

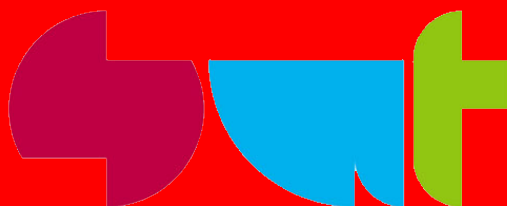
# IJLST

## Beeldkwaliteitseisen Nij Ylostins

Dit betreft een wijziging van de Welstandsnota.



november 2023



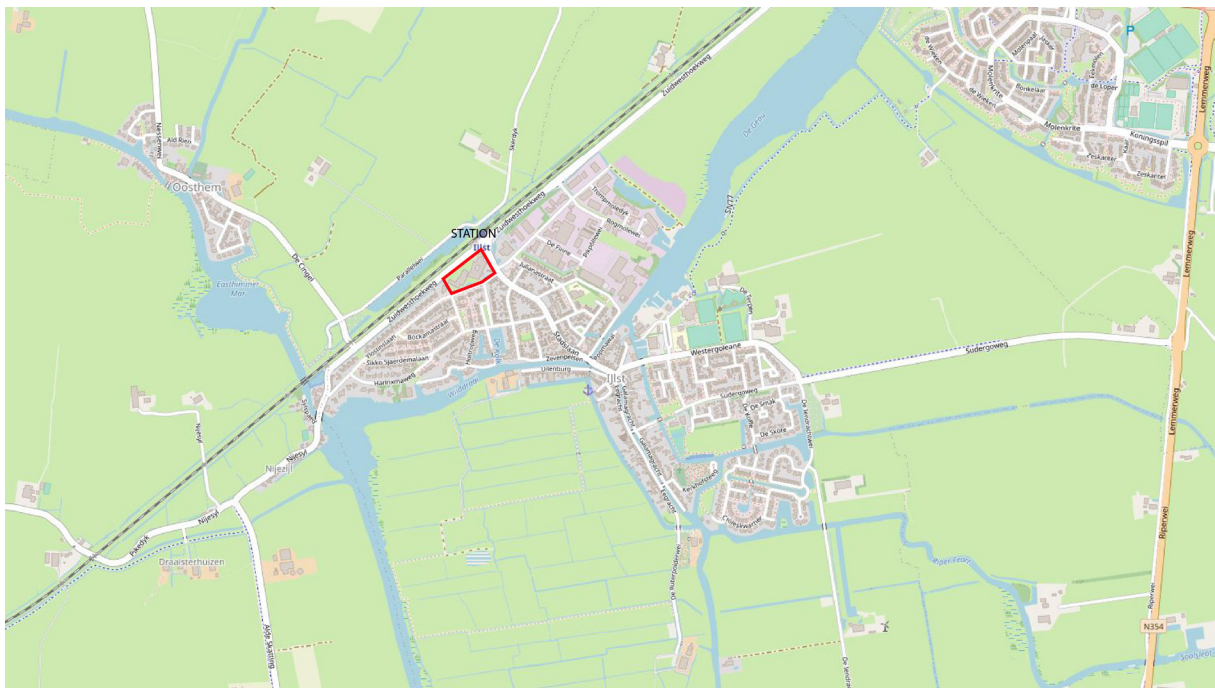
# Inhoud

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 1. Inleiding             | 3 |
| 2. Visie op hoofdlijnen  | 4 |
| 3. Stedenbouwkundig plan | 6 |
| 4. Beeldkwaliteit        | 7 |

# 1. Inleiding

Tegenover het station van IJlst ligt wooncentrum Nij Ylostins. In 2020 is voor de toekomstige ontwikkeling van dit wooncentrum een concept document “Stedenbouwkundige Uitgangspunten” opgesteld door de gemeente uitgaande van sloop en nieuwbouw. Op basis daarvan is door de initiatiefnemers en met inspraak van de bewoners van IJlst een stedenbouwkundig plan gemaakt. Het nieuwbouwplan bestaat uit 30 woningen om een klein hof, een gemeenschappelijke ruimte en een zorgcomplex met 32 intramurale zorgplekken.

De 30 woningen en de gemeenschappelijke ruimte worden ontwikkeld door Elkien. Zij benutten hiervoor een bouwconcept van Van Wijnen, genaamd Fijn Wonen, waarbij de woningen geproduceerd worden in een fabriek. Deze productiemethode bepaalt mede de mogelijkheden in de beeldkwaliteit. Het zorgcomplex wordt ontwikkeld door Patyna.



Ligging locatie Nij Ylostins in IJlst

## Relatie met het bestemmingsplan

Tegelijk met dit beeldkwaliteitsplan wordt een bestemmingsplan opgesteld. Bepalingen uit het bestemmingsplan zijn leidend boven bepalingen uit het bkp.

## 2. Visie op hoofdlijnen

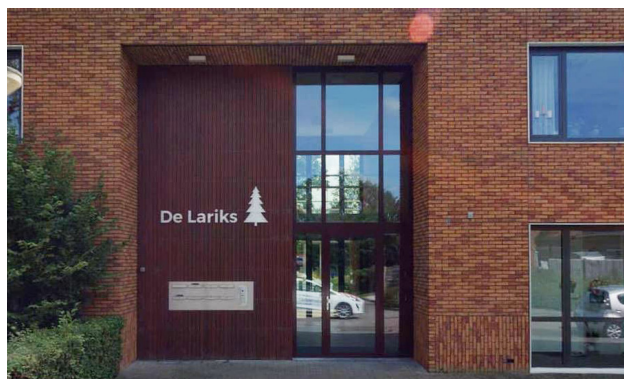
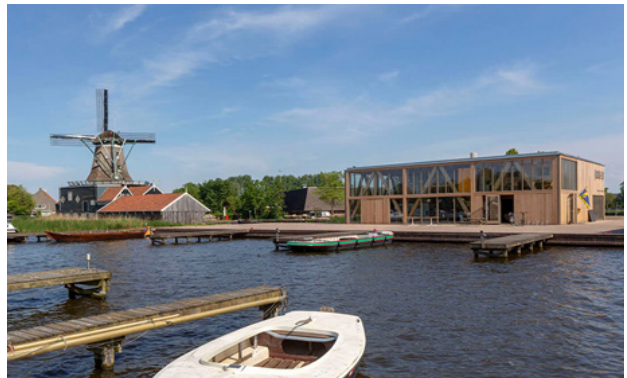
### *De opgave*

De ambitie is om een stevige gevel langs de Zuidwesthoekweg neer te zetten met beeldbepalende bebouwing op de hoek bij het station. De locatie ligt immers op een prominente plek: het is een stadsentree van IJlst. Het plangebied ligt tegenover het station van IJlst en aan de doorgaande weg tussen Sneek en Heeg. Vanaf hier kan je via de rotonde de Stadslaan inrijden naar het centrum van IJlst. Het nieuwe stedelijke blok ligt in een groene, aantrekkelijke buitenruimte.

Het is ook de ambitie om een beleving van vernieuwing en levendigheid in de architectuur terug te brengen. Het ensemble onderscheidt zich daarmee van de omgeving, met name het zorggebouw kan dienen als nieuw architectonisch icoon. Nij Ylostins is destijds gebouwd als bijzondere eenheid in een verder naoorlogse woonbuurt met daarbij behorende eenvoudige woningen. Het project van destijds wordt ook wel gezien als 'experimentele woningbouw' met een sterk sociaal karakter.

De nieuwbouw zal betekenis krijgen voor heel IJlst door waar mogelijk aan te sluiten op de architectuurtaal die is ingezet met 'Houtstad IJlst' projecten: de sinnehuskes en het Houtmuseum. Terug te voeren uiteraard op onder meer molen de Rat.

- Stadsentree met stedelijke gevelwand
- Beeldbepalende, levendige architectuur op de hoek
- Groene, aantrekkelijke buitenruimte
- Aansluiten bij Houtstad IJlst





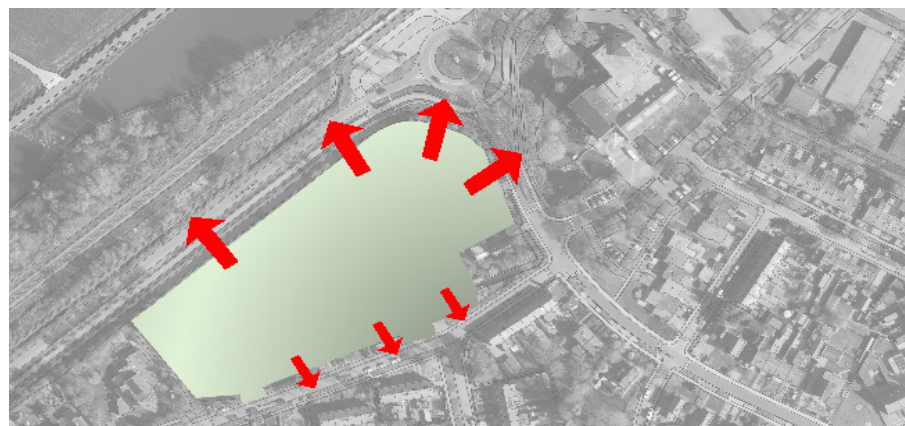
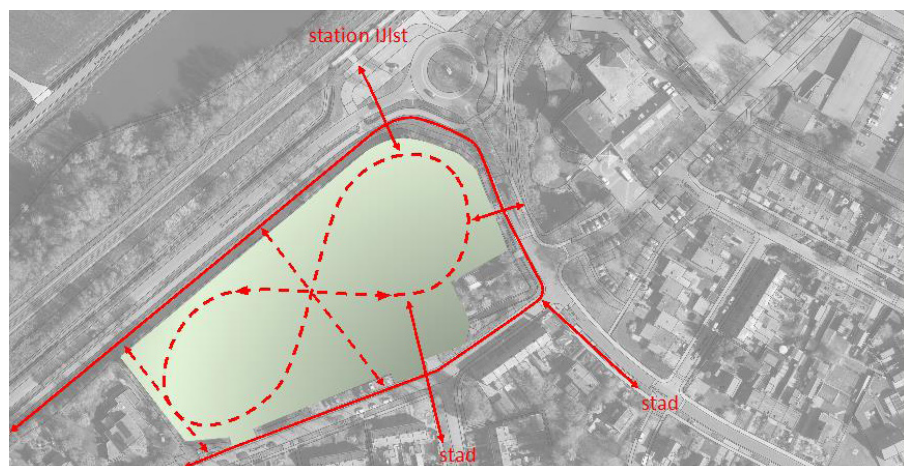
### *Aansluiting op de omgeving*

In het nieuwbouwplan blijft Nij Ylostins verbonden met een grotere schaal door de continuïteit van de watergang, het aansluiten op bestaande straatprofielen en behoud bestaande bomen. Ook komt er een nieuwe wandelroute die in het verlengde van de Jonker Rispenstraat ligt en een voetgangersbrug aan de rotonde, naar de entree van Patyna.

De architectuur mag echter loskomen van het bestaande, om zo uiting te geven aan de eerder genoemde ambities. Net zoals het bestaande gebouw van Nij Ylostins.

De omliggende bebouwing kenmerkt zich door naoorlogse woningbouw. De meeste woningen, in een blokverkaveling of strook, zijn gebouwd tussen 1965 en 1975. In een architectuur die kenmerkend is voor die tijd: sober en seriematig. De woningen aan de Stadslaan zijn vaker vrijstaand en ook wat ouder, van net voor de oorlog of net erna. De woningen bestaan uit 1 of 2 lagen met kap. De oudste woningen, zoals ook De Bongerd, hebben een geelbruine baksteen. De meeste andere omliggende bebouwing heeft een meer orangerode baksteen. Het stedenbouwkundig ontwerp is groen en ontspannen. In de loop van de tijd is er meer parkeren gekomen in de straatjes.

Tegenover Nij Ylostins staat ook het oude stadskantoor, uit de jaren '80. Deze staat nu leeg en het is momenteel onbekend wat ermee gaat gebeuren. Het stadskantoor ligt vrij op de kavel in het groen en het terrein is omzoomd met een forse waterpartij.



### 3. Stedenbouwkundig plan

#### *Stedenbouwkundig plan*

Het nieuwbouwplan kenmerkt zich als een redelijk gesloten hof rondom een groen binnenterrein. Op de kop van de kavel tegenover het station staat het gebouw voor de extramurale zorg. De diverse onderdelen van het plan vertonen een samenhang in architectuur, materiaal- en kleurgebruik. Rooilijnen zijn op elkaar en op de omgeving afgestemd. Er zijn kleine verspringingen in de rooilijn voor een meer levendig en aangenaam straatbeeld.





## 4. Beeldkwaliteit

### *Samenhang*

De verschillende delen binnen Nij Ylostins vormen samen een geheel, een ensemble. Samengehouden door de stedenbouwkundige opzet en eenduidige terreininrichting, maar ook door terugkerende elementen in de architectuur. De architectuur is herkenbaar door het gebruik van terugkerend kleur- en materiaalgebruik (onder andere baksteen, hout) en door terugkerende elementen (onder andere kappen) in de vormgeving. De beeldkwaliteit wordt daarmee ook beoordeeld vanuit het geheel.

### Criteria

- Metselwerk in natuurlijke, frisse en/of warme kleuren bijvoorbeeld bruin, rood / oranje / geel / bruingeel. Mag genuanceerd maar niet te bont.
- Toepassing van hout als gevelmateriaal of als materiaal voor detaillering.
- Hout in een natuurlijke kleur, rekening houdend met toekomstige veroudering (egale vergrijzing).
- Accenten, kozijnen, boeiboorden passend bij de verdere architectuur.
- Er is sprake van detaillering en verfijning die bijdraagt aan het architectonisch geheel en ook in het gebruik mooi blijft.
- Groene haag om de voortuinen. Min. 40cm breed, twee plantrijen.
- De achtertuinen worden voorzien van een houten berging in combinatie met een bijpassend houten frame en erfafscheiding zodat er een samenhangend beeld naar de binnentuin ontstaat.



*Warme kleur metselwerk*



*Baksteen met houten detaillering (sociale woningbouw, Hallum). Rechts voorbeeld van een eenduidig beeld richting de binnentuin, met een afwisseling tussen open delen en een gesloten berging (Tivoli, Eindhoven).*

## *Duurzaamheid*

### **Circulariteit**

Bij het ontwerp van de woningen wordt waar mogelijk gekozen voor circulaire materialen. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor gerecyclede, hergebruikte en hernieuwbare materialen. Daarnaast wordt bij het ontwerp rekening gehouden met waardebehoud van de materialen aan het einde van de levensduur.

### **Natuurinclusief bouwen**

Er worden maatregelen genomen die ten goede komen aan de biodiversiteit. Keuze is uit een of meerdere maatregelen: nestkasten voor mussen of zwaluwen of een andere doelsoort, insectenstenen, groene daken op de schuurtjes. Denk bij inpassing aan de juiste gevelzijde ten opzichte van zon en wind. Betrek eventueel een ecooloog/adviseur.

### **Energie**

Zonnepanelen en warmtepompen zijn onderdeel van het ontwerp. Ze worden zorgvuldig ingepast, zijn niet storend in het beeld.



*Zorgvuldige inpassing zonnepanelen (links); warmtekast weggewerkt in de berging (rechts).*



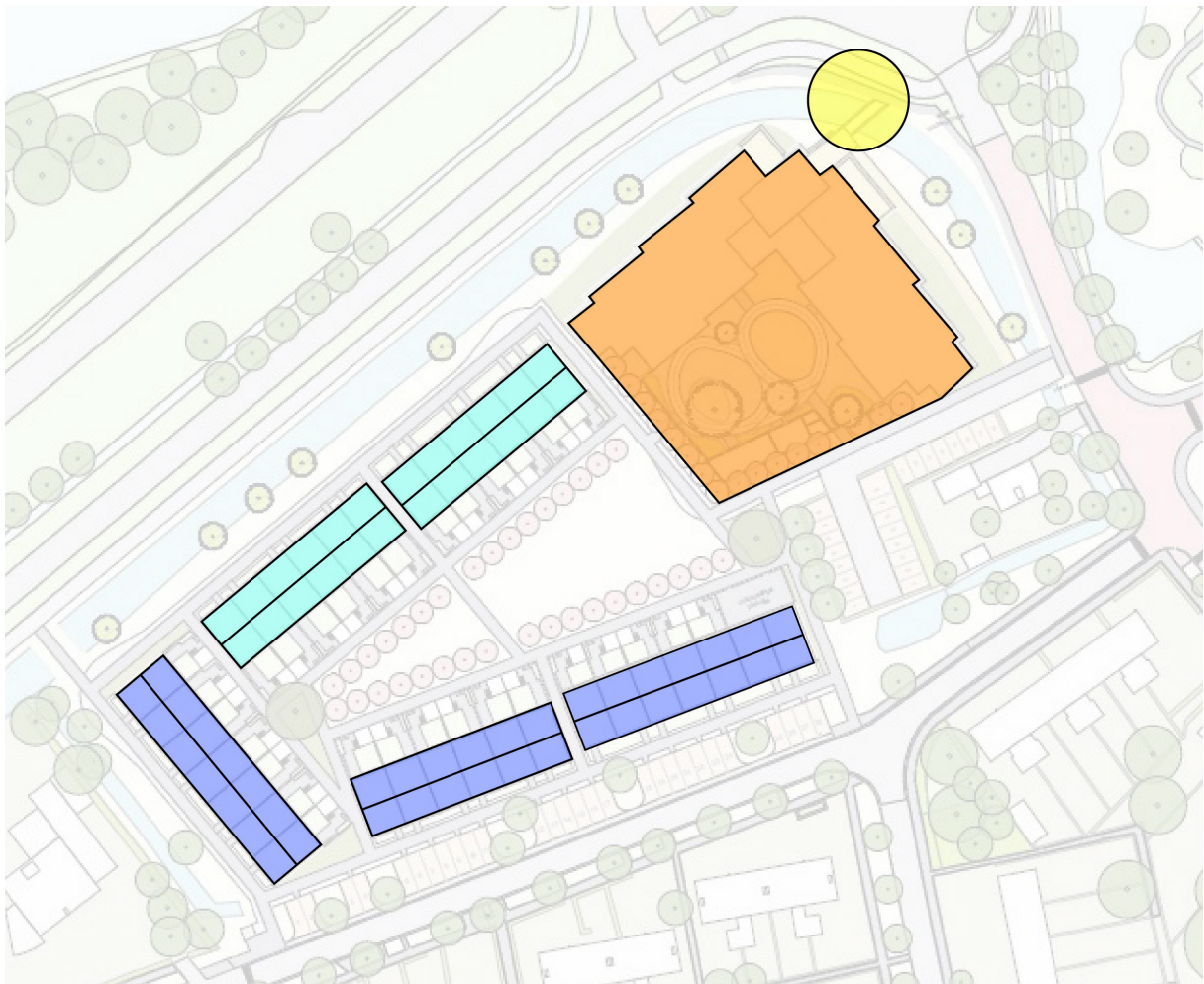
*Voorbeelden van natuurinclusief bouwen: vleermuiskast en nestkast voor mussen.*



### Beeldthemapgebieden

Nij Ylostins wordt opgedeeld in deelgebieden door de ligging en de functie van de bebouwing. Daarnaast is de nieuwe brug nog een apart element in het geheel.

Kaart beeldthemapgebieden



#### Legenda

-  zorggebouw
-  brug
-  stadsrand
-  binnengebied

## Zorggebouw

### Criteria

- De algemene criteria van pagina 7 en 8 zijn hier van toepassing. Met als extra toevoeging dat een deel van de gevel in hout wordt uitgevoerd.
- Het gebouw kent enkele verspringingen in de rooilijn voor een levendig, aangenaam beeld.
- Voor de stevigheid aan de rotonde en het station wordt massa gemaakt in de architectuur.
- De basishoogte van het gebouw is twee lagen. Vanwege de gewenste stevigheid is de hoogte aan de rotonde 2 lagen met kap. Ook aan de beide kopse kanten is sprake van 2 lagen met kap. Zo wordt aangesloten op de naastgelegen woningen met kap. Ook ontstaat daardoor aangename variatie in het gebouw.
- Sfeer: stevig, met open blik naar de omgeving. Modern en vernieuwend fris.
- Alzijdige oriëntatie. Expressieve uitstraling. Entree als blikvanger.
- Gevelopeningen naar de beide straten en op kopgevels, op begane grond en verdieping.
- Installaties, brandtrappen, afvalcontainers etcetera meenemen in het ontwerp, netjes inpassen.
- De zuidelijke entree over de watergang vormgeven conform het private buurpand: een vlakke plaat met een klein opstaand randje.
- Hekwerk besloten binnenterrein mee-ontwerpen met het gebouw en het ensemble, in relatie tot het houten frame met beplanting van de achtertuinen. Nader af te stemmen op eisen vanuit de zorgfunctie.



Referentiebeelden zorggebouwen met combinatie baksteen en hout (bron: mix-architectuur.nl en zaakvannn architecten).



Voorbeelduitwerking zorggebouw met toepassing van kappen en een combinatie van metselwerk en hout in de gevels (VMEZ Architecten).



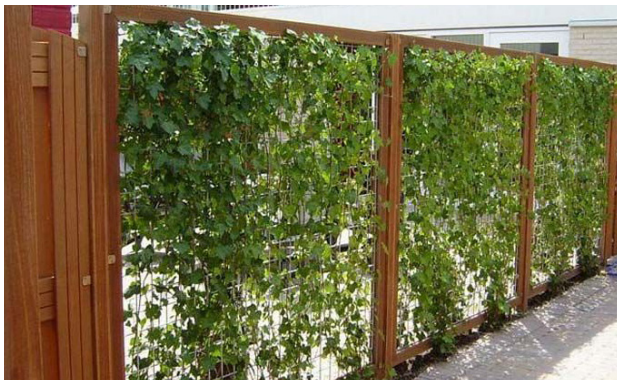
## Stadsrand

### Criteria

- De algemene criteria van pagina 7 en 8 zijn hier van toepassing.
- De beide rijen woningen hebben een verspringing in de rooilijn, ten opzichte van elkaar.
- 1 laag met langskap
- Sfeer: stevig, met als verticaal accent een dakkapel op de hoek (zie kaartbeeld p13). De dakkapel is uitgevoerd in hout passend bij het ensemble of in gedekte kleuren.
- Tweezijdige oriëntatie voor de hoekwoningen aan de Zuidwesthoekweg door bijvoorbeeld gevelopeningen op de kopgevel.
- Zijerf-afscheidings die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden mee ontworpen met de woning-berging-pergola zodat sprake is van een representatieve erfafscheiding (zie kaartbeeld op pagina 13).



Representatieve kopgevels / hoekoplossingen (links). Rechts: een dakkapel op minimaal de hoekwoningen.



Zijerf-afscheidings die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (zie pagina 13) vormen een eenheid met de erfafscheidingen met houten frame en zijn begroeid met heder. rechts: hagen om de voortuin (bron: <https://www.fijn.com>)



## *Binnengebied*

### **Criteria**

- De algemene criteria van pagina 7 en 8 zijn hier van toepassing.
- De beide rijen woningen aan de Ylostinslaan hebben een verspringing in de rooilijn, ten opzichte van elkaar.
- 1 laag met langskap.
- Sfeer: dorps, intiem door nadruk op de begane grond. Horizontale geleiding. Vriendelijke uitstraling in de detaillering door dakoverstek en verbijzonderingen in het metselwerk.
- Tweezijdige oriëntatie voor de hoekwoningen (zie kaartbeeld pagina 13, “accent zijgevel”) door bijvoorbeeld gevelopeningen op de kopgevel.
- Er worden dakramen opgenomen in het dakvlak om het grote dakvlak wat vriendelijker te maken.
- Zijerf-afscheidings die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden mee ontworpen met de woning-berging-pergola zodat sprake is van een representatieve erfafscheiding (zie kaartbeeld op pagina 13).



*Referentiebeeld detaillering: vriendelijke uitstraling door dakoverstek, trasraam, verbijzonderingen in het metselwerk, dakramen (knarrenhof Emmen).*

## *Brug*

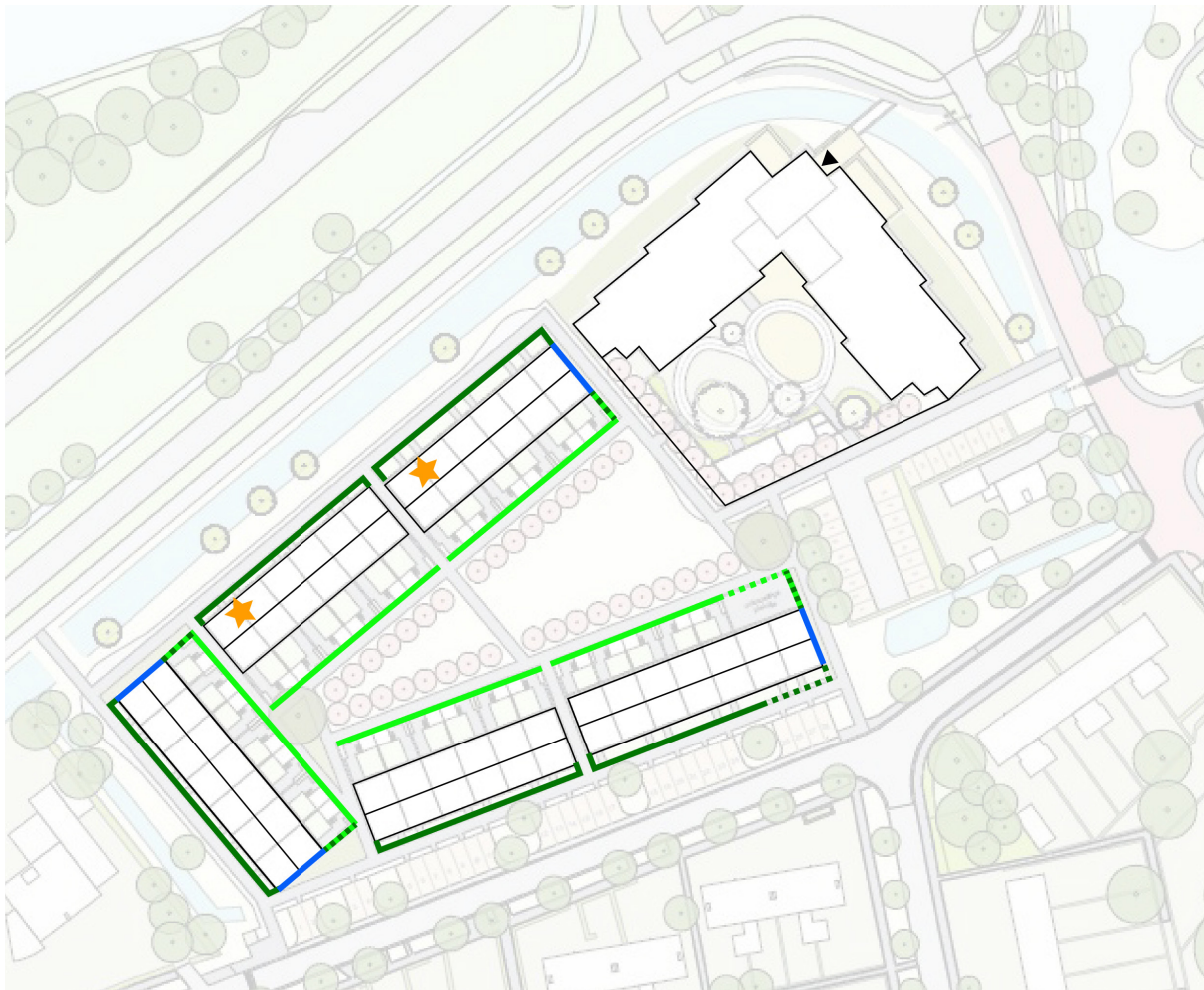
### **Criteria**

- Vormgeving in een ensemble met het “zorggebouw”.
- Hout prominent zichtbaar als materiaal.
- Eenvoudige vormgeving, zorgvuldige detaillering.
- Een hooggefundeerd landhoofd, geen extra steunpunten in het water.



*Referentiebeeld voetgangersbrug Uden (ipv Delft).*

## Kaart facetten beeldkwaliteit



### Legenda

-  locatie dakkapel
-  hagen voortuin
-  zij-erf afscheiding verbijzondering
-  accent zijgevel
-  houten frame met beplanting
-  entree zorggebouw



### *Relatie met het inrichtingsplan*

Het inrichtingsplan moet nog opgesteld worden. Ontwerp, eigendom en beheer liggen bij de gemeente. Criteria bij de buitenruimte zijn:

- In het binnenterrein komt mogelijk een aantal vrucht- en/of fruitbomen als verwijzing naar de boomgaard die hier vroeger is geweest.
- Behalve gras en bomen zijn er ook vakken met bloemrijk grasland en indien mogelijk wat vaste planten of struweel. Juist deze laag is de laag waar veel vogels en insecten baat bij hebben.
- De inrichting is ook gericht op ontmoeting.
- De inrichting van de openbare ruimte rondom en de watergang en het talud zijn nader te bepalen.
- Ontwikkel waar mogelijk goede leefomstandigheden voor watervogels (flauwe oevers, ondiepe delen), insecten, vogels (hagen en vaste planten, bomen), egels.
- Ruimte inruimen voor fietsenstalling bij het zorggebouw, nabij de ingang, op eigen terrein.
- Afval, installaties e.d. voor het zorggebouw en de ontmoetingsruimte worden op eigen terrein ingepast.
- Het parkeren is ondergeschikt aan de groene terreininrichting, in beeld en qua verhard oppervlak.
- Goed toegankelijk voor minder validen.



*Luchtfoto uit 1970 (bron Dotka) waarin de voormalige boomgaard zichtbaar is.*

Opgesteld door: Gemeente Sudwsest Fryslan  
Datum: november 2023

