



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IJSSELSTEIN, AANGEPAST BEELDKWALITEITSPLAN 'T VELD

25 SEPTEMBER 2025
26127-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar.

Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. Met uitzondering van de referentiebeelden aangeleverd door TopLevel Development en VORM Ontwikkeling B.V., zoals aangegeven in de afbeelding. Vorm en TopLevel Development hebben het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

IN OPDRACHT VAN



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

INLEIDING 4

AANLEIDING ONTWIKKELING ‘T VELD 4

AANLEIDING AANGEPAST BEELDKWALITEITSPLAN
(BKP) 4

VERHAAL VAN ‘T VELD 6

ONTWIKKELING VAN DE PLEK 6

STEDENBOUWKUNDIG PLAN 7

RUIMTELIJKE VISIE 7

STEDENBOUWKUNDIG PLAN 9

STEDENBOUWKUNDIG OP ONDERDELEN 10

BEELDKWALITEIT 11

ALGEMENE BEELDKWALITEIT 11

ALGEMENE PRINCIPES ARCHITECTUUR 12

BIODIVERSITEIT & KLIMAATADAPTATIE 13

ZICHTLIJNEN & ORIËNTATIE 14

ERFAFSCHIEDINGEN 15

WOONSFEREN BINNEN ‘T VELD 16

BOERDERIJ OP ‘T ERF 17

EIGENTIJD WONEN 19

WONEN AAN HET WATER 24

BEELDKWALITEIT ONBEBOUWDE RUIMTE 26

GROENSTRUCTUREN 26

SPELEN EN ONTMOETEN IN HET PARK 27

STRAATGROEN 28

PARKEREN 29

BRUGGEN 30

TRAFO 30

VERLICHTING 30

INLEIDING

AANLEIDING ONTWIKKELING 'T VELD

Al heel wat jaren worden er plannen gemaakt voor de locatie 't Veld. De omgeving is al jaren aan verandering onderhevig en de ontwikkeling van de stad staat nooit stil. In de omgeving, in de wijk IJsselveld zijn de laatste tijd verschillende woningbouw ontwikkelingen gerealiseerd of in ontwikkeling. De ontwikkeling van 't Veld past in een reeks ontwikkelingen die daar momenteel plaats vinden. De huidige eigenaren willen een deel van het perceel verkopen waardoor ruimte ontstaat voor woningbouw voor diverse doelgroepen en prettige verblijfsplekken en openbare ruimte wordt toegevoegd tussen de Nedereindse Plas en IJsselstein.

Daarnaast speelt een bredere, landelijke opgave waarin naarstig wordt gezocht naar plekken om woningen te bouwen en dan met name in en tegen de bestaande stad aan. Hierdoor kunnen bestaande voorzieningen gebruikt worden en kan de bestaande infrastructuur worden benut en eventueel met de nieuwe ontwikkeling opnieuw worden ingericht naar de ambities van vandaag.

In IJsselstein is er veel vraag naar woningen, vooral voor jongeren en ouderen. Tot 2030 wil de gemeente 2.500 nieuwe woningen bouwen. Dat staat in de gemeentelijke 'Woonvisie'. Dit is een document waarin het beleid op het gebied van de hele woningmarkt of een deel daarvan is uitgewerkt. Door uitbreiding van het aantal woningen wordt het aantal inwoners in IJsselstein behouden. Maar ook voorzieningen zoals winkels, het theater en zwembad krijgen meer draagvlak.

AANLEIDING AANGEPAST BEELDKWALITEITSPLAN (BKP)

Van 6 maart tot en met 16 april 2025 lag het bestemmingsplan "IJsselstein, Ruimtevaartbaan" ter inzage. Onderdeel hiervan is het eerder positief beoordeelde beeldkwaliteitsplan door de welstandscommissie (IMMOS-versie van 30 oktober 2024, bijlage 15).

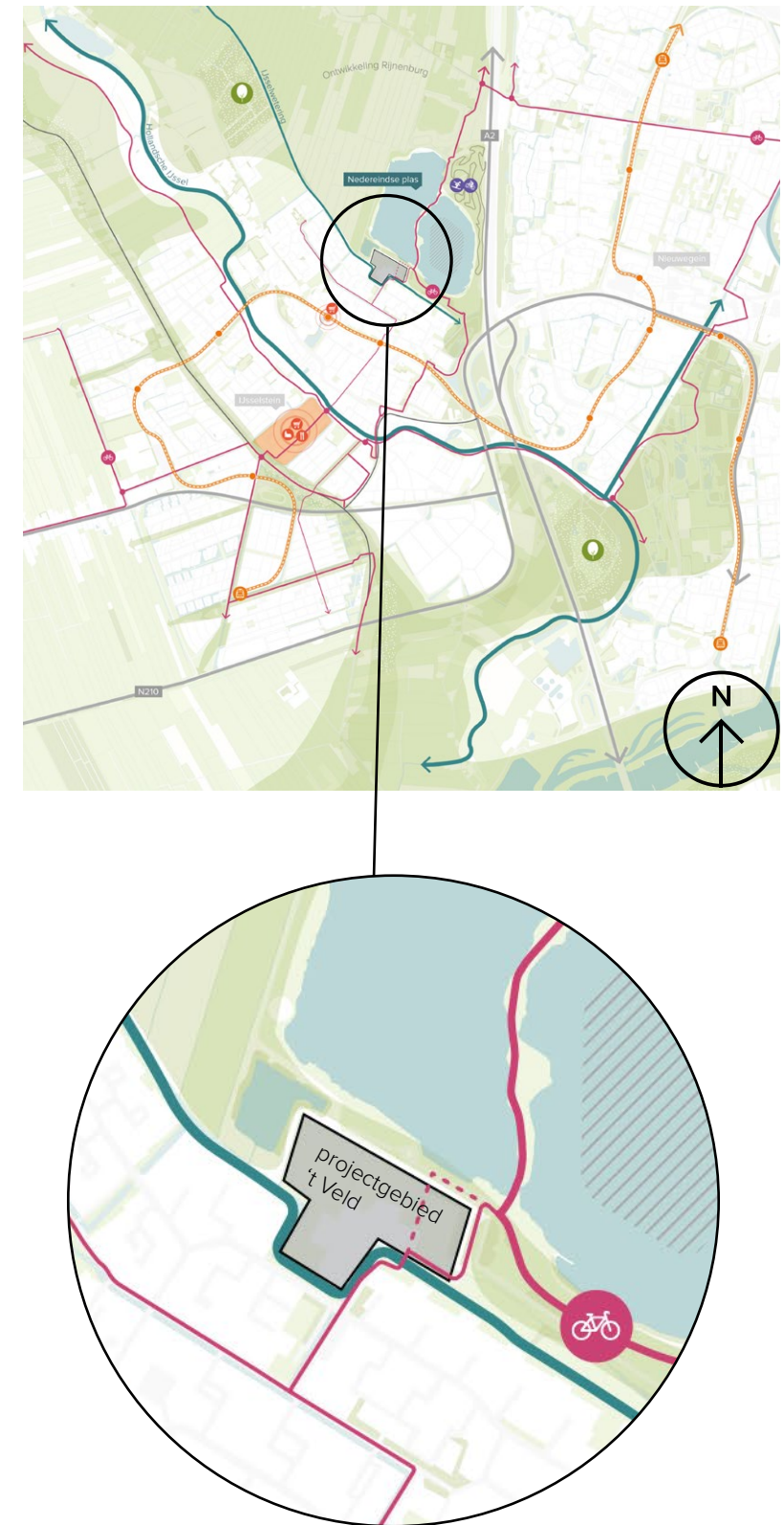
Naar aanleiding van ingediende beroepschriften bij de Raad van State zijn de gemeente en de initiatiefnemer in gesprek gegaan met de indieners. Doel is om via aanpassingen in het stedenbouwkundig plan tot een gezamenlijke oplossing te komen. Deze aanpassingen hebben ook gevolgen voor het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.

De gemeente is van plan om dit via een zogenoemd herstelbesluit te regelen. Hoe dat er precies uit gaat zien, wordt momenteel uitgewerkt.

In de aangepaste plannen:

- Veranderen de functies en bestemmingen niet;
- Blijft het aantal woningen gelijk;
- Wijzigt de ontsluiting niet;
- Komt er meer groen, maar op andere plekken;
- Gaat het vooral om het verschuiven van bestemmings- en bouwvlakken, waarbij de oppervlakte ongeveer gelijk blijft.

Ter voorbereiding op het herstelbesluit leggen we deze wijzigingen graag opnieuw voor aan de welstandscommissie, met als doel een positief advies op de aangepaste plannen.



Ligging van de locatie in een bredere context, kansen om de Nedereindse Plas en IJsselstein beter met elkaar te verbinden.



Zicht over de IJsselwetering
richting het bestaande erf

Pas op !!
Drainage

INLEIDING

VERHAAL VAN 'T VELD

ONTWIKKELING VAN DE PLEK

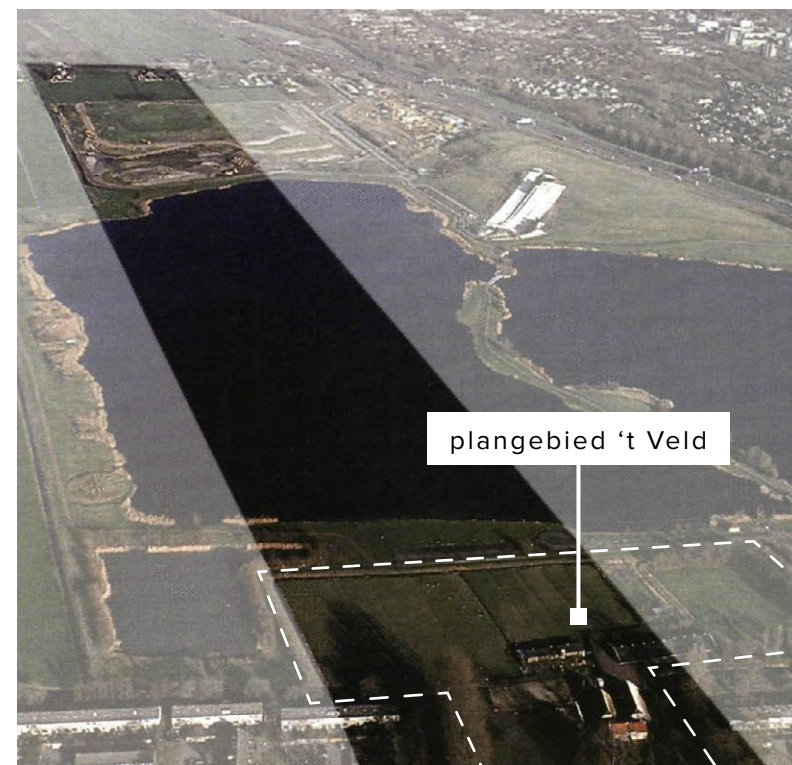
De huidige boerderij ligt midden in een woonwijk IJsselveld met tegen de Nedereindse Plas een agrarisch perceel dat onderdeel is van de huidige kavel. Vroeger was de boerderij onderdeel van een veel groter agrarisch gebied dat met de uitbreiding van IJsselstein en de aanleg van de Nedereindse Plas in delen is verkocht.

Het oude erf ligt nu nog als een 'relict' ingeklemt tussen IJsselstein en de Nedereindse Plas. Met de nieuwe ontwikkeling van 't Veld liggen er kansen de relatie tussen de wijk IJsselveld en de Nedereindse Plas te versterken en het erf met daarop de oude boerderij, in te passen. De relatie met het historische landschap is door de verstedelijking bijna in zijn geheel verdwenen. De IJsselwetering en het erf met daarop de boerderij zijn nog verwijzingen naar het verleden. Met de herontwikkeling van het terrein liggen kansen om met doorzichten de oude polderrichting beleefbaar te maken. Het erf met daarop de boerderij blijft behouden.

Het historische verhaal van de plek is uitgebreid onderzocht en gedocumenteerd door de Stichting Historische Kring IJsselstein in de publicatie nr. 120 maart 2008.



Historische kadastrale kaart



Luchtfoto met oude perceel uitgelicht



Huidige boerderij 't Veld



IJsselwetering met boerderij 't Veld op de achtergrond



IJsselwetering

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

RUIMTELIJKE VISIE

De huidige locatie bestaat uit een erf met verschillende gebouwen, het woonhuis, schuren en bijgebouwen. Dit erf wordt duidelijk begrensd door de IJsselwetering. Tegen de Nedereindse Plas ligt nu een agrarisch perceel wat wordt omsloten door een watergang, hek en opgaande beplanting. Met de ontwikkeling van het perceel ontstaat de mogelijkheid fiets- en wandelroutes vanuit de wijk IJsselveld door te trekken en IJsselstein een nieuw gezicht aan de Nedereindse Plas te geven. In het stedenbouwkundig plan ontstaan er hierdoor meerdere doorgaande recreatieve routes richting de Nedereindse plas die begeleid worden door groenstructuren en verschillende groene ruimtes. De wandelende mens staat centraal, wat ontmoeten bevordert. Voor de auto is er 1 lus door het plangebied heen. Deze lus en de groenstructuren richting het landschap zorgen ervoor dat er verschillende gebieden onderscheiden kunnen worden in het plangebied. Het boeren erf bij de entree, de randen naar het landschap en het middengebied langs de dorpse straat. Het wordt een woonbuurt met ruimte voor 79 woningen voor verschillende doelgroepen waardoor er een meergeneratiebuurt ontstaat. Senioren woningen worden afgewisseld met starterswoningen, sociale woningen en woningen in het vrije sector segment langs de watergangen. Voor de diverse doelgroepen worden de groene ruimtes ingericht om te spelen, ontmoeten en bewegen. Bomen zorgen voor schaduw en een prettige verblijfsomgeving. Hier kan spelen en verblijven gecombineerd worden met ruimte om het water in het gebied zo lang mogelijk vast te houden. Diverse bomen en beplanting zorgen voor een biodivers geheel dat verkleurt met de seizoenen. Het besloten karakter van de buurt wordt afgewisseld met een duidelijk nieuw gezicht richting de Nedereindse Plas.



Ruimtelijke visie 't Veld (herzien)



Zicht over het fietspad richting de
Nedereindse Plas

RUIMTELIJKE VISIE

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De aangepaste stedenbouwkundige opzet komt voort uit de visie om IJsselstein beter te verbinden met de Nedereindse Plas en een doorwaadbaar plan te maken waar heldere routes worden afgewisseld met prettige verblijfsplekken waar jong en oud elkaar ontmoeten. Een grote diversiteit aan doelgroepen en type woningen krijgen een plek. Door op verschillende plekken de verbinding te leggen met het recreatieterrein, wordt deze kwaliteit optimaal benut. Besloten ruimtes binnen 't Veld worden ingericht voor de jongste doelgroep om te spelen en prettig elkaar te kunnen ontmoeten. Bomen zorgen voor schaduw en koelte in de zomer, water kan worden vastgehouden en door de verschillende verbindingen wordt bewegen gestimuleerd. De directe fietsroute en nieuwe recreatieve routes nodigen uit om de fiets te pakken naar de voorzieningen of een rondje te gaan lopen en elkaar te ontmoeten.

De belangrijkste punten voor 't Veld zijn:

- Behoudt van het bestaande erf met de historische boerderij en ensemble van gebouwen en bomen;
- Bestaande fiets- en wandelroute direct verbinden met de Nedereindse Plas;
- Water rondom 't Veld benutten en versterken;
- Diversiteit aan woningen en doelgroepen ten behoeven van een gevarieerde buurt;
- Openbare ruimte informeel ingericht met afwisselend groene speel- en verblijfsplekken, doorgaande wandel- en fietsroutes, groen ingepakte parkeerkoffers en heldere auto ontsluiting;
- Woningbouw die zich presenteert richting de Nedereindse Plas als een nieuw gezicht van IJsselstein en tevens zorgt voor meer sociale controle op het recreatiegebied.



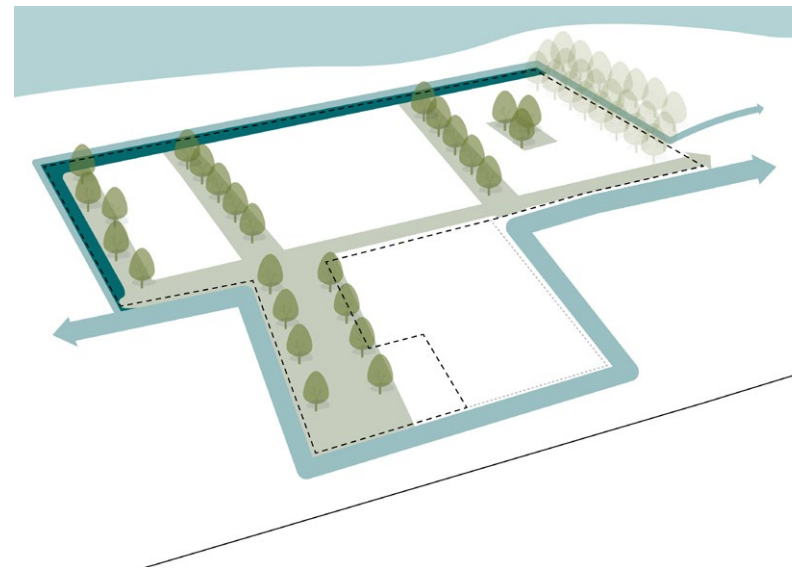
Aangepast stedenbouwkundig plan 't Veld

STEDENBOUWKUNDIG OP ONDERDELEN

Het plan wordt gekenmerkt door een aantal heldere structurerende principes. Deze komen voort uit elementen op de kavel zelf en ook ingegeven door de omgeving. Het bestaande water aan de noord- en westzijde van 't Veld wordt verbreed en robuuster gemaakt waardoor het ook woonkwaliteit toevoegt, tegelijkertijd zorgt het voor afstand ten aanzien van privacy en helpt het aan de watercompensatie eis. Daarnaast worden binnen het plan zelf een aantal groene verblijfsplekken gemaakt die door een heldere groenstructuur en recreatieve routes verbonden zijn met de omgeving.

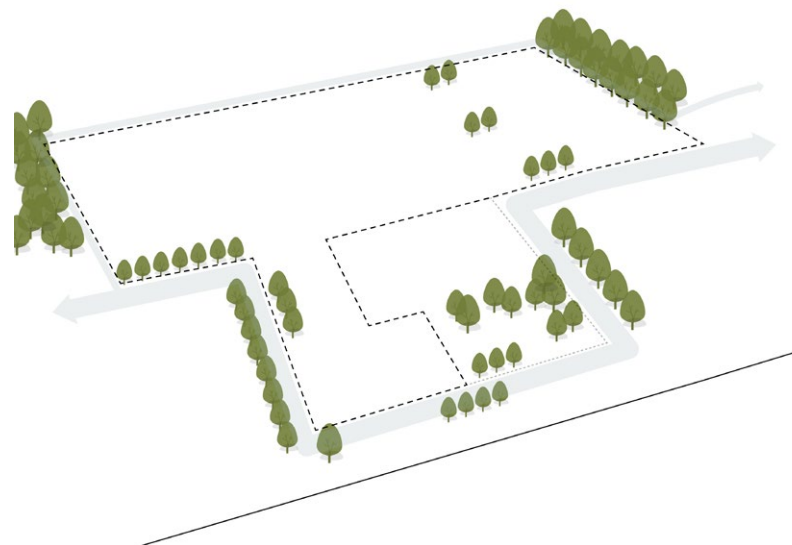
De bestaande fietsstructuur slingert om de huidige kavel heen en het zicht op de Nedereindse Plas wordt ontnomen. Met de ontwikkeling van 't Veld is er de kans de bestaande fietsroute eenvoudiger maar vooral visueel te verbinden met de Nedereindse Plas. Daarnaast komen op verschillende plekken voetgangersbruggen richting de omgeving zodat er een doorwaadbaar plan ontstaat in tegenstelling met wat het nu is, namelijk een agrarisch gebied met een hek erom heen. Hierdoor wordt de bestaande wijk ook beter verbonden met de Nedereindse Plas. Aan de oostzijde en zuidwest zijde worden naast de watergang grote bomen behouden. Zo ontstaat er aan de oost en westzijde van 't Veld een meer besloten karakter door de bestaande bomen en de direct aangrenzende groenstructuren en een open karakter richting de Plas aan de noordzijde.

De auto ontsluiting volgt een heldere structuur van een lus die wordt ontsloten op de Ruimtevaartbaan over het bestaande erf heen. Het parkeren wordt afwisselend opgelost langs de straat, in koffers en op eigen terrein. De geparkeerde auto staat vaak op afstand wat zorgt voor informele ontmoetingen en stimuleert de fiets te pakken voor de dagelijkse bezigheden.



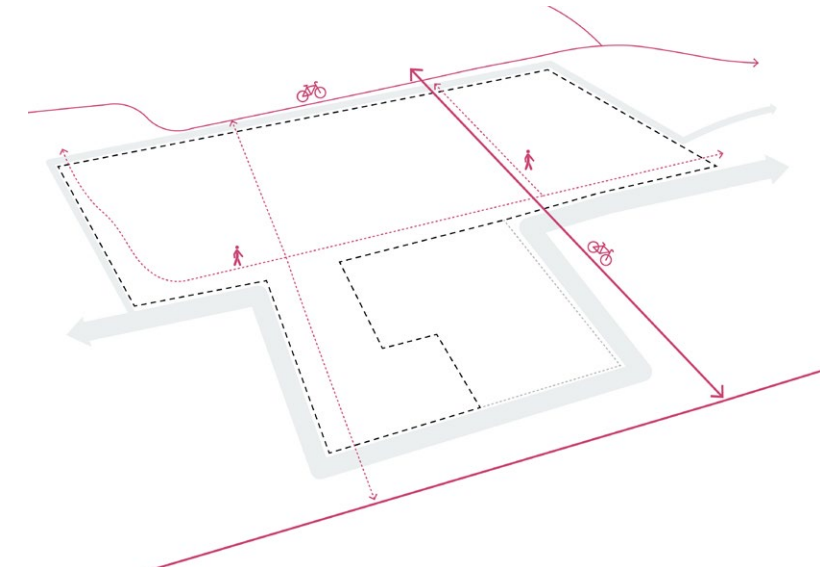
GROEN BLAUW RAAMWERK

Het raamwerk wordt gevormd door bestaande watergangen te verbreden en het doorzetten van groene structuren vanuit de omgeving richting de Nedereindse Plas.



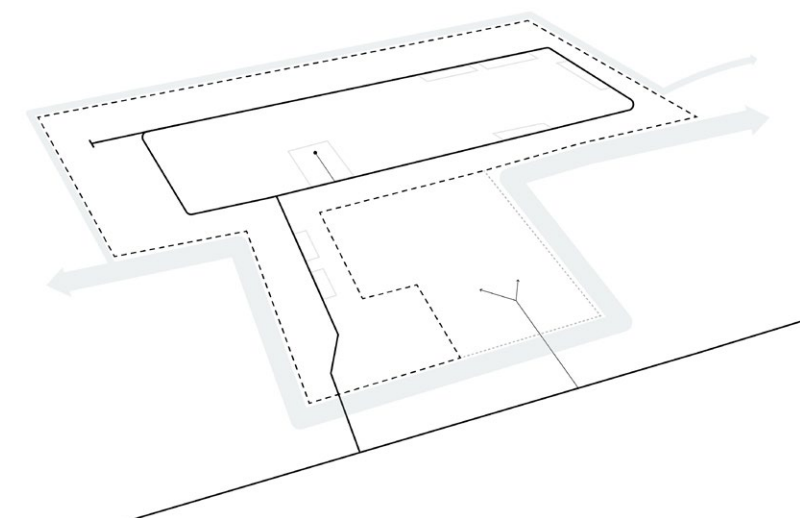
BESTAANDE BOMEN INPASSEN

De bomen langs de randen van het plangebied worden zo goed mogelijk ingepast en vormen de overgang naar de Nedereindse plas. Ook worden er bestaande bomen in de toekomstige groenstructuren behouden.



WANDELEN EN FIETSEN

Vanuit de omliggende buurten wordt door de ontwikkeling van 't Veld een fijnmazig en helder wandel- en fietsrouten netwerk mogelijk gemaakt.



AUTO BEREIKBAARHEID

Het plangebied wordt vanuit de Ruimtevaartbaan ontsloten via een nieuwe toegang. Een heldere routing ontsluit de woningen. Parkeren gebeurt voor de woningen in het middengebied op enige afstand van de woningen.

BEELDKWALITEIT

ALGEMENE BEELDKWALITEIT

't Veld wordt ingericht als een groene en toekomstbestendige wijk. De robuuste groen-blauwe structuren vormen hierin belangrijke dragers. Er ontstaan 3 woonsferen binnen het gebied. Deze sferen vormen samen één geheel, maar verschillen door de ligging en/of in typologie en de inrichting van en de overgang op de onbebouwde ruimte.

- Boerderij op 't erf
- Eigentijds wonen
- Wonen aan het water

De boerderij op 't erf vormt de entree van het plangebied. Deze doet mee met het bestaande boeren erf, waardoor het één geheel vormt.

Aan de auto lus ontstaat het eigentijds wonen met woningen aan de straat en aan het groen van de 2 parkjes die in deze sfeer gelegen zijn. Deze 2 parkjes zijn onderdeel van of sluiten aan op belangrijke groene dragers die verbonden zijn met het omliggende landschap. Langs de noordelijke rand is het wonen aan het water gesitueerd. Deze woningen verbindt 't Veld met het recreatiegebied door zijn oriëntatie naar het water toe.

Deze beeldkwaliteitsparagraaf beschrijft de identiteit van de 3 sferen en de onderlinge samenhang hiervan. Deze wordt gewaarborgd door afstemming in de keuze voor materialisatie, kleurgebruik, vormen van hoofdvolumes, daken en terugkerende details.



Aangepast Stedenbouwkundig plan 't Veld met woonsferen

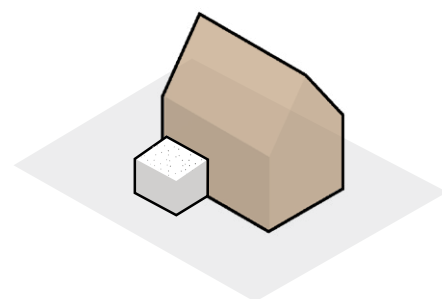
ALGEMENE PRINCIPES ARCHITECTUUR

Voor 't Veld is gekozen voor een eigentijdse sfeer, met aandacht voor groen en klimaatadaptatie, in zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte. Kenmerkend hiervoor zijn eenvoudige volumes en bij elkaar passende kleur en materialisering met subtiële detaillering.

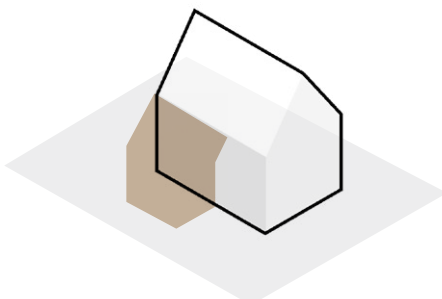
Elke woonsfeer heeft zijn eigen identiteit, met variatie in typologieën, kleurstelling en gevelbekleding. Voor de architectuur zijn een aantal overkoepelende bouwstenen opgesteld. De woningen worden uitgevoerd met zwarte dakpannen waar zonnepanelen op kunnen, of platte daken. Samenhang in het ontwerp ontstaat door een lichte gevelsteen als uitgangspunt te nemen in combinatie met houten elementen. De gevelsteen kan voor de afwisseling soms wat donkerder zijn. De houten elementen komen terug in de gevelbekleding of andere elementen die aan het huis verbonden zijn.

Door vooraf een set aan bouwstenen aan te houden, wordt er een beeld gecreëerd van de familie van woningen, terwijl de specifieke architectonische uitwerking nog vrij wordt gelaten.

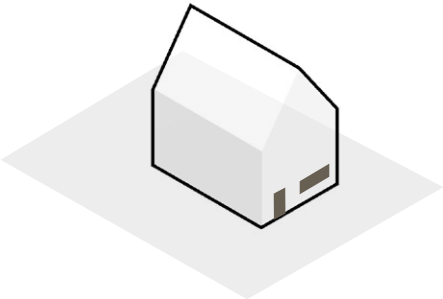
1) SITUERING & VORMGEVING



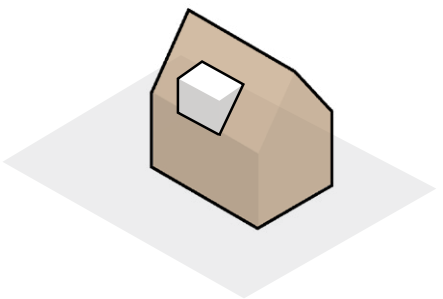
*Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw.
Sedumdaken op alle platte bijgebouwen*



Aan- en uitbouwen in samenhang met woning

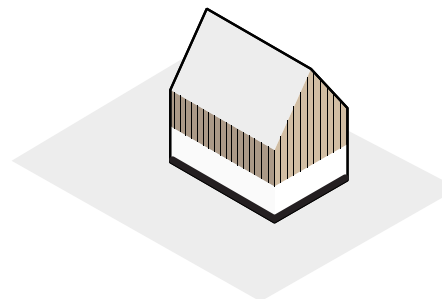


Plaats, afmeting en verhouding tussen raam- en deuropening in gevel zijn zorgvuldig afgestemd

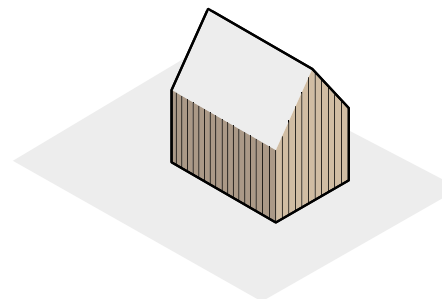


Dakkapellen zijn ondergeschikt vormgegeven

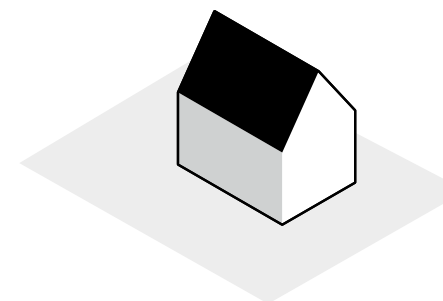
2) MATERIAAL & KLEUR



(Lichte) gevelsteen met houten elementen



Woningen volledig uitgevoerd in hout



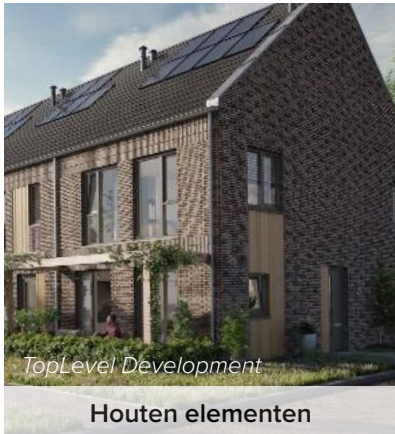
Zwarte dakpannen



Lichte gevelsteen



Donkerdere gevelsteen



TopLevel Development

Houten elementen



BPD Ontwikkeling

Volledig hout



Zwarte dakpannen



Sedumdak bijgebouwen

BIODIVERSITEIT & KLIMAATADAPTATIE

Biodiversiteit en klimaatadaptatie zijn belangrijke elementen die in 't Veld zichtbaar worden gemaakt. Er is een wisselwerking tussen openbare ruimte en architectuur. De architectuur is open richting het groen en lokt interactie met de omgeving uit. De infrastructuur zal waar mogelijk groen aangelegd worden, denk hierbij aan halfopen verharding, hagen, heesters en vaste planten en bomen van verschillende orde grootte. Alle bergingen en bijgebouwen krijgen ten behoeve van het vasthouden van water op het dak, een sedumdak. De groene openbare ruimtes kunnen worden voorzien van retentiegebieden en een verscheidenheid aan planten. Ook worden er in overleg met een ecooloog nestkasten geïntegreerd in de gevel. Zo zorgen we ervoor dat deze wijk niet alleen een prettige plek wordt om te leven voor de menselijke bewoners, maar ook voor dieren.

Voorbeelden van elementen die toegepast worden zijn:

- Houten gevelbekleding waar nestvoorzieningen achter kunnen;
- Nestkasten aan gevels (let op oriëntatie);
 - Nestkasten worden mee-ontworpen met de woningen, en geïntegreerd in de gevels;
- Groene erfafscheidingen (hagen / groene schermen);
- Bestaande bomen zoveel mogelijk inpassen;
- Heesters en vaste planten t.b.v. biodiversiteit.



Duurzaamheid & biodiversiteit geïntegreerd in bebouwing



ZICHTLIJNEN & ORIËNTATIE

In 't Veld zijn de woningen zo veel mogelijk georiënteerd op groen en het landschap. De waterwoningen hebben hun oriëntatie op het water en het recreatiegebied; de rug-aan-rug woningen zijn georiënteerd op het oostelijke parkje en de groenstructuur waar de fietsverbinding doorheen loopt; de westelijke rijwoningen en twee onder een kap woningen liggen aan het parkje langs de straat en deze twee onder een kap woningen hebben ook een open achterkant richting het parkje; de twee onder een kap woning en vrije kavels in het middengebied (eigentijds wonen) hebben een groenstrook met boomstructuur voor hun huis lopen. Op zijgevels langs zichtlijnen en waar men 'tegenaan' rijdt zijn accenten of verbijzonderingen in de architectuur gewenst.



ERFAFSCHEIDINGEN

De erfafscheidingen zijn zo ontworpen dat de kavels zich openen richting het groen. De waterwoningen hebben een carport met berging richting de straat voor een eenduidig ontwerp aan de straat kant en een vlonder richting het water; De twee onder een kap woningen in het westen hebben opritten met garage naar de straat en een integraal mee ontworpen erfafscheiding aan de achterkant richting het parkje, hierdoor wordt de erfafscheiding een met de architectuur en is er een eenduidig en open beeld vanuit het park en het landschap; De rijwoningen hebben een Delftse stoep, bij de rijwoningen aan het parkje zal het parkje de voortuin vormen; De rug-aan-rug woningen en kwadrantwoning hebben een lage groene erfafscheiding zodat er verbinding is tussen de tuin en het groen eromheen.

- De meeste opgaande erfafscheidingen bestaan uit hagen voor de groene uitstraling en biodiversiteit;
- Aan zij- en achterkanten van tuinen richting de openbare ruimte zijn hoge erfafscheidingen gesitueerd voor de privacy;
- Aan voorkanten, naar het landschap en naar parkjes zijn lage erfafscheidingen gesitueerd;
- Achterkanten naar parkjes dienen integraal mee-ontworpen te worden;
- Op zijgevels die direct grenzen aan de openbare ruimte dient gevelgroen geplaatst te worden voor de groene uitstraling en biodiversiteit;
- Erfafscheidingen aan achterpaden zijn vrij in te richten door de bewoners;
- Erfafscheidingen vormen verbindingen met het omliggende water en de parkjes in de vorm van vlonders, lage groene erfafscheidingen en mee ontworpen erfafscheidingen.



WOONSFEREN BINNEN ‘T VELD

In ‘t Veld zijn verschillende sferen aan te wijzen met elk haar eigen kenmerken:

- Boerderij op ‘t erf
- Eigentijds wonen
- Wonen aan het water

Elke sfeer heeft zijn eigen typologie, oriëntatie, kenmerken, overgang naar de openbare ruimte en/of reageert op zijn eigen manier op de omgeving. Deze zullen op de volgende pagina’s verder toegelicht worden.



BOERDERIJ OP 'T ERF

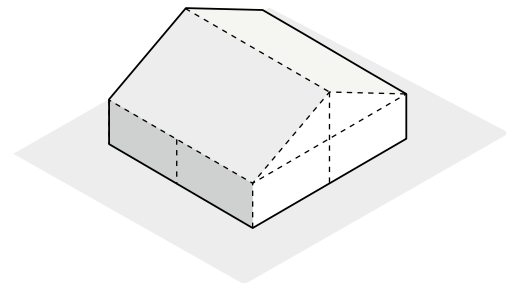
Hoewel de seniorenwoningen in de vorm van een kwadrantwoning in boerderijvorm inspiratie haalt uit de omliggende historische boerenerven en hier aansluiting op zoekt, wordt het geen kopie van deze traditionele architectuur. Er wordt gezorgd voor een eigentijdse interpretatie van deze traditionele stijl.

De architectuur van de boerderij op 't erf kenmerkt zich door een rustig geheel met diversiteit en gezelligheid. Het gebouw doet mee met het bestaande boeren erf. De eenheid in het totaalbeeld komt doordat het vanuit de entree van het plangebied wordt gezien als één erf.

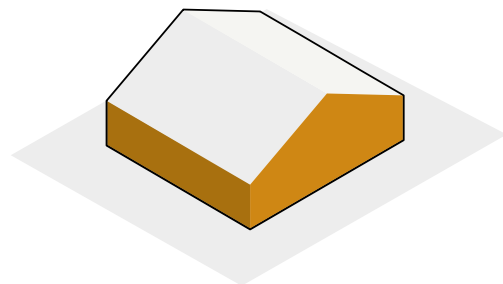
- 1/1,5 laag met kap en een wat groter volume verwijst naar de boeren schuur;
- Lage groene haag om de tuinen heen voor sociale interactie;
- Materialisering van de gevel sluit aan bij de rest van de wijk;
- De boerderij is gelegen in een groene setting, variërend in beplanting;
- Bergingen als tussen erfafscheiding, meegenomen in de architectuur van het gebouw.



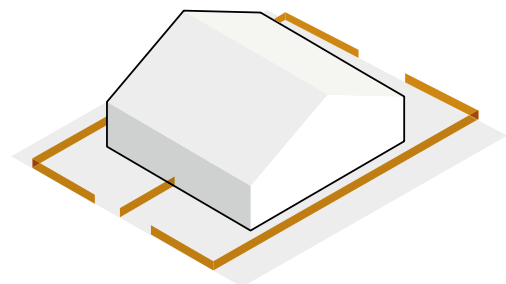
SPECIFIEKE PRINCIPES



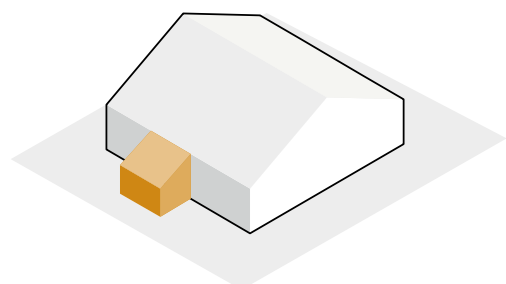
Boerderijvorm: 1 of 1,5 woonlagen + kap



Rode, donkere baksteen of houten gevelbekleding;



Lage, groene erfafscheidingen



Bergingen als tussen erfafscheiding, onderdeel van het gebouw



Berging als tussen erfafscheiding als onderdeel van het gebouw (met sedumdak)



Verwijzing naar een schuur en lage hagen als erfafscheiding



Verwijzing naar een schuur, houten gevelbekleding

EIGENTIJDS WONEN

Deze sfeer kenmerkt een eigentijds karakter waarbij de woningen met de voorkanten richting de dorpse straten of het groen staan. Daarbij hebben ze een subtiele overgang van openbaar naar privé door middel van een lage groene erfafscheiding of een Delftse stoep. In deze woonsfeer zitten 4 typologieën:

- De twee vrijstaande woningen zijn vrije kavels, maar hierbij gelden de algemene principes zodat ze passen bij de sfeer en uitstraling van de buurt;
- De twee-onder-een kap woningen en vrije kavels hebben een eigen oprit met garage. De entree van de woningen zit aan de voorzijde;
- De rug aan rug woningen vormen een eigen cluster die het parkje omkaderen, gecombineerd met een losstaand gebouw voor de bergingen, deze 3 volumes dienen een eenheid te vormen;
- De rijwoningen zijn gericht naar de straat en het parkje langs de weg en hebben een Delftse stoep als voortuin, in samenhang met de architectuur, als overgang naar het trottoir.

De gehele woonsfeer heeft de volgende kenmerken:

- 2 lagen met een kap of 2 lagen plat;
- Eigentijdse architectuur: lichte gevelsteen met verbijzonderingen door (gedeeltelijke) houten gevelbekleding, houten elementen en/of accenten in donkerdere gevelsteen (bijvoorbeeld een gevelplint);
- De woningen hebben geen symmetrisch gevelbeeld;
- Lage groene erfafscheiding aan de voorkant van de woningen (max. 0,5m) of een Delftse stoep bij de rijwoningen;
- Hoge groene erfafscheiding aan zij- en achterkanten naar de openbare ruimte, en een integraal mee-ontworpen erfafscheiding richting het westelijke parkje;
- Geen dichte gevels op de koppen en koppen vergroenen met gevelgroen.



VOLUME EN DAKEN

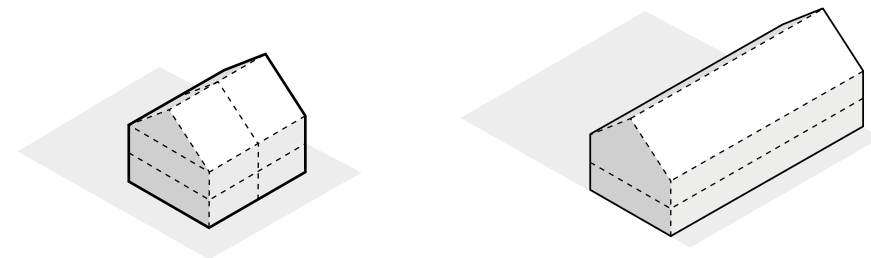
Bijna alle woningen in het plan krijgen kappen met zwarte dakpannen. De rug-aan-rug woningen hebben een andere vorm dan de andere woningen in het plangebied. De twee lagen plat sluit hier aan bij de bestaande woningen aan de

zuidzijde van de IJsselwetering. De configuratie sluit aan bij de bestaande wijk waarbij de bouwblokken haaks op elkaar staan rond een centrale openbare ruimte. Door bij de rug-aan-rug woningen dezelfde materialisatie als in de

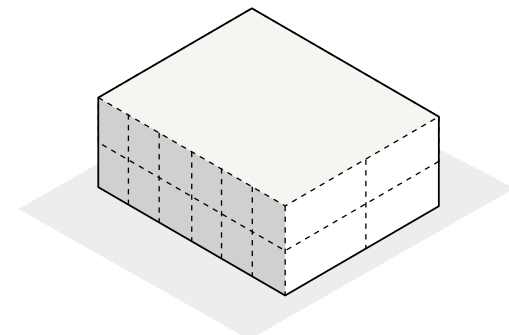
rest van 't Veld te gebruiken blijft de eenheid gewaarborgd. Door de situering van de gebouwen ontstaat er een parkje tussen de rug-aan-rug woningen.

2 ONDER 1 KAP, VRIJE KAVELS & RIJWONINGEN

RUG AAN RUG



2 lagen met kap en zwarte dakpannen



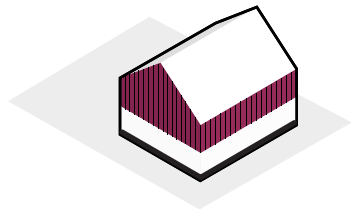
2 lagen plat



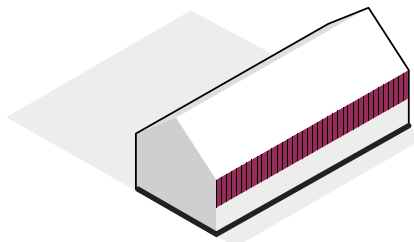
EIGENTIJDSE ARCHITECTUUR

lichte gevelsteen met verbijzonderingen door (gedeeltelijke) houten gevelbekleding, houten elementen en/of accenten in donkerdere gevelsteen (bijvoorbeeld een gevelplint).

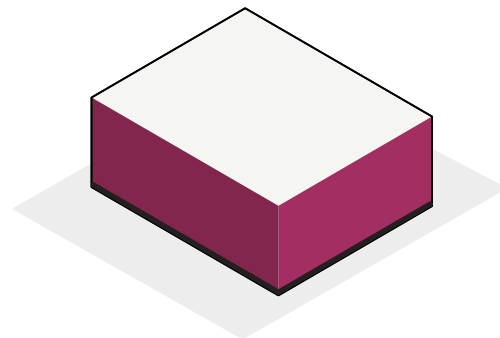
2 ONDER 1 KAP & VRIJE KAVELS



RIJWONINGEN



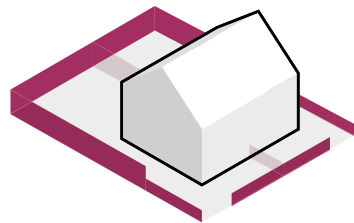
RUG AAN RUG



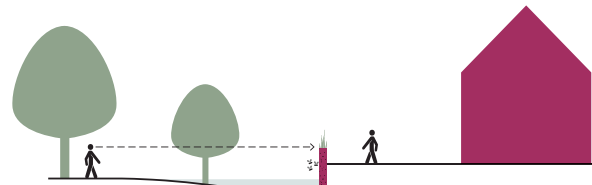
ERFAFSCHIEDINGEN

Lage groene erfafscheiding aan de voorkant van de woningen (max. 0,5m) of een Delftse stoep.
Hoge groene erfafscheiding aan zij- en achterkanten naar de openbare ruimte.

2 ONDER 1 KAP & VRIJE KAVELS



Lage, groene erfafscheidingen aan de voorkanten. Hoge, groene erfafscheidingen naar de openbare ruimte.



Een (architectonisch) integraal mee-ontworpen erfafscheiding aan de achterkant richting het westelijke parkje die ook het hoogteverschil oplost en een ecologische functie heeft (voorbeeld)



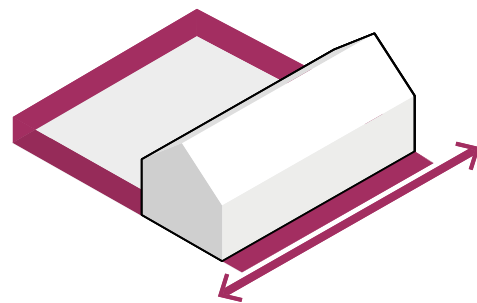
Mee ontworpen erfafscheiding naar het westelijke parkje



TopLevel Development

De achterkanten naar het westelijke parkje dienen (architectonisch) integraal mee-ontworpen te worden, hierdoor wordt de erfafscheiding een met de architectuur en is er een eenduidig en open beeld vanuit het park en

RIJWONINGEN



Delftse stoep in samenhang met de architectuur. Aan de zijkanten, richting de openbare ruimte een hoge en groene erfafscheiding. Erfafscheidingen aan achterpaden zijn vrij in te richten door de bewoners

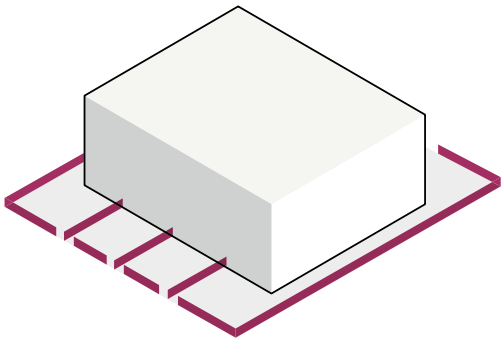


TopLevel Development



het landschap. Aan achterpaden is de erfafscheiding zelf in te vullen door bewoners.

RUG AAN RUG



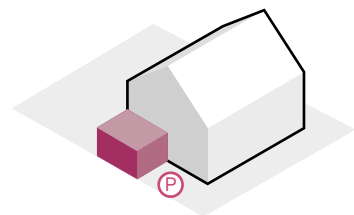
Lage, groene erfafscheidingen zorgen ervoor dat de tuinen in verbinding staan met het park en is het park een verlengde van de tuin.



BIJEGBOUWEN

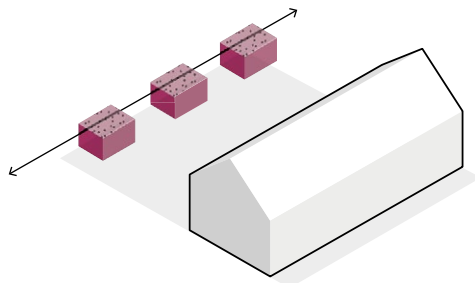
Op alle bergingen en (vrijstaande) bijgebouwen met platte daken komen sedumdaken

2 ONDER 1 KAP & VRIJE KAVELS



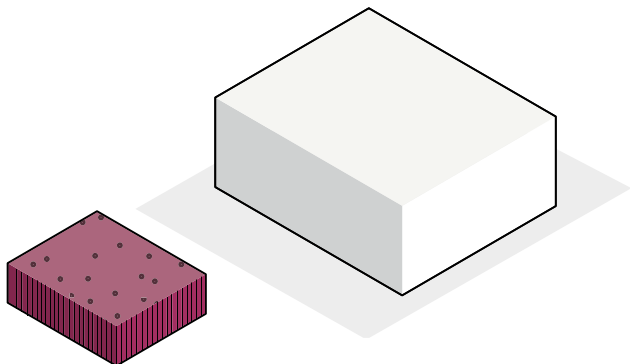
*Garages tegen de zijgevels of elders op de kavel.
Parkeren op eigen terrein*

RIJWONINGEN



Eenduidigheid in bergingen aan het achterpad.

RUG AAN RUG



*Bergingen geclusterd in een apart gebouw. De bergingen en
hoofdgebouwen vormen een samenhangend architectonisch
ensemble. De bergingen krijgen natuurlijke gevelbekleding en een
sedumdak.*



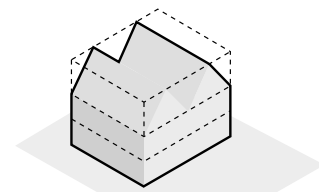
WONEN AAN HET WATER

De vrijstaande en twee-onder-één kap woningen aan de noordrand van het plan vormen de overgang richting het landschap en de Nedereindse Plas. Deze woningen aan het water zijn achter op de kavel gesitueerd en oriënteren zich op het recreatiegebied met een representatieve zijde. Deze gevel is zorgvuldig vormgegeven en toont zich met veel openingen en glas. Vlonders leggen de verbinding met het water en creëren uitzicht op het recreatiegebied. Door deze trapsgewijze vlonders tussen het riet wordt er een natuurlijke overgang naar het landschap gecreëerd. De tuinen aan de straatzijde worden gebruikt om te parkeren op eigen terrein.

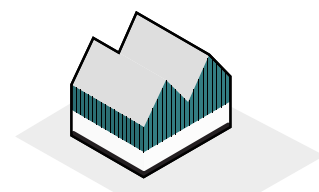
- Architectuur en uitstraling van de waterwoningen dient één geheel te vormen;
- Aan de straatzijde eenduidig ontwerp van voortuinen met opritten of carport, bergingen en entree;
- Eigentijds en levendig architectuurbeeld;
- Kapvorm is vrij;
- Veel glas in de gevel aan de park- en waterzijde voor optimale ervaring van het omliggende landschap;
- Combinatie metselwerk en hout of geheel uit hout;
- Terras, vlonder en pergola maken onderdeel uit van het architectonisch totaalconcept;
- Een divers mengsel van (riet) planten wordt aangelegd tussen de vlonders van de woningen om een natuurlijke overgang te creëren. Op de oever en het uitgeefbare water dient een kwalitatieve verplichting tot beheer en instandhouding te komen;
- Zorgvuldig ontwerp erfafscheidingen richting het parkje.



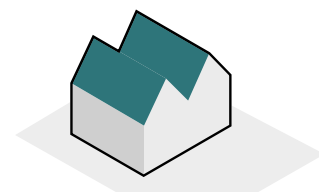
SPECIFIEKE PRINCIPES



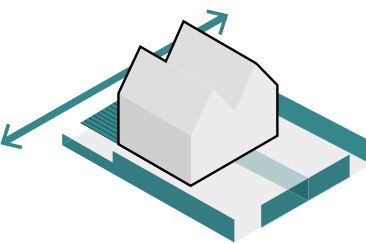
Twee lagen en een vorm vrije kap of 3 lagen plat



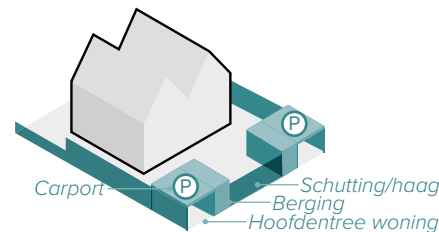
Combinatie metselwerk en natuurlijke gevelbekleding zoals hout of geheel uit hout



Vorm vrije kap met zwarte dakpannen



Groene erfafscheiding naar de weg en openbare ruimte.
Vlonder met pergola aan de waterkant



Eenduidig ontwerp van carport, bergingen en entree aan straatzijde



Afwisselende kapvormen danwel 3 lagen plat



Mee ontworpen erfafscheiding naar het westelijke parkje



Natuurlijk ingepaste getrapte vlonder met riet en beplanting



Terras, vlonder, pergola maken onderdeel uit van het architectonisch totaalconcept



Eenduidig ontworpen straatbeeld met carport en bergingen



BPD Ontwikkeling

Vorm vrije kappen, volledig houten gevelbekleding



BPD Ontwikkeling



Zwarte dakpannen



BPD Ontwikkeling



TopLevel Development

Grote raampartijen

BEELDKWALITEIT ONBEOUWDE RUIMTE

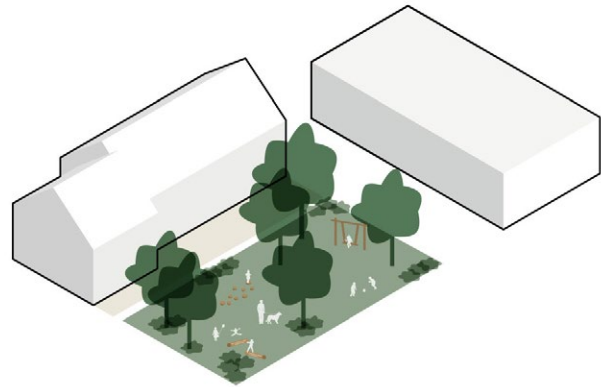
GROENSTRUCTUREN

De robuuste groen-blauwe structuren vormen de basis voor de openbare ruimte. Dit draagt bij aan een toekomstbestendige en leefbare wijk. De groenstructuren richting het landschap vormen een essentieel onderdeel van het plan. In en aan deze groenstructuur zorgt afwisseling aan verschillende soorten openbare ruimte voor een kleinschalig karakter. Deze openbare ruimte wordt zorgvuldig vormgegeven conform het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) zoals opgesteld door de gemeente IJsselstein. De 3 groene parkjes worden ontworpen voor voetgangers als primaire gebruikers en zijn gelegen in of aan een van de hoofd groenstructuren. De meest oostelijke en westelijke parkje zijn autovrij. Het middelste parkje ligt langs een straat, door middel van een goed beplantingsplan kan ook dit parkje afgeschermd worden van de auto. Naast een verblijf- en doorgaande functie vervult de openbare ruimte ook een mitigerende rol in de effecten van klimaatverandering: door ruimte te bieden aan wateropvang en te zorgen voor voldoende schaduw op hete dagen. Naast de noordoost groenstructuren waarin zoveel mogelijk bestaande bomen ingepast worden, wordt er ook nog buurt groen gerealiseerd door middel van het vergroenen van de straten.

- Buurt groen bestaat uit groenstructuren naar het omliggende landschap, parkjes en straat groen;
- De recreatieve wandel en fietspaden lopen door de groenstructuren en de parkzones heen, deze verbinden elkaar en de omgeving;
- Het groen wordt ingericht met het oog op klimaatadaptatie en biodiversiteit door middel van gebruik inheemse bomen en planten, laagtes / wadi's voor wateropvang & -afvoer en schaduwrijke plekken en routes;
- Verspreid door het groen zijn natuurlijke en informele speelplekken en -aanleidingen te vinden;
- Parkeren gebeurt op open verharding, omzoomd met hagen.



SPELEN EN ONTMOETEN IN HET PARK



Creëren van verschillende groene plekken met ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten

In 't Veld wordt ruimte gecreëerd voor twee formelere speelplekken, gericht op de jongere doelgroep met speelobjecten. Dit is bij de rijwoningen en de groene ruimte tussen de rug-aan-rug woningen. Daarnaast zal in het parkje langs het water aan de westelijke rand van het plangebied meer natuurlijk en informeel spelen plaats kunnen vinden. De speelobjecten krijgen een natuurlijke uitstraling. Ze worden voorzien van natuurlijke speelaanleidingen en houten speelelementen. Deze houten speelelementen zullen variëren van speelaanleidingen tot kleinschalige speeltoestellen. Op elke speelplek zijn zitelementen aanwezig.

- Formele speeltoestellen worden afgewisseld met speelaanleidingen;
- Valondergronden mogen niet uit los materiaal bestaan;
- Slijtplekken uitvoeren in rubber doorgroeitegels;
- Houten toestellen moeten metalen grondankers/bevestiging hebben voor de duurzaamheid van de plek;
- Prullenbakken staan aan het begin van de speelplek, niet naast de zitelementen.



Groene speel- en zitruimte in de parkjes en kleinschalige houten stoestellen



Groen voor vrij spelen en ontmoeten



Groen voor de deur met ruimte voor biodiversiteit en wateropvang



Natuurlijke speelaanleidingen



Natuurlijk speelelement



Houten speelaanleidingen

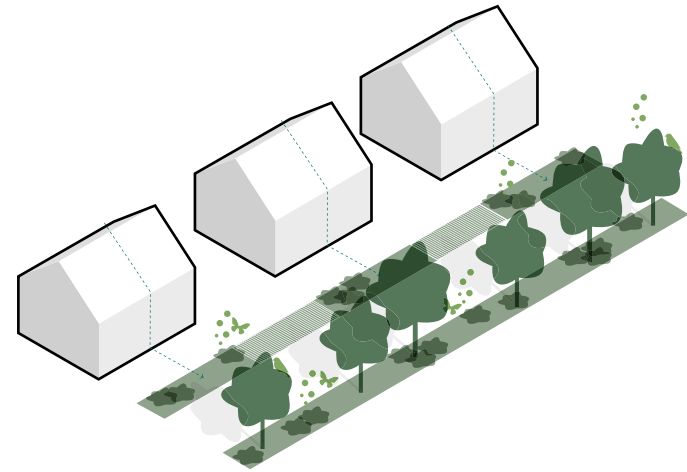


Slijtplekken met (rubber) grastegels



Groen park voor spelen en ontmoeten

STRAATGROEN



Groene structuur en straten met open verharding, groene hagen en bomen voor waterberging, biodiversiteit en schaduw

De straten in het gebied krijgen een informeel karakter. De rijwegen worden uitgevoerd in een betonstraatsteen keiformaat (bij voorkeur gerecycled). De verdere uitwerking in de materialisering zal aan de hand van het HIOR bepaald worden in een nog op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte. In het HIOR wordt als materiaal een betonstraatsteen keiformaat benoemd. Waar het trottoir langs de rijbaan loopt zal deze met een geleideband uitgevoerd worden, waardoor rijbaan en trottoir subtieler in elkaar over lopen. Voor de opritten en het haaks parkeren komt een strook open verharding. Hierdoor kan de verharding van de rijbaan versmald worden en kunnen de auto's alsnog de draai maken bij het parkeren en naar eigen terrein. Het straatbeeld wordt hierdoor een stuk groener. Waar een groenstrook tussen de rijbaan en de oprit gelegen is zal er open verharding in de groenstrook aangelegd worden bij elke oprit. Indien regenwater ondergronds wordt afgekoppeld dient dit gecombineerd te worden met een spuer op de stoep.



Straat met klinkers, groenstrook en open verharding voor de opritten



Straat met klinkers, trottoir ligt iets hoger, groene erfafscheiding



Bomenrij als groenstructuur



Rain-works

Regenwater spuer



Straatgroen



Open verharding voor de opritten langs ter verbreding rijbaan

PARKEREN



Parkeren groen inpakken

De parkeerplaatsen worden groen ingepakt met hagen en/of planten en worden aangelegd met open verharding. Dit is goed voor de biodiversiteit en water doorlaatbaarheid. De infrastructuur krijgt een groene uitstraling, het water kan wegzakken in de bodem en door de hagen wordt het parkeren afgeschermd van bijvoorbeeld het spelen. Waar een lange rij haaks parkeren is gesitueerd dient een boom in de rij geplaatst te worden ter onderbreking.



Parkeren groen ingepakt



Open verharding op de parkeerplaatsen

BRUGGEN

In het plan zijn meerdere bruggen aanwezig. De entree van de wijk bestaat uit een brug of duiker. Vanwege de ligging van de toegangsweg in de directe nabijheid van bestaande bomen, kan een landhoofd daar lastig te combineren zijn met het behoudt van de bomen. In dat geval stellen we een ‘brugduiker’ voor die de op maaiveld verschijningsvorm van een brug heeft, maar op een duiker ligt.

Deze is robuuster in uitstraling met stenen die passen bij de klinkerbestrating. De andere langzaamverkeer bruggen zullen wat ‘luchtiger’ en natuurlijker ogen. Deze leggen namelijk de verbinding met het landschap en het omliggende recreatiegebied rond de Nedereindse Plas. De bruggen krijgen een hardhouten dek met stalen leuningen en dienen hoog genoeg te zijn voor varend onderhoud.

TRAFO

De situering van de trafo mag geen negatieve uitstraling hebben op de openbare ruimte. De zijden die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte dienen op een natuurlijke manier ingepakt te worden, zodat ze meegaan in de uitstraling van die plek. Denk hierbij aan groen zoals hagen rondom het perceel van Stedin zodat de trafo gecamoufleert wordt.

VERLICHTING

De openbare verlichting gaat mee met het groene karakter van de woonbuurt en sluit aan bij de direct aangrenzende armaturen. De armaturen moeten energiezuinig zijn. De verdere uitwerking in de materialisering zal aan de hand van het HIOR bepaald worden in een nog op te stellen verlichtingsplan voor de openbare ruimte.



Brug voor de toegangsweg



Langzaamverkeersbrug



Trafo mee laten doen in de haag van de parkeerkoffers

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl