

GEMEENTE IJSSELSTEIN

Ontwikkelingsvlekken Noord-IJsseldijk

Beeldkwaliteitplan

08-10-2020



Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Opdrachtgever: gemeente IJsselstein

Projectnummer: 203443

Datum: 8 oktober 2020

Referentie: 203442bcp10

Noordrand-IJsseldijk

**“...een nieuw
recreatiegebied
in een bosrijke
setting”**



Inhoudsopgave

beeldkwaliteitplan Noord-IJsseldijk

01	INLEIDING	7
	1.1 Inleiding	9
	1.2 Plangebied en begrenzing	9
	1.3 Leeswijzer	9
	1.4 Relatie met welstandsnota	9
02	HOTEL VLEK	11
	2.1 Beeldkwaliteit en positionering bebouwing	12
	2.2 Beeldkwaliteit buitenruimte	16
03	OVERIGE VLEKKEN	19
	3.1 Beeldkwaliteit en positionering bebouwing	20
	3.2 Beeldkwaliteit buitenruimte	24
	3.3 Fasering	28

INLEIDING

01



Ligging plangebied op topografische kaart

Ligging plangebied op luchtfoto

Inleiding

1.1 Inleiding

Ten noordwesten van de stad IJsselstein, aan de oevers van de rivier de Hollandsche IJssel, is Staatsbosbeheer voornemens om het bestaande bosgebied 'het IJsselsteinse bos' uit te breiden in noordwestelijke richting. Om deze ontwikkeling financieel mogelijk te maken zijn in het nieuwe bosgebied een drietal ontwikkelingsvlekken voorzien. Deze vlekken kunnen ingevuld worden met diverse recreatieve functies, die passend zijn binnen de nieuwe recreatieve functie van het gebied.

Vanwege de bijzondere ligging van de ontwikkelingsvlekken binnen een nieuw op te richten bos- en natuurgebied vragen de inrichting en de vormgeving van zowel de gebouwen als het buitenterrein om een passende vorm en stijl. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in de gewenste kaders waarbinnen het mogelijk is om deze ontwikkelingen op een passende wijze in te passen in het bos- en natuurgebied.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Ligging

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern IJsselstein en ten noorden van de bestaande delen van het IJsselsteinse bos. Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Noord IJsseldijk in het westen, de Provinciale weg in het noorden en de Nedereindseweg in het oosten. De jachthaven Marnemoende vormt ongeveer de zuidelijke grens van het plangebied, waardoor het nieuwe en bestaande bos niet direct aan elkaar grenzen. Wellicht dat dit in de toekomst nog ontwikkeld zal worden.

In het plangebied zijn drie ontwikkelingsvlekken opgenomen. De grote vlek in het noordwesten aan de Nedereindseweg voorziet in de ontwikkeling van een hotel met bijbehorende functies zoals wellness en restaurant. Deze vlek zal dan ook in dit document behandeld worden als 'hotel vlek'. De andere twee vlekken zijn gelegen in het oostelijke deel van het bos, waarvan

de grootste ontsloten wordt vanaf de Nedereindseweg en de kleinere vanaf de Noord IJsseldijk. De toekomstige invulling van deze recreatieve vlekken is nog niet duidelijk, waarbij zelfs een invulling met meerdere functies/bedrijven niet uitgesloten is. Deze vlekken vragen daardoor om meer flexibiliteit en worden in dit beeldkwaliteitplan behandeld als 'overige vlekken'.

1.3 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van het woongebied en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de (semi-) openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.

Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie. Dit beeldkwaliteitplan is geen star document en kan de doorlooptijd van de ontwikkeling van het woongebied faciliteren met heldere kaders. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

naar de letter of de geest?

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden

in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier in de leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden. De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag, na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan, besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

1.4 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van het stedenbouwkundige opzet, concrete criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking. Deze criteria worden door de welstandscommissie gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota worden beschouwd.

HOTEL VLEK 02



“het hotel moet een directe interactie krijgen met de natuurlijke omgeving”

Gebouwen

beeldkwaliteit

Sfeer en karakteristiek

Het hotel met bijbehorende faciliteiten zoals restaurant, zalen en wellness is voorzien in de meest westelijke van de drie ontwikkelingsvlekken. Het betreft de grootste ontwikkeling en daarmee ook de grootste uitdaging om deze passend te maken binnen de natuurontwikkeling. Om het geheel goed vorm te geven is zowel de positionering en uitstraling van de verschillende onderdelen van belang, zowel bebouwde als onbebouwde delen.

Positionering:

- Hoofdgebouw is gelegen aan de zuidkant van de vlek, georiënteerd op de natuurlijke omgeving
- Volume richt zich naar de centrale groene ruimte binnen het bosgebied
- Geen oriëntatie op het lint aan de Nedereindseweg of Meerndijk
- Visuele interactie vanuit hoofdgebouw met natuurlijke omgeving is de basis
- Hoofdgebouw blijft binnen 'rode vlek'
- Buiten de rode vlek (gearceerde deel) zijn enkel niet bebouwde publieksfuncties toegestaan, zoals terras, zwembad of tuin.

Vorm/uitstraling:

- Duidelijke hoofdvorm met eventuele ondergeschikte vleugels
- Vorm past bij de landelijke omgeving: dit kan zowel een traditionele vorm zijn (landelijke stijl met kap) als mede een moderne variant (groene eco-architectuur, natuurlijke materialen, minimalistisch)
- Architectuur passend bij de natuurlijke omgeving
- Eigentijdse vormgeving
- Geen historiserende architectuur
- Gebouw richt zich naar zijn omgeving, interactie met het bos en de open ruimte
- Alle kamers bevinden zich binnen het hoofdgebouw

Afmetingen:

- Hoofdvorm maximaal 3 bouwlagen (eventueel met kap), goothoogte maximaal 10m, bouwhoogte maximaal 14m
- Ondergeschikte vleugels, maximaal 2 bouwlagen (eventueel met kap), goothoogte maximaal 7m, bouwhoogte maximaal 11m



Positionering, vorm en afmetingen bijgebouw(en):

- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zowel in formaat, vorm als vormgeving
- Verblijfsrecreatie is niet toegestaan in bijgebouwen
- Maximaal 1 bouwlaag met kap, goothoogte maximaal 3m
- Bijgebouwen dienen een bijzondere publieke functie te hebben (zoals paviljoen, zaal of wellness) die om een bijzondere plek op het terrein vragen.
- Vormgeving van de bijgebouwen sluit aan bij de vormgeving van het hoofdgebouw

Materialen

- Natuurlijke materialen
- Hout
- Glas
- Beton
- Riet
- (natuur)steen
- leem
- green wall/gras

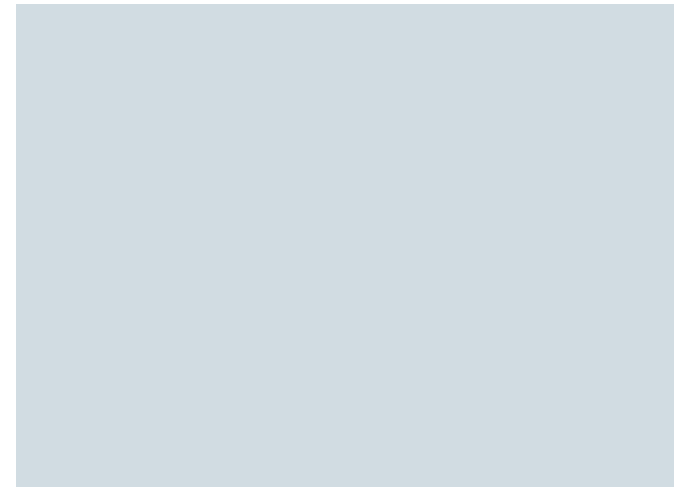


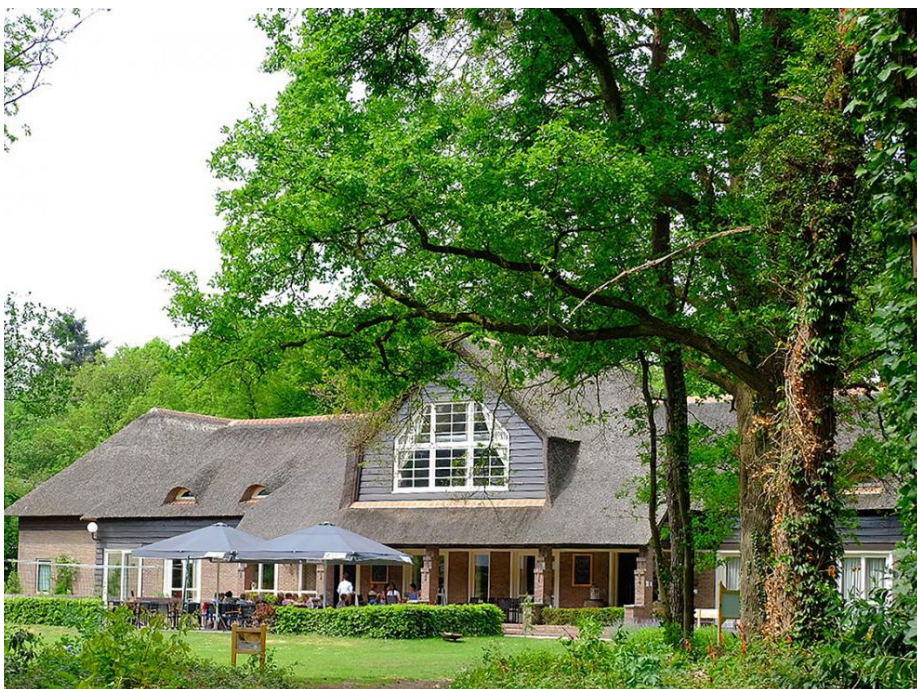


Combinatie van modern met landelijke twisten: baksteen, hout en riet



Modern landelijke architectuur met directe link met de natuurlijke omgeving





Gebouw gaat op in de natuurlijke omgeving

“...eigentijdse landelijke
uitstraling uitgewerkt
met een mix van
natuurlijke materialen”

Buitenruimte

beeldkwaliteit

Sfeer en karakteristiek

Ondanks het stedelijke en uitgebreide programma voor de ontwikkeling van het hotel en bijbehorende faciliteiten dient de buitenruimte rust, groen en ruimte uit te stralen.

De buitenruimte gaat naadloos over in de groene en landelijke omgeving van de Nedereindseweg. Kenmerkende elementen van de omgeving, zoals boomgaarden, houten hekwerken en karresporen komen terug in de inrichting van het terrein.

Met name de entree aan de Nedereindseweg en de overgangen naar de omliggende bos- en groengebieden verdienen bijzondere aandacht, waarbij de basis is dat de gebouwen en parkeerplaatsen geen storende elementen vormen voor bezoekers aan de bosgebieden. Hiervoor zijn een aantal basisprincipes opgesteld die dit moeten waarborgen.

Entree

- Één ingang voor auto's aan de Nedereindseweg (alternatief aan de Meerndijk)
- Groene entree met allure
- Parkeren direct gekoppeld met de entree, maar vol in het zicht vanaf de Nedereindseweg
- Meerdere informele entrees voor langzaamverkeer (voetgangers, fietsers), ook vanuit het bos

Parkeren

- Parkeren enkel toegestaan binnen de rode vlek, niet binnen het gearceerde gedeelte
- Landschappelijke uitstraling
- Groene invulling met bomen, hagen en struiken tussen de parkeervakken. Hierdoor ontstaat een eenheid met de omliggende bosgebieden
- Werken met halfverharding, waterdoorlatend





Natuurlijke materialen en transparantie in de gevel met een eigentijdse landelijke uitstraling



Landschappelijke inpassing/randen

- Extra aandacht aan randen terrein
- Bij rand aan watergang brede rietkraag
- Bij rand met bos een groene haag met bomenrij
- Bij rand met weide een landschappelijke overgang tussen het bos en de publiekelijke functies. Dit kan zowel naadloos zijn als in de vorm van een haag of landschappelijk hekwerk
- Gebouwen blijven minimaal 10m uit de grens van de rode vlek

Bewegwijzering

- Uniforme uitstraling (gelijk voor alle ontwikkelingen)
- Landschappelijke uitstraling
- Duidelijke markering bij hoofdentree

Materialen

- Natuurlijke materialen:
 - Hout
 - Glas
 - Beton
 - Riet
 - (natuur)steen
 - leem

Fasering

- De hotelvlek wordt in één keer ontwikkeld. Het opsplitsen van de vlek in meerdere ontwikkelingen is niet toegestaan.

OVERIGE VLEKKEN 03



“de recreatieve erven
liggen als attractief
eiland in de bosrijke
omgeving”

Sfeer en karakteristiek

De exacte invulling van de twee recreatievlekken is nog niet duidelijk, zodat het lastig is een passende vorm te zoeken. Als basis dienen de gebouwen zich enerzijds te voegen naar hun natuurlijke landschappelijke omgeving en anderzijds naar hun functie. Daarnaast dienen de gebouwen zich op een uniforme wijze op het perceel en de omgeving te richten, waarvoor enkele basisregels opgesteld zijn.

Positionering:

- Gebouwen zijn georiënteerd op het lint (Nedereindseweg of Noord-IJsseldijk) of op de interne ontsluitingsweg
- Gebouwen hebben een relatie met de natuurlijke omgeving
- Eventuele terrassen hebben een directe zichtrelatie met de omliggende omgeving
- Eventuele bijgebouwen zijn niet direct georiënteerd op het lint of de interne ontsluitingsweg

Vorm/uitstraling:

- Vorm is afhankelijk van de functie
- Bij iedere losse ontwikkeling is het hoofdgebouw duidelijk herkenbaar
- Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- Vorm past bij de landelijke omgeving: dit kan zowel een traditionele vorm zijn (landelijke stijl met kap) als mede een moderne variant (groene eco-architectuur, natuurlijke materialen, minimalistisch)
- Architectuur passend bij de natuurlijke omgeving
- Eigentijdse vormgeving
- Geen historiserende architectuur

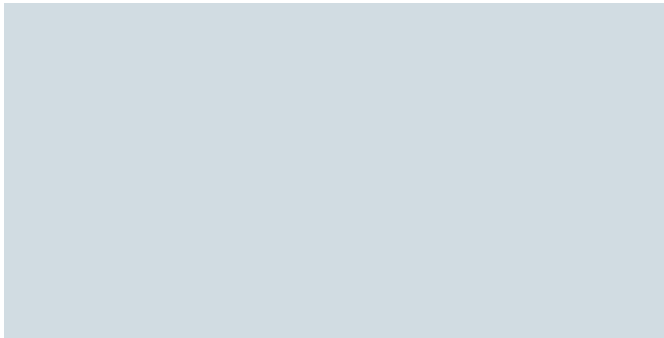
Afmetingen:

- Maximaal 20% van de rode vlek bebouwd
- Maximaal één bouwlaag met kap, goothoogte maximaal 5m, bouwhoogte maximaal 8m



Gebouwen

beeldkwaliteit



Evenwichtige traditionele gevelindeling



Landelijke stijl met veel hout



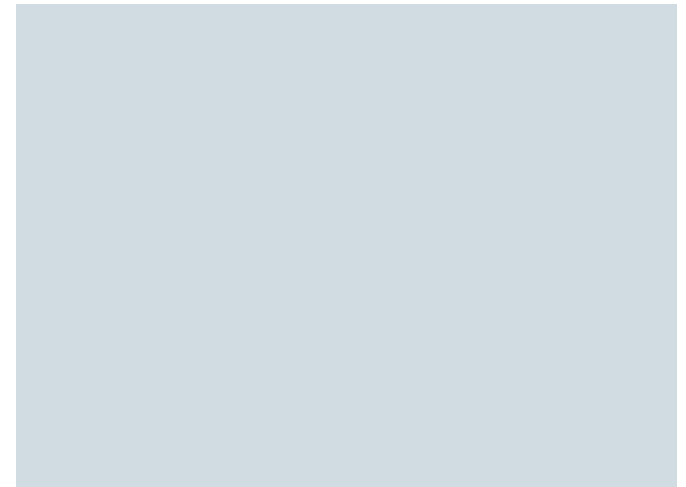
Kassen zorgen voor contact met omgeving



Natuurlijke elementen in de omgeving dienen als verankering



Ruimtelijke, groene setting met sobere architectuur





Spelen met hoogten



“...de gebouwen voegen zich naar hun functie en de natuurlijke omgeving”

Sfeer en karakteristiek

De twee recreatieve vlekken worden in tegenstelling tot de hotel vlek zeker niet intensief bebouwd, waardoor de relatie met de lommerrijke omgeving en het buitengebied hier in basis al veel sterker is.

De kenmerkende elementen uit de omgeving van het veenweidelandschap komen hier weer terug. Denk aan karresporen, boomgaarden, kastanje schapenhekwerk, houten poorten en slootjes met rietkragen.

Om de vlekken ondanks de mogelijke fasering integraal te kunnen ontwikkelen wordt een raamwerk opgezet waarin verschillende ontwikkelingen een plaats kunnen krijgen. Dit raamwerk vormt de kapstok met alle publieke functies, zoals de entree, aansluiting naar het bos en parkeren.

Entree

- Één entree per vlek
- Markante landschappelijke poort als entree
- Entree wordt begeleid door een groene entourage
- Bij entree een duidelijke bewegwijzering met de verschillende functies
- Entreeweg is vormgegeven als veldweg, sober en doelmatig, zoals:
 - Asphalt pad
 - Suggestie karrespoor

Parkeren

- Openbaar toegankelijk
- Informeel
- In een groene landschappelijke setting
- Direct gekoppeld aan de ontsluitingsweg
- Parkeerplaatsen in halfverharding (grasbeton)
- Parkeren tussen de bomen:
 - Laanvorm
 - In een hoogstam boomgaard



Buitenruimte

beeldkwaliteit





Parkeren in een laan

Landschappelijke inpassing/randen

- Extra aandacht aan randen terrein
- Bij rand aan watergang brede rietkraag met eventueel knotwilgen
- Bij rand met weide/open plek zoeken naar best passende overgang:
 - Zichtfuncties zoals terras kan op subtiel wijze vormgegeven worden door lage haag, open landschappelijk hekwerk of bloemenweide
 - Niet-zichtfuncties zodanig inpassen dat deze vanuit de weide/open plek niet zichtbaar zijn. Mogelijke inpassingen zijn een hoge landschapshaag, struweelhaag of (hak)houtsingel
- Bij rand naar ontsluitingsweg/parkeren: zicht op hoofdgebouw en hoofdingang duidelijk, vormgeven met lage landschapshaag of landschappelijk hekwerk
- Gebouwen blijven minimaal 5m uit de grens van de rode vlek

Bewegwijzering

- Uniforme uitstraling (gelijk voor alle ontwikkelingen)
- Landschappelijke uitstraling
- Duidelijke markering bij entree vanaf het lint
- Geen individuele borden/bewegwijzering bij meerdere ontwikkelingen per vlek

Materialen

- Natuurlijke materialen:
 - Hout
 - Glas
 - Beton
 - Riet
 - (natuur)steen
 - leem

Toegestane functies:

In het algemeen vallen alle toegestane functies binnen de bestemming 'recreatie'. Hieronder is een lijst van functies die passend zijn en welke niet passend zijn binnen het gebied. Deze vormen een leidraad voor overige functies die niet in deze lijst voorkomen.



Speelse natuurlijke lijnen en patronen



Bloemrijke bermen bij waterkant

Passend:

- horeca (restaurant, café)
- landschapscamping of natuurkampeerterrein
- unieke kleinschalige verblijfsrecreatie
- pluk- en/of proeftuin
- theetuin
- kleinschalige streekgebonden detailhandel, zoals de verkoop van streekproducten
- pitch & putt, boerengolf
- stadsboerderij
- klimbos, survival
- visvijver
- educatieve recreatie
- speeltuin

Niet passend

- indoor vermaak
- klimhal
- manege en ruitersporen
- evenemententerrein
- grootschalige verblijfsrecreatie
- attractiepark





“...eigentijdse landelijke
uitstraling uitgewerkt
met een mix van
natuurlijke materialen”

Fasering

In deze vlekken is het mogelijk dat er meerdere afzonderlijke ontwikkelingen in één vlek gerealiseerd worden. Wanneer dat het geval is zijn hier bijzondere voorwaarden aan verbonden om te zorgen dat toch één geheel ontstaat.

Deze uitgangspunten gelden bij een gefaseerde ontwikkeling van een vlek:

- Iedere afzonderlijke ontwikkeling vormt een afgerond geheel
- Iedere afzonderlijke ontwikkeling voorziet in een eigen landschappelijke inpassing
- De entree en het parkeren wordt als één geheel vormgegeven, geen afzonderlijke parkeervelden
- Tussen twee ontwikkelingen komt een landschapszone van minimaal 5m breed met een voetpad dat de wandelpaden in de omliggende bosgebieden en parkeerplaats met elkaar verbindt

Fasering

beeldkwaliteit



Eenduidige bewegwijzering



gezamenlijke entree met poort



Gezamenlijk parkeren in laan

