

BEELDKWALITEITSPLAN BINNENSTAD IJSSELSTEIN

Gemeente IJsselstein | Quadrat, atelier voor stedenbouw, landschap en architectuur

VOORWOORD

Het voorliggende rapport is het Beeldkwaliteitplan voor de binnenstad van IJsselstein.

Dit plan is een verdere uitwerking van het Ontwikkelingsplan en is in december 2003 door de gemeenteraad van IJsselstein vastgesteld. Het moet gezien worden als een verdere verfijning van de welstandsnota voor de binnenstad.

Het Beeldkwaliteitplan gaat met name in op een drietal aspecten:

- richtlijnen voor nieuwbouw in de binnenstad;
- richtlijnen voor gevels, uitstallingen en reclame;
- ontwerpprincipes voor de openbare ruimte.



Gemeente IJsselstein, februari 2004

INHOUD

VOORWOORD

1	INLEIDING	1
2	ANALYSE HISTORISCHE STRUCTUUR	3
2.1	Ruimtelijk beeld	3
2.2	De binnenterreinen	5
2.3	Het stratenpatroon	5
2.4	Karakteristieken van de bebouwing	11
3	RICHTLIJNEN VOOR BEBOUWING	14
3.1	Ruimtelijke hoofdstructuur	14
3.2	Algemene richtlijnen voor bebouwing	15
3.3	Richtlijnen voor de nieuwbouw bij de Koningshof en Schuttersgracht	19
3.4	Richtlijnen voor nieuwbouw bij de Vingerhoekhof	25
4	RICHTLIJNEN VOOR UITSTALLINGEN, RECLAME EN GEVELS	29
4.1	Richtlijnen voor de uitstallingen	29
4.2	Richtlijnen voor reclame	31
4.3	Richtlijnen voor de puien	33
4.4	Subsidies en handhaving	35
5	INRICHTINGSPRINCIPES VOOR DE OPENBARE RUIMTE	37
5.1	Bestrating en profielen	37
5.2	Toegankelijkheid	47
5.3	Verlichting	49
5.4	Straatmeubilair	51
5.5	Beplanting	53
5.6	Fietsroute	55
5.7	Verblijfskwaliteit	55
6	EINDBEELD	56



1. VVV en nieuwe bibliotheek
2. Herinrichting Schuttersgracht met wonen, winkels en daghoreca
3. Koningshof met wonen, winkels en daghoreca
4. Molenplantsoen met gereconstrueerde stadsmuur
5. Herstructurering Vingerhoekhof met voornamelijk woningen
6. Aanleg parkeergarage IJsselwaerde
7. Woningen en zorgfuncties
8. IJsseloever met wonen en commerciële functies
9. Herinrichting openbare ruimte in de binnenstad
10. Groenaanleg met parkeren
11. Herinrichting Kronenburgplantsoen
12. Culturele functie op kasteellocatie
13. Aanleg kasteeltuin en laantje
14. Nieuwe functie in voormalig stadsmuseum
15. Nieuwbouw woningen aan plantsoenrand
16. Aanleg parkeeraccommodatie en sloop flats
17. Herinrichting Kloosterplantsoen



1 INLEIDING

In juli 2003 is het “Ontwikkelingsplan Binnenstad IJsselstein” door de gemeenteraad vastgesteld. De centrale doelstelling van dit plan luidt: “Het ontwikkelen van een binnenstad met een kwalitatief hoogwaardig aanbod aan winkels, voorzieningen en openbare ruimte die het beschermde stadsgezicht versterken, waarin het woongenot voor de bewoners is verzekerd, waarin ondernemers kunnen floreren en waarin een attractief verblijfsgebied ontstaat voor recreanten.”

In het Ontwikkelingsplan zijn keuzen gemaakt ten aanzien van de structuur van de binnenstad, de locaties van de verschillende functies, het ambitieniveau van de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur. Het plan is voor de komende tien tot vijftien jaar het kader waarbinnen de verschillende deelprojecten in de binnenstad verder worden uitgewerkt.

Als vervolg op het Ontwikkelingsplan is dit Beeldkwaliteitplan opgesteld. Het Beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de historische binnenstad binnen de grachten. Voor de overige deelprojecten uit het Ontwikkelingsplan zullen separate richtlijnen voor beeldkwaliteit opgesteld worden. Het plangebied is de historische binnenstad binnen de grachten. Een van de voornaamste opgaven voor de binnenstad van IJsselstein is het versterken van het verblijfskarakter van de binnenstad. Hiertoe zijn in het Ontwikkelingsplan een aantal maatregelen geformuleerd die in dit Beeldkwaliteitplan nader zijn uitgewerkt. Deze zijn:

- de binnenstad zal programmatisch worden versterkt door toevoeging van woningen, winkels en daghorecagegelegenheden;
- door dit toegevoegde winkelprogramma ontstaat een winkelcircuit of winkelachtje;
- het groene karakter van de hoven zal in de toekomst verder versterkt worden;
- het parkeren zal niet langer beeldbepalend zijn;
- bij nieuwbouw en renovatie zal rekening worden gehouden met de korrelgrootte van de binnenstad. Dit wil zeggen dat de panden een beperkte breedte- en hoogtemaat hebben en dat grote, autoafhankelijke programma's ongewenst zijn in de binnenstad;
- de openbare ruimte wordt opnieuw ingericht ten behoeve van een rustiger, minder rommelig straatbeeld;
- er worden duidelijke verkeersstromen aangegeven van fietser en voetganger.

In het Ontwikkelingsplan is een ambitieniveau geformuleerd. Om dit bij bouwinitiatieven en de inrichting van de buitenruimte te waarborgen is het Beeldkwaliteitplan opgesteld. Het Beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen en randvoorwaarden voor bouwinitiatieven en zal een toetsingskader bieden voor de welstandsbehandeling. Ook zijn richtlijnen opgenomen voor uitstallingen in de openbare ruimte, gevelreclame en veranderingen aan gevels. De geldende regels met betrekking tot zonweringen en rolluiken zijn in dit plan opgenomen. Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn de ontwerpprincipes en de materiaaltoepassing opgenomen. Deze vormen het kader voor inrichtingsplannen. Om richtlijnen te kunnen formuleren en een antwoord te kunnen geven op de stedenbouwkundige en architectonische vraagstukken van de historische binnenstad is een analyse gemaakt van de historische structuur. Op basis van deze analyse en een waardering van de huidige structuur en architectuur zijn uitspraken gedaan over het gewenste beeld van de binnenstad. Deze gelden voor de historische binnenstad als totaal en tevens voor de afzonderlijke architectonische invullingen van toekomstige bouwlocaties binnen het beschreven gebied.



19 eeuwse sfeer langs het Kronenburgplantsoen



pandgewijze verkaveling langs licht gekromde straten



middeleeuwse karakter langs de haven

2 ANALYSE HISTORISCHE STRUCTUUR

2.1 Ruimtelijk beeld

De historische binnenstad van IJsselstein heeft, ondanks dat er veel veranderingen in de omgeving plaats gehad hebben, nog de kenmerkende sfeer van een oud stadje in het Hollandse rivieren-landschap. Dit komt doordat er in IJsselstein een kritische massa is van gebouwen uit de negentiende en vroeg-twintigste eeuw en doordat de panden, met uitzondering van de bibliotheek en het bankgebouw langs de Schuttersgracht kleinschalig zijn. De bebouwing heeft een geringe hoogte en er bestaat een grote diversiteit aan breedten, bouwhoogten en bouwstijlen. Roodbruine baksteen en pleisterwerk is het overheersend toegepaste bouw materiaal bij de gevels. Houten puien en raamkozijnen zijn overwegend geschilderd in de kleuren standgroen en gebroken wit.

Heel kenmerkend is dat de straten oplopen richting Hollandsche IJssel en licht geknikt zijn waardoor de gevels van de panden zich duidelijk presenteren in het perspectief over de straat. De straten hebben oorspronkelijk een duidelijke profilering met een onderscheid tussen stoep, trottoir en rijloper.

De binnenstad heeft van oudsher twee verschillende kanten. Langs de Haven en de Walkade woonden de werkers en daar werden in de negentiende eeuw de meubelfabrieken gebouwd. Langs het Kronenburgplantsoen woonde de gegoede burgerij. Dit verschil tussen een pettendeel en een pruikeendeel is nog zeer herkenbaar in de verschillen in de panden en de beplanting. De historische binnenstad heeft van oudsher twee verschillende stadsranden die doordat in 1825 de stadsmuur bij het Kronenburgplantsoen gesloopt is, en vervangen door een singel, sterker zijn geworden. De zuidoostelijke stadsrand heeft door de lommerrijke particuliere tuinen langs de stadsgracht en de begroeide taluds met essen in combinatie met achterkanten van woningen langs de Haven nog een bijna middeleeuwse sfeer.

Het Kronenburgplantsoen roept door de monumentale bomen op de flauw aflopende grastaluds een welhaast negentiende eeuwse sfeer op. Dit verschil zal in de toekomst gehandhaafd en versterkt worden.

In 1955 is er een saneringsplan gemaakt voor de verkrotte zuidhoek van de oude binnenstad. De bebouwing langs de haven is afgebroken en een grootschalige aanpak van de Koningsstraat, de huidige Schuttersgracht, volgde. Om parkeerruimte te maken voor het winkelende publiek is een deel van de binnenterreinen rond 1970 onteigend. Tuinen en achterterreinen zijn hierbij vervangen door verharde parkeerterreinen. Ondanks de ingrepen uit de jaren zeventig is het oorspronkelijke karakter van de binnenstad met zijn stratenpatroon, waterlopen en de pandsgewijze bebouwing nog zeer herkenbaar en goed behouden.

ontwikkeling bouwblok



17e eeuw binnenterrein met tuinen



18e eeuw binnenterrein met aanbouwen



19e eeuw volgebouwd binnenterrein



20e eeuw binnenterrein met parkeren



21e eeuw toekomstig groen binnenterrein



uitsnede uit de kaart van Blaeu/Boxhorn getekend omstreeks 1637 met binnenterreinen met tuinen



luchtfoto uitsnede van volgebouwde binnenterreinen



luchtfoto uitsnede van de Koningshof met parkeren

2.2 De binnenterreinen

Het gebied binnen de voormalige stadsmuren had overwegend steenachtige straten met grote groene binnenterreinen. De panden waren langs de straat gelegen met een private stoep. Het Kronenburgplantsoen vormt hierop een uitzondering. De panden zijn van oudsher georiënteerd op de straten. In de loop der jaren zijn in de tuinen tal van schuren en opstallen gebouwd. Met de aanleg van de parkeerterreinen in de jaren zeventig is een belangrijk deel van de aanvankelijk privé-binnenterreinen een openbare hof geworden. Als gevolg hiervan zijn ook de woningtoegangen aan de hoven gelegen.

In het Ontwikkelingsplan is bepaald dat het parkeren voor bezoekers van de binnenstad op de Koningshof en de Vingerhoekhof wordt opgeheven. De beide hoven worden geherstructureerd tot groene hoven met een semi-openbaar karakter met woonbebouwing.

In een deel van de Koningshof zijn op grond van het geldende bestemmingsplan winkels met erboven woningen ontwikkeld. Ter plaatse van deze winkels blijft een kleine openbare hof bestaan. Het overige deel van de Koningshof wordt ingericht als groene woonhof met een semi-openbaar karakter bereikbaar via informele stegen.

Met deze ingreep wordt de historische structuur met groene binnenterreinen temidden van steenachtige straten weer hersteld. De Vingerhoekhof wordt geherstructureerd en er wordt kleinschalige woonbebouwing met tuinen op de plek van de huidige parkeerplaatsen gemaakt.

2.3 Het stratenpatroon

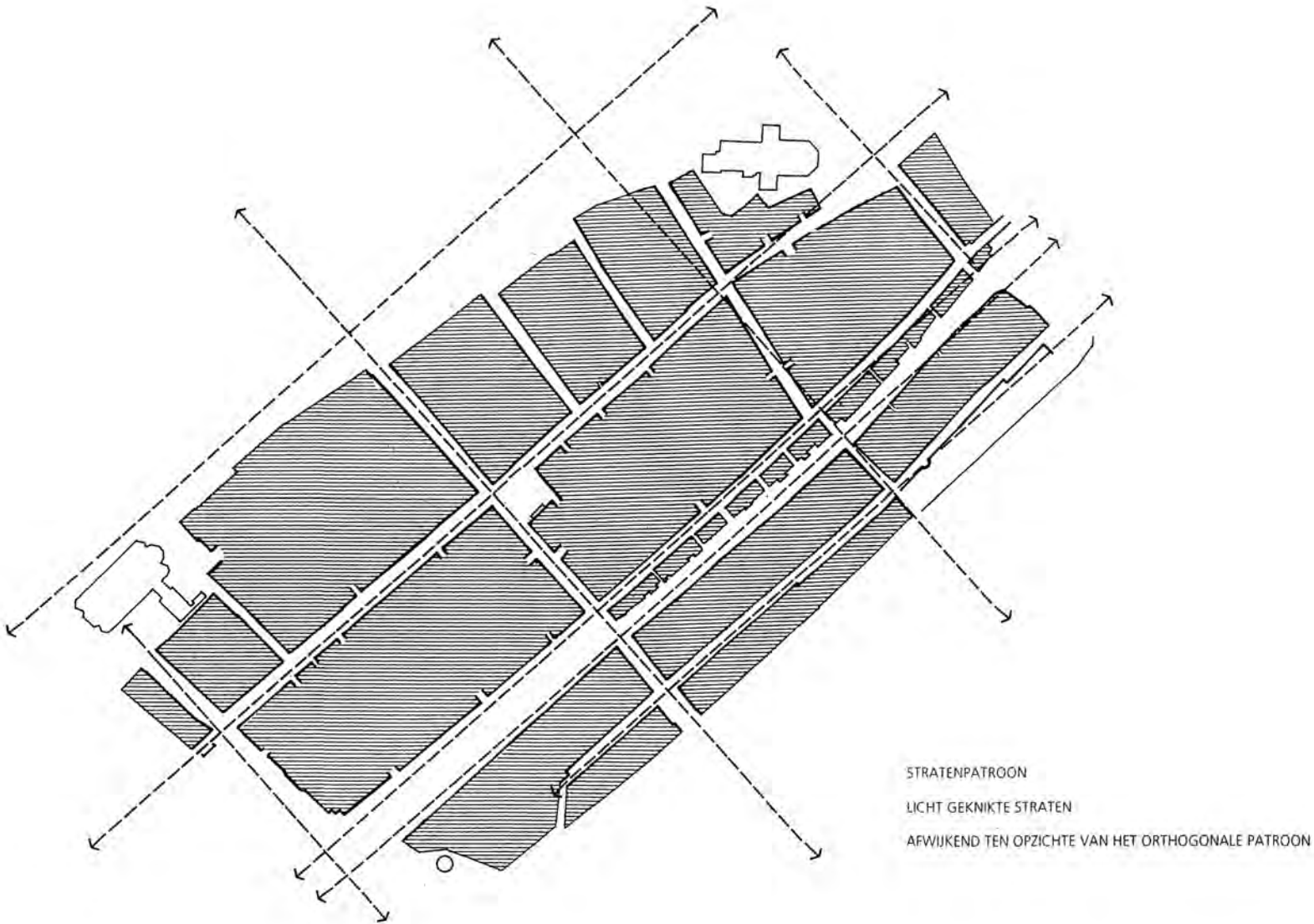
De binnenstad heeft een rechthoekig patroon van licht gekromde straten. Binnen dit patroon vormt de Plaats een verbijzondering, evenals de Rooms Katholieke Basiliek, de Nicolaaskerk, de molen en het historische stadhuis.

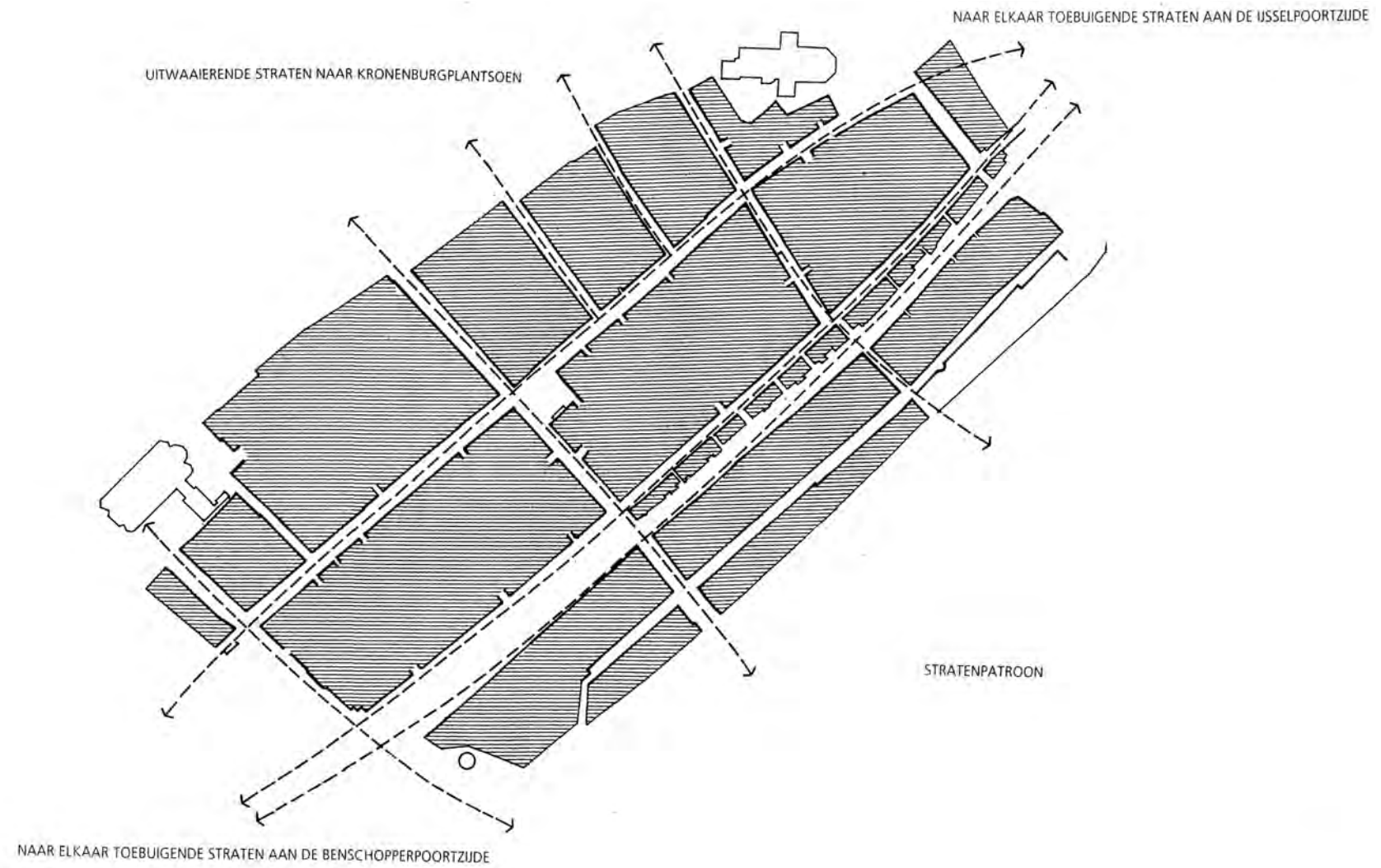
Opvallend is dat de oriëntatie van de panden sinds 1825 nauwelijks is veranderd, zoals te zien is op pagina 8 en 9.

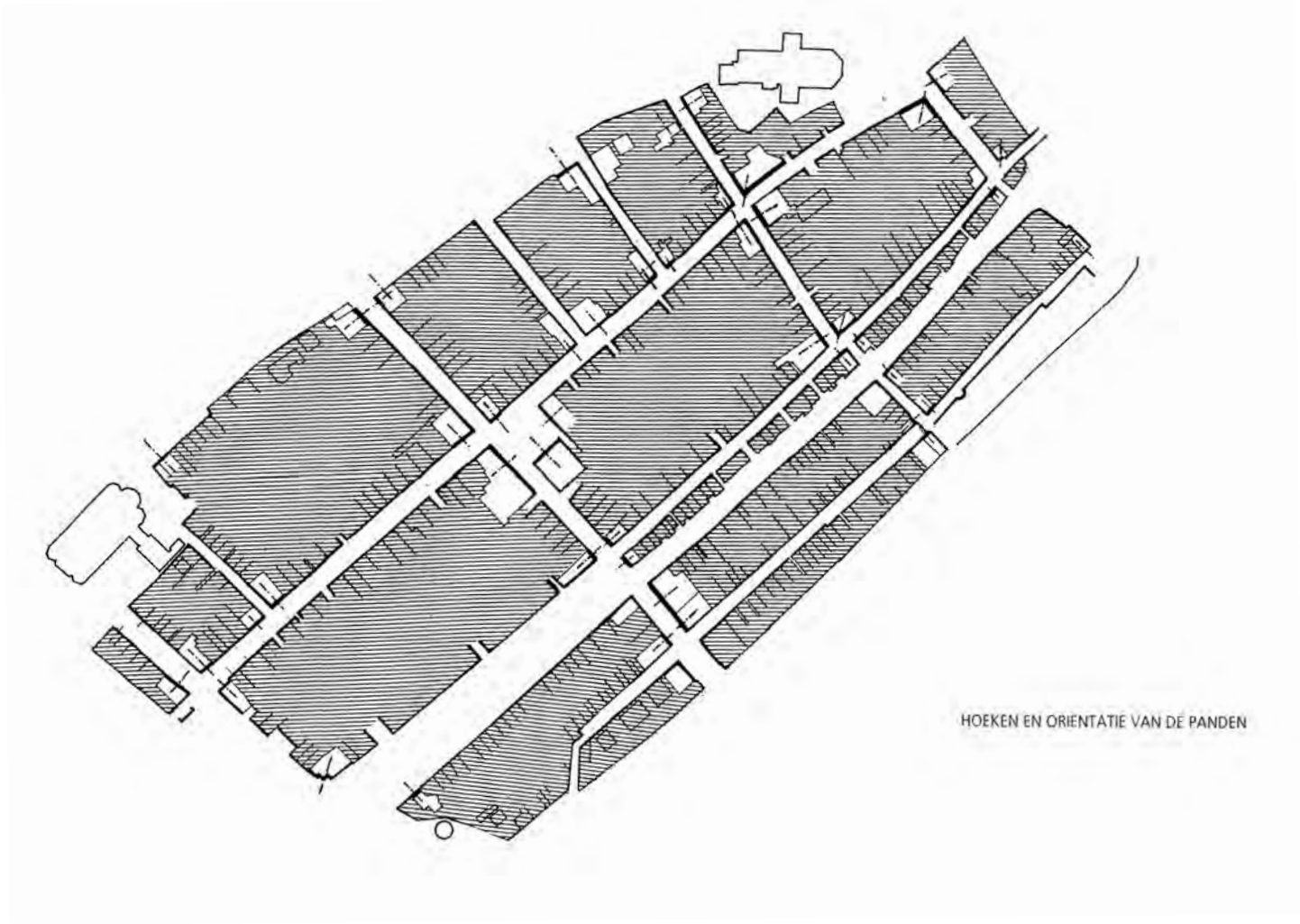
De hiërarchie in het stratenpatroon bepaalt de oriëntatie van de panden op de hoeken. De voordeur van het hoekpand is gelegen aan de meest representatieve straat.

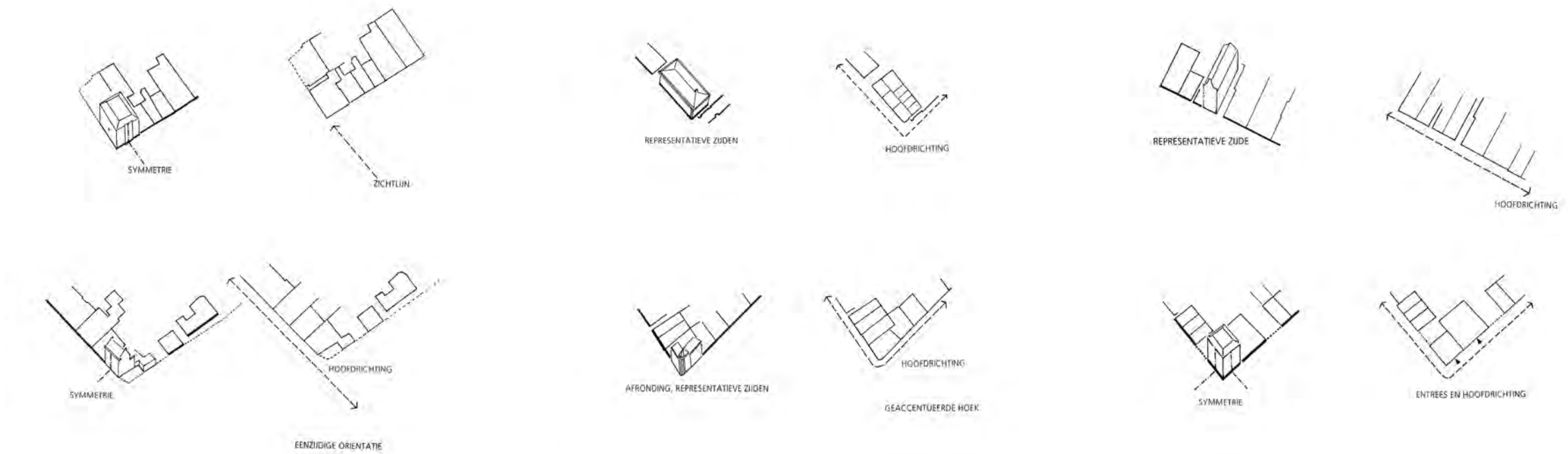
Bij de stegen is er bij de aangrenzende panden duidelijk sprake van een representatieve voorgevel en een minder belangrijke zijgevel. Hierbij is de hoek geen architectonische verbijzondering. Dit is het geval bij de hoeken van de Benschopperstraat en Utrechtsestraat met ondermeer de Schapenstraat, Kapellestraat en Hofstraat.

Daar waar de straten een gelijkwaardig karakter hebben wordt de hoek meer vormgegeven en zijn de twee gevels gelijkwaardiger. De gevels hebben dan beide het karakter van een voor-kant. Dit is ondermeer het geval bij het hoekpand Kerkstraat en Utrechtsestraat en bij het hoekpand Kerkstraat en IJsselstraat.









hoek Kerkstraat / Utrechtsestraat



hoek Kerkstraat / IJsselstraat



hoek Utrechtsestraat



hoek Benschopperstraat / Nicolaasstraat



hoek Molenstraat / Benschopperstraat

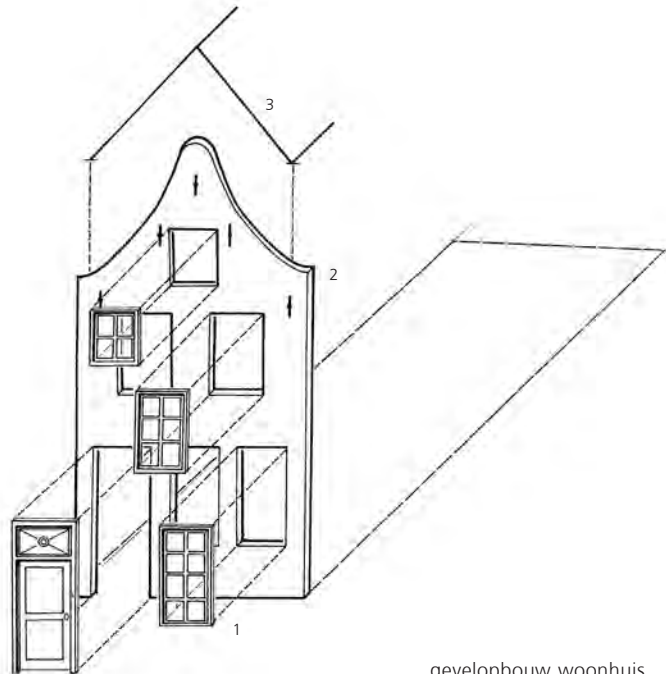


hoek Voorstraat

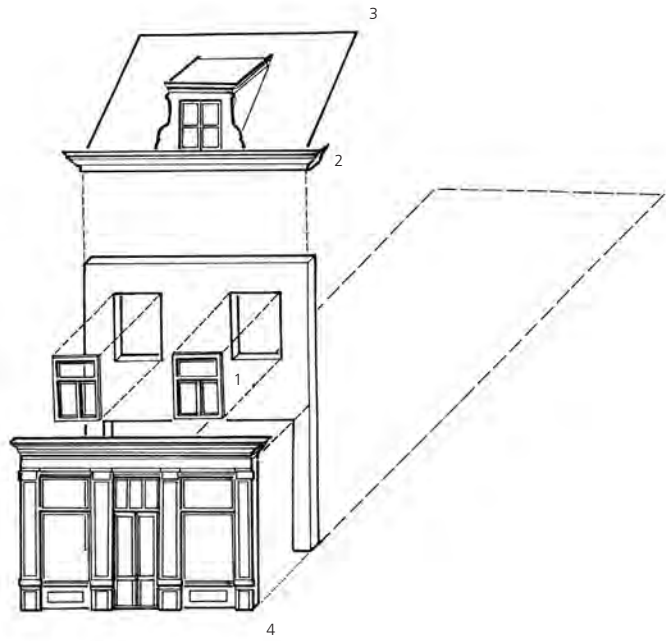
Voorbeelden van hoekpanden in de historische binnenstad van IJsselstein
Het pand hoek Kerkstraat, Utrechtsestraat heeft een sterke symmetrische opbouw met de representatieve gevel aan de Kerkstraat. Alhoewel de Utrechtsestraat doorloopt is juist op dit deel de Kerkstraat van een hogere orde dan de Utrechtsestraat.

De belangrijkste route gaat hier de hoek om. Op de hoek Kerkstraat, IJsselstraat ligt het markante hoekpand met een afronding en feitelijk geen verschil in voorgevel en zijgevel. Ook hier is in de architectuur zichtbaar dat de belangrijkste route de hoek om gaat richting IJsselpoort.

De panden langs de Benschopperstraat, Utrechtsestraat en Kloosterstraat hebben hun representatieve gevel naar de winkelstraat en de stegen zijn van een lagere orde wat zichtbaar wordt door de kopse gevels.



gevelopbouw woonhuis
bouwstenen
1. gevelopeningen
2. gevelbeëindiging
3. kapvorm



gevelopbouw winkelpand
bouwstenen
1. gevelopeningen
2. gevelbeëindiging
3. kapvorm
4. winkelpui

architectonische eenheid



woonblok



straatwand



rijenwoning



individueel pand

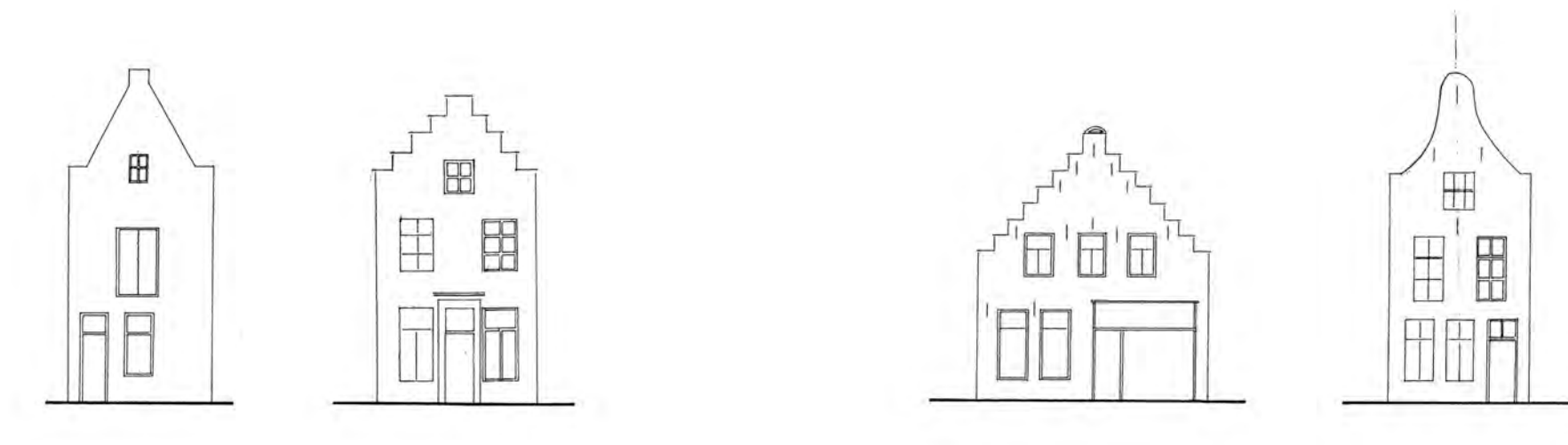


2.4 Karakteristiek van de bebouwing

De architectonische eenheid in het straatbeeld is het pand. Het woonblok, de straatwand of de rijenwoning als architectonische eenheden komen in de binnenstad van IJsselstein niet voor. De kromming in de straat komt tot stand doordat de panden ten opzichte van elkaar licht geknikt zijn. Hoewel de panden in verschillende perioden gerealiseerd zijn is er een harmonisch straatbeeld ontstaan doordat de panden per straat een vergelijkbare hoogte, breedte en een vergelijkbare gevelindeling, materiaalgebruik en kaprichting hebben.

Er zijn woonhuizen van één bouwlaag met een kap in wisselende breedten. Deze komen voor met zadel-, schild- en mansardekap in verschillende richtingen. Sommigen hebben een klokgevel of rechte gevel. Deze woonhuizen en winkelwoonhuizen komen overwegend voor aan de zuidoostkant van de binnenstad in het werkersdeel langs de Voorstraat, IJsselstraat en Walkade. Langs de Benschopperstraat, Utrechtsestraat en Kerkstraat liggen overwegend winkelwoonhuispanden van twee bouwlagen met een kap. Ook hierbij komen zadel-, schild- en mansardekappen voor, evenals trapgevels en klokgevels. In het merendeel van de panden heeft de winkel een winkelpui met etalage. De verschillende bouwperioden en bouwstijlen zijn herkenbaar in de winkelpui. Het merendeel van de winkelpanden heeft de stijlkenmerken van de achttiende en negentiende eeuw, echter er zijn ook enkele Jugendstil -en jaren-dertig panden. Kenmerkend voor de binnenstad van IJsselstein is bovendien dat er veel winkels gerealiseerd zijn in een woonhuistypologie. Hierbij heeft de winkelruimte geen winkelpui of etalageraam maar een deur en kleine ramen. In het noordwestelijke deel van de binnenstad liggen de monumentale panden met een grotere breedtemaat en hoogte. Als woningtype komen het twee-beukige en het drie-beukige herenhuis voor.

Daarnaast zijn er uitzonderingen in de structuur van panden die een grotere breedte, hoogte en bouwstijl introduceren. Over het algemeen zijn dit gebouwen ten behoeve van het algemene nut. Zo zijn er de voormalige rooms-katholieke meisjesschool, de waag, het postkantoor en de refter van het klooster. Op de binnenterreinen stonden vroeger houten schuren en allerhande bijgebouwen die in hoogte ondergeschikt waren aan het pand langs de straat. Hierdoor bestaat er een zeer kenmerkend verschil tussen panden langs de straat en bijgebouwen op het binnenterrein.



Kenmerken bebouwing 17e eeuw

kleine gevelopeningen
oorspronkelijke boog- en kruisvensters
verschillende gevelbeëindigingen: tuitgevels, trapgevels
smalle één- en tweebeukige panden

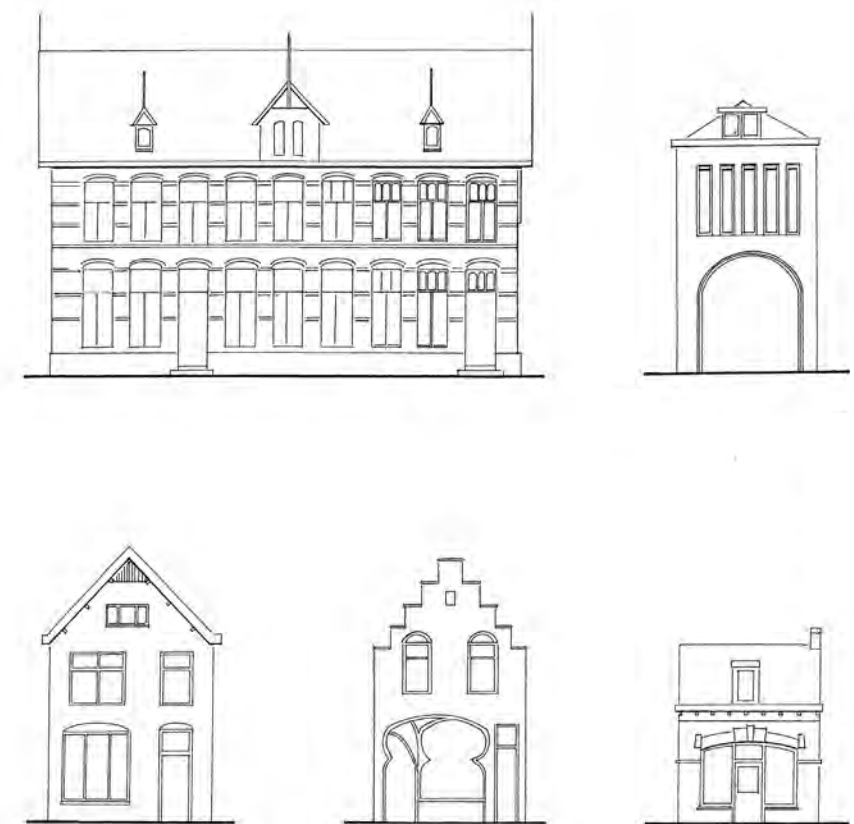
Kenmerken bebouwing 18e eeuw

kleine gevelopeningen
t-vensters en kruisvensters
muurankers
smalle één- en tweebeukige panden
klokgevels, tuitgevels en trapgevels
zadeldaken



Kenmerken bebouwing 19e eeuw

symmetrie
 herhaling van dezelfde gevelopeningen
 geprofileerde witte kroonlijst als gevelbeëindiging
 terugliggende kapvormen
 t-vensters en kruisvensters
 bredere panden



Kenmerken bebouwing 20e eeuw

grotere diversiteit aan stijlen met buitenlandse invloeden
 herhaling van specifieke gevelopeningen
 diversiteit aan dakvormen en gevelbeëindigingen
 dakoverstekken
 decoraties in het metselwerk versterken de plasticiteit en schaduwwerking
 bijzondere details en accenten op hoeken

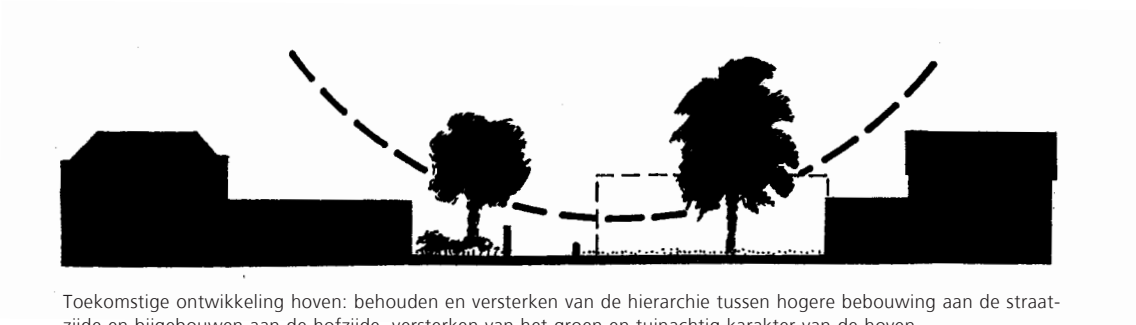
3 RICHTLIJNEN VOOR BEBOUWING

3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De historische binnenstad is opgebouwd uit straten waarlangs panden gebouwd zijn. Hierdoor zijn grote bouwblokken gevormd met op het binnenterrein tuinen. Door de bouwblokken loopt een informeel stelsel van stegen en achterpaden. Deze structuur van steenachtige straten en groene binnenterreinen wordt behouden en bij de Vingerhoekhof en Koningshof weer teruggebracht. Door het groene karakter van de binnenterreinen kan een hoogwaardig binnenstedelijk woonmilieu tot stand worden gebracht.

De hiërarchie tussen formele straat en informele woonhof dient in stand gehouden en versterkt te worden. Dit houdt in dat er een maximale goothoogte van 4,00 m. en een maximale nokhoogte van 7,50 m. geldt aan de hofzijde.

Het gebruik en de schaal van gebouwen aan de binnenterreinen moet ondergeschikt zijn aan die van het hoofdpand aan de straatzijde. De ontwikkeling van winkel en commerciële functies aan het binnenterrein is niet toegestaan met uitzondering van werkruimten bij de woning. Het volbouwen en verharderen van de gehele kavel is eveneens niet toegestaan. Een uitzondering hierop is het nieuwe binnenplein bij de Koningshof.



Toekomstige ontwikkeling hoven: behouden en versterken van de hiërarchie tussen hogere bebouwing aan de straatzijde en bijgebouwen aan de hofzijde, versterken van het groen en tuinachtig karakter van de hoven

3.2 Algemene richtlijnen voor bebouwing

Om de karakteristieken van de panden zoveel mogelijk te handhaven en te versterken dient bij aanbouwen, bijbouwen of wijzigingen aan de gevel de oorspronkelijke gevelopbouw van het pand weer te worden teruggebracht.

Nieuwe panden moeten aansluiten bij de maat, schaal, kleur en materialen van de bestaande historische panden in de binnenstad. Nieuwe interpretaties van de architectonische en typologische kenmerken zijn in incidentele gevallen toegestaan. De kenmerken van de panden zijn:

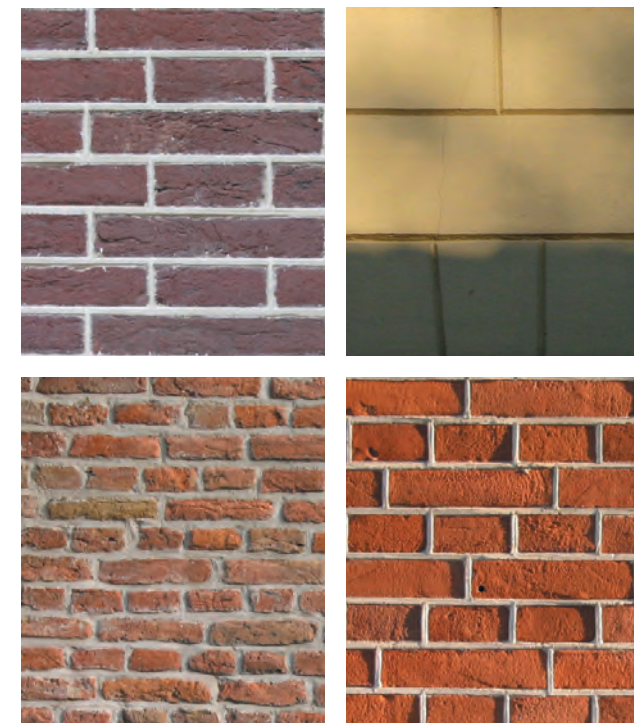
- de hoogte is zodanig dat de hiërarchie tussen straat en binnenterrein en tussen straten onderling niet verstoord wordt;
- het pand is de ruimtelijke eenheid zonder verticale tweedeling;
- de gevels zijn overwegend vlak;
- het pand heeft een overwegend verticale geleding;
- de voorgevel heeft een ingetogen expressie;
- de voorgevel is beëindigd door een markante kroonlijst, gevelbeëindiging of overstek;
- raamopeningen zijn ondergeschikt aan het gevelvlak;
- er komen geen uitkragende balkons of erkers voor;
- de voorgevels zijn overwegend opgetrokken uit een genuanceerde handvorm steen in de kleur roodbruin met een sprekende voeg afgestemd op het type steen;
- ramen zijn terugliggend en hebben een diepe neg waardoor reliëf in de gevel ontstaat. Door de schaduwwerking krijgen de gevels levendigheid en plasticiteit;
- het pand heeft een zadel-, schild- of mansardekap, overwegend afgedekt met een keramische pan in de kleur Hollands rood of zwart;
- de nokrichting van de panden is per straat verschillend. Een nieuw pand moet aansluiten bij de kenmerkende nokrichting.
- in alle gevallen dienen houten kozijnen (met FSC-keurmerk) te worden toegepast.
- de bebouwing dient te voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. (hierbij worden alle vaste maatregelen en 30% van de variabele maatregelen uit dit Pakket toegepast).



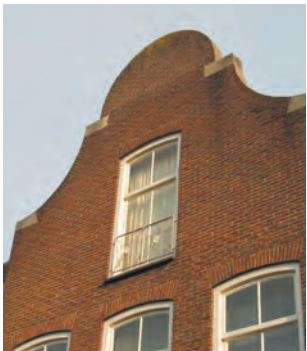
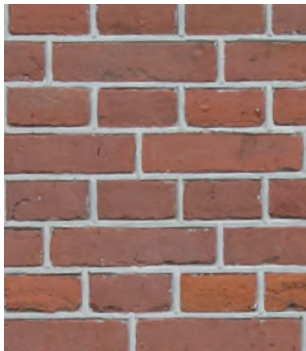
Het pand is een ruimtelijke eenheid met een overwegend verticale geleding.



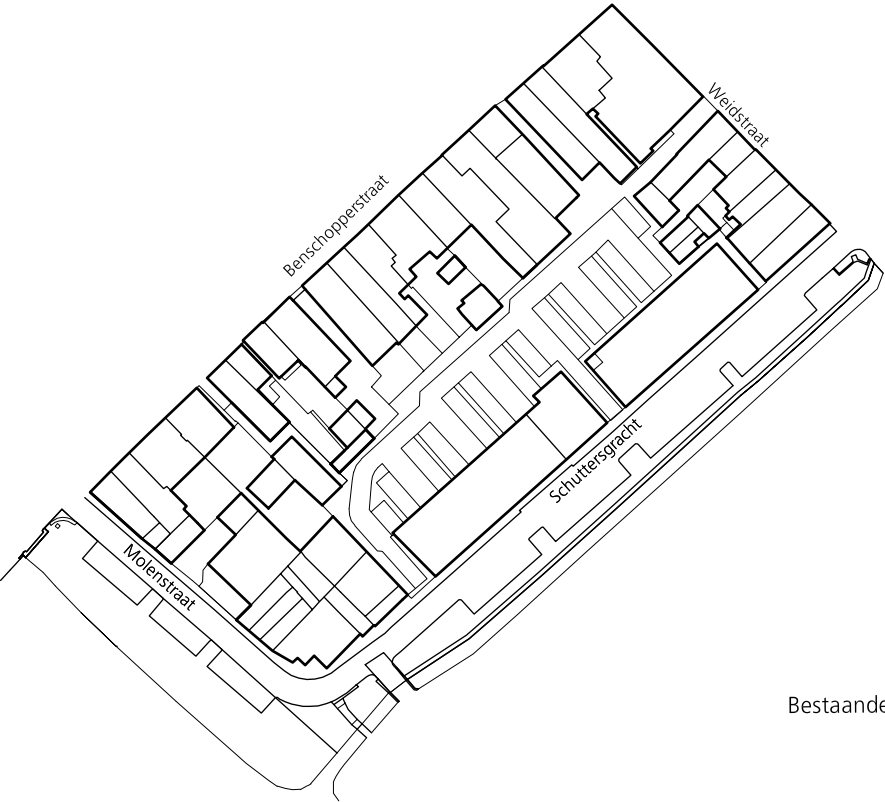
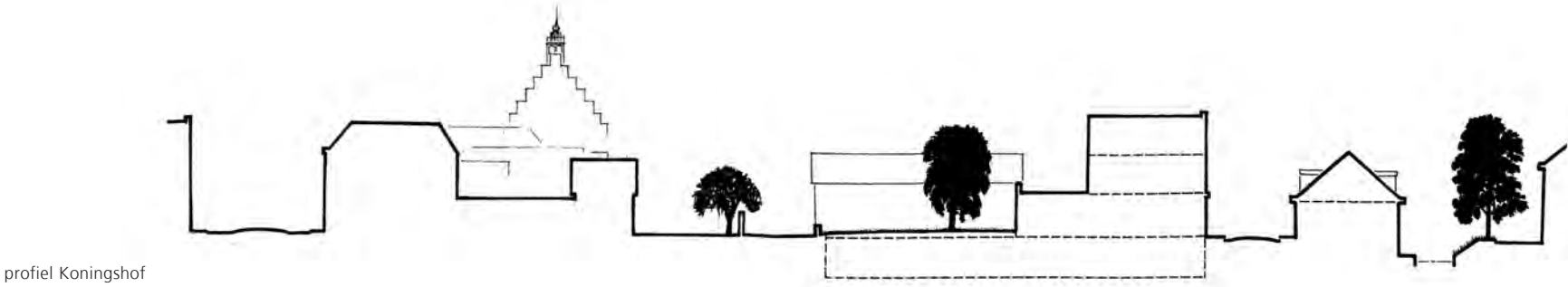
De ramen van de binnenstad.
De kozijnen van de panden zijn van hout en zijn terugliggend met een diepe neg waardoor er reliëf en schaduwwerking in het gevelvlak ontstaat.



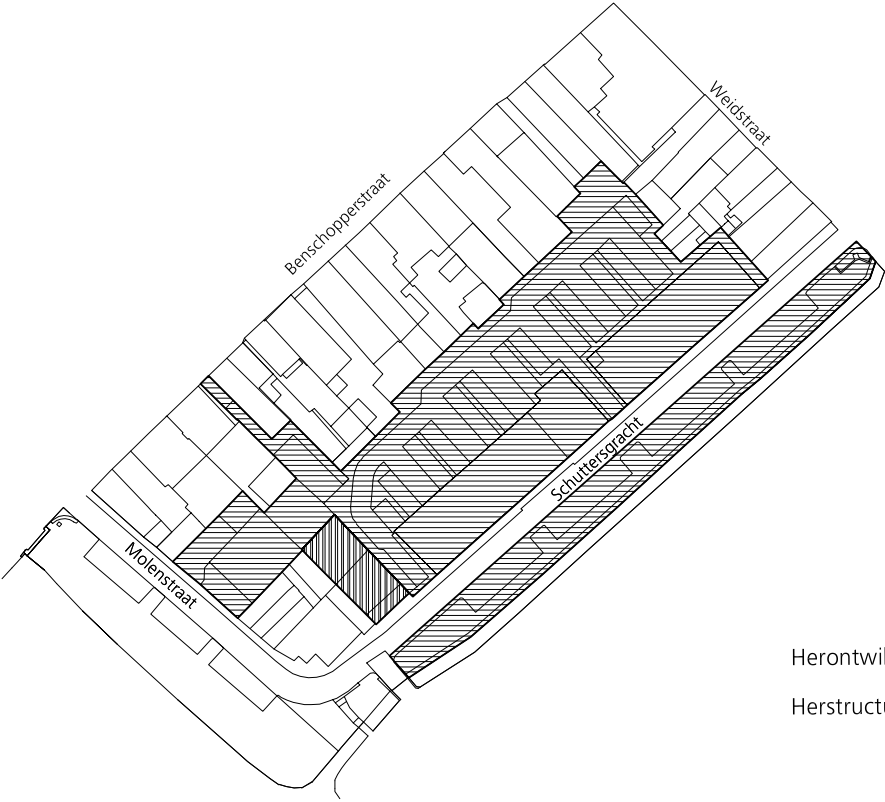
Het palet van de binnenstad.
De gevels zijn opgetrokken uit een genuanceerde handvormsteen in de kleuren roodbruin en rood met een sprekende voeg afgestemd op het type steen, of zijn gepleisterd met een voeg.



De gevels van de binnenstad.
De voorgevel is beëindigd door een specifieke vorm van de gevels als tuit-, hals- of trapgevel, heeft een geprofileerde kroonlijst, gevelbeëindiging of dakoverstek.



Bestaande situatie



- Herontwikkeling
- Herstructurering

3.3 Richtlijnen voor de nieuwbouw Koningshof / Schuttersgracht

Herstructurering

De Schuttersgracht en de Molenstraat zullen een levendig onderdeel worden van het vernieuwde winkelcircuit. Hier wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling van woningen, winkels en daghoreca die een substantiële bijdrage leveren aan het woning- en winkelaanbod in de binnenstad van IJsselstein.

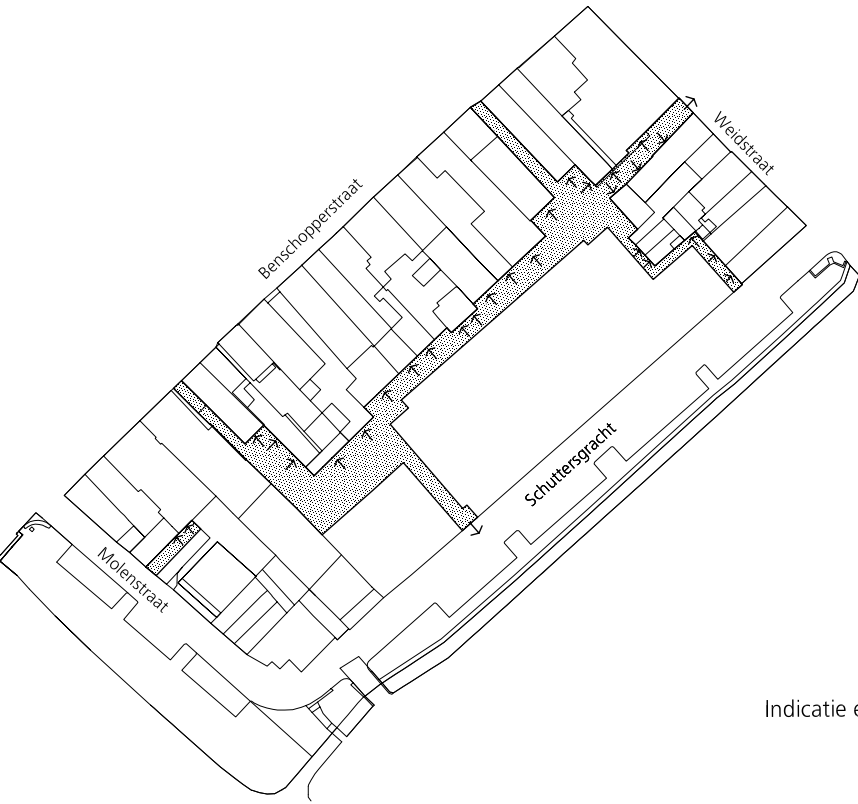
Langs de haven komt er een open ruimte voor terrassen onder een bomendak met zicht op de molen. In de bebouwing langs de haven wordt een openbare fietsenstalling opgenomen in combinatie met openbare toiletten.

De bibliotheek, het bankgebouw, een deel van de bebouwing langs de Molenstraat en het parkeerterrein zullen integraal geherstructureerd worden evenals de parkeerplaatsen langs de Schuttersgracht. Het gebouw langs de Schuttersgracht waar thans de supermarkt in gevestigd is kan mogelijk herontwikkeld worden. De bestaande erfdienstbaarheden aan de achterzijde van de panden die langs de Benschopperstraat liggen moeten gerespecteerd worden.

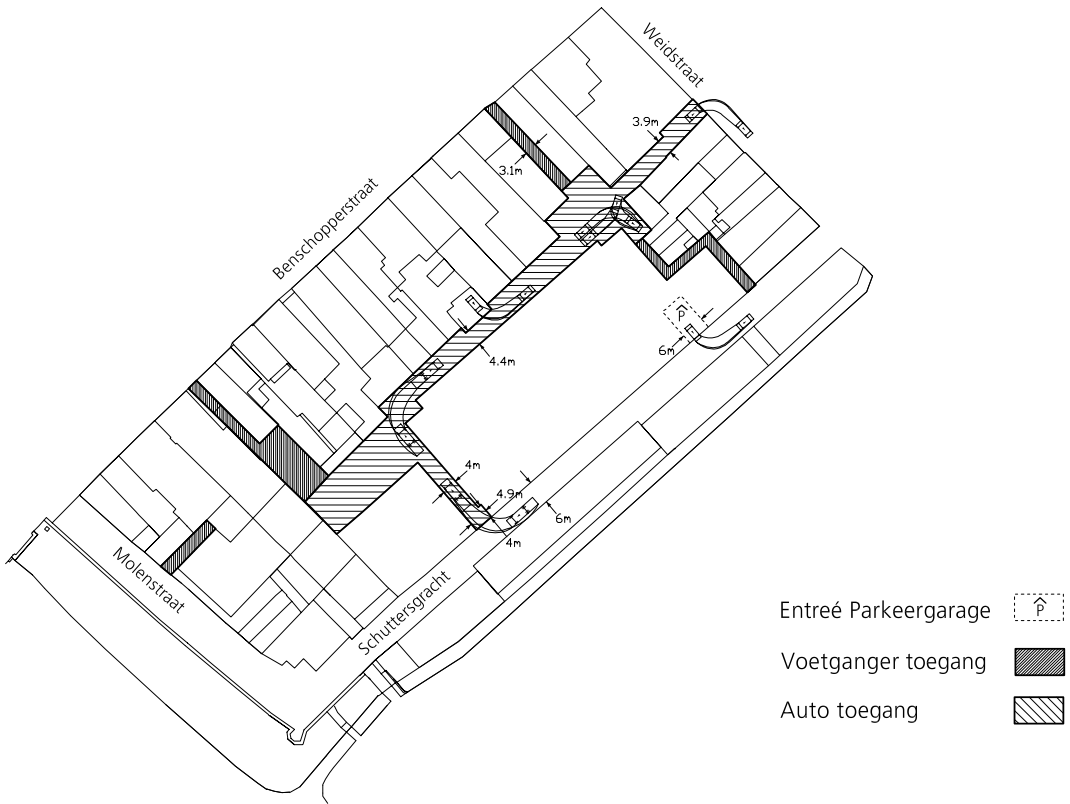
Oriëntatie en entrees

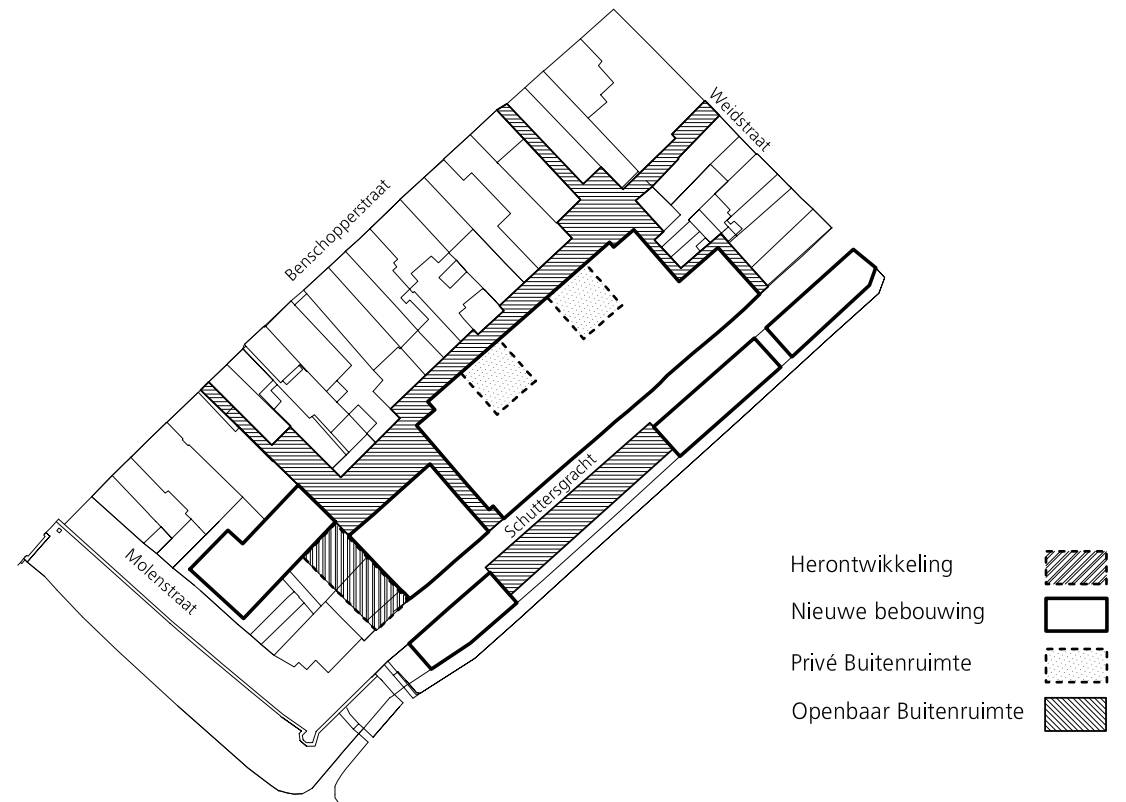
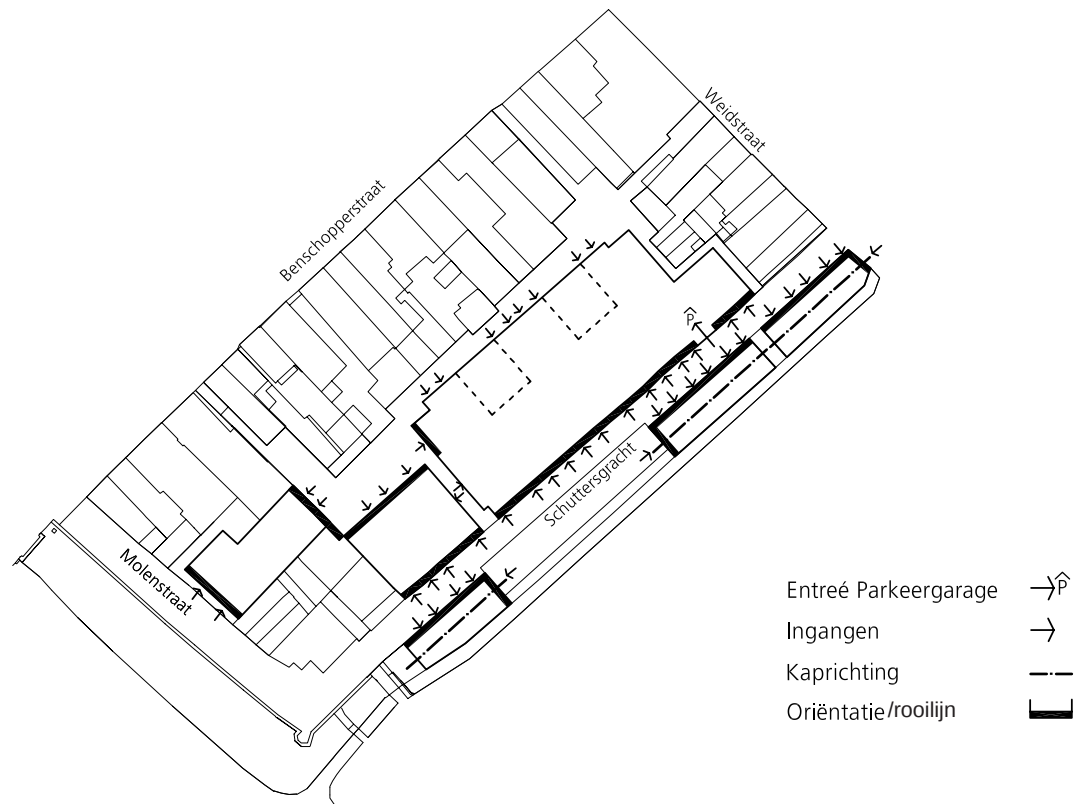
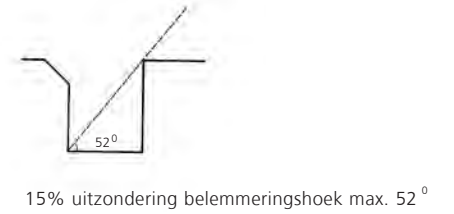
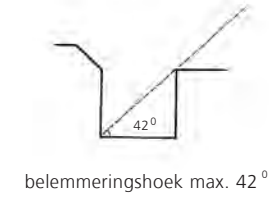
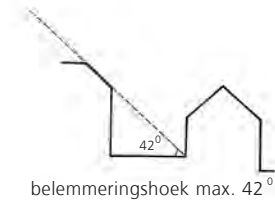
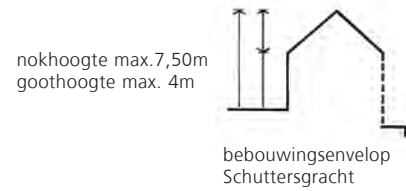
Langs de Schuttersgracht aan de noordwestzijde is op de begane grond winkelruimte gelegen met daarboven woningen in twee lagen. De winkels hebben hun toegang aan de straat en worden ook vanaf deze zijde bevoorraad. De erboven gelegen woningen

worden vanuit de achterzijde ontsloten. Aan de hofzijde liggen woningen van een laag met een kap aan groene binnentuinen. Deze woningen hebben hun entree ook aan deze zijde. Onder de winkels en woningen ligt een geheel verdiepte parkeergarage. De inrit van de parkeergarage ligt zo dicht mogelijk bij de Doelenstraat. Op het maaiveld komen boven de parkeergarage twee semi-openbare binnenhoven die met een muurtje zijn afgescheiden van de steeg over het binnenterrein. Tussen de Benschopperstraat en de Schuttersgracht komt een klein binnenplein waarlangs op de begane grond werkruimten liggen, al dan niet verbonden aan een erboven gelegen woning. Langs de Molenstraat liggen op de begane grond winkels of een horecagelegenheid en op de verdieping woningen in twee bouwlagen.



Indicatie erfdienstbaarheden





Architectuur

De nieuwe bebouwing langs de Schuttersgracht noordwestzijde, binnenplein en Molenstraat hebben een pandsgewijze verkaveling die aansluit op de bovengenoemde algemene richtlijnen, het materiaalpalet en de korrelgrootte van de binnenstad.

De elementen waar de nieuwe bebouwing uit is opgebouwd zijn op bijgevoegde tekeningen te zien. Op een enkele uitzondering na hebben alle panden een kap.

Tussen onderlinge panden bestaat een verschil in verdiepinghoogte van de begane grond, pandbreedte, goothoogte, nokhoogte en architectonische uitstraling.

Bij de Schuttersgracht noordwestzijde en de Molenstraat is de nokrichting van het hoofdvolume overwegend loodrecht op de straat. Bij de Schuttersgracht zuidzijde is de nokrichting van het hoofdvolume parallel aan de straat. Bij de bebouwing langs de haven dient er bijzondere aandacht besteed te worden aan de koppen bij de Doelenstraat, aan weerskanten van de nieuwe pleinruimte en bij

de Molenstraat. De bebouwing dient te voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. (hierbij worden alle vaste maatregelen en 30% van de variabele maatregelen uit dit Pakket toegepast).

Bouwhoogte en rooilijnen

Bebouwing van drie bouwlagen met een plat dak komt incidenteel voor langs de Schuttersgracht noordwestzijde voor ten hoogste 15% van de gevellengte.

De bebouwing langs de straat heeft een maximum nokhoogte van 10,50 m. en bij een kap een maximale goothoogte van 7,50 m. De belemmeringhoek is hier niet groter dan 42° met incidenteel (bij maximaal 15% van de totale gevelbreedte) een belemmeringhoek van 52° .

De bebouwing aan de hofzijde is lager. Deze heeft een nokhoogte van maximaal 7,50 m. en een goothoogte bij toepassing van een schuine kap van maximaal 4,00 m.

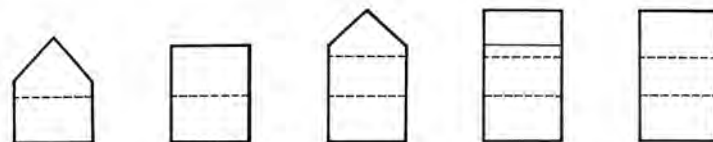
De rooilijn langs de noordwestzijde van de Schuttersgracht heeft

een lichte kromming. De panden moeten licht geknikt in deze rooilijn worden gebouwd.

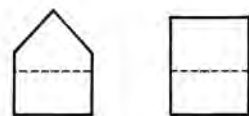
De nieuwe bebouwing aan de Schuttersgracht zuidoostzijde heeft een laag met een kap. Aan de havenzijde dient het vloerpeil aan te sluiten op het kadeniveau dat circa 1,50 m. lager ligt dan het straatniveau, hiermee kan een splitlevel of een kelderruimte gerealiseerd worden.

De maximale goothoogte bedraagt 4,00 m. en de maximale nokhoogte 7,50 m. De bouwhoogte langs de Schuttersgracht zuidoostzijde blijft hiermee onder de hoogte van de stelling van de molen.

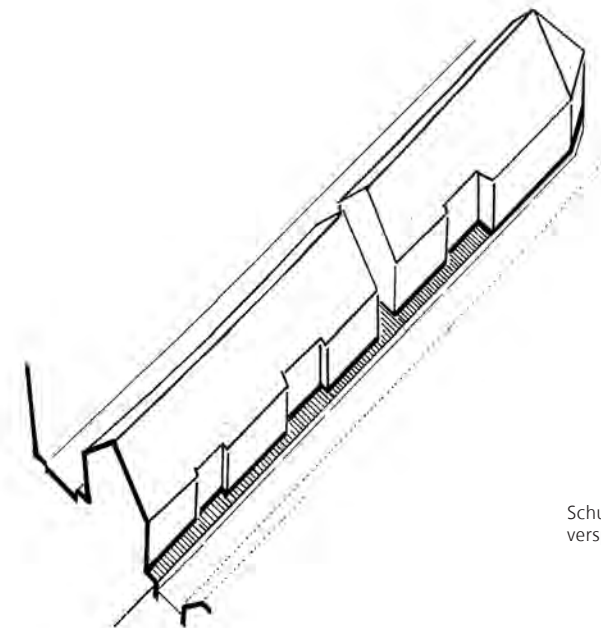
Aan de straatzijde dient in de aangegeven rooilijn gebouwd te worden en aan de havenzijde dient de achtergevelrooilijn per pand te verspringen.



bouwstenen Schuttersgrachtzijde noordwestzijde en binnenplein



bouwstenen Koningshof / Hofzijde



Schuttersgracht
verspringende rooilijn

De Schuttersgracht/ Koningshof locatie is de grootste nieuwbouw-opgave in de historische binnenstad. Om aan te sluiten bij de karakteristieken van de binnenstad dient het individuele pand de architectonische eenheid te zijn.

Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

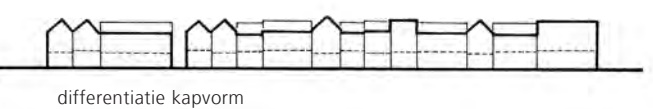
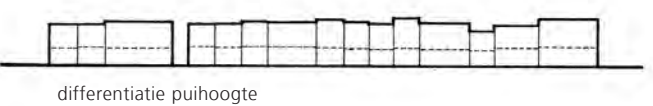
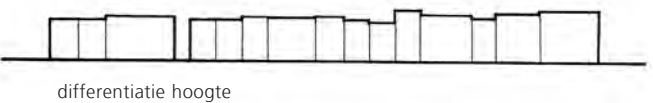
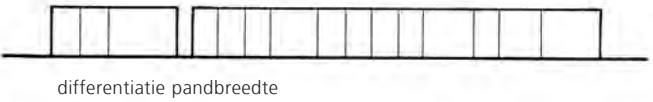
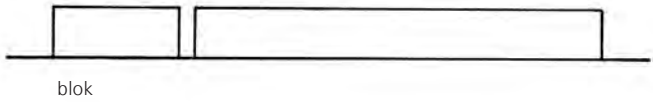
- de bebouwing langs de Schuttersgracht dient opgebouwd te worden uit panden met dezelfde schaalgrootte als de rest van de binnenstad;
- de panden hebben een verschillende breedte en hoogte;
- de hoogte van de begane grond is per pand verschillend;
- de nokrichting staat overwegend loodrecht op de rooilijn langs de Schuttersgracht;
- de kapvorm verschilt per pand of per reeks van drie panden;
- de vormgeving van de gevel van elk pand is verschillend;
- de gevels zijn overwegend vlak;
- het pand is de ruimtelijke eenheid;
- raamopeningen zijn ondergeschikt aan het gevelvlak;

- de gevel heeft een overwegend verticale geleiding;
- de panden hebben een ingetogen expressie;
- de gevel is beëindigd door een kroonlijst, gevelbeëindiging of overstek;
- de zijde van de Schuttersgracht en het binnenplein op de Koningshof is de formele zijde, de zijde van steeg op de Koningshof is de informele zijde, dit verschil zal in bouwhoogte en architectonische expressie tot uitdrukking worden gebracht;
- de voorgevels aan de zijde van de Schuttersgracht en het binnenplein zijn opgetrokken uit een genuanceerde gebakken handvormsteen in de kleur roodbruin en rood afgestemd op het steenpalet van de historische binnenstad zoals aangegeven op pagina 19;
- de gevels aan de zijde van het binnenterrein hebben een informeel karakter en zijn overwegend opgetrokken uit een genuanceerde gebakken handvormsteen in de kleur roodbruin en rood afgestemd op het steenpalet van de historische binnenstad zoals aangegeven op pagina 19, materialen als hout en zink kunnen aan de zijde van het binnenterrein toegepast worden;

- ramen zijn terugliggend en hebben een diepe neg waardoor reliëf in de gevel ontstaat;
- de panden aan de kant van de Schuttersgracht zijn overwegend afgedekt met een keramische pan in de kleur rood of zwart;
- de pandbreedte is overwegend 5,40 m. Voor ten hoogste twee gevallen kan de breedte circa 12,50 m bedragen.

De nieuwe architectuur in de binnenstad zal niet zuiver historiserend van aard moeten zijn maar zal de bestaande maat- en schaalproporties van de historische binnenstad alsmede de detailleringen van ramen, deuren en gevelbeëindigingen opnieuw moeten interpreteren. Hiermee zal een nieuwe vormtaal gecomponeerd moeten worden waarmee een sobere en tijdloze architectuur gevormd wordt die aansluit bij de bestaande panden. De bebouwing aan de kant van de binnenterreinen zal een meer informeel karakter moeten krijgen waarbij naast de genoemde bakstenen ook hout en zink als gevelmateriaal toegepast kan worden.

bebouwing Schuttersgracht noordwest





De nieuwe architectuur in de binnenstad zal niet zuiver historiserend van aard moeten zijn maar zal de bestaande architectonische kenmerken opnieuw moeten interpreteren. Hiermee zal een nieuwe vormtaal gecomponeerd worden waarmee een sobere en tijdloze architectuur gevormd wordt die aansluit bij de bestaande panden.

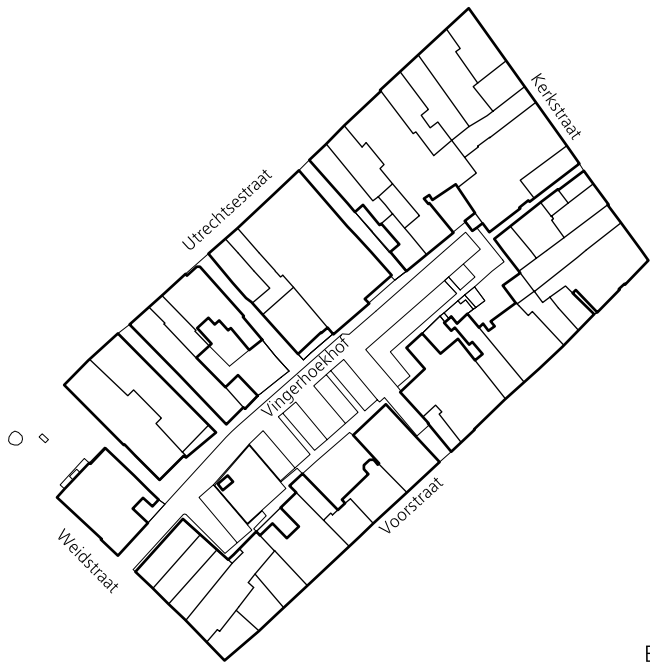
3.4 Richtlijnen voor nieuwbouw bij de Vingerhoekhof

Herstructurering
De Vingerhoekhof zal worden geherstructureerd. Het aantal parkeerplaatsen wordt verminderd en de fietsenstalling krijgt een andere plaats. Het parkeren voor bewoners wordt onder bomen gesitueerd en zo beter ingepast. De hof krijgt met de te ontwikkelen woningen een sterkere woonfunctie en een groener, meer tuinachtig karakter. De bestaande erfdienstbaarheden moeten gerespecteerd worden.

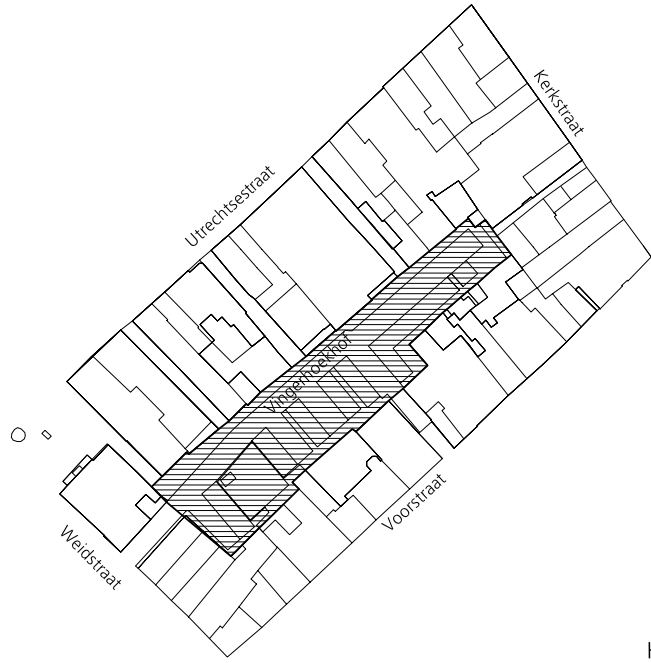
Oriëntatie en entrees
De toegangen tot de woningen zijn aan de steeg gesitueerd.

Architectuur
De bebouwing dient aan te sluiten bij de algemene richtlijnen voor bebouwing in de binnenstad en dient een informeel karakter te hebben. De bebouwing dient te voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. (hierbij worden alle vaste maatregelen en 30% van de variabele maatregelen uit dit Pakket toegepast).

Bouwhoogte en rooilijnen
De bebouwing heeft een maximale nokhoogte van 7,50 m. en bij toepassing van een kap een maximale goothoogte van 4,00 m. Het karakter van de gebouwen is dat van een bijgebouw, de hoofdbebouwing staat langs de straten.

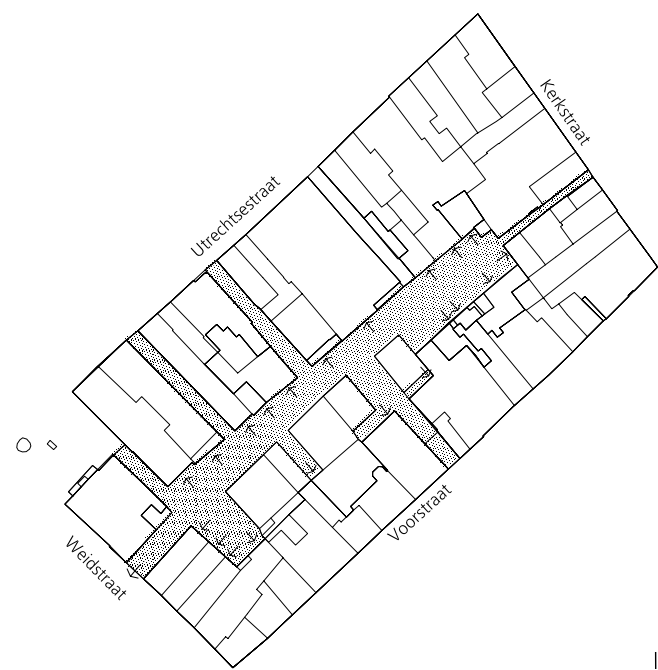


Bestaande situatie

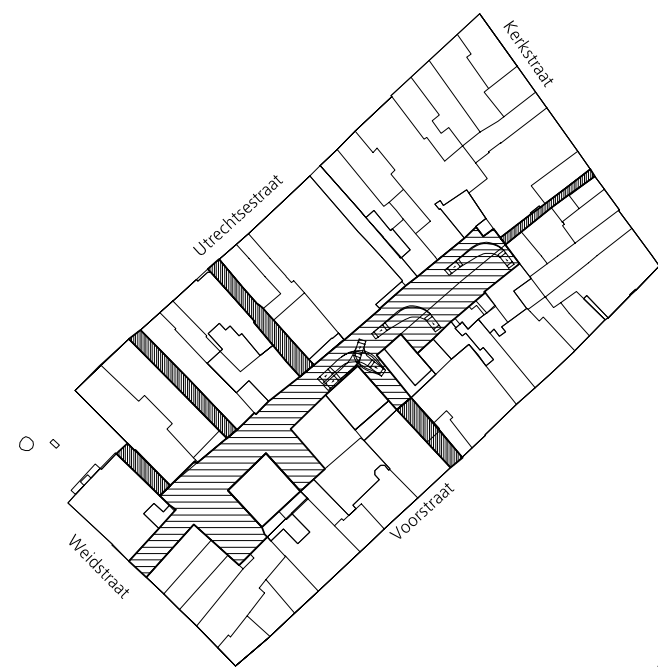


Herstructurering

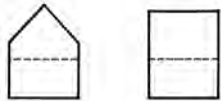




Indicatie erfdienstbaarheden



Voetganger toegang
Auto toegang

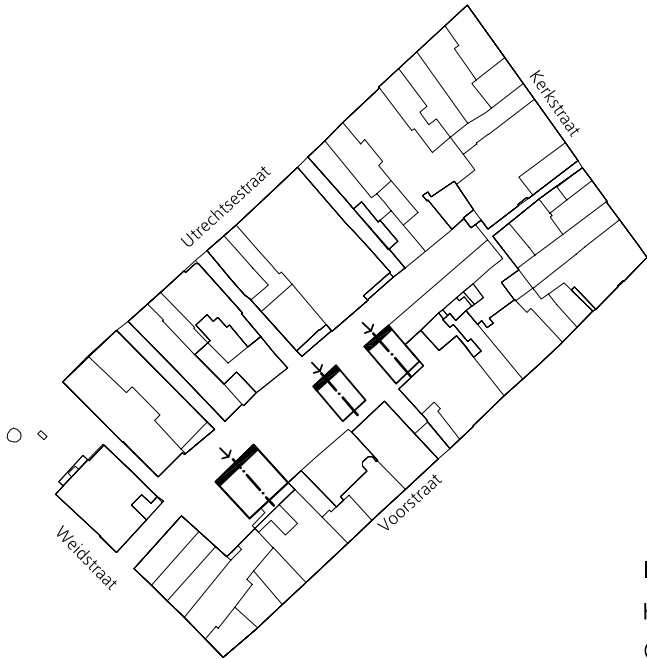


bouwstenen Vingerhoekhof, hofzijde

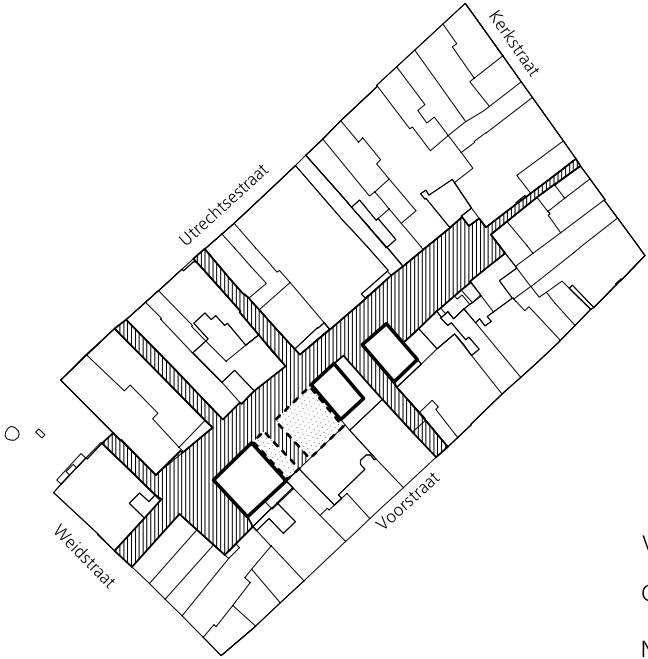
nokhoogte max. 7,50m
goothoogte max. 4m



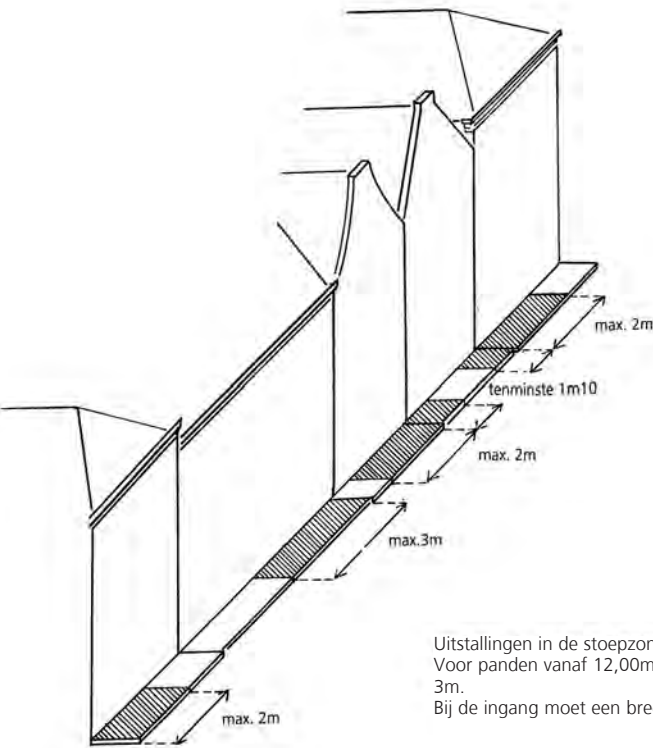
bebouwingsenvelop Vingerhoekhof



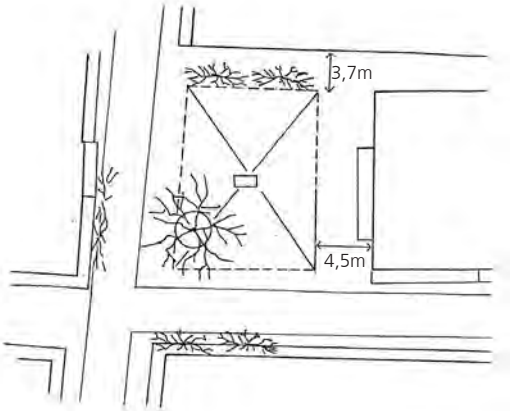
- Ingangen →
- Kaprichting —
- Oriëntatie]



- Verharding [diagonal hatching]
- Groeninrichting [dotted pattern]
- Nieuwe bebouwing [thick black outline]



Uitstallingen in de stoepzone voor de panden zijn toegestaan over een gevelbreedte van maximaal 2,00m. Voor panden vanaf 12,00m breed mogen uitstallingen worden geplaatst over een gevelbreedte van maximaal 3m. Bij de ingang moet een breedte van tenminste 1,10m. vrij blijven voor een goede toegankelijkheid.



terrassen op de Plaats



ongewenste uitstallingen in de binnenstad



ongewenste reclame borden op de straat



uitstallingen die bijdragen aan de sfeer in de binnenstad



eenheid in terras stoelen

4 RICHTLIJNEN VOOR UITSTALLINGEN, RECLAME EN GEVELS

4.1 Richtlijnen voor de uitstallingen

Uitgangspunt van dit Beeldkwaliteitplan is een binnenstad die aantrekkelijk en levendig is met een opgeruimd en overzichtelijk straatbeeld vrij van obstakels, waarbij de architectuur van de panden goed tot zijn recht komt.

Beperkte uitstallingen bij winkels die bijdragen aan de sfeer van de historische binnenstad passen in dit beeld.

Hierbij is het van belang dat de toegankelijkheid voor minder validen gewaarborgd wordt. In de IJsselstraat, Voorstraat en Molenstraat kan gefietst worden en er dient voldoende ruimte te zijn voor voetgangers op het trottoir. Als gevolg van de beperkte straatbreedte zijn uitstallingen uitsluitend toegestaan in de Utrechtsestraat, Benschopperstraat, Doelenstraat en Weidstraat. Een heldere zonering in de bestrating bepaalt de plaats waar de uitstallingen kunnen worden neergezet.

Uitstallingen dienen aan de volgende richtlijnen te voldoen:

- uitstallingen kunnen uitsluitend verkoopwaren te zijn (reclameborden, bloembakken e.d.) zijn niet toegestaan;
- uitstallingen dienen bij te dragen aan de sfeer in de historische binnenstad;
- uitstallingen kunnen uitsluitend geplaatst worden in de stoepzone voor het eigen pand;
- tot een gevelbreedte van 12,00 m. mogen uitsluitend geplaatst worden over een lengte van te hoogste 2,00 m.;
- per gevelbreedte vanaf 12,00 m. mogen uitstallingen over een lengte van ten hoogste 3,00 m. geplaatst worden;
- reclameborden in de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Materialen en beeld terrassen:

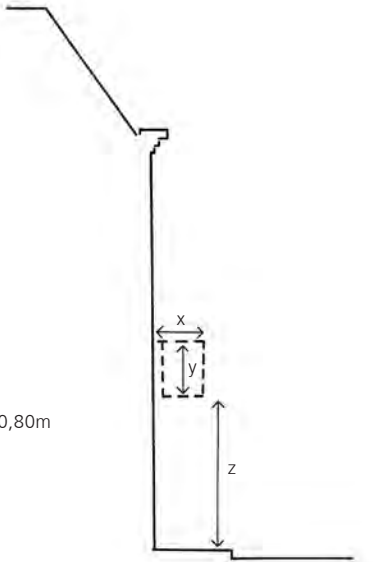
De binnenstad van IJsselstein heeft weinig pleinen of open ruimten. De Plaats is als hoofdruimte bij uitstek een ceremonieel plein. Terrassen zijn hier alleen in het middendeel toegestaan buiten marktdagen en dienen na sluitingstijd verwijderd te worden. Voor het historisch stadhuis en voor de bebouwing aan de noord-oostzijde van de Plaats wordt een zone van tenminste 4,50 m. vrijgehouden.

De meest geschikte plek voor terrassen is de ruimte langs de Schuttersgracht en de Molenstraat. Daarnaast kunnen terrassen op de Vingerhoekhof gerealiseerd worden.

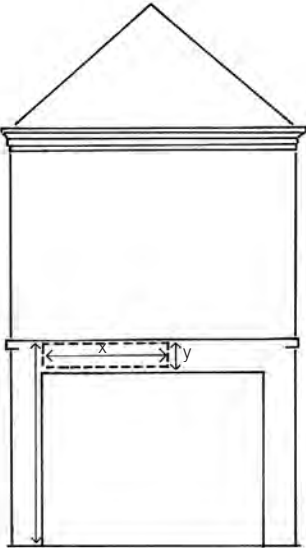
Terrassen in de Benschopperstraat en Utrechtsestraat mogen alleen in de zone voor het eigen pand geplaatst worden en niet verder op straat staan dan tot aan de molgoot conform de huidige verordening. Op marktdagen zijn terrassen hier niet toegestaan.

Net als voor de panden en de bestrating in de binnenstad zijn er voor de terrassen richtlijnen voor materiaalgebruik. Voor de terrassen dienen stoelen toegepast te worden met rieten zittingen en bij voorkeur geheel rieten stoelen en houten parasols met effen katoenen doek zonder reclame uitingen. Terrasafscheidings zijn niet toegestaan.

x: max. 0,70m
en het ornament mag ten hoogste 0,80m
vanaf de gevel uitsteken
y: max. 0,80m
z: min. 2,50m



reclame haaks op de gevel



reclame evenwijdig aan de gevel

x: niet breder dan de gevelopening of serie openingen
y: max. 0,40m
onder de kozijndorpel van het kozijn op de verdieping



open letters volgen de richtlijnen



lichtbak strijdig met richtlijnen



aantal elementen vorm en afmeting strijdig met richtlijnen



uithangbord volgens de richtlijnen

4.2 Richtlijnen voor reclame

Om een opgeruimd en rustig straatbeeld tot stand te laten komen, waarbij de historische panden goed tot hun recht komen wordt een terughoudende toepassing van reclame gevraagd. Reclame-uitingen moeten in kleur, vorm en stijl aansluiten bij die van het pand, zijn ondergeschikt aan de architectuur en transparant van karakter.

Reclameornamenten moeten aan de volgende richtlijnen voldoen.

Uitstekende reclameornamenten (haaks op de gevel):

Een uitstekend gevelornament mag ten hoogste 0,70 m. breed zijn en 0,80 m. hoog. Het ornament mag ten hoogste 0,80 m. buiten de gevel steken.

Uitstekende reclameornamenten aan de gevel moeten worden geplaatst in het gebied onder de kozijndorpel van het verdiepingskozijn en tenminste 2,50 m. boven straatniveau.

Reclameornamenten kunnen verlichting hebben. Lichtbakken zijn niet toegestaan.

Per gevelbreedte van 6,00 m. is slecht één uitstekend reclameornament toegestaan. Bij een gevelbreedte van 12,00 m. zijn maximaal twee uitstekende reclameornamenten toegestaan. Bij zelfstandige gevelbreedte van minder dan 6,00 m. is slechts één reclameornament toegestaan.

Niet uitstekende gevelreclames (evenwijdig aan de gevel):

Reclameornamenten evenwijdig aan de gevel moeten worden geplaatst in het gebied onder de kozijndorpel van de verdiepingskozijnen en boven de bovendorpel van de kozijnen op de begane grond. Hierbij moeten de ornamenten ten minste 2 steenlagen (12 à 13 cm) vrij te worden gehouden van de onder- en bovendorpel.

De hoogte van de reclameornamenten is afgestemd op de karakteristiek van het pand en de hoogte is maximaal 40 cm.

Reclameornamenten of samenstelling van ornamenten mogen geen grotere (gezamenlijke) breedte hebben dan de eronder gelegen of combinatie van gevelopeningen.

Reclameornamenten dienen opgebouwd te zijn uit open letters.

Lichtbakken groter dan 0,40 m. x 0,40 m. zijn niet toegestaan.

Per gevelbreedte van 6,00 m. of veelvoud hiervan is slechts één vlak tegen de gevel of evenwijdig aan de gevel te plaatsen reclameornament toegestaan.

Bij een gevelbreedte van 12,00 m. of meer zijn ten hoogste twee vlak tegen de gevel of evenwijdig aan de gevel te plaatsen reclameornamenten toegestaan. Bij zelfstandige gevelbreedten van minder dan 6,00 m. is slechts één reclameornament toegestaan.

Bij een gevelbreedte van 12,00 m. mogen wel 2 afzonderlijke reclameornamenten tegen de gevel of evenwijdig aan de gevel geplaatst worden.

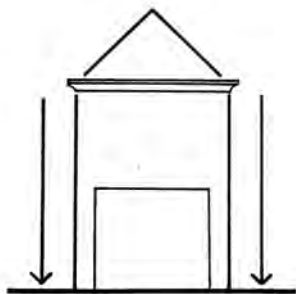
Vlak op de gevel of evenwijdig aan de gevel aangebrachte reclameornamenten mogen niet over meerdere gevels doorlopen.

Algemeen:

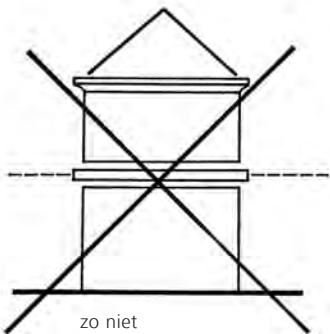
Bij een gevelbreedte van 6,00 m. mag één uitstekend reclameornament op of aan de gevel worden toegepast. Bij een gevelbreedte van 12,00 m. mogen twee uitstekende reclame ornamenten en twee vlak op de gevel of evenwijdig aan de gevel worden toegepast.

Repeterende reclameornamenten, behorende bij één bedrijf of winkel zijn niet toegestaan.

de voorgevel blijft één architectonisch geheel en het pand staat duidelijk op het grondvlak



zo wel



zo niet



ongewenste tweedeling pand door de nieuwe etalage



ongewenste tweedeling pand door luifel



de gevel als architectonisch geheel



de gevel als architectonisch geheel

4.3 Richtlijnen voor het plaatsen van rolluiken, zonweringen in de binnenstad en kleuren

Karakteristiek voor de binnenstad van IJsselstein is de pandsgewijze verkaveling. De afwisseling van individuele panden met steeds andere gevels en afwisselende goothoogtes bepaalt het karakter. De panden hebben een aanhechting aan het grondvlak en een aan het pand grenzende stoepzone. Bij de indeling van de puien is het van belang dat de hele voorgevel één architectonisch geheel blijft of opnieuw wordt en dat het pand duidelijk op het grondvlak staat.

Er zijn twee soorten winkelpanden in de binnenstad: panden die van oorsprong woonhuis waren en panden waarbij er van oorsprong al een winkel op de begane grond aanwezig was. Deze winkelpui wordt gekenmerkt door een grotere plasticiteit.

Bij de keuze voor de winkelpui dienen natuurlijke materialen toegepast te worden.

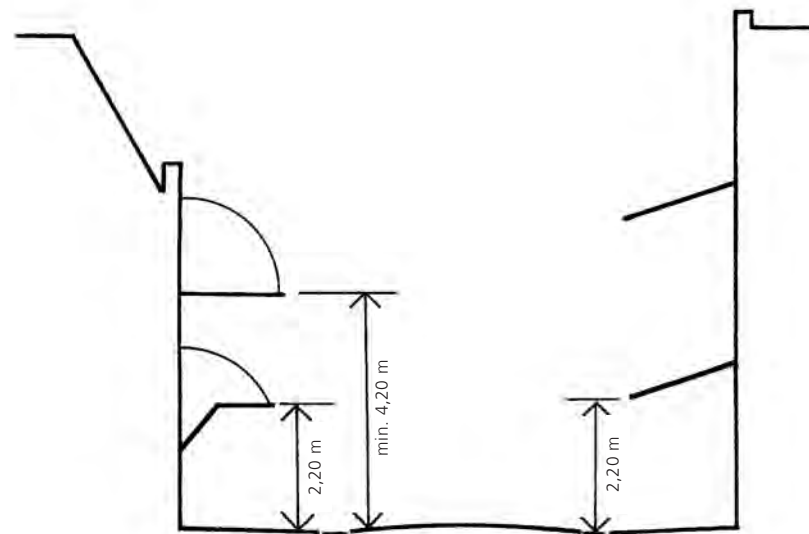
Voor rolluiken, zonwering en kleurgebruik blijven de geldende voorschriften van kracht.

Om de historische waarde van de binnenstad beter te kunnen beschermen, gelden voor rolluiken de volgende richtlijnen:

- geheel gesloten rolluiken aan vensters, puien, doorgangen en dergelijke zijn niet toegestaan;
- het aanbrengen van een rolluik waarbij de gevelpui of een gedeelte daarvan wordt verwijderd en vervangen door uitsluitend rolluik is niet toegestaan;
- een rolluik/hekwerk dient een minimale openheid (doorkijk) te hebben van 75% in een goede verhouding verspreid over het rolluik/hekwerk. Rolluiken voor etalages van juwelierszaken dienen een openheid te hebben van minimaal 50%. Een bescherming die geheel bestaat uit doorzichtig kunststof of slagbestendig glas heeft de voorkeur. Daarbij dient het glas en/of kunststof aantoonbaar ongevoelig te zijn voor graffiti, dan wel met eenvoudige middelen schoon te maken zijn;
- het aanbrengen van doorzichtige rolluiken /hekwerken aan de binnenzijde van vensters, puien en etalagebedrijven heeft nadrukkelijk de voorkeur. Het ontwerp voor het rolluik/hekwerk dient zoveel mogelijk de bouwkundige indeling van een gevel of pui te volgen. De relatie tussen boven- en ondergevel mag niet verstoord worden. Daarbij dient het ontwerp te harmoniëren met de vorm en indeling van het winkelfront, venster of de doorgang;
- De vorm, structuur en kleur van het toe te passen materiaal moet passen bij de gevel en bij voorkeur verticaal geleed zijn. Ongeverfde materialen zijn in principe niet toegestaan;
- als bergkasten of —bakken alleen aan de buitenzijde van het gebouw geplaatst kunnen worden, zijn ze slechts aanvaardbaar in de kleinst mogelijke afmeting of liever in een aanvaardbaar vormgegeven luifel. Geleideprofielen moeten zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken worden en mogen niet tegen de gevel of pui geplaatst worden. In het geval van een aanvaardbare luifel wordt het rolluik opgenomen. De luifel dient tevens te dienen als reclamevoering ter vervanging van andere op de gevel of pui aanwezige reclame-uitingen; Bergkasten of —bakken ten behoeve van rolluiken/hekwerken dienen zo goed mogelijk in de pui, doorgang of het venster te worden geïntegreerd. Als inbouw van bergkasten mogelijk is, zijn uitstekende bergkasten of kokers (met mechanismen) niet aanvaardbaar;
- aanbevolen wordt om voorzieningen te treffen waardoor de brandweer het pand zonodig snel en zonder te veel schade aan te richten kan betreden.

Voor het aanbrengen van zonweringen gelden de volgende richtlijnen:

- een zonwering of markies met een doorlopende lengte over de gehele gevel- of puilengte is niet aanvaardbaar;
- een zonwering of markies moet binnen de negge van een gevelopening geplaatst worden. De grootte van de zonwering zelf en ook de eventuele opbergkast moet passen binnen de grootte van de gevel;
- kleuren en dessins van het materiaal moeten op de kleur(en) van de gevel afgestemd zijn. Kleuren als bijvoorbeeld bordeauxrood en donkergroen hebben de voorkeur boven felle kleuren als geel en oranje. Ook heeft een effen kleur de voorkeur boven een gestreept dessin;
- zonwering en de bijbehorende constructie moeten bij winkelpuien zo onopvallend mogelijk zijn. Bij winkelpuien moet de gehele constructie bij voorkeur geïntegreerd of weggewerkt worden in de luifel;
- de hoogte van de zonwering moet op zijn laagste punt, als deze zich boven de weg bevindt die niet toegankelijk is voor motorvoertuigen, hoger zijn dan 2,20 m. boven die weg.
Bij een weg die wel toegankelijk is voor motorvoertuigen moet het laagste punt van de zonwering hoger zijn dan 4,20 m. Daarbij moet rekening gehouden worden met een strook van 0,60 m. grenzend aan de weg. Beide hoogtes zijn vastgesteld in artikel 11, lid 2 van het Bouwbesluit.
- over de uitval van de zonwering of markies is niets vastgesteld in het Bouwbesluit. Afhankelijk van de breedte van de aangrenzende weg kan een zonwering meer of minder ver uitsteken. Wij adviseren om de uitval maximaal 2,00 m. te laten bedragen. Deze afstand wordt horizontaal gemeten vanaf de gevel tot het verst uitstekende deel van de zonwering. Bij aanwezigheid van leilindes dient de afmeting van de zonwering hierop te worden afgestemd.



zonwering niet passend bij de architectuur van het pand



zonwering passend bij de architectuur van het pand

De gemeente heeft een subsidieverordening om mensen te stimuleren hun onderhoudsschilderwerk volgens het vastgestelde kleurenschema voor de binnenstad te doen uitvoeren. Het kleurenschema bestaat uit een aantal vastgestelde kleuren en kan in elk verfsysteem worden samengesteld. De aangegeven kleurnummers zijn opgenomen in de kleurenwaaier van het merk Sikkens.

Kleurenschema binnenstad

Toepassing op vaste delen (kozijnen, gootlijsten, boeiboorden e.d.):

- GO.10.80 crème
- GO.15.85 lichtgeel
- GO.08.84 Bentheimersgeel
- F6.07.77 lichtgrijs
- F6.10.70 grijs

Toepassing op bewegende delen (ramen en deuren):

- QO.05.10 grachtengroen
- NO.05.10 monumentengroen
- LO.20.15 standgroen



4.4 Subsidies en handhaving

Het stellen van regels aan het gebruik van de binnenstad, maar zeker ook het aanscherpen daarvan, heeft alleen het gewenste resultaat als de regels door de gebruikers van de binnenstad worden nageleefd. Dit betekent enerzijds dat de regels voor iedereen duidelijk en bekend moeten zijn. Anderzijds zullen de regels gehandhaafd moeten worden. Hoewel hierbij een bepaalde aanloopfase zal moeten worden ingebouwd, behoort het opleggen van sancties hierbij wel degelijk tot de mogelijkheden.

Naast de herinrichting van de openbare ruimte van de binnenstad draagt ook de aanpassing van gevels, uitstallingen en reclame bij aan de versterking van het beeld van de binnenstad.

Op het moment dat de gemeente overgaat tot de herinrichting van de openbare ruimte, moeten ook de eigenaren van de panden die aanpassing behoeven worden gestimuleerd om tot daadwerkelijke aanpassing over te gaan. Al in het Ontwikkelingsplan van de binnenstad is hiervoor een stimuleringsregeling aangekondigd. Deze regeling zal een tegemoetkoming moeten bieden in de kosten die door particulieren (en bedrijven) gemaakt worden. Het gaat hierbij zowel om de kosten die met de aanpassing van de gevels gemoeid zijn als om de kosten voor aanpassing van reclame -uitingen aan de gevels en de kosten m.b.t. de aanpassing van het meubilair van terrassen. Door aan de regeling een termijn te verbinden, kan op relatief korte termijn tot versterking van het binnenstadsbeeld worden gekomen. De uitwerking van de regeling zal plaatsvinden na vaststelling van het Beeldkwaliteitplan.



Bestratingsmateriaal straten en pleinen

-  rijloper gezaagde keien
-  rijloper gebakken klinkers
-  bijzondere bestrating Schuttersgracht

5 INRICHTINGSPRINCIPES VOOR DE OPENBARE RUIMTE

5.1 Bestrating en wegprofielen

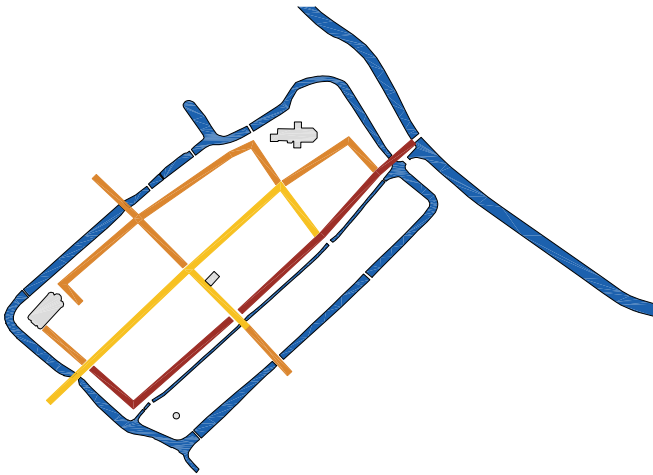
Om aan te sluiten bij de historische karakteristiek worden roodbruine gebakken straatstenen toegepast in combinatie met grote granietkeien. Deze keien geven een lichte glans aan de straten. De rijloper accentueert zo de lengterichting en de flauwe kromming van de straten.

De granietkeien in de rijlopers van de winkelstraten worden gezaagd en gevlamd zodat de beloopbaarheid goed is en er geen gladde bestrating ontstaat.

Passend bij de keien worden de trottoirbanden in hardsteen uitgevoerd. De roodbruine kleur van de gebakken klinkers en de variatie in verbanden sluit goed aan bij de architectuur van de panden.

In het stratenpatroon is een duidelijke hiërarchie waarneembaar. Straten in het hoofdwinkelcircuit hebben een rijloper in keien, overige straten zijn in klinkers geplaveid. De stegen en binnenhoven hebben geen rijloper in keien en worden vlak gestraat.

De randen van de binnenstad zijn onverhard en liggen in het gras. Er zijn vier verschillende principes te onderscheiden. De hoofdwinkelstraten hebben een rijloper in gezaagde en gevlamde keien. De rabatstrook is in klinkers gestraat. De straten en winkelstraten waar de hoofdfietsroutes en het winkelende publiek samenkomen hebben ook gezaagde keien en tevens een niveauverschil en een trottoirband om een duidelijk onderscheid te kunnen maken tussen de diverse verkeerssoorten. In de Doelenstraat en de Kloosterstraat liggen gebakken klinkers in de rijloper en in het trottoir dat voorzien is van een trottoirband. De overige straten zijn geheel in klinkers en worden vlak gestraat. De rijloper ligt hier in keperverband en de rabatstrook in halfsteensverband. Bij het Kloosterplantsoen, de Kloosterstraat en Doelenstraat is een niveauverschil aangebracht tussen trottoir en rijloper. Een hardstenen trottoirband en het niveauverschil accentueren het onderscheid tussen de weggebruikers.



- Schema bestrating**
- rijloper gezaagde keien, bestrating vlak
 - rijloper gezaagde keien, bestrating onder profiel
 - rijloper in gebakken klinkers, bestrating onder profiel



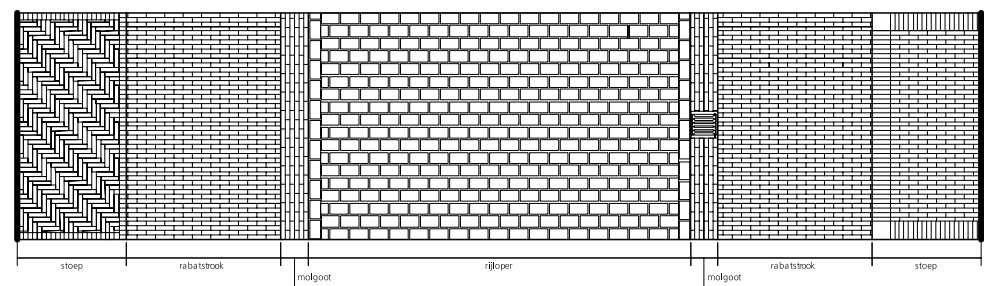
gebakken klinker halfsteens verband



gebakken klinker keper verband



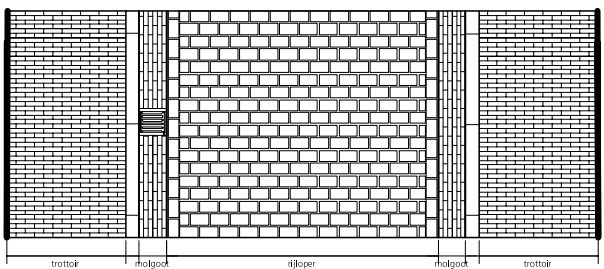
gezaagde keien



Straat zonder trottoirband, gezaagde keien
Benschopperstraat/Utrechtsestraat

PROFIEL gezaagde keien, vlak bestraat
voorbeeld Benschopper-straat/Utrechtsestraat

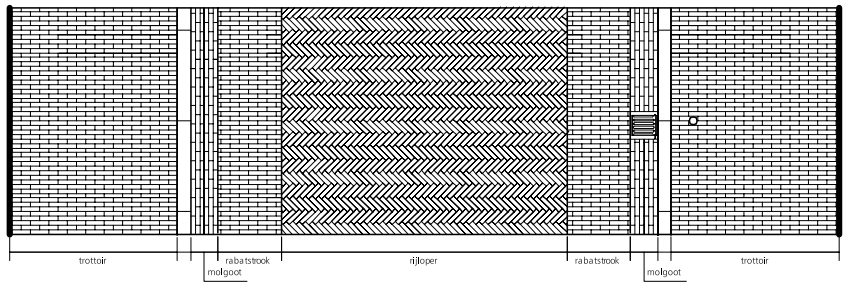
- stoep: - diverse kleuren en afmetingen gebakken materiaal in diverse verbanden, met op enkele plaatsen ook hardsteen
hoekstenen of paaltjes, in cement gelegd
- rabatstrook: - klinkers waalformaat, roodbruin/paars gemêleerd, getrommeld, halfsteens verband
- molgoot: - klinkers waalformaat, roodbruin/paars gemêleerd, getrommeld
- straatkolk gietijzer 30x30cm, (Struyk Verwo o.g.)
- rijloper: - gezaagde graniet keien, gevlamd, 20x12x 10 cm, halfsteens verband op gestabiliseerde ondergrond in split gelegd



Straat met trottoirband , gezaagde keien
Voorstraat, IJsselstraat

PROFIEL gezaagde keien, met trottoirband
voorbeeld Voorstraat/IJsselstraat

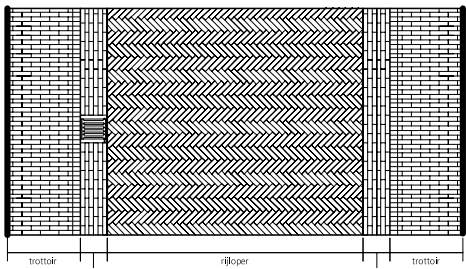
- trottoir: - klinkers waalformaat, roodbruin/paars gemêleerd, getrommeld, halfsteens verband
- trottoirband hardsteen afgeschuind en gevlamd 13-15 cm x 20cm, delen van 1m
- molgoot: - klinkers waalformaat, roodbruin/paars gemêleerd, getrommeld, 6 strekken lagen
- straatkolk gietijzer 30x30cm (Struyk Verwo o.g.)
- rijloper: - gezaagde graniet keien, gevlamd, 20x12x 10 cm, halfsteens verband op gestabiliseerde ondergrond in split gelegd



Straat met trottoirband , gebakken klinkers, Kloosterstraat

PROFIEL gebakken klinkers, met trottoirband
voorbeeld Kloosterstraat

- trottoir:
 - klinkers waalformaat, roodbruin/paars gemêleerd, getrommeld, halfsteens verband
 - trottoirband hardsteen afgeschuind en gevlamd
- rabatstrook:
 - gebakken klinkers waalformaat, roodbruin/paars gemêleerd, getrommeld, halfsteens verband
- molgoot:
 - gebakken klinkers waalformaat, roodbruin/paars gemêleerd, getrommeld
 - straatkolk gietijzer 30x30cm (Struyk Verwo o.g.)
- rijloper:
 - gebakken klinkers waalformaat, roodbruin/paars gemêleerd, getrommeld, keperverband



Straat met trottoirband , gebakken klinkers
Hofstraat, Kapellestraat

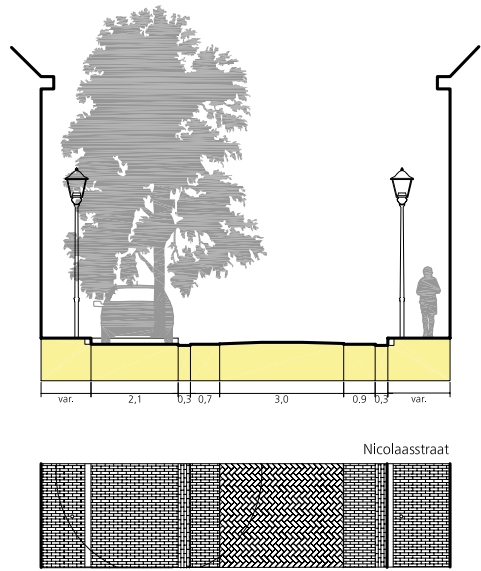
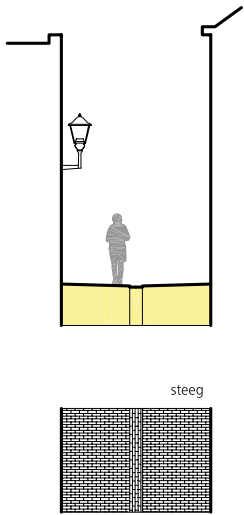
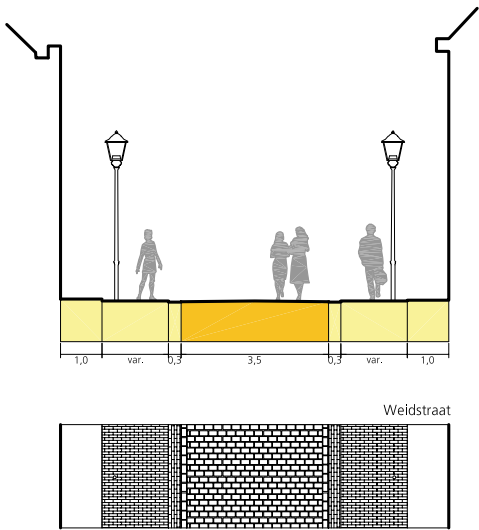
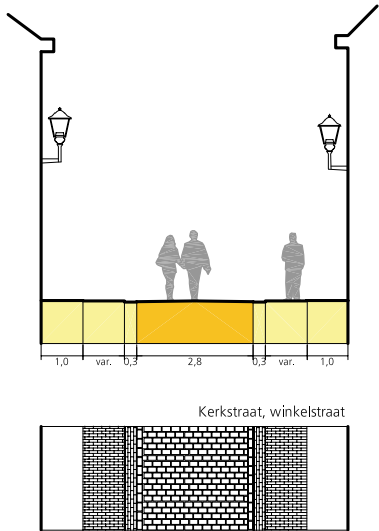
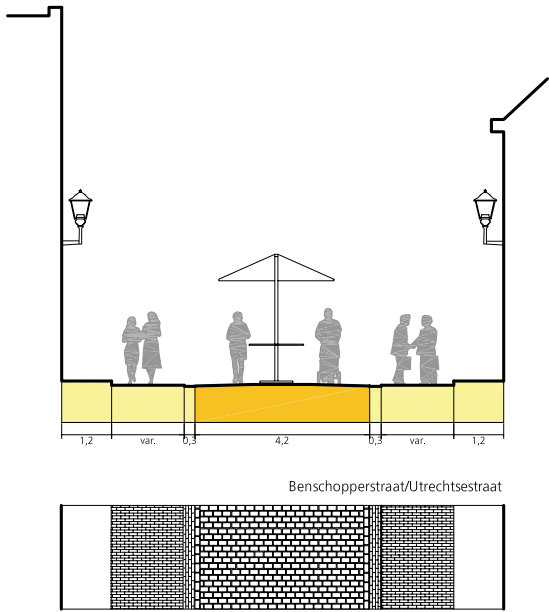
PROFIEL gezaagde keien, vlak bestraat
voorbeeld Hofstraat/Kapellestraat

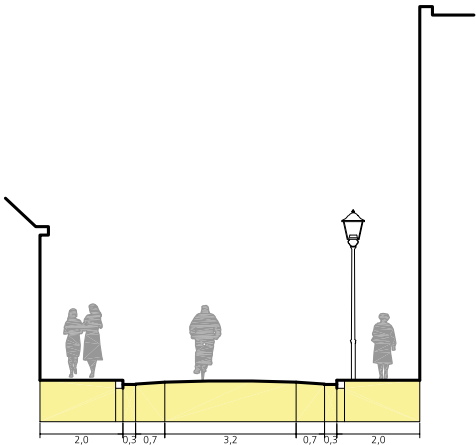
- trottoir:
 - klinkers waalformaat, roodbruin/paars gemêleerd, getrommeld, halfsteens verband
- molgoot:
 - klinkers waalformaat, roodbruin/paars getrommeld
 - straatkolk gietijzer 30x30cm (Struyk Verwo o.g.)
- rijloper:
 - gebakken klinkers waalformaat, roodbruin/paars gemêleerd, getrommeld, keperverband



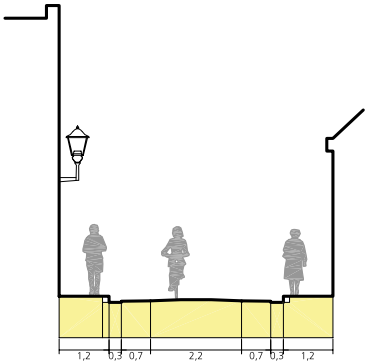
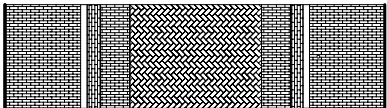
Buitenruimte, hoven en randen

-  bestrating vlak, gebakken klinkers
-  speelplek
-  groene rand

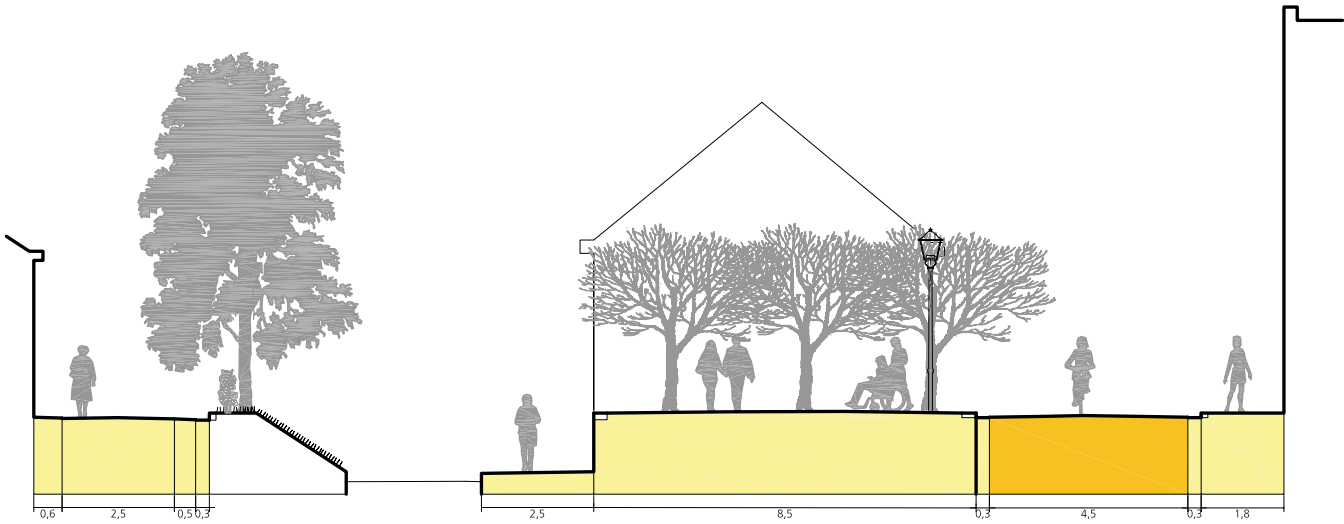
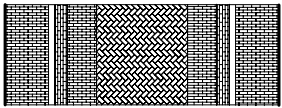




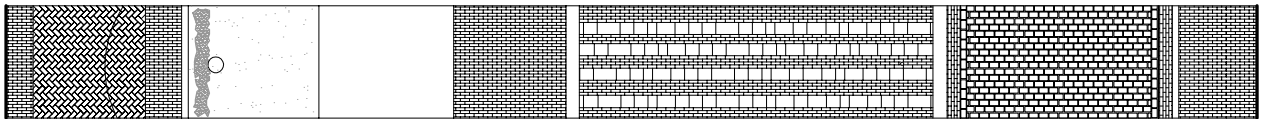
Kloosterstraat

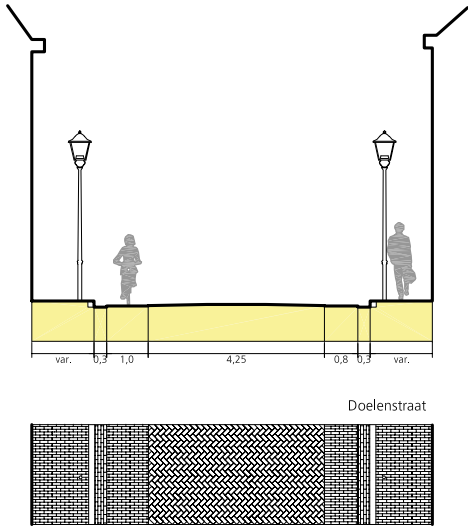
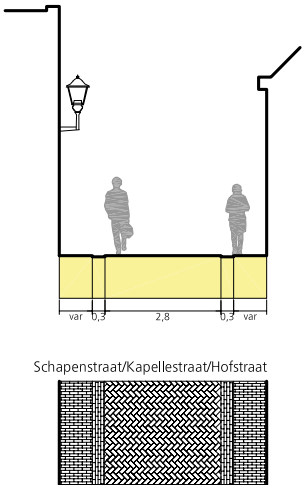
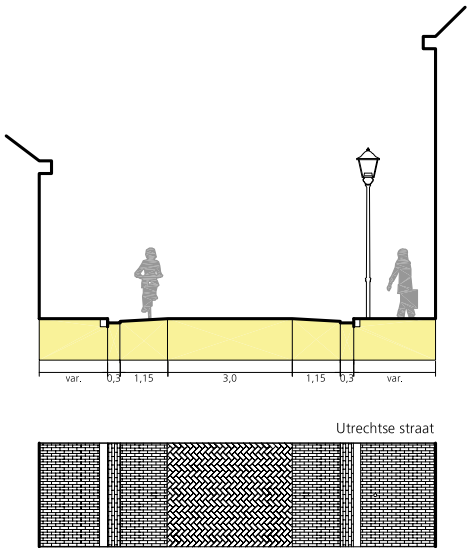
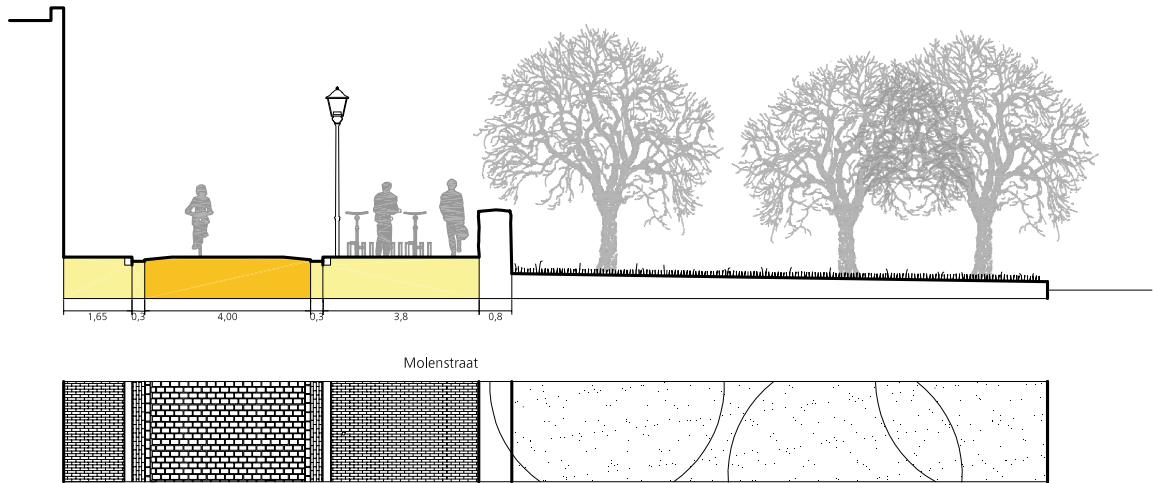


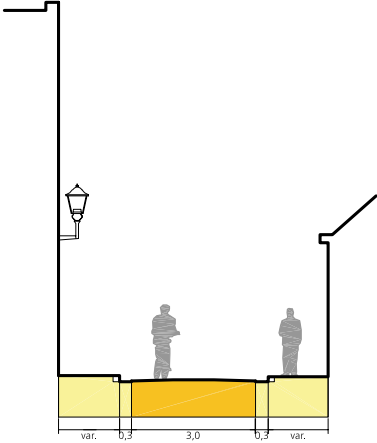
Kerkstraat



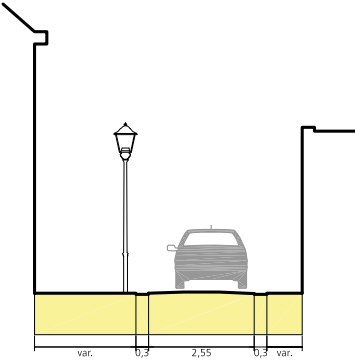
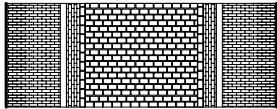
Schuttersgracht



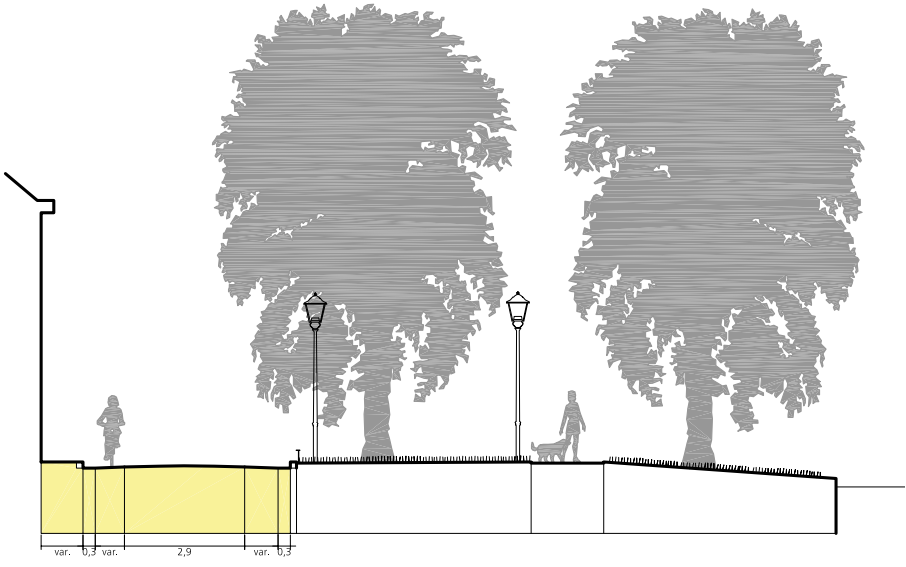
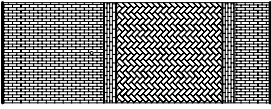




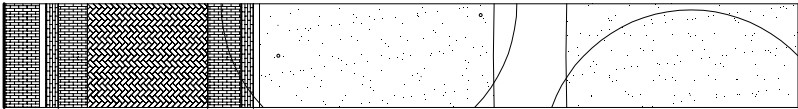
Voorstraat/IJsselstraat

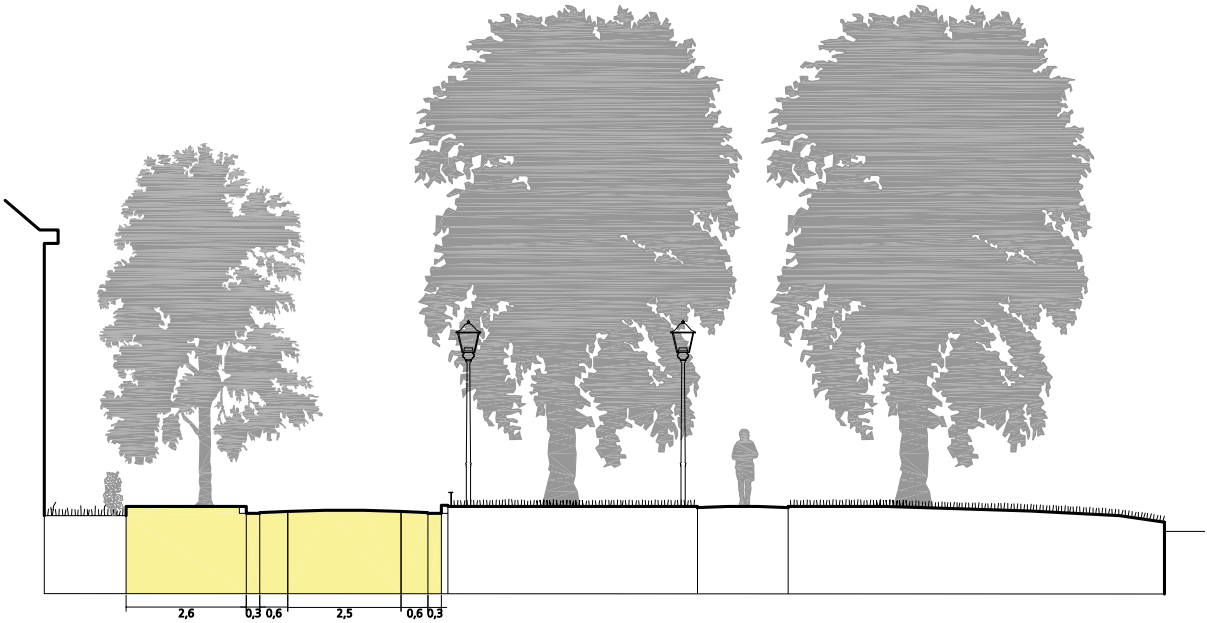


Walkade

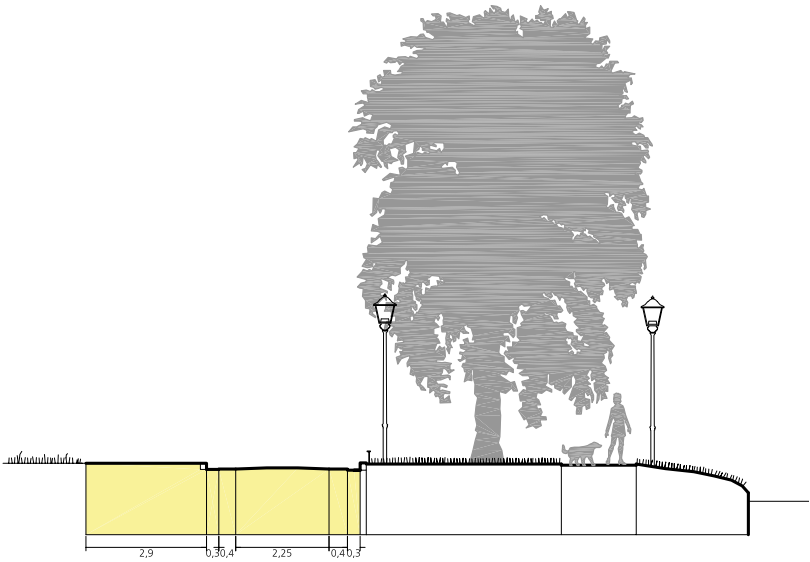
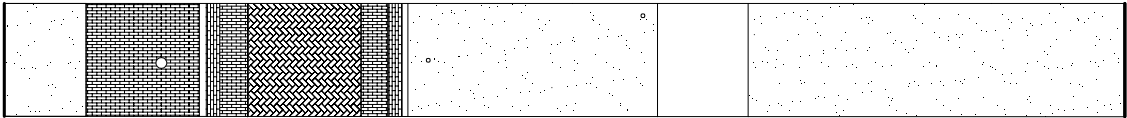


Kronenburgplantsoen 1

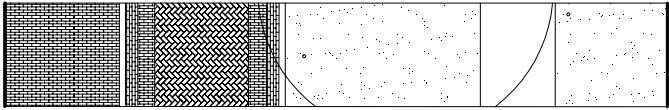


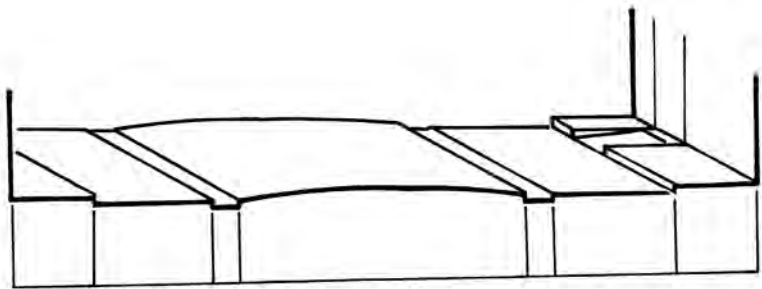


Kronenburgplantsoen 2

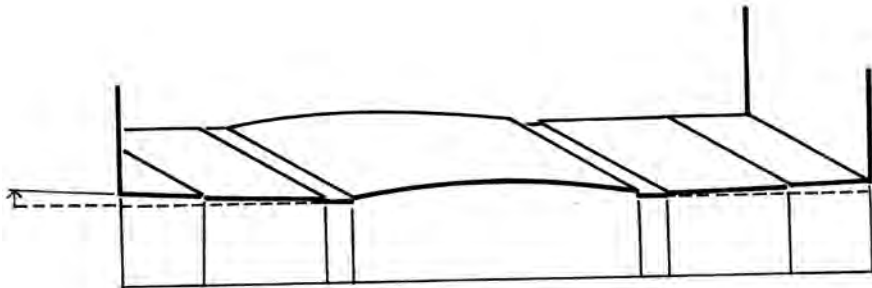


Kronenburgplantsoen 3

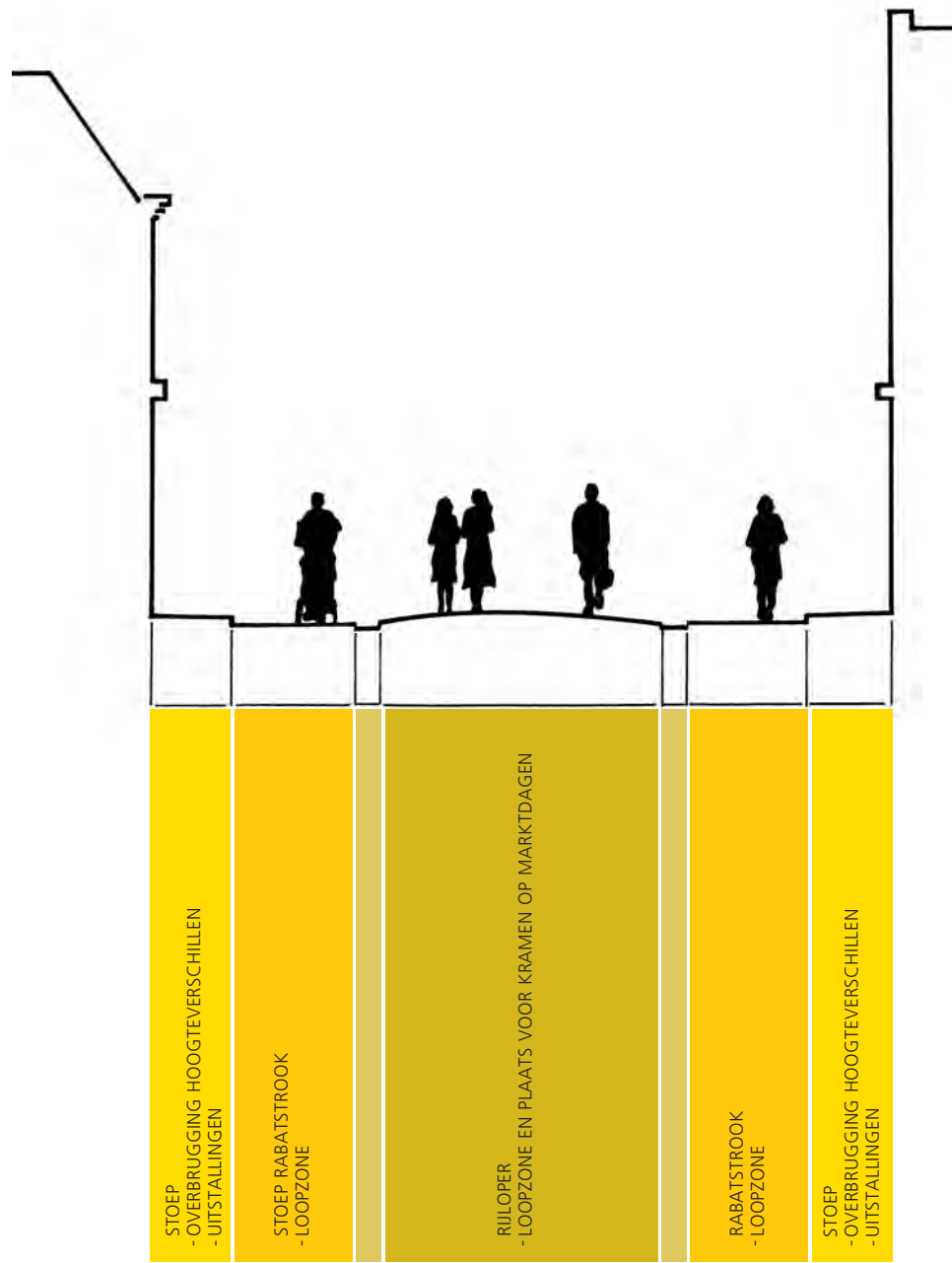




variant stoep



variant opstraten



5.2 Zonering en toegankelijkheid in de winkelstraten

Door verschillende typen bestrating naast elkaar te gebruiken is er een duidelijke zonering aanwezig. Het straatvlak wordt zoveel mogelijk vrij van obstakels gemaakt. Opvallend voor de panden in de binnenstad van IJsselstein is dat de vloerhoogtes sterk van elkaar verschillen. Bij de herbestrating wordt de toegankelijkheid van de panden voor minder validen (waar mogelijk) structureel verbeterd. Hiervoor is een aantal oplossingen mogelijk: de overbrugging van de hoogteverschillen kan gebeuren door het aanbrengen van een korte helling die is geïntegreerd in de stoepzone, de zone direct grenzend aan het pand. Deze stoepzone wordt in gebakken klinkers uitgevoerd en bij enkele representatieve panden in natuursteen.

Als het hoogteverschil tussen straat en vloerpeil kleiner is, kan het hoogteverschil worden overbrugd door de bestrating licht op te straten. Dat betekent dat de bestrating iets oploopt richting het vloerpeil van het aangrenzende pand. Dit gebeurt met inachtneming van een evenwichtig en harmonieus straatbeeld, wat inhoudt dat er geen golvend straatbeeld gecreëerd zal worden. Tenslotte blijven er gevallen over waarbij de toegankelijkheid van de panden niet binnen de beschreven mogelijkheden kan worden verbeterd. Als laatste oplossing zou dan het vloerniveau van het winkelpand aangepast kunnen worden of loopplankje toegepast. Ingeval dat loopplanken toegepast worden verdient het aanbeveling deze voor de hele binnenstad te standaardiseren.



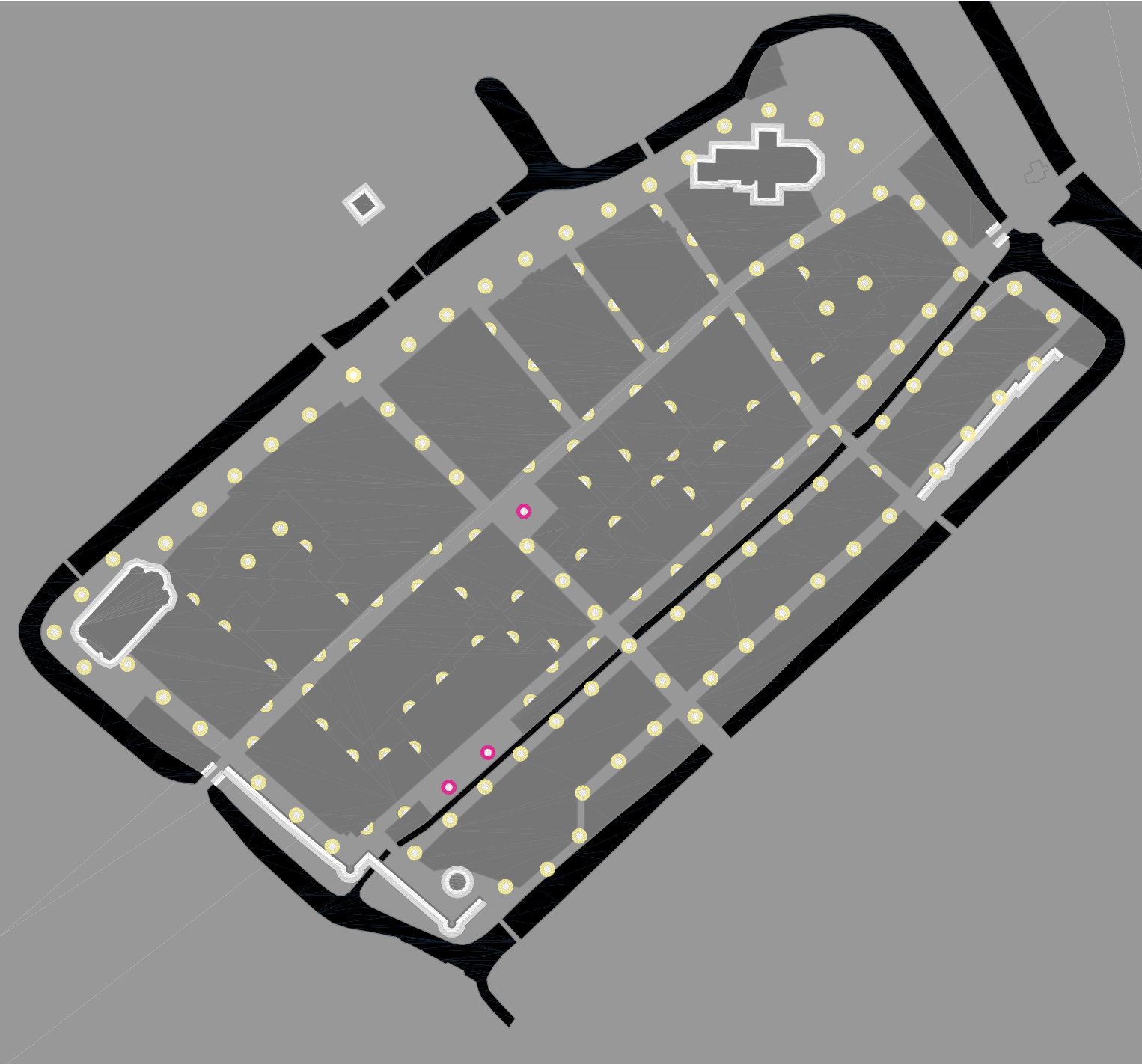
hoge stoep is slecht toegankelijk



hier is te sterk opgestraat



verschillende loopplanken geven een rommelig beeld



verlichting binnenstad

-  verlichtingsarmatuur aan gevel
-  verlichtingsarmatuur op mast
-  bijzondere verlichting
-  aangelichte bebouwing

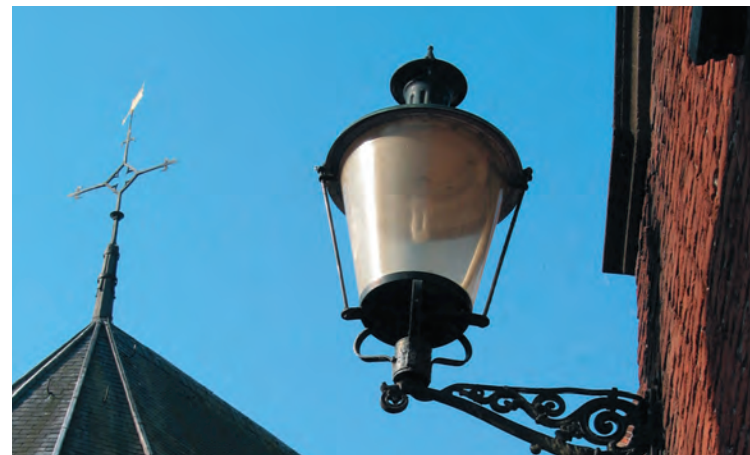
(exacte plaats en aantallen armaturen nader te bepalen)

5.3 Verlichting

De verlichtingsarmaturen in de binnenstad worden vernieuwd. Er wordt daarbij gestreefd naar eenheid in het beeld en naar een straatbeeld zoveel mogelijk vrij van obstakels. In de winkelstraten van het winkelachtje en in de stegen en hoven wordt de verlichting daarom aan de gevels bevestigd. Sfeerverlichting en gewone verlichting worden in één armatuur verenigd. Daarom wordt verlichting toegepast met een warme lichtkleur. De apparatuur voor geluid wordt zoveel mogelijk geïntegreerd bij de bevestiging van de verlichting om de bedrading aan de gevels tot een minimum te beperken.

In de overige straten binnen de grachten wordt hetzelfde type armatuur toegepast, maar dan op een mast.

Op de Plaats en de Schuttersgracht komt er een verbijzondering. Hierbij wordt gedacht aan verlichting in de bestrating, aanlichting van bomen of toepassing van een bijzonder armatuur.



Ritter armatuur



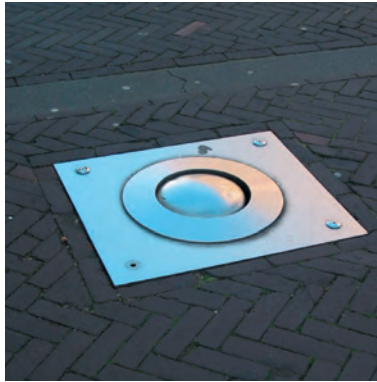
bank, Urbino 2, Inter Design



afvalbak, type Center, Samson, 60 liter model



boomrooster, type 15Q90/60, Samson



verzinkbare palen, firma Erdi o.g.



verzinkbare palen, firma Erdi o.g.



verzinkbare palen, firma Erdi o.g.



bewegwijzering, gestandaardiseerd ANWB



elektriciteitsvoorziening, Forum 2000, Hess



ondergrondse afvalinzameling (huishoudens),
Bammens



ondergrondse afvalinzameling (huishoudens),
Bammens



anti-parkeerpaaltjes, Euro 90



fietsklem, Solo, Velopa

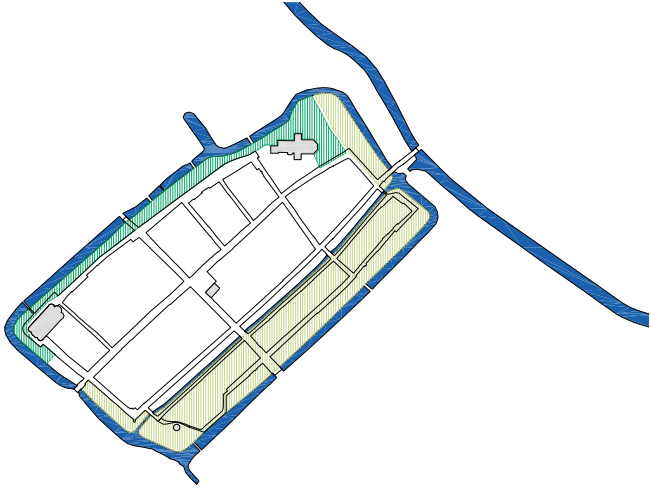
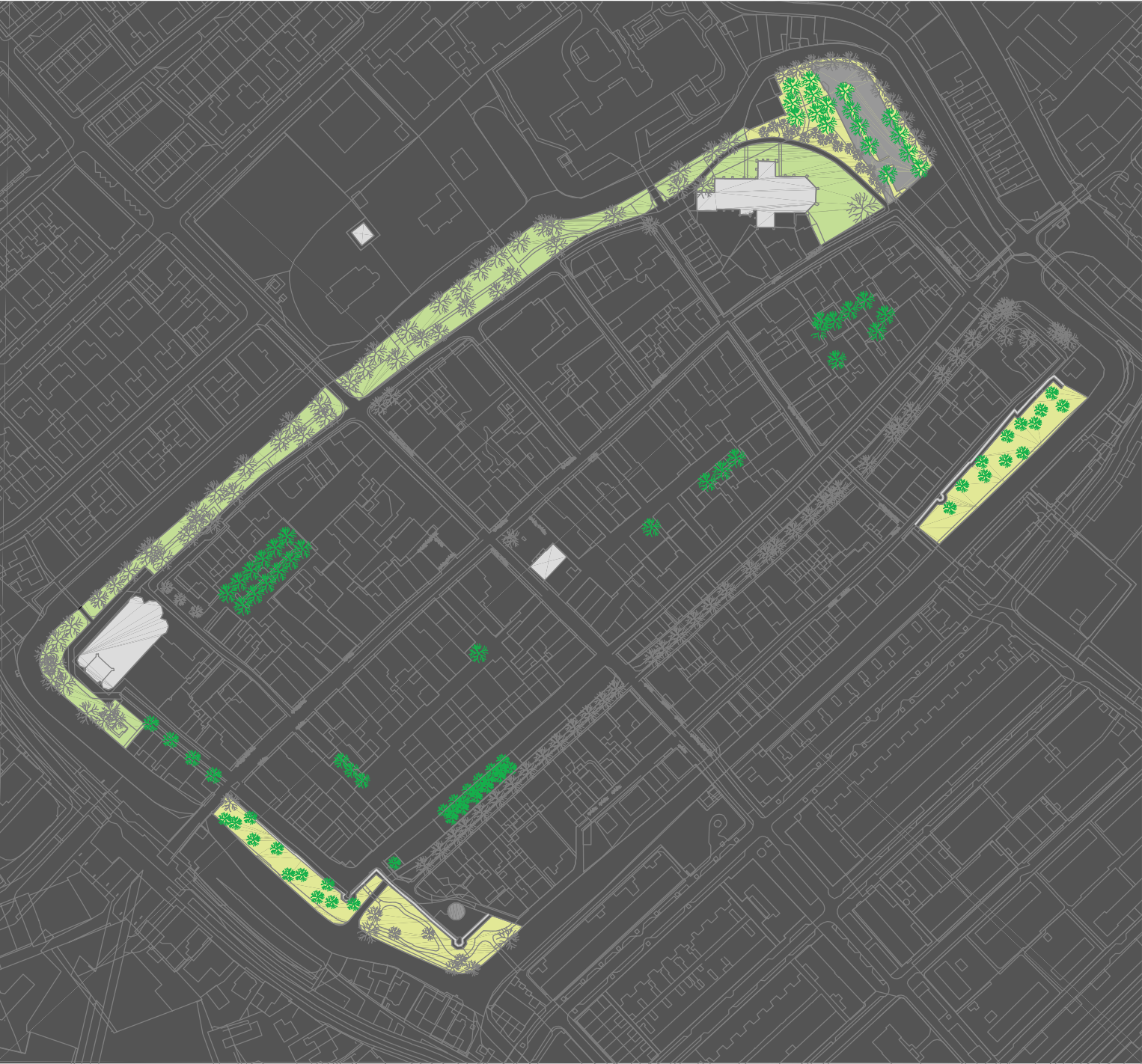
5.4 Straatmeubilair

Bij de keuze van straatmeubilair is als uitgangspunt gehanteerd dat het materiaal moet aansluiten bij het historisch karakter van de binnenstad en tegelijkertijd vandalismebestendig en goed te onderhouden is. Daarom is gekozen voor gietijzer, hout en een antracietkleurige coating. De prullenbakken krijgen een capaciteit van 60 liter en hebben een afdekking van gietijzer en een wand van dik plaatstaal met de antracietkleurige coating waar graffiti en stickers eenvoudig van te verwijderen zijn.

De banken zijn van gietijzer en hebben een houten zitting en leuning.

Fietsenklemmen, antiparkeerpaaltjes, afsluitpalen en transformatorkastjes worden allemaal met dezelfde antracietkleurige coating behandeld.

Alle verwijsborden naar kasteeltuin, VVV, stadsmuseum, stadhuis ed. worden bevestigd aan één paal. Gekozen is voor de ANWB-paal die door het gehele land toegepast wordt en hiermee ook herkenbaarheid geeft. De typografie is volgens de landelijke voorschriften. Aparte verwijsborden zijn niet meer toegestaan.



Boomtypen binnenstad

bomen Kronenburgplantsoenzijde

bomen Walkadezijde

beplanting in de binnenstad

- bomen bestaand
- nieuw te planten bomen
- grasvlak/groenaanleg
- parkeren op klinkers



5.5 Beplanting

Het groene karakter van de binnenstad wordt versterkt. Dit geldt vooral voor de hoven en voor de randen van de historische binnenstad. In de hoven maakt het parkeren plaats voor een aantrekkelijk woonmilieu (Koningshof en Vingerhoekhof). De tuinen worden binnen het stedelijke milieu gekoesterd en leveren een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de hoven. In de Vingerhoekhof wordt een speelgelegenheid voor kleine kinderen geplaatst.

De binnenstad bestaat uit twee delen met een eigen karakter voor wat betreft het groen. Aan de ene kant is er de statige, representatieve kant van het Kronenburgplantsoen. Dit is de rand waar geflaneerd kan worden onder hoge bomen.

Aan de andere kant vinden we het gebied rond de haven en de gebieden buiten de (voormalige) stadsmuren met een informeel, losser karakter.

Oude inheemse boomsoorten zoals essen, elzen, wilgen en iepen passen bij dit karakter. Buiten de oude muren bepalen fruitbomen het losse schilderachtige beeld van de randen.

Bij de terug te brengen stadsmuur langs de Molenstraat worden oude soorten fruitbomen geplant in een verlaagd gelegen grasvlak. Een deel van het plantsoen naast de muur bij de Walkade wordt overeenkomstig ingericht. Achter de Nederlands Hervormde kerk wordt het parkeren onder een bomendak zorgvuldig in het groen ingepast met veel aandacht voor de sociale veiligheid.

Ook in de hoven parkeren de bewoners van de binnenstad onder bomen (Agterhof, Vingerhoekhof en Kloosterhof). In aanvulling op de begroeiing in de tuinen leveren enkele zorgvuldig geplaatste bomen een belangrijke bijdrage aan het besloten karakter en het woonmilieu in de hoven (Vingerhoekhof en Koningshof).

Boomsoorten Kronenburgplantsoen:

- Aesculus hippocastanum, kastanje
- Acer pseudoplatanus, esdoorn
- Platanus acerifolia, plataan
- Ulmus spec., iep

Boomsoorten Haven:

- Fraxinus excelsior, es
- Ulmus spec., iep
- Alnus glutinosa/cordata/incana, els
- Salix alba/tristis, wilg
- Malus spec., oude hoogstam appelsoort
- Pyrus spec., oude hoogstam perensoort

Boomsoorten in de straten, langs de Schuttersgracht en op de Plaats:

- Tilia platyphyllos, linde, gesnoeid
- Platanus spec., plataan, gesnoeid
- Aesculus hippocastanum, kastanje



langzaam verkeer in de binnenstad

	hoofdfietsroute
	secundaire fietsroute
	voetgangersroute
	fietsenstalling
	geconcentreerde fietsenstalling
	overdekte fietsenstalling

5.6 Fietsroute

De hoofdfietsroute door de binnenstad zal lopen vanaf de Benschopperpoort via de Molenstraat, de Schuttersgracht en de Voorstraat via de IJsselstraat door de IJsselpoort. Door de toepassing van een niveauverschil en een trottoirband is de plaats voor de fietser duidelijk gemarkeerd.

Fietsers zullen in de hoofdwinkelstraten de Benschopperstraat, de Utrechtsestraat en de Kerkstraat niet meer worden toegestaan. Het stallen van fietsen in deze straten wordt verplaatst naar de zijstraten en de stegen en geconcentreerd bij de toegangswegen naar het winkelcircuit. Er komt een bewaakte en overdekte stalling aan de Schuttersgracht, gecombineerd met een servicepunt en een openbaar toilet.

5.7 Verblijfskwaliteit

Om het verblijf in de binnenstad voor bezoekers en winkelend publiek aantrekkelijk te maken worden er terrassen toegevoegd. Langs de Schuttersgracht komen terrassen onder bomen met zicht op de molen. Op de Vingerhoekhof kan een terras komen in de meer intieme sfeer van de binnenhof.

De rondvaart vormt een welkome aanvulling op het recreatieve aanbod in en rond IJsselstein. In de Kloosterhof wordt een speelplek ingericht, op de Vingerhoekhof wordt onderzocht of er enige speelgelegenheid kan worden ingepast. De speelplek bij de voormalige Doelenpoort blijft gehandhaafd.

6 EINDBEELD



zicht vanaf de Benschopperpoort op de Molenstraat met stadsmuur



Benschopperstraat

COLOFON

Werkgroep Beeldkwaliteitplan binnenstad:

Martijn Mur / Draaijer & Partners

Roel Leenders

Marga Meijboom

Jan Hoekema

Johan Bastmeijer

Frank Bersma

Remco van der Wösten

Wenda Koster / BBN

Roy Bijhouwer / atelier Quadrat

Geerke Frederik / atelier Quadrat

Ontwerp atelier Quadrat:

Paul Achterberg

Roy Bijhouwer

Stefan Gall

Geerke Frederik

Darren Flynn

Vormgeving atelier Quadrat

Judith Vos