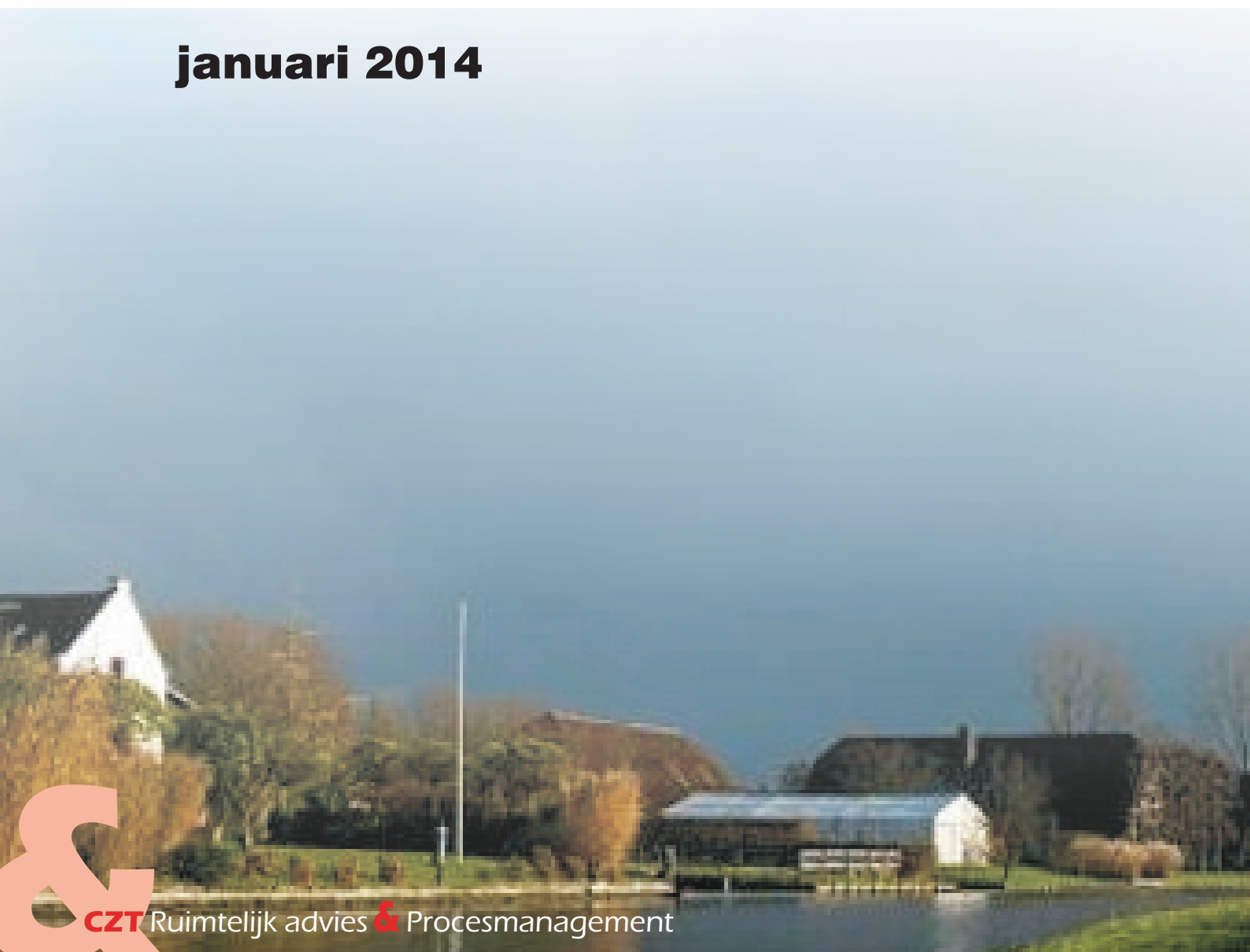


IJsselstein

Noord IJsseldijk 49

**stedenbouwkundige mogelijkheden
ruimtelijke kwaliteiten**

januari 2014



IJsselstein

Een studie naar de stedenbouwkundige kwaliteiten
van de locatie IJsseldijk Noord 49

Deventer,
Januari 2014

Ir C.J.M. Zaat
CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement

Noord IJsseldijk 49

IJsselstein
Stedenbouwkundige kwaliteiten

De opgave

Gebouwen en landschappen zijn aan voortdurende verandering onderhevig. Zo is het de wens van de eigenaar om het kavel Noord IJsseldijk 49 te IJsselstein anders te gaan gebruiken en daarvoor nieuwbouw te plegen. Op dit moment staat er een grote binnenmanege op dit kavel. De eigenaar wil dit gebouw afbreken en een woonhuis elders op de kavel terugbouwen. Deze verandering van inrichting en gebruik zal zorgvuldig moeten worden ingepast in de omgeving met behulp van stedenbouwkundige randvoorwaarden.

In de voorliggende studie worden deze stedenbouwkundige randvoorwaarden van de locatie Noord IJsseldijk 49 bepaald op basis van een analyse van landschap en historie en de morfologie van de plek. Tevens worden de beeldkwaliteitscriteria benoemd voor de locatie.

Landschappelijke verkenning

Historie

De Hollandse IJssel is een afgedamde aftakking van de rivier de Lek. Door de afdamming is de Hollandse IJssel vooral een veenrivier die zorg draagt voor de afwatering van het omliggende veenweidelandschap.

Aan de Hollandse IJssel is in de 13^{de} eeuw de nederzetting IJsselstein ontstaan, gelegen nabij het gelijknamige kasteel. Rond 1310 krijgt de nederzetting stadsrechten en in 1390 wordt de stad ommuurd. De stad heeft een strategische ligging tussen de Hollandse staten en Utrecht. Hierdoor heeft IJsselstein altijd een soort onafhankelijke status gehad. In de 18^{de} eeuw ontwikkelde de stad zich tot een soort belastingparadijs met aantrekkingskracht voor rijke bewoners uit de hele Republiek. Aan het einde van de 18^{de} eeuw verloor de stad zijn autonomie en ging het een stille tijd tegemoet om pas weer tot bloei te komen na de tweede wereldoorlog, nu als forensengemeente.

Hernhutters

In de geschiedenis van IJsselstein en de onderzochte locatie in het bijzonder is speelt een kortstondig interval een rol. In de 18^{de} eeuw ontstaat er in Duitsland een nieuw christelijk broederschap, de Hernhutters. Zij gaan uit van een levend geloof in God en verwierpen de vele dogmatische geloofsuitgangspunten. Kort na het ontstaan in 1722 wordt hun voortbestaan al bedreigt door vervolging. Er wordt in 1736 uitgeweken naar het tolerante Nederland. De Baronesse van IJsselstein biedt de Hernhutters een verblijfplaats aan in IJsselstein. Van de plaatselijke Schepen wordt een landhuis en tuin aangekocht. Dit landhuis lag ter plaatse van de huidige begraafplaats de Hoge Akker. In korte tijd groeit deze verblijfplaats er worden een nieuw onderkomen, weeshuis en gebedszaal gebouwd. In juni 1738 wordt het geheel ingewijd als 's-Heerendijk.

Noord IJsseldijk 49

IJsselstein
Stedenbouwkundige kwaliteiten



Afbeelding 's-Heerendijk

Echter ook hier worden de gelovigen tegengewerkt door de gevestigde kerken, wat in 1745 leidt tot een nieuwe verhuizing naar Slot Zeist. In 1770 worden de restanten van 's Heerendijk verkocht en gesloopt, alleen het Broederhuis blijft staan. Dit Broederhuis is het belendende perceel op IJsseldijk 53. Naar verwachting heeft een deel van het te ontwikkelen perceel deel uitgemaakt van de nederzetting van de Hernhutters.



Afbeelding: Het voormalige Broederhuis aan de Noord IJsseldijk 53

Noord IJsseldijk 49

IJsselstein

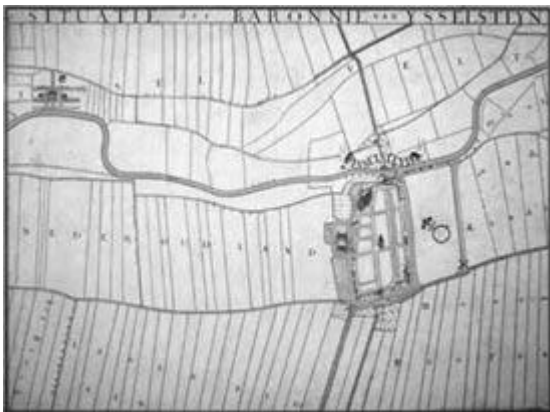
Stedenbouwkundige kwaliteiten

Landschap en stedelijke structuur

De ontstaansgeschiedenis, met de natuurlijke ondergrond van veen en afwatering en de stedelijke ontwikkeling van een historische kern hebben hun sporen achtergelaten in het landschap.

De basis van het veenweidelandschap bestaat uit polders met een getrapt afwateringssysteem en min-of-meer evenwijdige bebouwinginslinten. De veenpolders kennen een grote maat (smalle, lange kavels, weinig opgaande beplanting). De linten worden gevormd door –vaak iets hoger gelegen– wegen met aan weerszijden bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit boerderijen, vele nu in gebruik als tot woonboerderij, en enkele arbeiderswoningen. De boerderijen die nog een agrarische functie hebben zijn vaak uitgegroeid tot grote complexen ontwikkelt dwars op het lint. Rond de lintbebouwing en langs het lint staat beplanting; knotwilgen, boomgaarden, geriefhout en tuinbeplanting.

De Hollandse IJssel is een bijzonder element tussen de polders, vanuit de oorsprong als rivier is er sprake van meandering met uiterwaarden, hoewel er weinig sprake is van peilfluctuatie. De dijken die de rivierzône begrenzen liggen circa 900 meter uiteen. De uiterwaarden zijn labyrintisch opgedeeld door afwateringslootjes en kavels. Omdat er weinig overstromingsgevaar te duchten valt van de afgedamde rivier zijn de dijken vergelijkbaar met de verderop in de polders gelegen linten. Echter aan de rivierzijde is de bebouwing meer op de rivier gericht (recreatie, transport of scheepsbouw) en een enkele buitenplaats.



Afbeelding: De Baronie van IJsselstein (1777). Zichtbaar aan de linkerzijde is de nederzetting 's-Heerendijk.

De historische kern van IJssel heeft zich ontwikkeld in de kavelrichting tussen het lint en de rivier. In een rechthoekig vlak zijn drie slagen bebouwd aan de zuidkant van de rivier. Na de 2^{de} wereldoorlog is de stad uitgegroeid tot zijn huidige vorm, georganiseerd rond een infrastructurele binnenring. De oorspronkelijke linten zijn net als de historische binnenstad onderdeel geworden van het stedelijke gebied.

De noordoever van de rivier is een afwijkend onderdeel van de bebouwing met woonbuurten. Hier is van oudsher de commerciële zone van de stad, bedrijven en fabrieken hebben zich in het verleden gevestigd langs de rivier. Hier hebben nieuwe grootschalige elementen zoals sportcomplex, onderwijs, grootschalige detailhandel en recreatie hun plaats gevonden. Deze zône loopt door tot aan de begraafplaats de Hoge Akker.

Noord IJsseldijk 49

IJsselstein

Stedenbouwkundige kwaliteiten



Afbeelding: analyse van de landschappelijke structuur

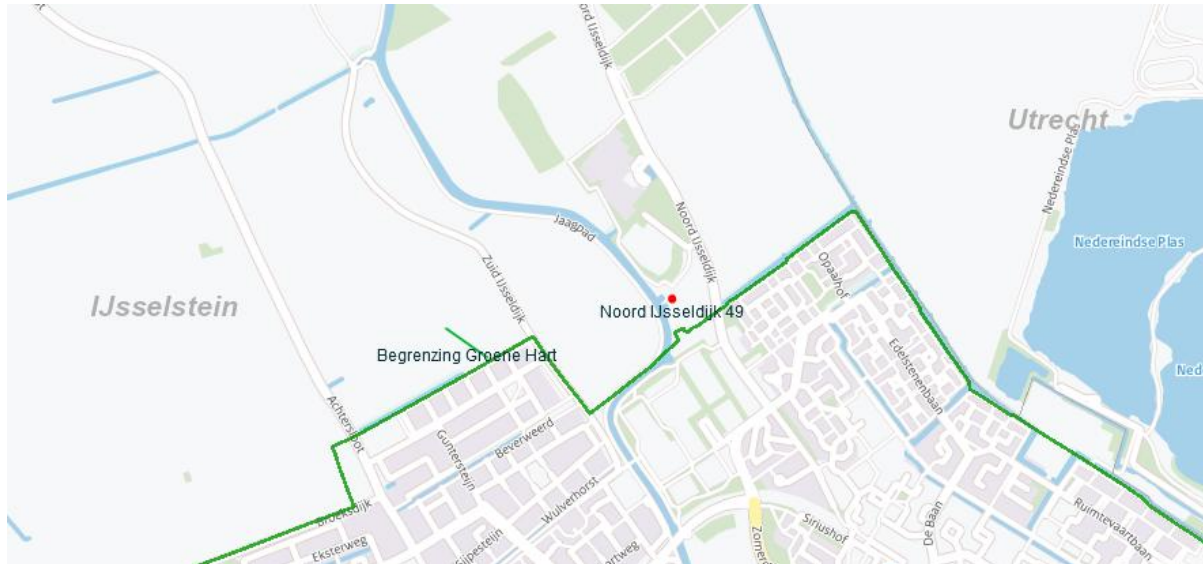
Noord IJsseldijk 49

IJsselstein

Stedenbouwkundige kwaliteiten

Nationaal Landschap Het groene Hart

Het gehele buitengebied van IJsselstein is gelegen in het Nationale Landschap het Groene Hart. De grens ligt op de komgrens van IJsselstein.



Afbeelding: locatie en begrenzing Nationaal Landschap

Kernkwaliteiten van het landschap

Het Groene Hart heeft een aantal duidelijke kernkwaliteiten en specifieke kwaliteiten en ambities per deelgebied. Landschap. De kernkwaliteiten van het landschap betreffen

- **Openheid**, met aandacht voor maat en schaal van de ruimte, de aanwezigheid van elementen in de ruimte en aandacht voor de typering van de randen;
- Het **Veenweidekarakter**, met zijn kenmerkende elementen van strokenverkaveling en lintbebouwing;
- De **landschappelijke diversiteit**, met grote verschillen in bebouwing, gebruik, inrichting en dynamiek;
- De **rust en stilte**, een belangrijke waarde van het Nationaal Landschap is de rust en stilte, gelegen tussen de grote steden van de Randstad.

Ambities vanuit het Groene Hart voor de ontwikkellocatie

De specifieke locatie aan de Oude IJsseldijk ligt net (100 m) binnen de begrenzingen van het Nationaal Landschap in een historische overgangszone tussen stad en landschap. Het gebied kenmerkt zich als een 'Oude Stroomrug' met een karakteristieke blokverkaveling en een diversiteit aan richtingen, gebruik en inrichting. De zone kenmerkt zich als een beschut en intiem

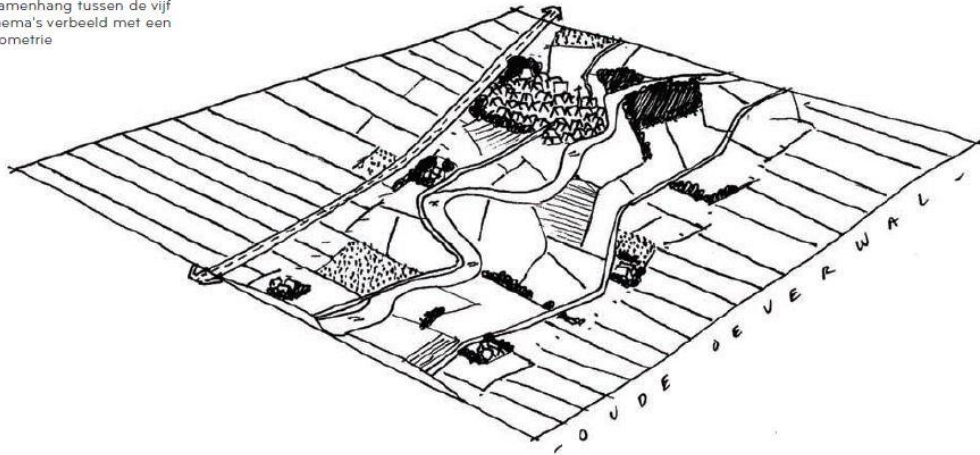
Noord IJsseldijk 49

IJsselstein

Stedenbouwkundige kwaliteiten

landschap wat zich rond de rivier heeft ontwikkeld. Het heeft een mozaïek van gemengd grondgebruik, hoge bomen en bosschages. De zone gaat geleidelijk over naar het omliggende ontginningenlandschap.

Samenhang tussen de vijf thema's verbeeld met een isometrie



Afbeelding: De kenmerken van de zone: Oude Stroomrug

De ambities voor het gebied vanuit het Nationaal landschap betreffen een waardering voor de dynamiek van de stroomruggen, de historische continue transformatie is een leidraad voor de toekomst. Wel is de stroomrug van de Hollandse IJssel een rustiger zone dan die langs Oude Rijn of Vecht. De mogelijkheid voor verandering blijft wenselijk. Een mix van groene elementen, nieuwe met behoud van waardevolle elementen is de leidraad.

Opvallend is de asymmetrische opbouw van de oude stroomrug ter plaatste van de ontwikkellocatie. De stroomrug aan de overzijde van de rivier is in gebruik als weidelandschap en kent een grote openheid. Als we de locatie beschouwen vanuit deze openheid over de rivier dan vormt de ontwikkeling onderdeel van de zichtbare rand van de openheid, aandacht voor de representatieve zijde en samenhang in het beeld zijn hierbij wenselijk.



Afbeelding: asymmetrisch profiel over de rivier

Conclusies

De voorgestelde woningontwikkeling past in de gewenste ambities van het Nationaal Landschap het Groene Hart. De ontwikkeling versterkt de inrichting van de 'Oude Stroomrug' als een van oudsher dynamische gebied met mix van groene en gebouwde elementen. De zone behoudt zijn intieme en beschutte karakter. De aandacht voor inpassing in de rand van het open landschap is qua maat en schaal goed: de rivieroever krijgt meer samenhang in gebruik, vormgeving en samenhangende landschappelijke elementen.

Noord IJsseldijk 49

IJsselstein

Stedenbouwkundige kwaliteiten

Stedenbouwkundige analyse

Mogelijkheden van de plek

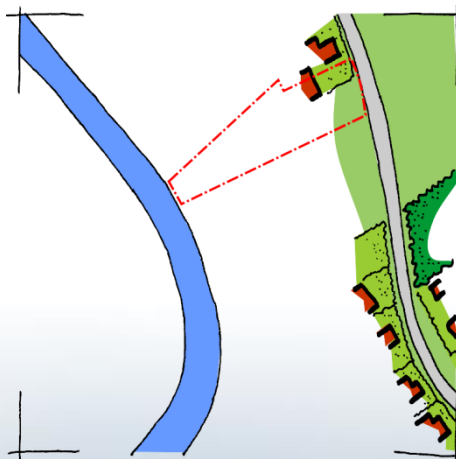
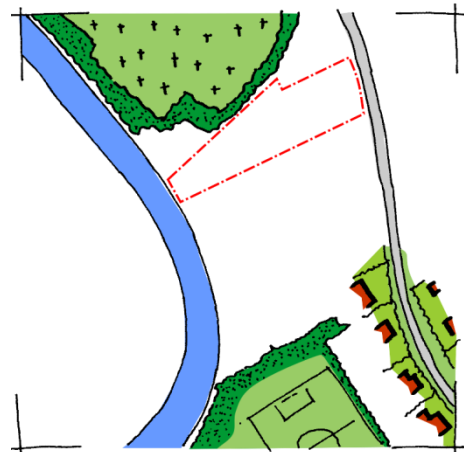
Door middel van een morfologische analyse, gericht op vorm, structuur en beleving, is een nadere verkenning gemaakt van de stedenbouwkundige kwaliteiten van de locatie Noord IJsseldijk 49.



Afbeelding: Locatie Noord IJsseldijk 49, de te ontwikkelen locatie ligt centraal op de kaart. Deze kaart is de basis voor de volgende analyses.

Stedelijke elementen

Aan de zuidkant zien we de stedelijke sportaccommodatie, ingebed in bosschages. Ten Westen is de Noord IJsseldijk. De stad strekt zich uit voorbij de locatie; aan de noordkant ligt de begraafplaats de Hoge Akker.



Het lint

Het lint is grotendeels ingekapseld door de stad en daardoor sterk verdicht. Naar het noorden toe vallen er gaten tussen de bebouwing en krijgt het lint een meer landschappelijk karakter.

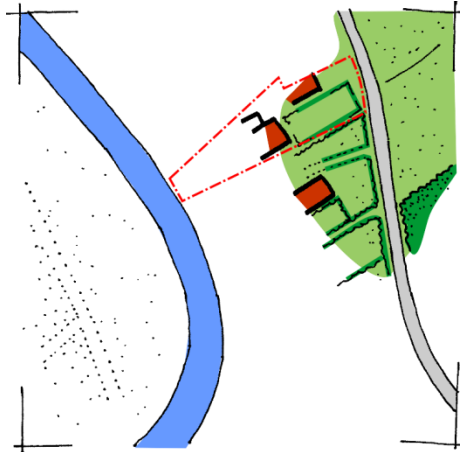
Noord IJsseldijk 49

IJsselstein

Stedenbouwkundige kwaliteiten

De openheid van de polder

De veenpolder aan westzijde van de Hollandse IJssel en ten Noordoosten van de Noord IJsseldijk laten grote openheid zien. Deze openheid zet zich voort tot aan de bebouwing van de locatie en belendende percelen.



Ruimte van de Rivier

De open ruimte van de rivier is schijnbaar onbegrensd aan de westoever. Aan de oostoever vormen de boomgroepen rond begraafplaats en sportvelden een wand. Hiertussen zien we de (representatieve) zijde van de woningen, de ruimte tussen bebouwing en het water is groen vormgegeven. De directe ligging aan een groot landschappelijk element als de Hollandse IJssel is in verhouding met de grote bouwvolumes op de oever.

Uit deze analysetekeningen valt te concluderen dat er voor Noord IJsseldijk 49 (en belendende percelen) sprake is van ligging in de stadsrand direct aan het grootschalige landschapselement van de Hollandse IJssel. De locatie begint zich op de overgang van het gesloten weefsel van de stad naar de openheid van het veenweidelandschap. De locatie kent twee zijden, de IJsseloever en het lint. Deze zijden hebben geen directe relatie met elkaar, maar hebben beiden hun eigen representativiteit.

Groot en klein. De bebouwing aan de Noord IJsseldijk is over het algemeen vrijstaande woonbebouwing met bijbehorend formaat. De dominante richting is haaks op het lint.

Tussen sportvelden en begraafplaats is er sprake van grootschalige bebouwingselementen. Opvallend is de kleine maat van nr. 53, echter als we die plaatsen als restant van een groter buiten (ingeschetst in de tekening op basis van schilderij van 's-Heerendijk) is ook hier sprake van een groot ensemble. Aan de rivierzijde zijn er twee richtingen, haaks op en langs de rivier.



Noord IJsseldijk 49

IJsselstein

Stedenbouwkundige kwaliteiten

Randvoorwaarden en referenties

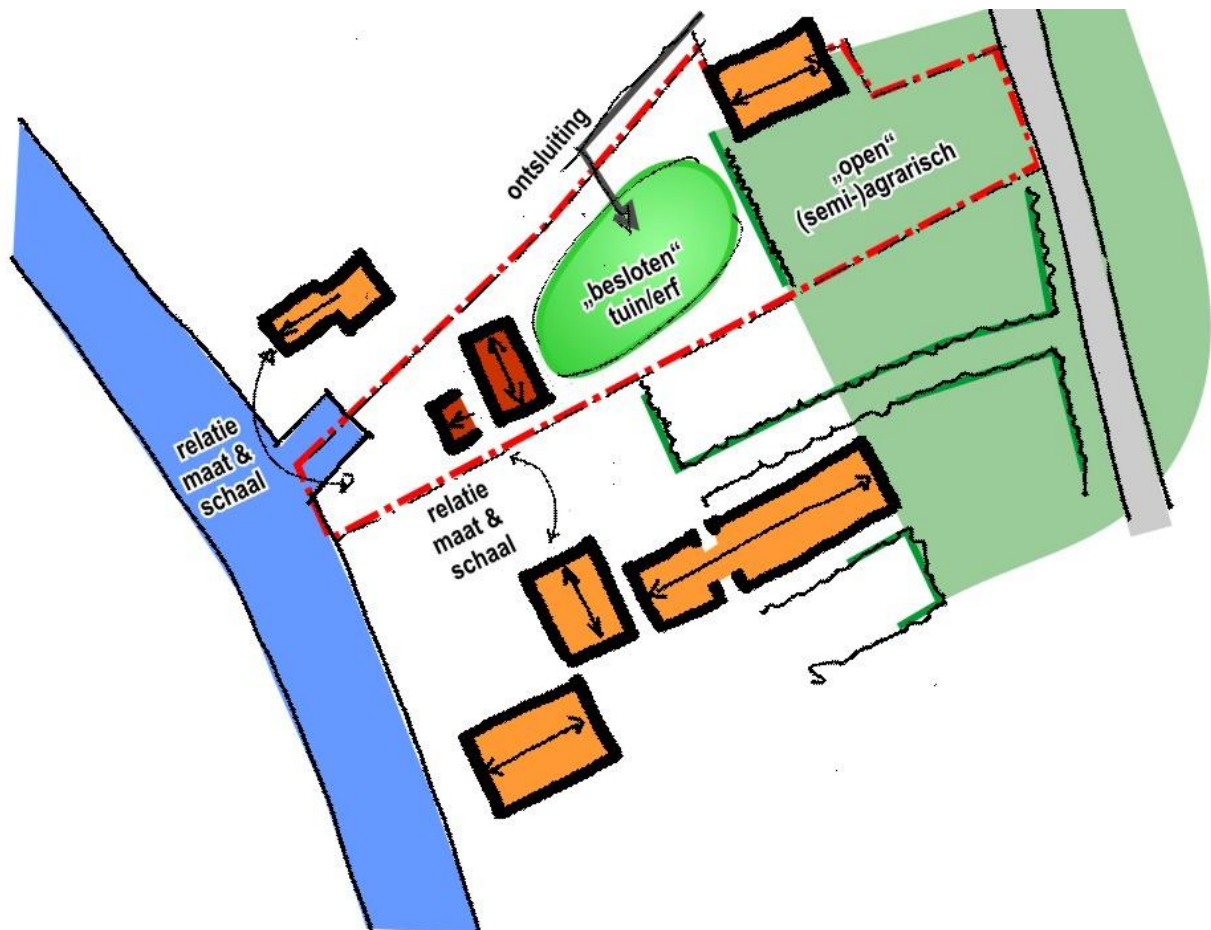
Stedenbouwkundige mogelijkheden

De voorgaande analyse leidt tot een aantal conclusies over de mogelijkheden en randvoorwaarden voor de locatie Noord IJsseldijk 49. Ten aanzien van de stedenbouwkundige setting kunnen er randvoorwaarden worden opgesteld met betrekking tot volume, richting en oriëntatie:

- Stedenbouwkundig gezien lijkt een woning met een groot volume van rond de 800 m³ zeer goed mogelijk gezien de maat van de omliggende bebouwing en de ligging in de zone grootschalige (stedelijke) objecten. Een rol hierbij speelt ook de rol van de directe ligging aan de rivier als grootschalig landschappelijk element;
- Qua richting zal de te ontwikkelen woning behoren bij de rivier, mede door de ligging direct aan de oever. Daar zijn twee hoofdrichtingen, dwars op de rivier en volgend aan de rivier. De nieuwe ontwikkeling zal deze hoofdrichtingen volgen.;
- De maat en schaal van de woning zal moeten passen tussen de bebouwing van de belendende percelen. Daar er een behoorlijk verschil zit tussen nr. 47 en nr. 53 is er sprake van een overgang. In de geleiding van het bouwvolume en in de architectuur kunnen de relaties naar de omgeving worden gelegd;
- Het rivierfront van de woning dient te worden ontwikkeld als representatieve zijde. De gevel die zich richt op de Hollandse IJssel heeft de uitstraling van een voorgevel.
- De naar de Noord IJsseldijk gerichte gevel van de woning is wel de entreezijde maar heeft geen monumentale uitstraling;
- Het geplande bouwvolume heeft een excentrische ligging op de kavel hierdoor heeft het geen relatie met het lint. In de inrichting van de kavel rekening moeten worden gehouden met de overgang van open agrarisch naar besloten tuin en zal de inrichting van de kavel de nieuwe woning als een verborgen schat koesteren;
- Inrichtingselementen van tuin en landschap zijn passend in de omgeving, passend bij het oorspronkelijk agrarische karakter van de locatie;
- Eventuele bijgebouwen zijn passend in het tuin- en landschapsonwerp, zowel qua ligging, oriëntatie, vorm als materiaalgebruik;

Noord IJsseldijk 49

IJsselstein
Stedenbouwkundige kwaliteiten



Afbeelding: Stedebouwkundige randvoorwaarden

Noord IJsseldijk 49

IJsselstein

Stedenbouwkundige kwaliteiten

Architectuur en beeldkwaliteit

Qua bouwvorm en architectuur zijn er ook een aantal uitgangspunten te beschrijven:

- De woning bestaat uit maximaal 1 laag met kap. Deze kap is een zadeldak eventueel met wolfseinden;;
- De gebruikte materialen zijn traditioneel, passend bij het van oorsprong agrarische karakter van het gebied;
- Er is sprake van een eenvoud en soberheid in vormen en materiaalgebruik. Echter in de details (o.a. metselwerk, houtwerk) kan veel rijkdom gevonden worden;

Noord IJsseldijk 49

IJsselstein

Stedenbouwkundige kwaliteiten

Referentiebeelden
architectuur



Noord IJsseldijk 49

IJsselstein

Stedenbouwkundige kwaliteiten

Referentiebeelden

Detailtering en materiaalgebruik



Noord IJsseldijk 49

IJsselstein

Stedenbouwkundige kwaliteiten