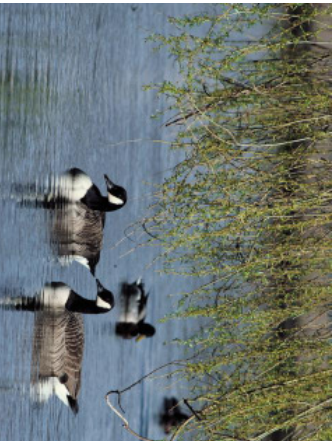
-  natuur
-  weidevogelgebied
-  ecologische verbindingzones
-  rivieren en kanalen



De Ecologische Hoofdstructuur oriënteert zich op de loop van de rivieren de Neder Rijn, de Waal en de Linge. Daarnaast bevinden zich in de komgronden enkele waardevolle vogelweidegebieden.

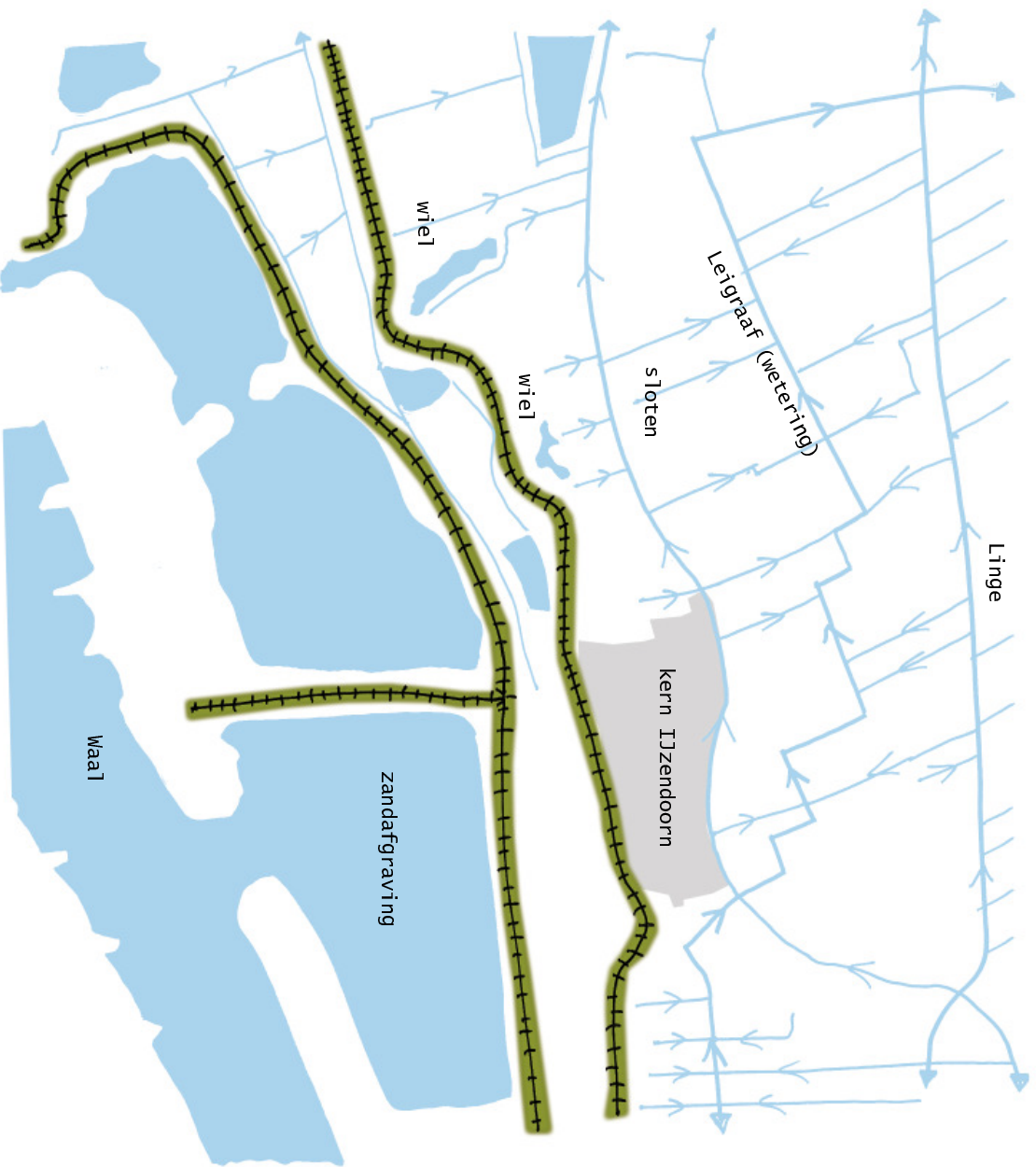


IJzendooorn ligt direct aan de winterdijk van de Waal. De uiterwaarden van de Waal zijn als Natura 2000 gebied aangewezen.



ANALYSE

Watersysteem



ANALYSE

Watersysteem

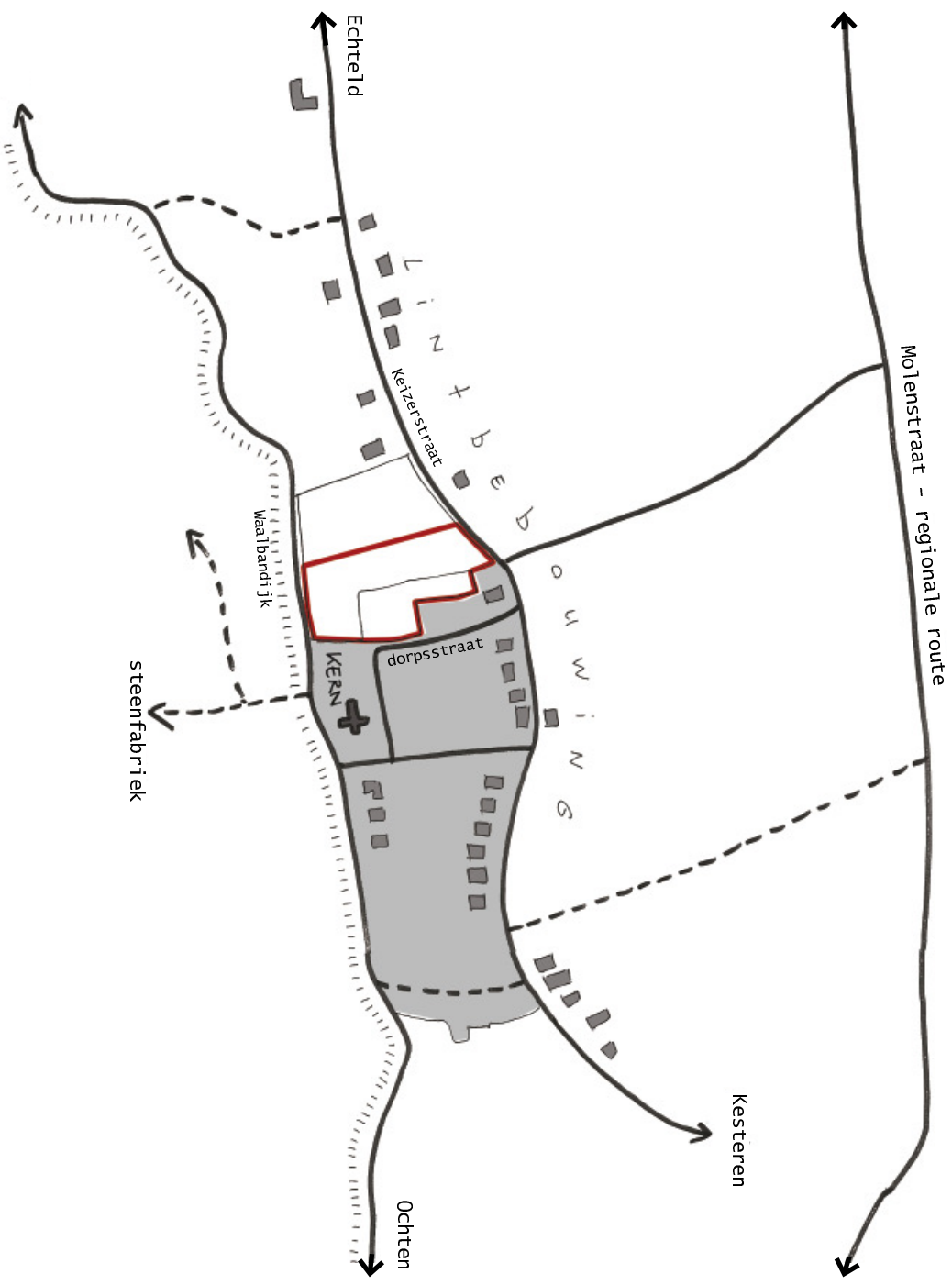


Water speelt een belangrijke rol in IJzendoorn. Door de ligging aan de dijk is de kern bij hoge rivierstanden gevoelig voor kweldruk.

Infiltratie van regenwater is niet mogelijk. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat het water van verhardingen en daken binnen het eigen plangebied geborgen wordt en vertraagd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater.

ANALYSE

Ontsluiting





Waalbandijk

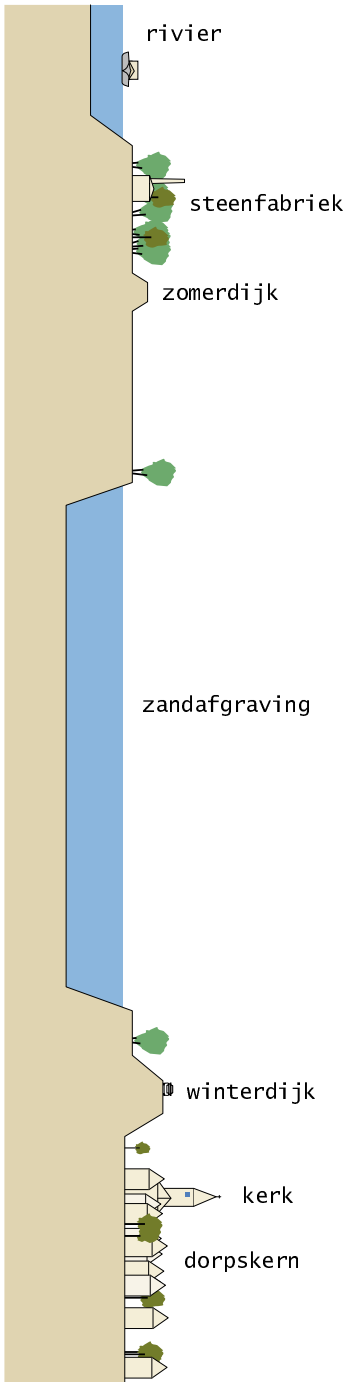


Dorpsstraat



Keizerstraat

IJzendoorntigt opgespannen tussen twee oost-west geörienteerde wegen die de oeverwallen volgen: de Keizerstraat in het noorden en de Waalbandijk in het zuiden. Tussen beide wegen liggen dwarsverbindingen, waartussen de bebouwing gefaseerd is ontstaan. De Keizerstraat is herkenbaar door de rij linden en de lintbebouwing. De Waalbandijk ligt circa 8m hoger dan de kern en biedt een prachtig uitzicht over de uiterwaarden. Door de hoogte van zowel linden als dijk hebben beide wegen een duidelijk structurend karakter.



ANALYSE

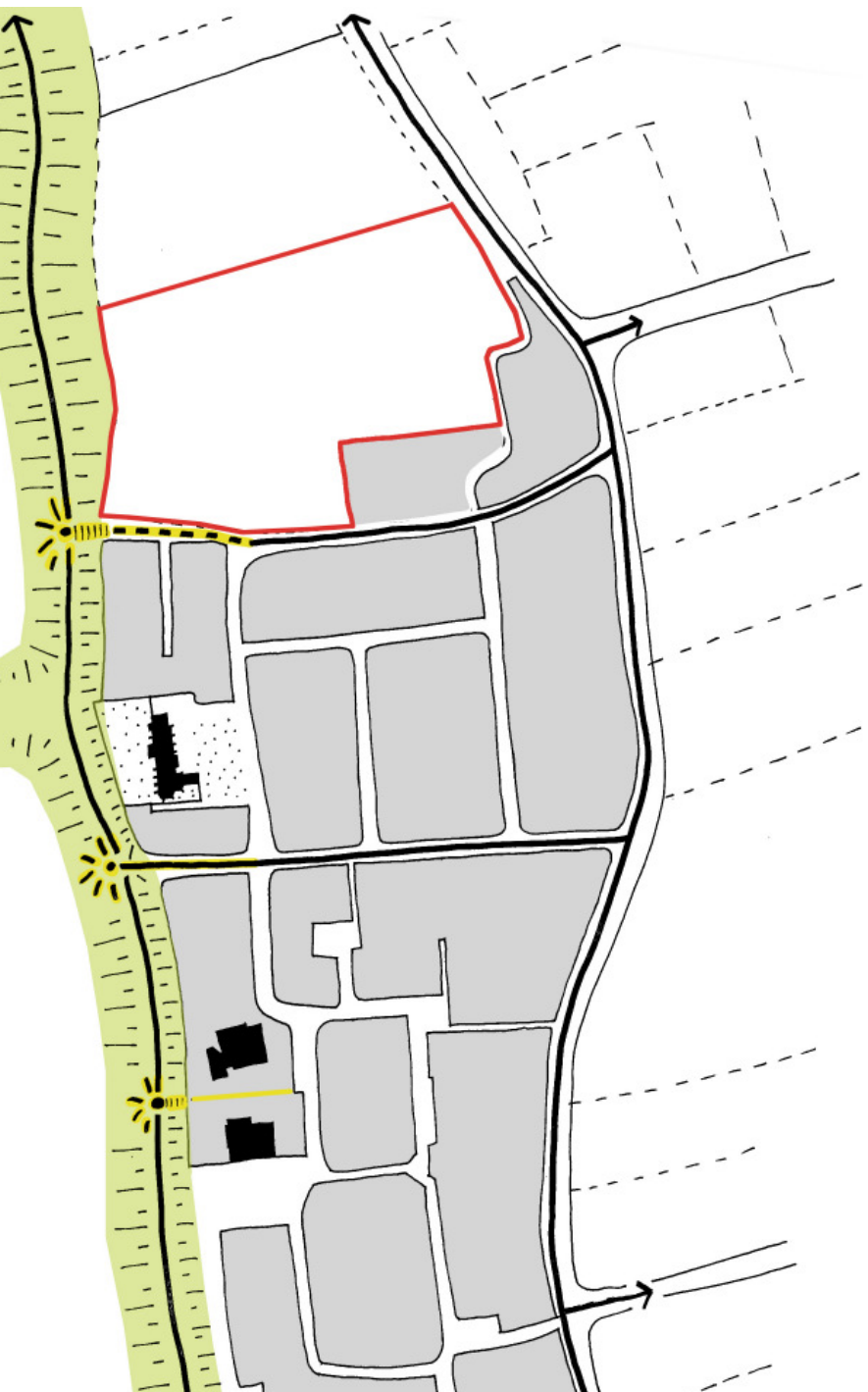
Karakteristieken



Kenmerkend voor IJzendooorn is de Tintbebouwing langs de Keizerstraat, met afwisselend boomgaarden en uitzicht richting de Utrechtse heuvelrug. De aanwezigheid van de prachtige kerk aan de dijk met kerkhof en pastorie duidt als enige op een kern. De achtertuinen naar de dijk versterken het landelijk gevoel, evenals de beukenhagen rond de erven en kleine boomgaardjes in het dorp.

ANALYSE

Dijkpunten



ANALYSE

Dijkpunten

Opvallend gegeven zijn de trappen die toegang geven tot de dijk. Eenmaal op de dijk wacht een prachtig uitzicht over de uiterwaarden of een aangename fiets- of wandeltocht.

De aanwezige dijkpunten nodigen uit om dit gegeven te versterken door toevoeging van nieuwe opgangen.

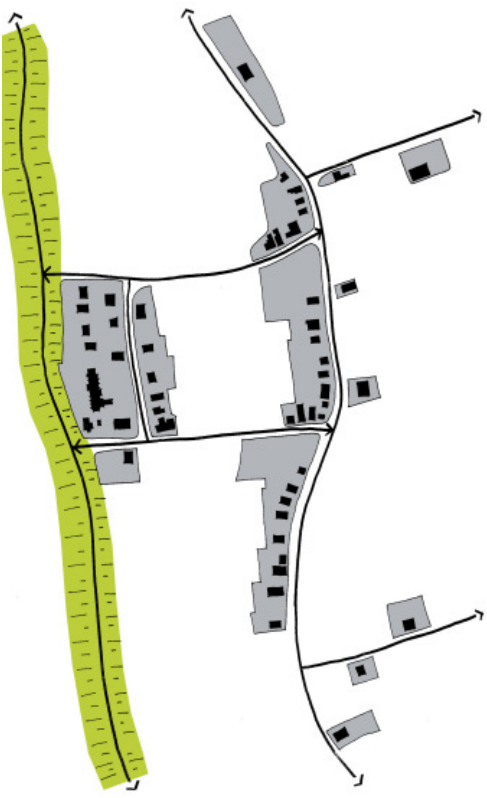


ANALYSE

Ontwikkeling IJzendoorn



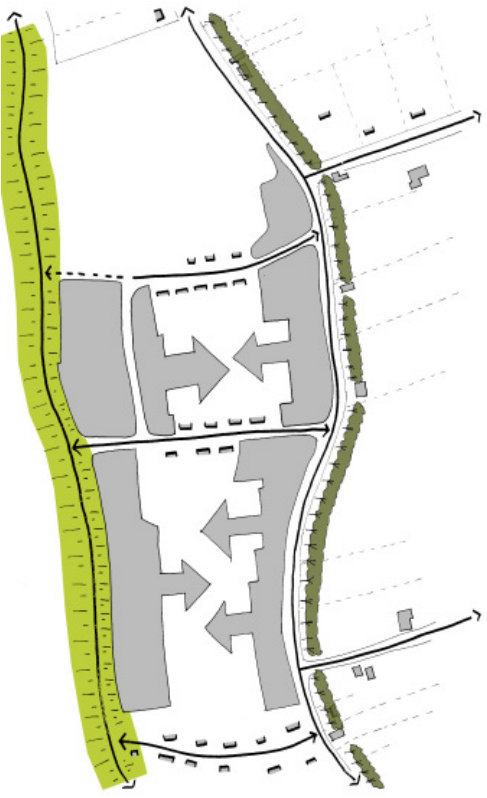
De eerste bebouwing van IJzendoorn concentreerde zich langs het lint en rond de kerk onderaan de dijk.



ca.1900 bebouwing langs lint en dijk



Vervolgens werden de dwarsverbindingen tussen lint en dijk bebouwd, zoals bijvoorbeeld de Dorpsstraat. De planmatige naoorlogse wijken vulden de overgebleven ruimte tussen de structuurdragers.



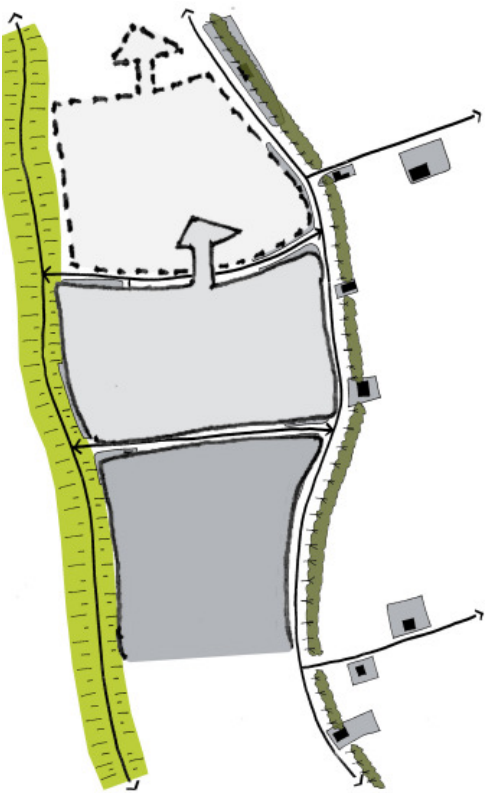
na 1945 vullen bebouwing tussen lint en dijk

ANALYSE

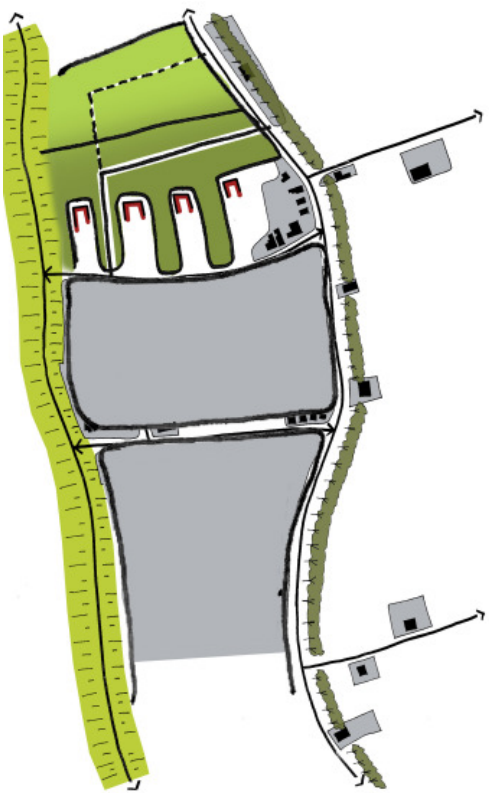
Ontwikkeling IJzendoorn



De kleine kern IJzendoorn heeft inmiddels bijna haar maximale omvang bereikt. Onbegrensd uitbreiden is niet gewenst, vanwege de lange afstanden tot de kern en de charme van een overzichtelijk klein dorp.



ongewenst scenario: doorbreien



huidig scenario: afronden én anticiperen op uitbreiding

De geplande uitbreiding van IJzendoorn-West moet in Fase I een goede afronding van het dorp zijn en daarbij anticiperen op eventuele definitieve afronding van het dorp in Fase II. De afronding van het dorp betekent in beide fasen een ontworpen overgang naar het landschap.

ANALYSE

Landelijk wonen

Landelijk wonen - lintbebouwing
3 woningen per hectare



FSI (floor space index)	= 0,08
GSI (ground space index)	= 0,06
OSR (open space ratio)	= 0,09
L (gem. aantal bouwlagen)	= 1,45

In de 'Structuurvisie kernen' van de gemeente Neder-Betuwe wordt het gewenste woonmilieu van de uitbreiding IJzendooorn-West getypeerd als 'Landelijk wonen'. Landelijk wonen komt in IJzendooorn vooral voor langs de oude linten en toegangswegen. De bebouwing bestaat uit individuele boerderijen op ruime kavels en is in de loop der tijd ontstaan. De dichtheid bedraagt ongeveer 3 woningen per hectare. Het woonmilieu 'Landelijk wonen' in de structuurvisie gaat uit van 25 woningen per hectare en is dus niet werkelijk te beschouwen als landelijk wonen.

ANALYSE

Landelijk wonen

dorps wonen - dorpskern
26 woningen per hectare



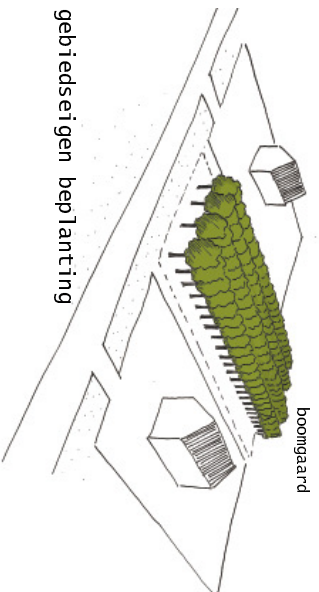
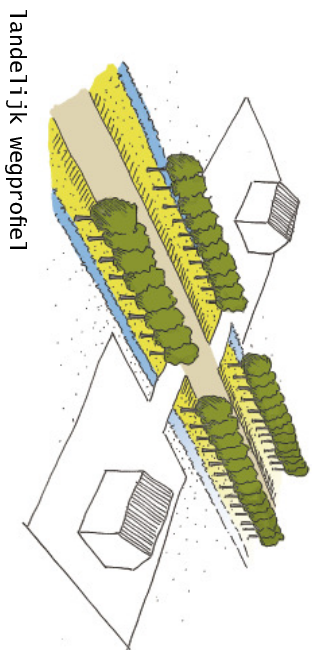
FSI (floor space index)	= 0,47
GSI (ground space index)	= 0,21
OSR (open space ratio)	= 0,60
L (gem. aantal bouwlagen)	= 2,20

Het merendeel van de bebouwing van IJzendoorh bestaat uit grondgebonden woningen met een dichtheid van circa 26 woningen per hectare. Dit woonmilieu komt dus meer overeen met het in de structuurvisie gewenste woonmilieu. Het betreft hier echter meer een dorps dan een landelijk woonmilieu. De woonwijken in IJzendoorh zijn als planmatige uitbreidingen in bepaalde perioden (jaren '50, '70 en '80) uitgevoerd. De profielen zijn vrij stengig zonder structurend groen.

Van een echt 'dorps' karakter met een historisch groei en gedifferentieerd karakter is echter geen karaktereigenschap van IJzendoorh waarop aangesloten kan worden. Kwaliteit moet eerder gezocht worden in het aanbrengen van een heldere, dragende groenstructuur, met aangename verblijfsplekken en parkeren uit het zicht.

ANALYSE

Landelijk wonen



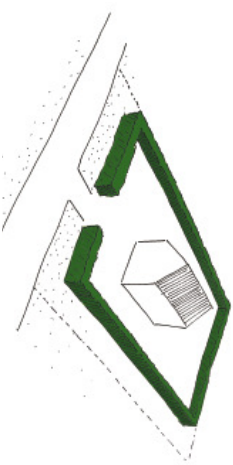
26

Hoewel dichtheid en korrel van het landelijke wonen niet van toepassing zijn op de uitbreiding van IJzendoorn-West, is het wel mogelijk bepaalde groene kwaliteiten van de omgeving in het plan te integreren.

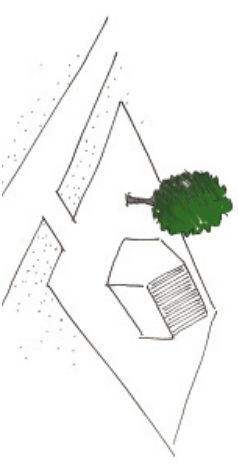


ANALYSE

Landelijk wonen



begrenzing van kavel door beukenhaag

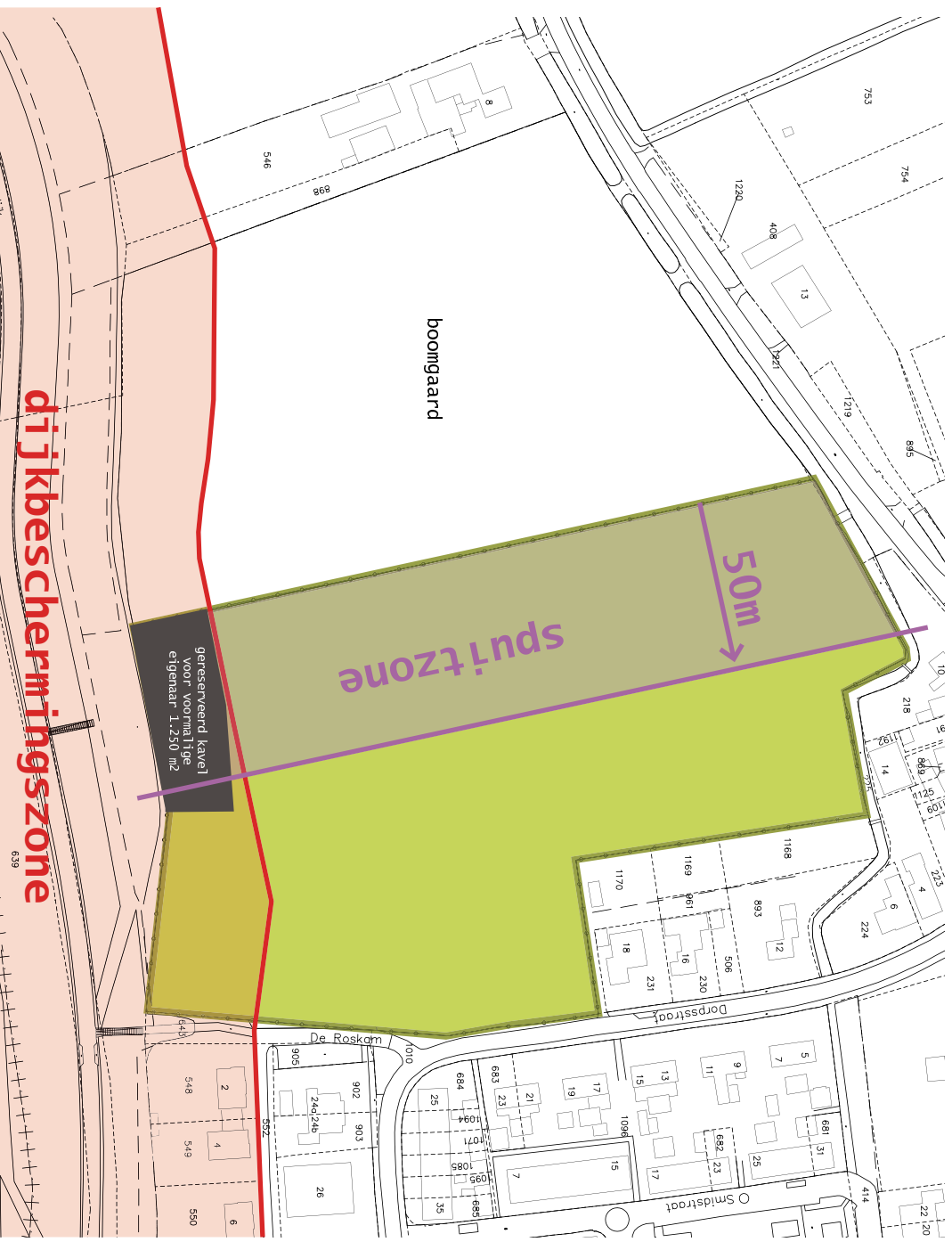


huisboom op kavel

Inspiratief zijn de groene wegprofielen, percelen met boomgaarden of andere gebiedseigen beplanting, beukenhagen op de overgang van openbaar naar privé-terrein en typische erfbeplanting zoals een noot.

ANALYSE

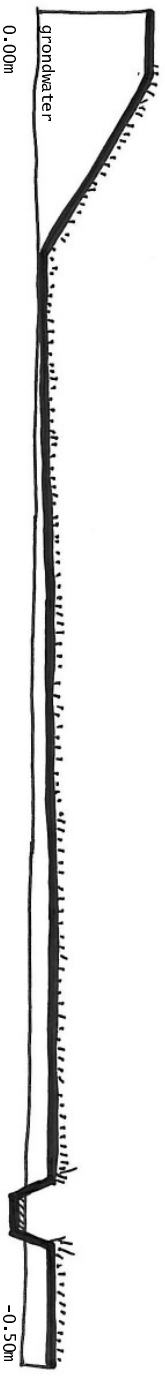
Ruimtelijke en programmatisch randvoorwaarden



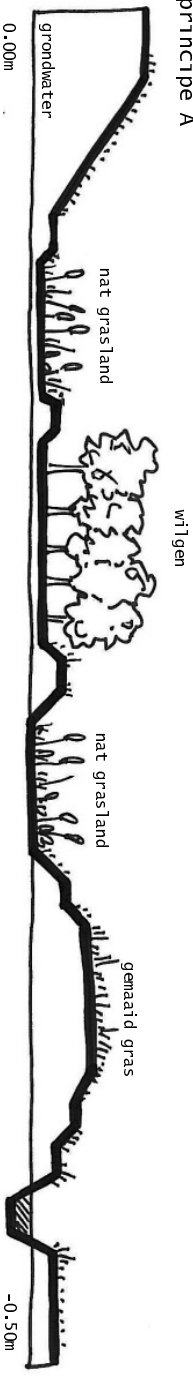
CONCEPT

Principe park

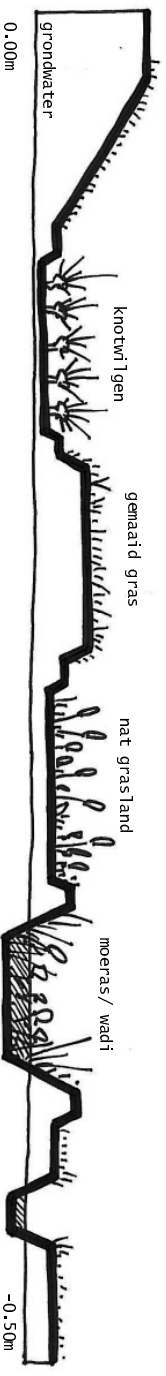
huidig maaiveld



principe A



principe B



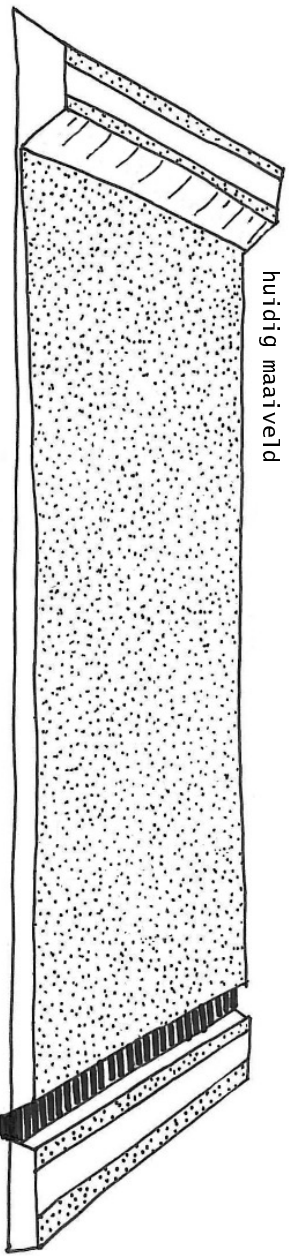
Het park is vormgegeven als een 'Luikse wafel', bestaande uit hoger liggende ribben en dieper liggende vlakken. De vlakken dienen als waterbergijng voor de aangrenzende woonvelden. De bodems van de wadi's kunnen variëren in diepte. In combinatie met de grondwaterstand, die in noordelijke richting dieper ligt, zal een natuurlijke variatie in vegetatie ontstaan, variërend van nat en ruig grasland, tot riet en struweel met beperkt onderhoud. Wadi's die niet

meedoen in het systeem van vertraagde waterafvoer, mogen met hun bodem onder de CHG liggen. Ze zijn dan overwegend nat. In deze natte vlakken kan bijzondere vegetatie zoals krabbescheer ontstaan. Overige variatie kan gemaakt worden door toevoeging van beplanting zoals afgezette wilgen of elzen.

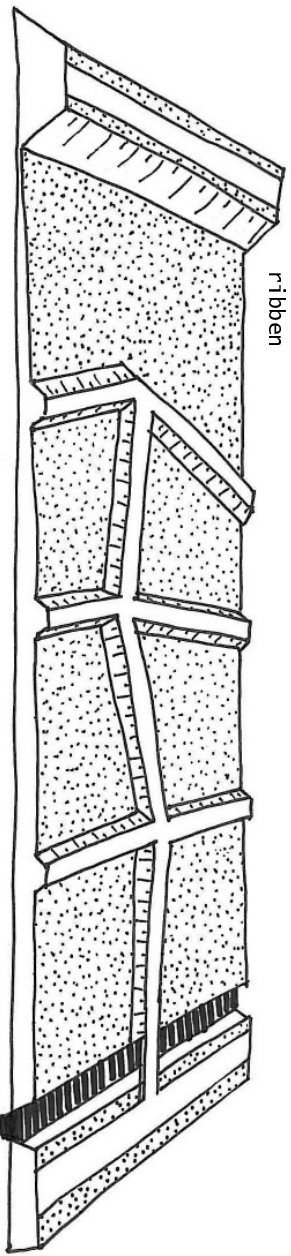
De 'ribben' van de vlakken vormen de recreatieve routes door het park en worden in tegenstelling tot de vlakken, regelmatig gemaaid.

CONCEPT Principe park

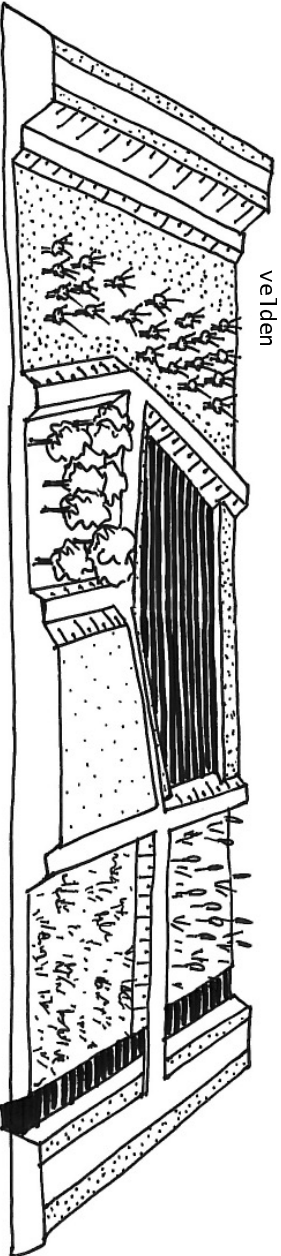
huidig maaienveld



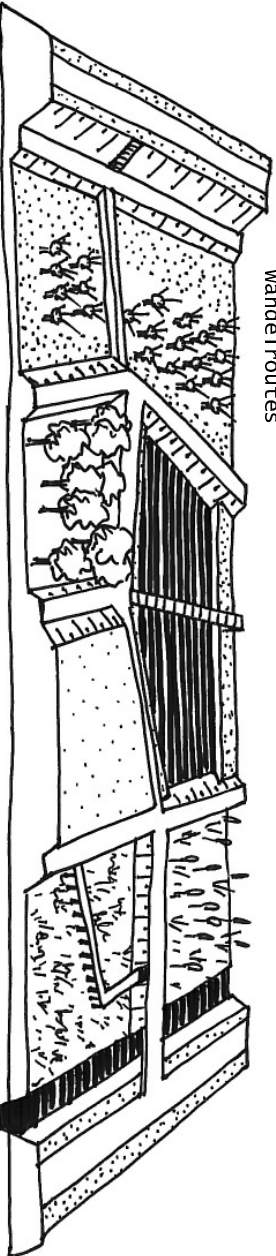
ribben



velden

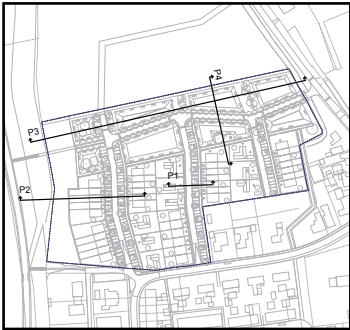


wandelroutes

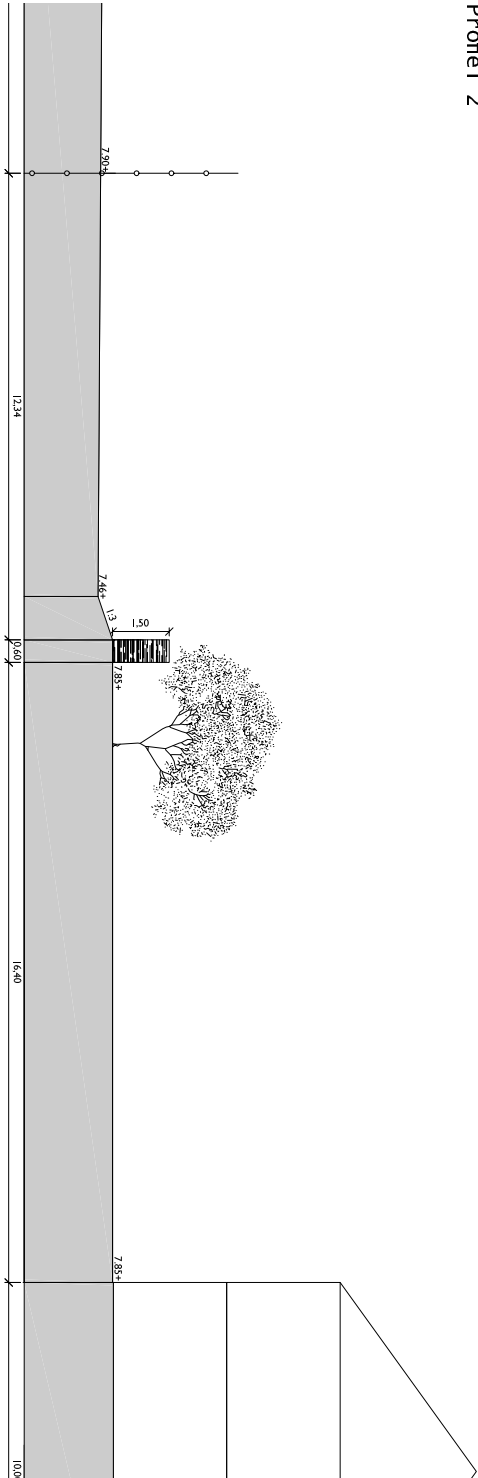


PLAN

Profiel en



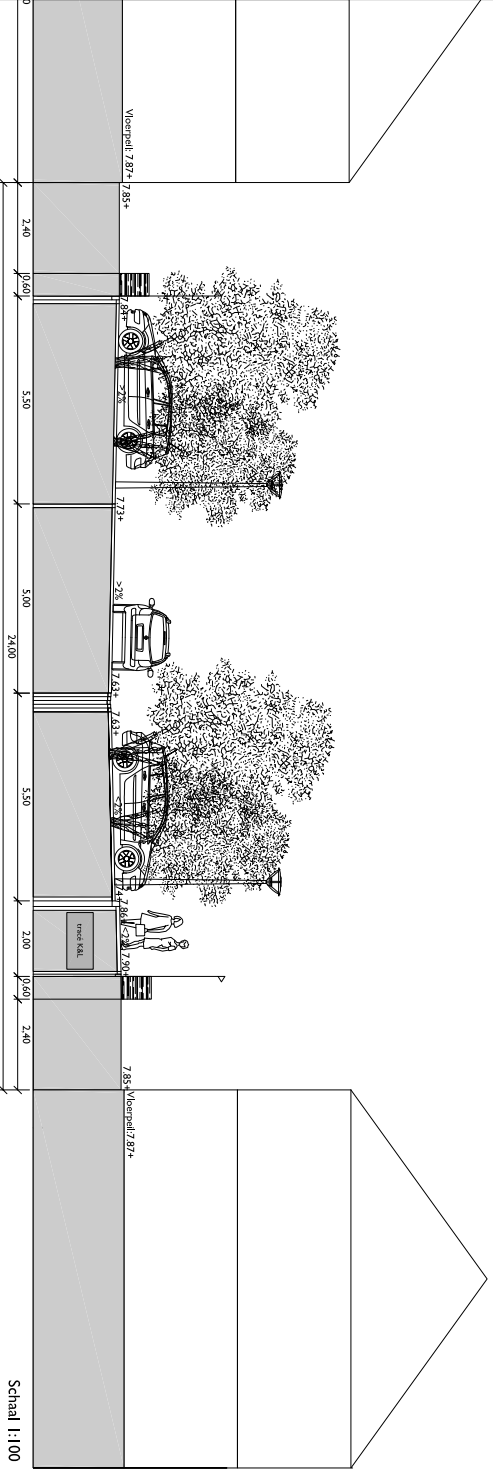
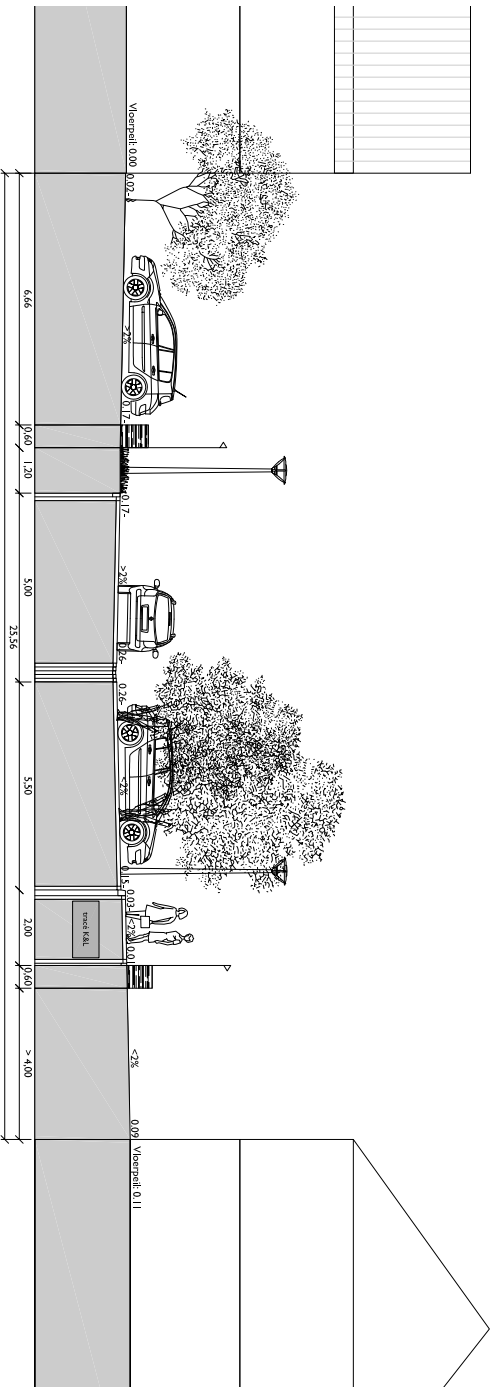
Profiel 2



PLAN

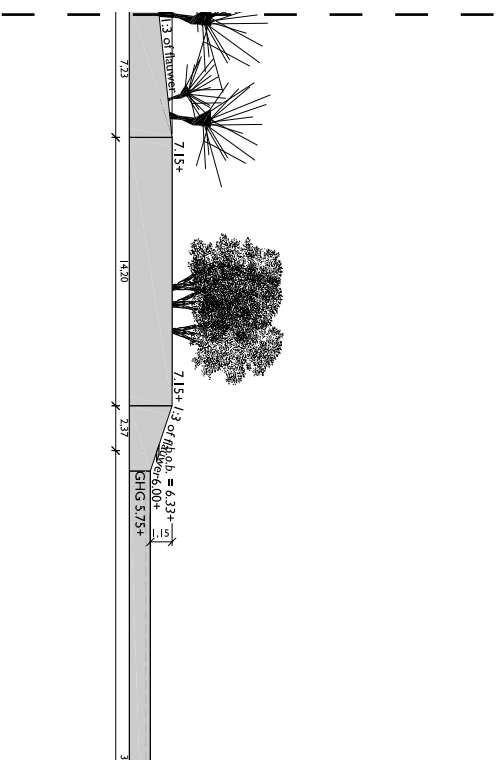
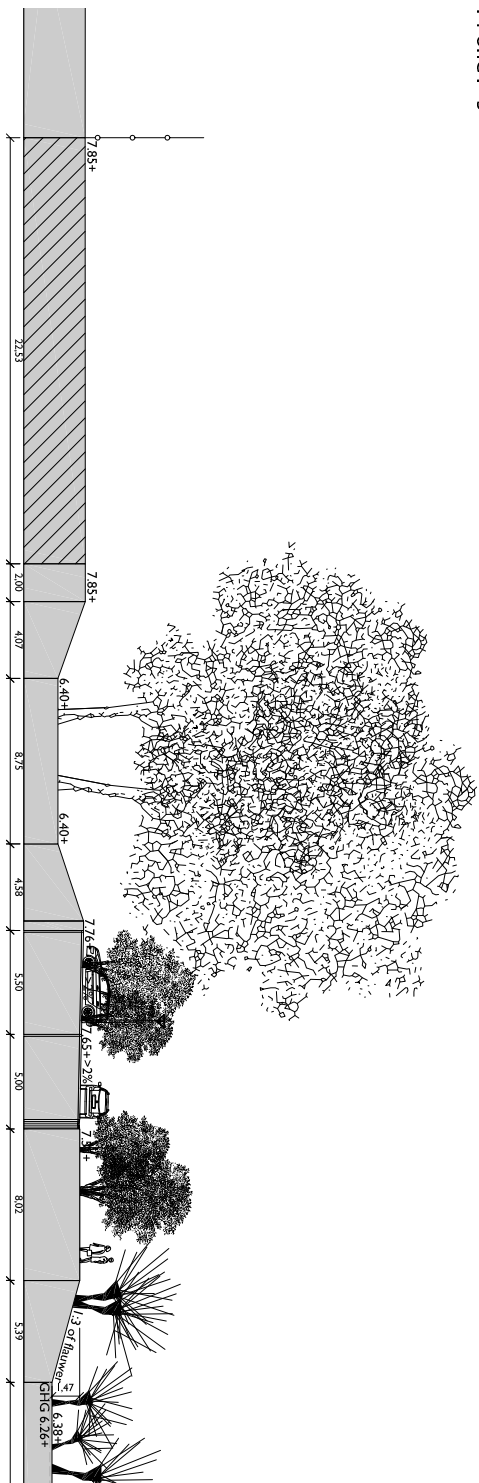
Profilen

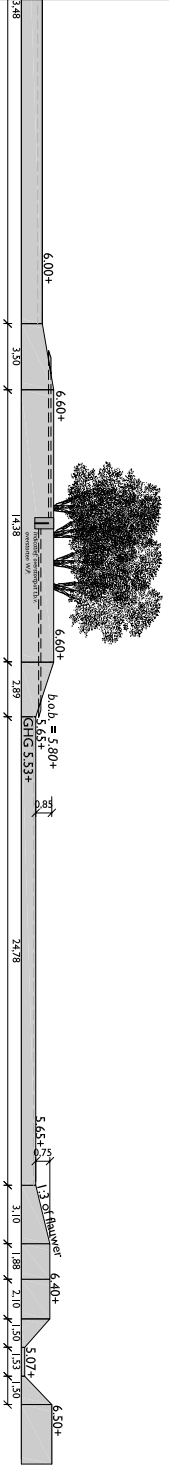
Profil 1



PLAN

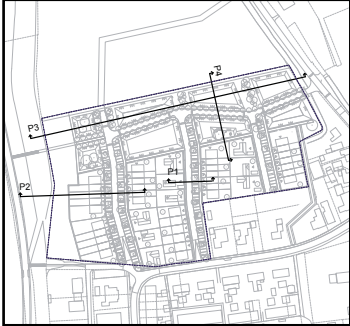
Profiel 3



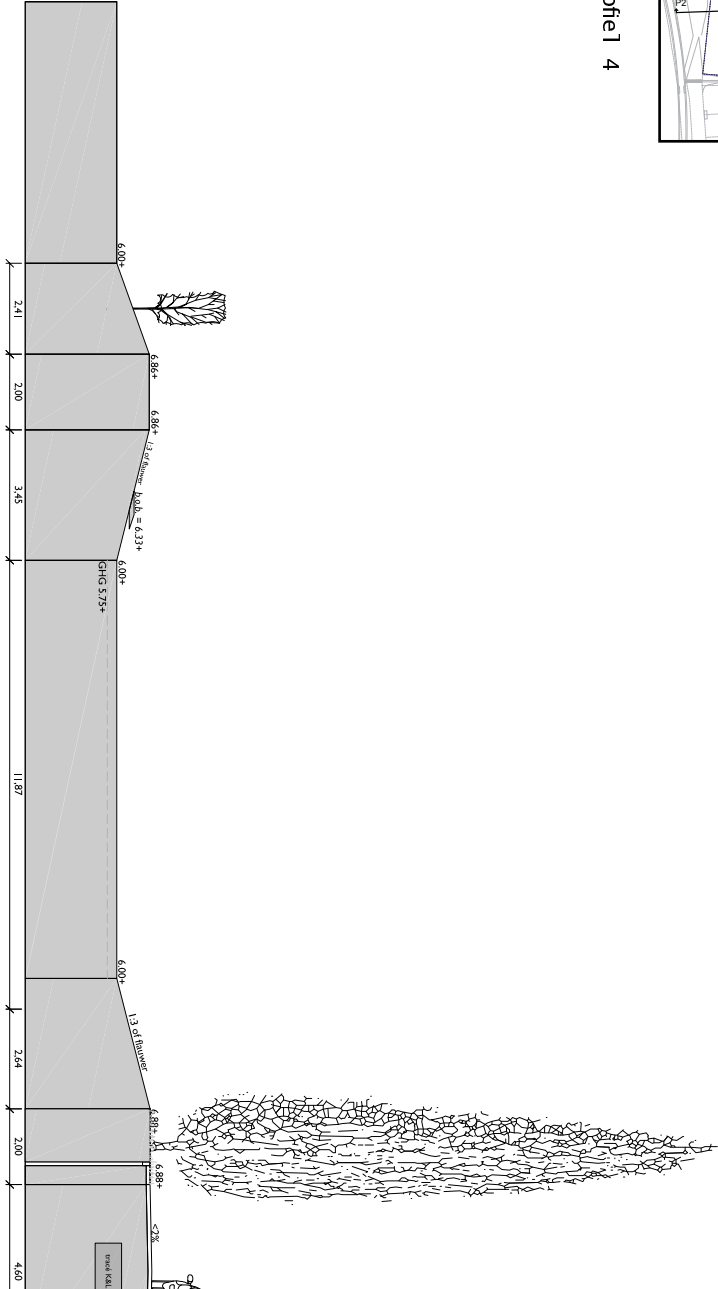


PLAN

Profel 1en



Profel 4



[illegible]

FACETTEN

Groen openbaar

Legenda

-  Lindes langs Keizerstraat
-  huisbomen
-  elzen
-  populierenlaan
-  walnoten
-  geknotte wilgen
-  hagen
-  windhaag
-  natte vegetatie
-  gras



laan Populus nigra italica



straatboom Alnus incana

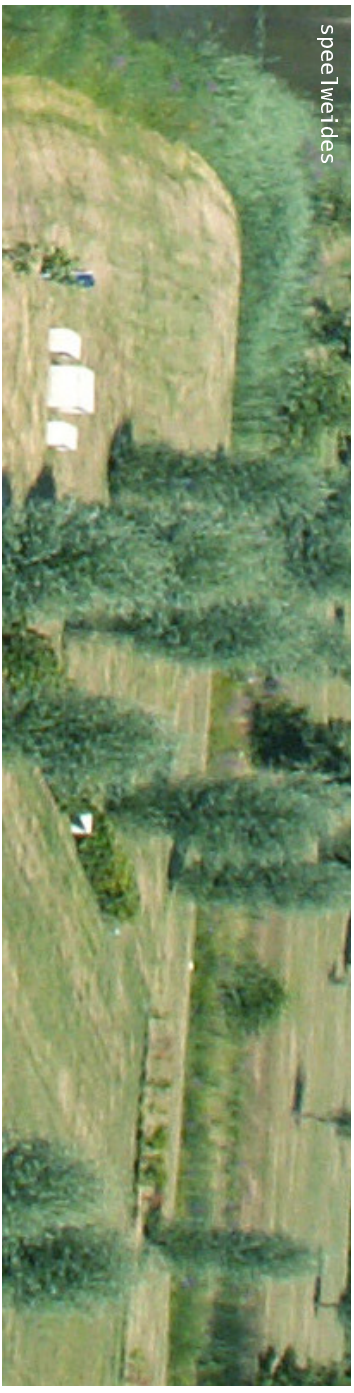


wilgen Salix alba



FACETTEN

Groen openbaar



speelweides



wt | bents (ruweel)



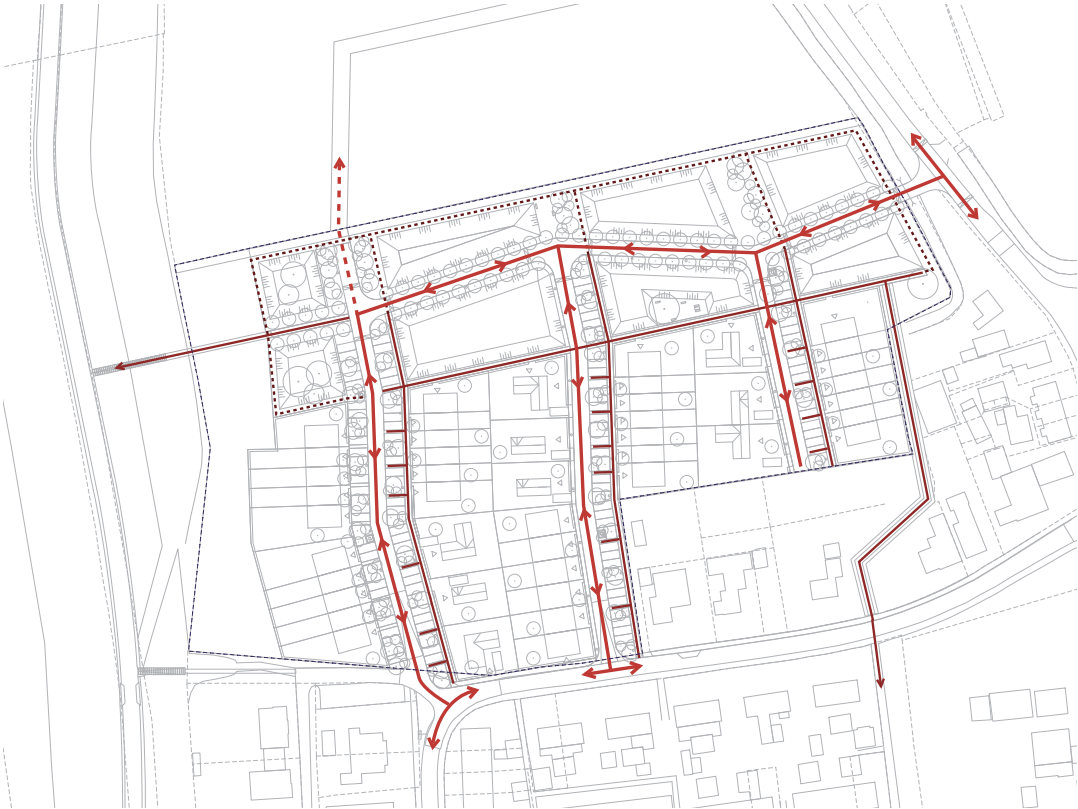
gemaai de paden

FACETTEN

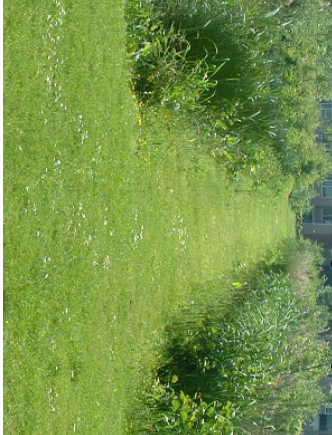
Routes

Legenda

- ontsluitingsroute autoverkeer
- langzaam verkeersroute
- informele parkroute



informele parkroute gemaaid gras



voetpaden langs parkrand



auto-ontsluiting gebakken klinkers



Legenda

74 m2 bodem-oppervlak wadi

5.90+ hoogtepeilen bestaande situatie

5.90+ hoogtepeilen nieuwe situatie

GHG = 5.53+ pe1 Gemiddelde Hoogte Grondwaterstand

b.o.b. 6.77+ binnenzijde onderkant buis van ondergrondse

waterafvoerbuīs

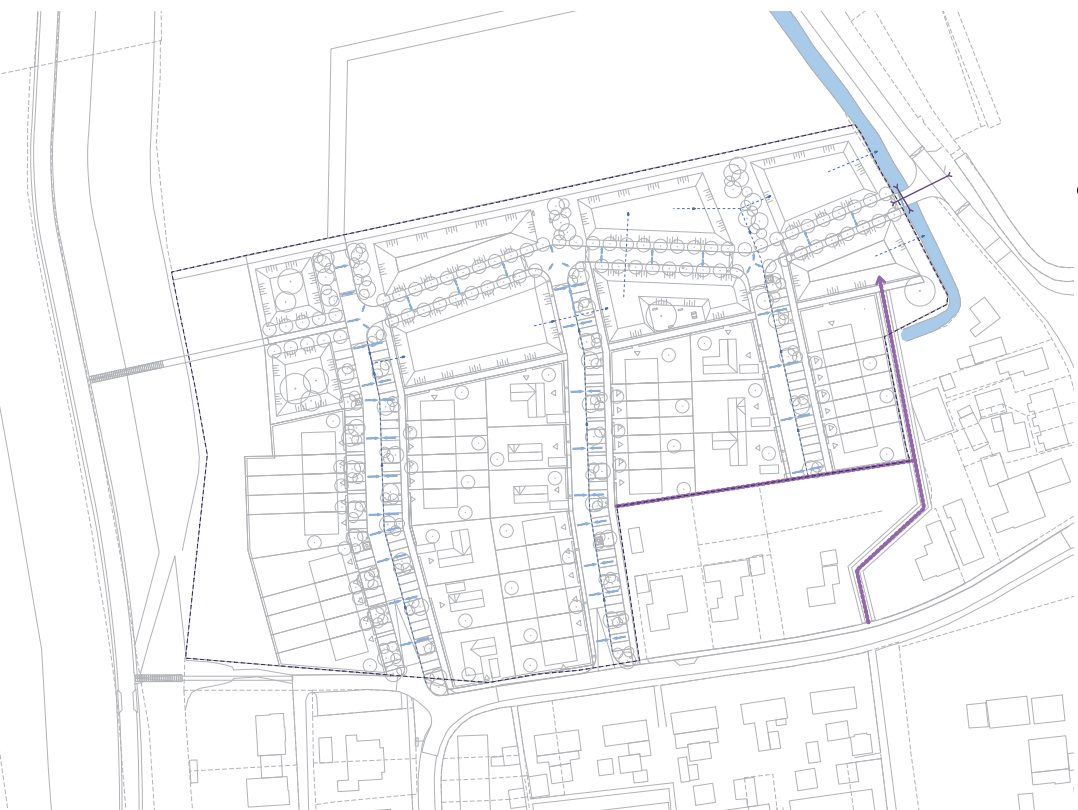


FACETTEN

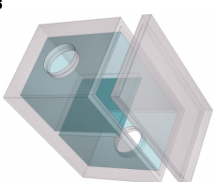
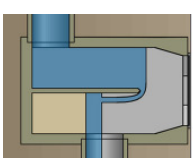
Afwatering

Legenda

- afschot + ondergrondse afvoer
- bestaande sloot
- waterbergingszone
- duiker
- drainagebuis



overstortput tussen wadi's



molgoten en kolken



waterberging met overstort



krabbescheer in natere delen





toelichting

Het plangebied is opgedeeld in vier gebieden, die elk op een eigen waterbergingsveld afwateren.

De bergingen storten in noordelijke richting in elkaar over en hebben uiteindelijk een overstort op de A-watergang langs de Keizerstraat.

De doodlopende arm van deze watergang wordt ingekort. Ter plaatse wordt een langzaamverkeersroute als verbinding met het dorp aangebracht. Onder de verharding wordt een drainagebuis aangebracht, die het water van de aangrenzende kavels afvoert naar wadi D.

De berekening voor de bergingscapaciteit is als volgt:

Gebied A - 3.600 m² verhard oppervlak
436 m³ berging per ha. verharding
= 0,36 x 436 m³ = 160 m³ berging nodig
Wadi A 570 m² groot, dus 28 cm water

Gebied B - 2.830 m² verhard oppervlak
436 m³ berging per ha. verharding
= 0,28 x 436 m³ = 123 m³ berging nodig
Wadi B1 + B2 580 m² groot, dus 21 cm water

Gebied C - 1.700 m² verhard oppervlak
436 m³ berging per ha. verharding
= 0,17 x 436 m³ = 75 m³ berging nodig
Wadi A 354 m² groot, dus 21 cm water

Gebied D - waterproblemen huidige kavels en bereikbaarheidsproblemen bij A-watergang die doodloopt op Dorpsstraat. Oplossing: inkorten watergang, aanbrengen drainagebuis onder voornalig tracé en in in achtertuinen bestaande kavels. Drainagebuis mondt uit in wadi D, die overstort op resterende watergang. Langs wadi D 4m onderhoudszone voor bestaande watergang.



FACETTEN

Verlichting

Legenda

 mast 4m, type Lightronics Luz



mast 4m, type Lightronics Luz



FACETTEN

Afvalinzameling

Legenda

- ondergrondse afvalcontainers
- route afvalinzameling
- bereik containers 75m

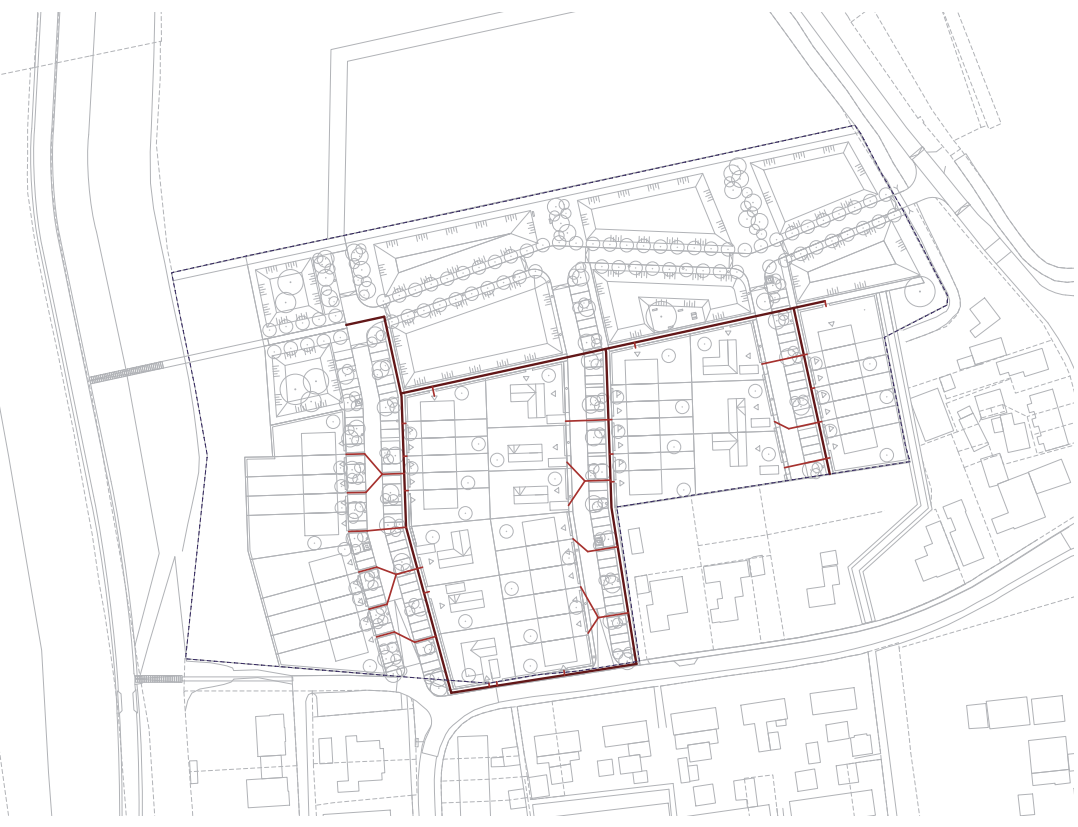


FACETTEN

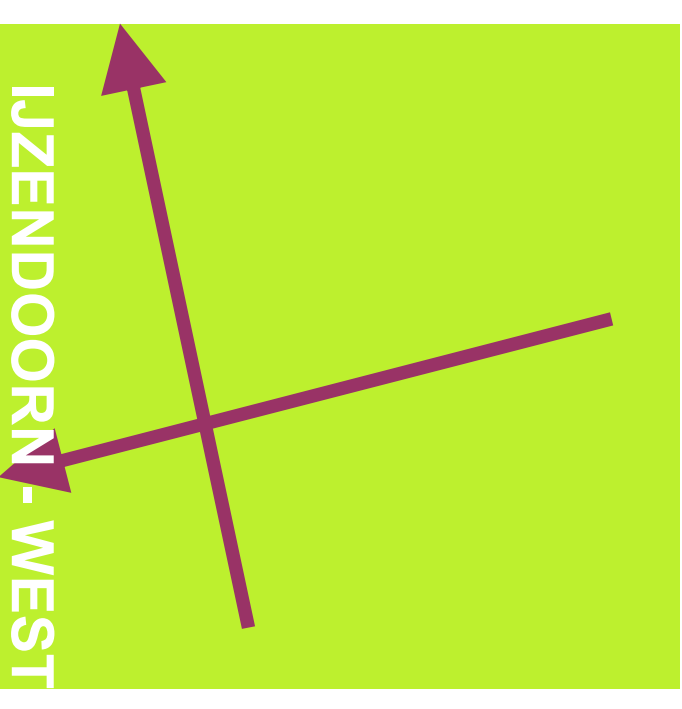
Kabels en leidingen

Legenda

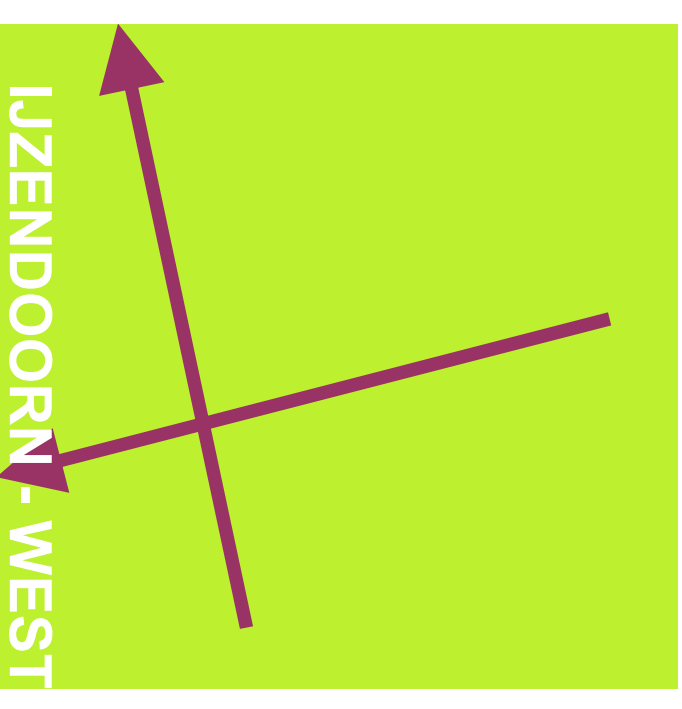
- hoofdtracé
- huissaansluiting



BIJLAGE 2 PLANKAART OPENBARE RUIMTE



BIJLAGE 3 PLANKAART BOUWKAVELS





Stichting Woningbouw Beluwe
Postbus 8, 4033 ZG Lierden
CR client postcode
t 0344-660983
f 0344-603870
e buurassent@wvlierden.nl
www.wvlierden.nl

croonenarchitecten
croonenarchitecten nvstribus 134 1801 bu wijkden t 04 34 62 27 fax 34 62 28 e postbus@croonenarchitecten.nl

ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Baasheime IJzerdoorn

projectnummer 21.0220
datum 30 mei 2012
gemaakt
schaal 1 : 500
formaat A1

architect Eric van Baarngen, architect NVB
projectleider ing Erik Cornelissen
tekenaar ing Tim Oude

concept

SO-00