Wonen in de linten - IJsselstein

Beleidsregel

Gemeente IJsselstein

oktober 2025

INHOUDSOPGAVE

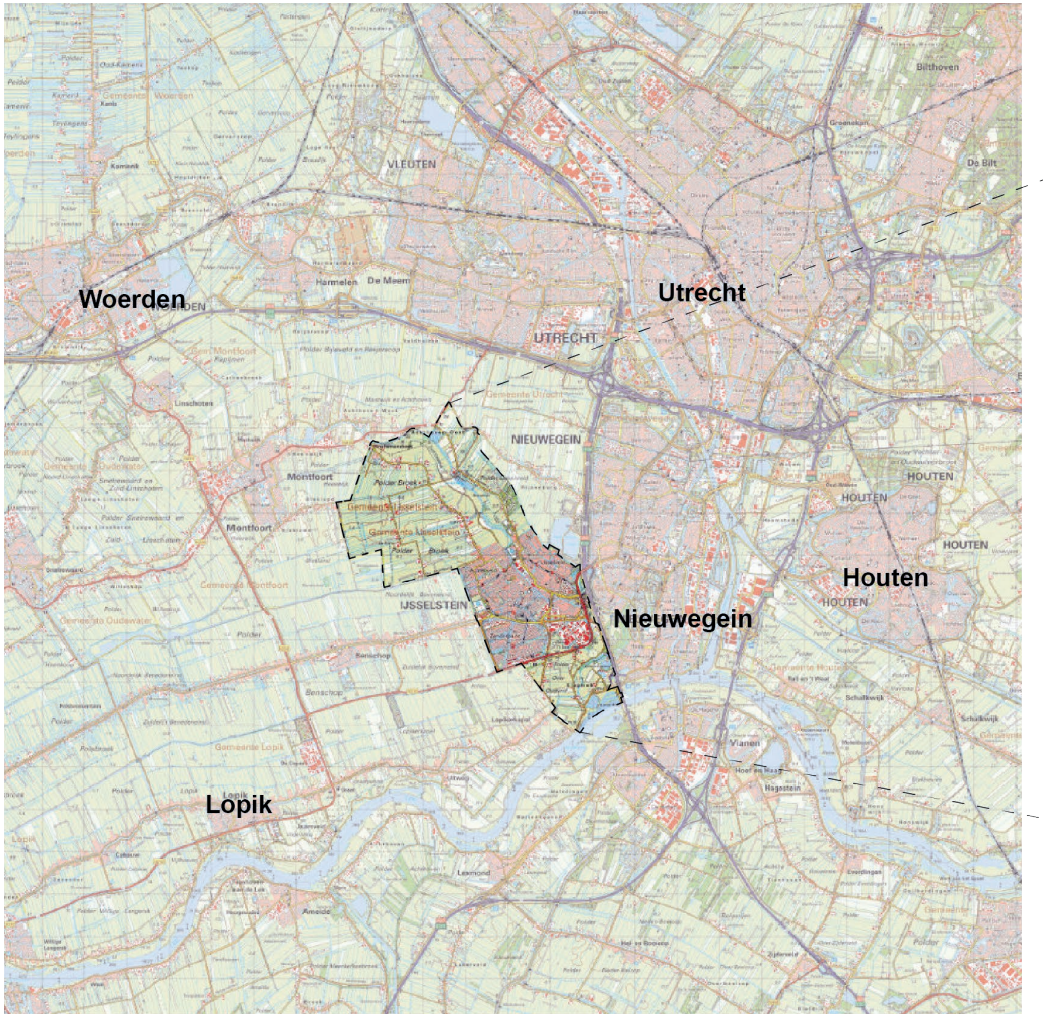
1. Inleiding 5
- 1.1 Aanleiding 5
- 1.2 Leeswijzer en wijze van toetsen 5

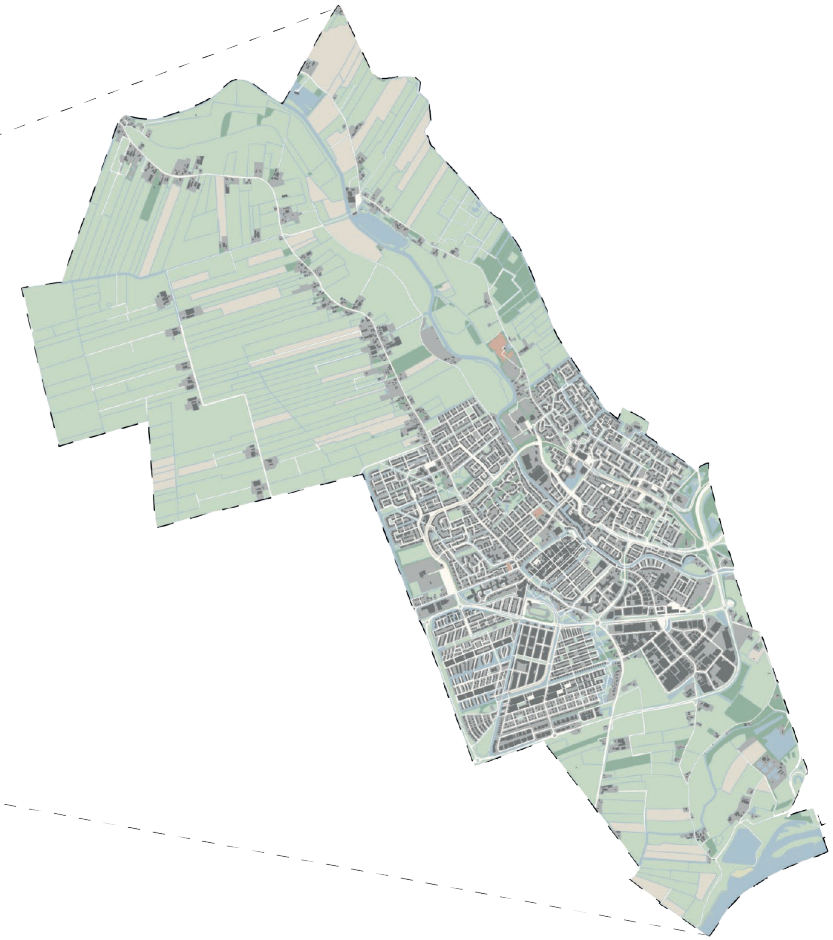
2. Context
- 2.1 Provinciaal beleid 7
- 2.2 Gemeentelijk beleid 7
- 2.3 Conclusie 7

3. De Linten 11
- 3.1 Wat is een lint? 11
- 3.2 De linten van IJsselstein 13
- 3.3 Historie 14
- 3.4 Bodem en hoogte 16
- 3.5 Bebouwingsstructuur 17
- 3.6 Groen- en waterstructuur 18
- 3.7 Conclusie 19

4. Ingrediënten 21
- 4.1 Lint - veenweidegebied 22
- 4.2 Lint - rivier- en uiterwaardenlandschap 23
- 4.3 Lint - stedelijk landschap 24
- 4.4 Lint - stuivenbergweg 25

5. Criteria voor ontwikkeling 27
- 5.1 Algemeen 27
- 5.2 Linten in stedelijk landschap 27
- 5.3 Linten in het buitengebied 29
- 5.4 Criteria stedenbouw 30
- 5.5 Criteria architectuur 31
- 5.6 Criteria landschap en inrichting 33


Woerden
Utrecht
Houten
Nieuwegein
Lopik
VLEUTEN
UTRECHT
NIEUWEGEIN
HOUTEN
IJSSELSTEIN
Montfoort
Bilthoven
De Bilt
Vianen



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Naast de historische binnenstad zijn de polders/ buitengebied en de cultuurhistorische linten in de gemeente IJssestein zeer waardevol en karakteristiek. Ze zijn belangrijk voor de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Voor bebouwing in en achter de linten, zijn in de loop van decennia initiatieven geweest waaraan al dan niet medewerking is verleend. Dit heeft geleid tot grote landschappelijke- en stedenbouwkundige veranderingen in de linten (transformatie, vernieuwing en verdichting).

De opgave is om initiatieven zodanig te beoordelen dat de kwaliteit van de linten behouden blijft. Om deze reden is gewerkt aan het opstellen van een nieuw beleid waarmee houvast wordt geboden voor de beoordeling van initiatieven voor nieuwe bebouwing in en achter de linten.

Het toetsingskader in dit document is uitsluitend van toepassing op ontwikkelingen die ruimtelijk en functioneel zijn gekoppeld aan een reeds bestaand hoofdgebouw of erf met bebouwing. Het beleid bevat richtlijnen en kaders waarmee consequent advies kan worden gegeven, zodat de kenmerkende waarden en samenhang binnen de bestaande linten gewaarborgd blijft. Vanuit stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk oogpunt worden handvatten aangereikt ter behoud en versterking van de linten in de gemeente IJsselstein.

Het toetsingskader is nadrukkelijk niet bedoeld als grondslag voor het opvullen van bestaande open ruimten in de linten. Dergelijke open ruimten vervullen vaak een belangrijke landschappelijke en visuele functie binnen het landelijk gebied. Ze dragen bij aan de karakteristieke openheid, zichtlijnen en de afwisseling die kenmerkend zijn voor het gebied. Het opvullen van deze ruimten zou deze kwaliteiten aantasten en is daarom ongewenst.

1.2 Leeswijzer en wijze van toetsen

Leeswijzer

Dit document bestaat naast de inleidende teksten uit drie delen. Het eerste deel betreft een inventarisatie van de verschillende linten in de gemeente IJsselstein. In het tweede deel worden de ingrediënten van de linten beschreven. De karakteristieken per lintcategorie zijn geanalyseerd, waarbij verschillende structuren, kenmerken en waarden worden benoemd. In het laatste deel worden in woord en beeld de criteria opgesomd waaraan nieuwe initiatieven dienen te voldoen. Deze criteria vormen handvatten om de karakteristieke beeldkwaliteit van de linten ook op lange termijn te waarborgen.

Wijze van toetsen

Dit document wordt in eerste instantie gebruikt als toetsingskader in het kader van het vooroverleg/ initiatieffase bij verzoeken die niet passen binnen het omgevingsplan. Als een ontwikkeling niet past binnen het omgevingsplan, is een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. In het vooroverleg zal het plan op hoofdlijnen getoetst worden aan de algemene criteria zoals deze beschreven zijn in de paragrafen 5.2 en 5.3 en de stedenbouwkundige criteria zoals deze verwoord zijn in paragraaf 5.4. Indien de gemeente positief staat tegenover het plan, kan het verder uitgewerkt worden en de planologische procedure doorlopen worden. Er zal in deze fase meer op detailniveau getoetst worden en er dient voldaan te worden aan de criteria architectuur (paragraaf 5.5) en landschap (paragraaf 5.6) voor zover relevant voor het betreffende plan.

Artikel 9.7 Instructieregel bebouwingsenclave en -lint

1.Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a.gelijktijdig met de verstedelijking wordt de omgevingskwaliteit verhoogd;
b.bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten; en
c.belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

2. De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

Artikel 9.12 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan regels bevatten die toestaan dat een agrarisch bedrijfsperceel waar het agrarisch gebruik is beëindigd een woonfunctie wordt gegeven aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a.het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw, of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een Concentratiegebied glastuinbouw;
b.de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
c.de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd; en
d.een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

2. De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 9.13 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte')

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan regels bevatten die op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een Concentratiegebied glastuinbouw;
b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m2 tot 2.500 m2 aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m2 tot 4.000 m2 aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m2 of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m2 aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning. Afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en
d.de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

2. De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Relevante instructieregels Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Contouren Groene Hart (bron: www.bestuurlijkplatformgroenehart.nl)

2 CONTEXT

2.1 Provinciaal beleid

Ook Rijks-, provinciaal- of regionaal beleid kan van invloed zijn op de bebouwingsmogelijkheden in de linten.

Instructieregels Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht zijn een aantal relevante instructieregels opgenomen. Dit document heeft in eerste instantie betrekking heeft op de instructieregel bebouwingsenclave en -lint (artikel 9.7). Voor deze instructieregel geldt geen sloopeis. Daarnaast wordt dit document ook toegepast bij functieverandering van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie (artikel 9.12) en functieverandering van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie met extra woningen (artikel 9.13). Met dit document wordt een kader gegeven op welke wijze de omgevingskwaliteit kan worden verhoogd en hoe de bestaande cultuurhistorisch en landschappelijke waarden behouden blijven of worden versterkt.
Daarnaast biedt dit document ingrediënten om de beeldkwaliteitsparagraaf in de onderbouwing vorm te geven.

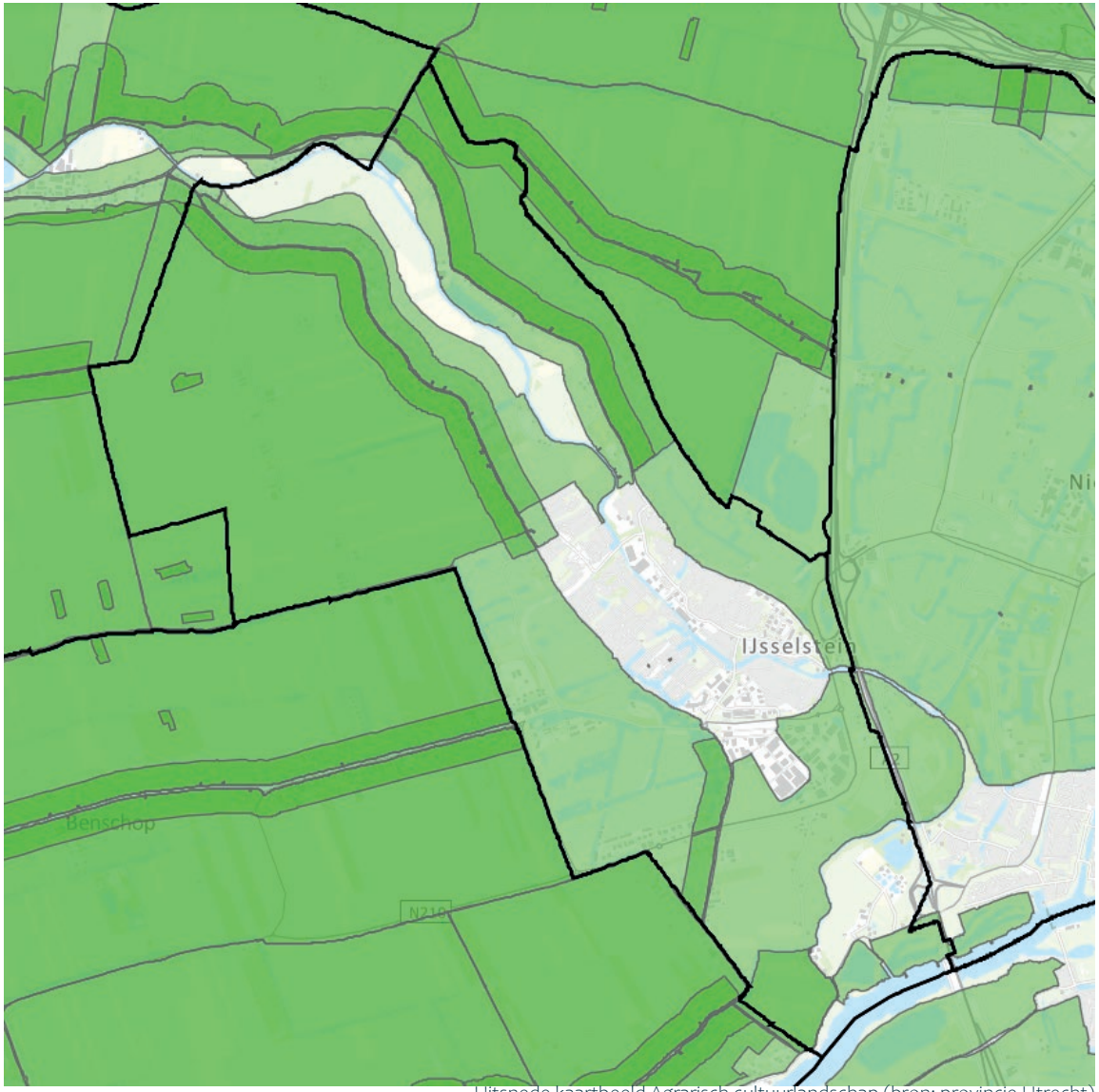
Ligging in het Groene Hart

IJsselstein ligt aan de westzijde van de de provincie Utrecht, net onder de stad Utrecht, en vormt een overgangszone tussen de stedelijke agglomeratie en het open landschap van het Groene Hart. Dit maakt de stad uniek: het combineert een stedelijke kern met een directe aansluiting op het landelijke, veenweide- en polderlandschap dat zo kenmerkend is voor het Groene Hart. De overgangen, zichtlijnen, culturrhistorie en agrarische structuur geven het gebied een unieke landschappelijke identiteit. Deze kwaliteiten verdienen zorgvuldige bescherming en dienen als uitgangspunt voor toekomstgerichte (duurzame) ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen zorgvuldig te worden ingepast in lijn met de historische verkaveling, zichtlijnen en bestaande landschapselementen, om de kernkwaliteiten van het Groene Hart en het karakter van IJsselstein duurzaam te borgen.

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht zijn voor het landschap van het Groene Hart de volgende kernkwaliteiten bepaald die behouden dienen te worden:

- ***openheid****: Het landschap wordt gekenmerkt door uitgestrekte, open ruimtes met lange zichtlijnen en een minimale bebouwing, wat bijdraagt aan een gevoel van ruimte en vrijheid.*
- ***(veen)weidekarakter*** *(incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.): Dit omvat de aanwezigheid van veenweidegebieden met kenmerkende strokenverkaveling en lintbebouwing, die het traditionele agrarische gebruik en de historische ontginning van het gebied weerspiegelen*
- ***landschappelijke diversiteit****: Het Groene Hart herbergt een verscheidenheid aan landschappen, waaronder open polders, rivieroevers, petgaten, plassen en droogmakerijen, elk met unieke ecologische en cultuurhistorische waarden.*
- ***rust & stilte****: De afwezigheid van stedelijke drukte en infrastructuur zorgt voor een rustige en stille omgeving, wat essentieel is voor zowel de natuur als de recreatieve beleving van het gebied.*

De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. De provincie vraagt dus zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de ‘zones’.



Uitsnede kaartbeeld Agrarisch cultuurlandschap (bron: provincie Utrecht)

Agrarisch cultuurlandschap
Het noordelijk deel van het buitengebied van IJsselstein en voor een deel het lint Hogenbiezendijk is gelegen binnen het Agrarisch cultuurlandschap, specifiek de Lopikerwaard. De cultuurhistorische waarde van het Agrarisch cultuurlandschap ligt met name in:

- de aanwezige ontginningsstructuur en -richting
- de structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van de boerderijlinten
- het waterbeheersingssysteem
- de openheid van het landschap

Lopikerwaard
De Lopikerwaard vormt een van de grootste aaneengesloten veenweidegebieden van Nederland. Lage ruimtelijke dynamiek binnen de door rivieren omsloten waard heeft gezorgd voor het nagenoeg volledig intact blijven van het twaalfde-eeuwse cope-ontginningssysteem, dat wordt gekenmerkt door enkele zeer lange, oost-west gerichte ontginningslinten. Kenmerkend zijn de vaste dieptematen, het patroon van scheisloten en de boerderijlinten met oriëntatie op de ontginningsbasis. Het contrast tussen de dicht bebouwde, doorgaans dubbelzijdige linten en het open tussenliggende polderland is karakteristiek voor de Lopikerwaard. Een fijnmazig sloot- en boezemsysteem typeert het westelijk deel. De randen van de waard hebben kenmerkende open (Lekdijk) en meer gesloten (IJsseldijk) boerderijlinten langs de dijk.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient aangesloten te worden bij de karakteristieke eigenschappen van het lint en het omliggende landschap. Bebouwing dient zorgvuldig ingepast te worden in het landschap rekening houdend met zichtlijnen, verkavelingsstructuren, aanwezige cultuurhistorische elementen en bestaande beplanting. Het herstel van landschapselementen zoals sloten en hagen wordt aangemoedigd.

2.2 Gemeentelijk beleid

Daarnaast is er sprake van relevant gemeentelijk beleid in de vorm van de 'Visie landelijk gebied'. In dit beleidsdocument worden voorwaarden benoemd ten aanzien van het toevoegen van woningen en functiewijziging in het landelijk gebied. Onderhavige beleidsregel gaat echter ruimer om met beide aspecten mits voldaan wordt aan de gestelde criteria in dit document.

Relatie ontwikkeling Kromme IJsselgebied
Bij de beoordeling van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied is toetsing aan het kader zoals in dit document beschreven niet van toepassing.
Een grootschalige ontwikkeling zoals het Kromme IJsselgebied betreft een fundamentele wijziging en valt daarmee buiten de reikwijdte van dit kader. Het betreft een dusdanige ruimtelijke transformatie die in schaal en impact verder reikt dan waar dit kader voor bedoeld is. In dergelijke gevallen worden nieuwe uitgangspunten en kaders opgesteld, die in een breder ruimtelijk en planologisch kader worden afgewogen, zoals een gebiedsvisie of projectgerichte integrale afweging.

Relatie met welstandsnota
De welstandsnota biedt met name criteria voor de architectonische uitwerking van bebouwing in de linten. In onderhavig document heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden en is het aantal criteria uitgebreid. Naast architectonische criteria bevat dit document ook criteria met betrekking tot stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten zodat de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering gewaarborgd is. Dit document zal als beleidsregel worden toegevoegd aan de welstandsnota en als toetsingskader dienen voor de gemeente bij de beoordeling van de initiatieven.

2.3 Conclusie

De relevante instructieregels uit de omgevingsverordening van de provincie Utrecht, de ligging in het Groene Hart met bijbehorende kernkwaliteiten en de cultuurhistoriche waarden als gevolg van een (gedeeltelijke) ligging in het Agrarisch cultuurlandschap dienen gerespecteerd te worden en liggen ten grondslag aan de criteria zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

Lineair karakter
Parkeerschuur
Boomgaard
Randbeplanting
Bijgebouwen
met zadelkap
Kenmerkend slotenpatroo
Hoofdgebouw
zadeldak (met wolfseinden)
Tweedelijns bebouwing
met voorerf
Erfrand met haag
Pronktuin
aaide kavelrichting
Hoofdentree met
Doorzicht over het perceel

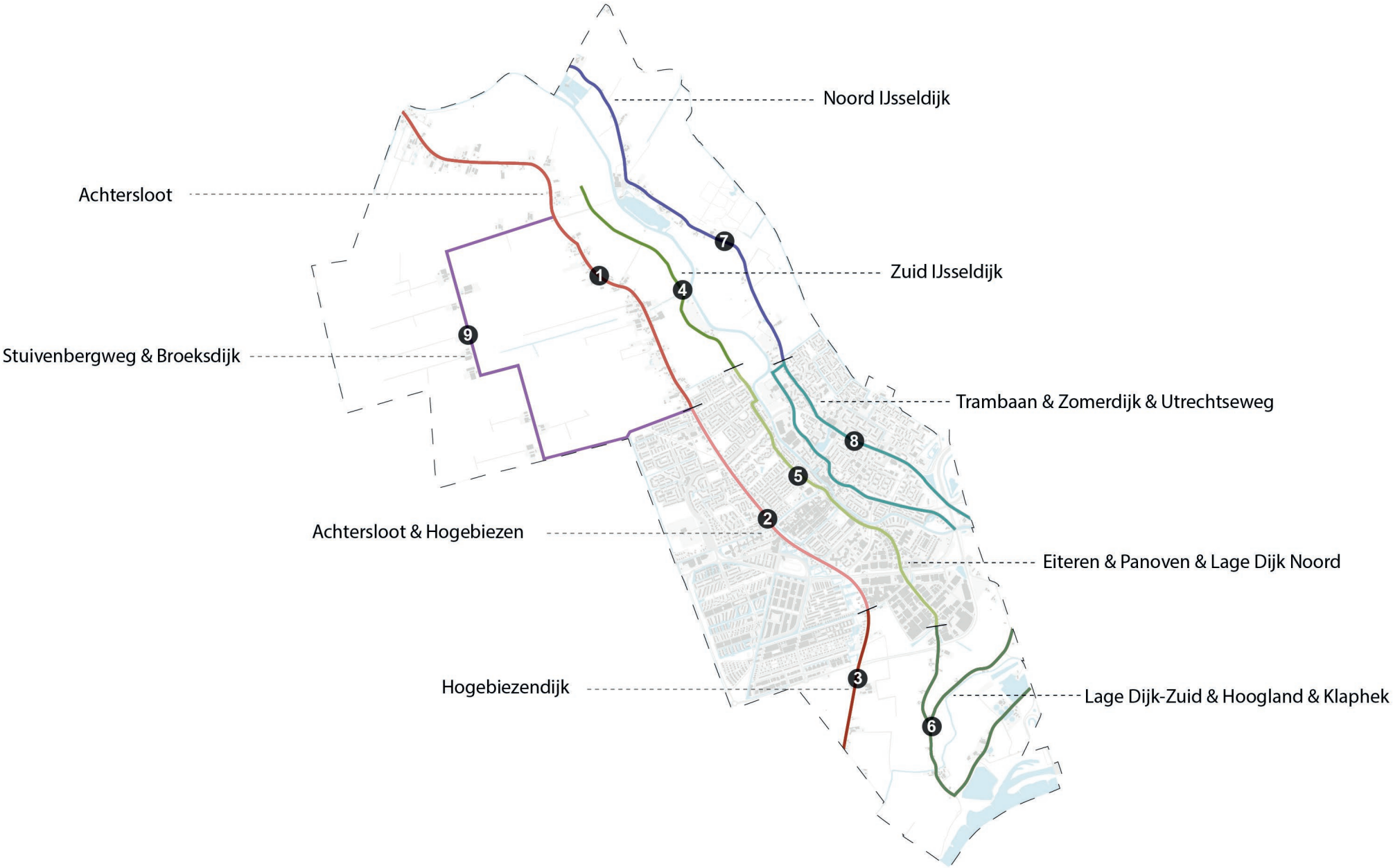
3 DE LINTEN

3.1 Wat is een lint?

Een lint is een vorm van bebouwing waar langs een weg, dijk of vaart bebouwing staat en het achterliggende landschap open is gebleven. Linten hebben weinig zijstraten en kunnen kilometers lang zijn. Het gros van lintbebouwing bestond uit boerderijen met hun bijgebouwen. Linten waren een belangrijke verbinding tussen kleine nederzettingen en het omliggende landschap.

De lineaire structuren van de linten zijn kenmerkende historische routes in de gemeente IJsselstein. Linten kennen hun eigen karakteristiek die aansluit bij het landschapstype waarin ze gelegen zijn. Een lint ontstaan in het veenweidegebied ziet er heel anders uit als een lint in het rivier- en uiterwaardengebied. De structuurdrager van het lint, meestal een weg, dijk of vaart, heeft de vorm van het lint bepaald. De ondergrond van deze linten heeft het landgebruik aan deze linten bepaald en daarmee ook de ruimtelijke kenmerken die zichtbaar zijn in het landschap.

Van oudsher hebben linten veel verschillende functies, voornamelijk agrarische- en woonfuncties aangevuld met verschillende nevenactiviteiten. De agrarische functies zijn door de jaren heen afgenomen. Daarentegen zijn de recreatieve functies afgelopen jaren flink gegroeid. Bouwmassa's in de linten kennen een uniek individueel karakter en hebben een diverse uitstraling, zonder afbreuk te doen aan de omgeving. Seriematige bouw, dat herhaald wordt, hoort niet bij de karakteristiek van een lint. Naast een wisseling in functies is een variatie in grootte van de bouwmassa's passend binnen de linten. Landschappelijke gebiedseigen beplanting is veelvoorkomend in de omgeving van de linten. De zichtlijnen naar het achterliggende landschap tussen de erven door is een kenmerkend element bij lintbebouwing.


Noord IJsseldijk
Achtersloot
Zuid IJsseldijk
Stuivenbergweg & Broeksdijk
Trambaan & Zomerdijk & Utrechtseweg
Achtersloot & Hogebiezen
Eiteren & Panoven & Lage Dijk Noord
Hogebiezendijk
Lage Dijk-Zuid & Hoogland & Klaphek
1
2
3
4
5
6
7
8
9

3.2 De linten van IJsselstein

De gemeente IJsselstein beschikt over een aantal linten die zowel in het buitengebied als in het bebouwd gebied belangrijke structuren in en om de stad vormen. Hierbij zijn drie hoofdlinten te onderscheiden die vanuit de historie te herleiden zijn.

Westelijk lint (rood, nr. 1, 2 en 3)

- Achtersloot (noordwest: veenweidegebied, noordoost: rivieren- en uiterwaardenlandschap, zuid: stedelijk landschap)
- Hogebiezen (stedelijk landschap)
- Hogebiezendijk (noord: stedelijk landschap, zuidoost: rivieren- en uiterwaardenlandschap, zuidwest: veenweidelandschap)

Centraal lint (groen, nr. 4, 5 en 6)

- Zuid IJsseldijk (noord: rivieren- en uiterwaardenlandschap, zuid: stedelijk landschap)
- Eiteren (stedelijk landschap)
- Panoven (stedelijk landschap)
- Lage Dijk-Noord (stedelijk landschap)
- Lage Dijk-Zuid (rivieren- en uiterwaardenlandschap)
- Hoogland (rivieren- en uiterwaardenlandschap)
- Het klaphek (rivieren- en uiterwaardenlandschap)

Oostelijk lint (blauw, nr. 7 en 8)

- Noord IJsseldijk (noord: rivieren- en uiterwaardenlandschap, zuid: stedelijk landschap)
- Trambaan (stedelijk landschap)
- Zomerdijk/Utrechtseweg (stedelijk landschap)

De ***Stuivenbergweg*** (paars, nr. 9), die gelegen is in het veenweidelandschap, is historisch gezien geen lint. Echter heeft deze, in 1978 aangelegde, ontsluitingsweg veel kenmerken van een lint.

3.3 Historie

Historische lijnen

Ontginners hebben in het begin van de dertiende eeuw in de omgeving van IJsselstein sloten gegraven om het overtollige water uit het moerasgebied te krijgen. Haaks op deze sloten ontstonden langgerekte landbouwgronden. De Achterslootwetering, met aan de westzijde een weg ter ontsluiting van het gebied, voerde het water uit het gebied. In verloop van tijd kwam hier meer en meer bebouwing aan te liggen. In die tijd zijn veel hennepakkers achter de boerenerven gelegen. Touwen voor de scheepsvaart werden hier gemaakt, wat een goede bijverdienste was.

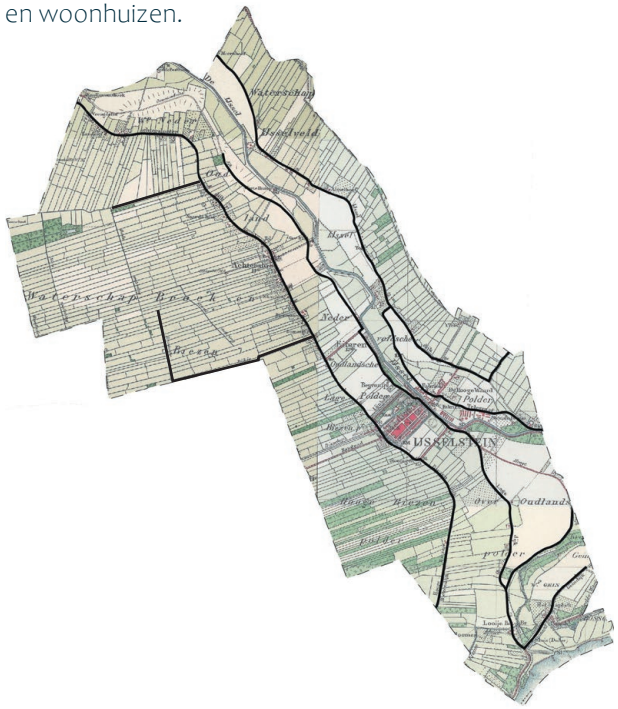
Na de ontginningen in de middeleeuwen worden de veenweidegebieden rondom IJsselstein gebruikt voor voedsel- en brandstofproductie. Het jarenlang ontwateren van deze bouwgronden resulteerde in een dalende veenbodem, die sterk onder invloed van het grondwater kwam te staan. De bodem werd hierdoor te nat voor gewassenteelt en boeren waren genoodzaakt de akkers om te zetten in weilanden voor veeteelt. Deze benadering leidde tot een open gebied met langgerekte kavels met dwars hierop de boerderijen gelegen. Aan de oostzijde van IJsselstein, in het rivier- en uiterwaardengebied van de Hollandsche IJssel, is het gebied in de late middeleeuwen ontgonnen voor agrarisch gebruik. Voornamelijk weides, akkerland en fruitteelt waren hier veelvoorkomend landgebruik. Op de locatie waar de verschillende linten samen kwamen is een dorp gesticht: IJsselstein. Door de jaren heen groeide het dorp uit en kreeg rond 1300 stadsrechten.

Op de topografische kaart van 1870 is te zien hoe de linten van IJsselstein al in die tijd dominante structuurdragers in het landschap zijn. Langs deze linten is het land ontgonnen en de linten vormde een belangrijke verbinding tussen stad en land. De duidelijke lijnen van de linten hebben het landschap van IJsselstein gevormd. De oudste bebouwingen van de omgeving zijn langs de linten gesitueerd, terwijl het omliggend landschap open is gebleven.

De topografische kaart van 1920 laat zien dat tussen 1870 en 1920 het landschap maar weinig is veranderd. Het gros van de lintbebouwing uit die tijd bestond uit boerderijen en hun bijgebouwen. Tot ongeveer de jaren 50 van de 20e eeuw bestond lintbebouwing naast de boerderij uit wisselende gebouwen met verschillende functies, zoals een herberg, een kruidenierswinkel, een schuur van een mandenmaker of een timmerwerkplaats met opslagschuur en woning.

Na een nieuw landinrichtingsproject dat sinds 1978 gaande was, zijn percelen verbreed en een aantal grote agrarische bedrijven verhuisd naar een secundaire ontsluitingsweg, de Stuivenbergweg. De Achtersloot kon hierdoor verder verdichten met kleinere bedrijven en woonhuizen.

Historische kaart 1870 (bron: topotijdreis)



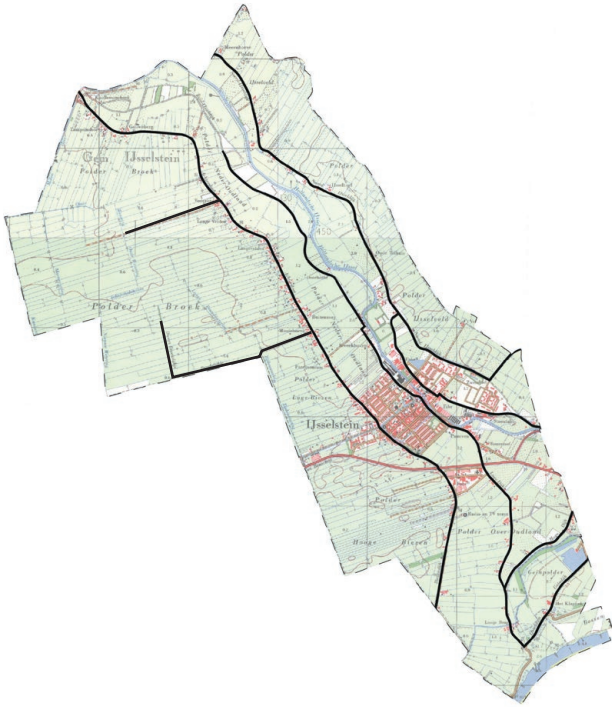
Historische kaart 1920 (bron: topotijdreis)

Gedurende de periode van 1870 tot heden heeft de gemeente IJsselstein grote stedenbouwkundige ontwikkelingen ondergaan. Het ooit agrarische gebied met een compact historisch centrum heeft zich ontwikkeld tot een modern stedelijk gebied. Nieuwe wijken, infrastructuur en voorzieningen werden gecreëerd om aan de groeiende bevolking te voldoen, terwijl de historische binnenstad werd getransformeerd tot een bruisend centrum.

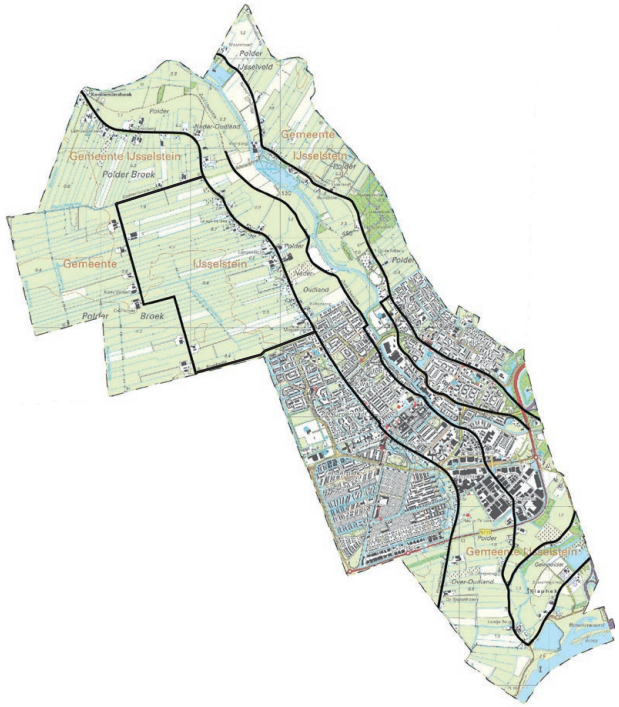
Hedendaagse lijnen

Een deel van de linten is, door de groei van IJsselstein, opgeslokt door bebouwd gebied. In het hededaagse stedelijke gebied is het orginele landschap nagenoeg volledig overgenomen door bebouwing, infrastructuur en gecultiveerd groen en water. De laatste jaren is het gebied rondom de Hollandsche IJssel en de Lopikerwaard meer ingericht op toeristische activiteiten en ligt er een recreatief routenetwerk door de regio. Vele woningen en bedrijven aan de oude linten bieden aanvullende diensten langs de weg aan, zoals de verkoop van streekproducten en het organiseren van activiteiten met het oog op de groeiende recreatie in het gebied.

Ondanks dat op een aantal plekken in IJsselstein de linten niet goed meer te herkennen zijn als lint, vormen de linten nog een belangrijke structuur in het landschap. De linten met de karakteristiek bebouwing zijn onderdeel van de identiteit van IJsselstein en vormen nog belangrijke verbindingen in de omgeving. Het behoud van maat en schaal, uitstraling en karakteristieken van de linten is belangrijk om de identiteit, zowel stedelijk als landschappelijk, van IJsselstein te behouden.



Historische kaart 1970 (bron: topotijdreis)

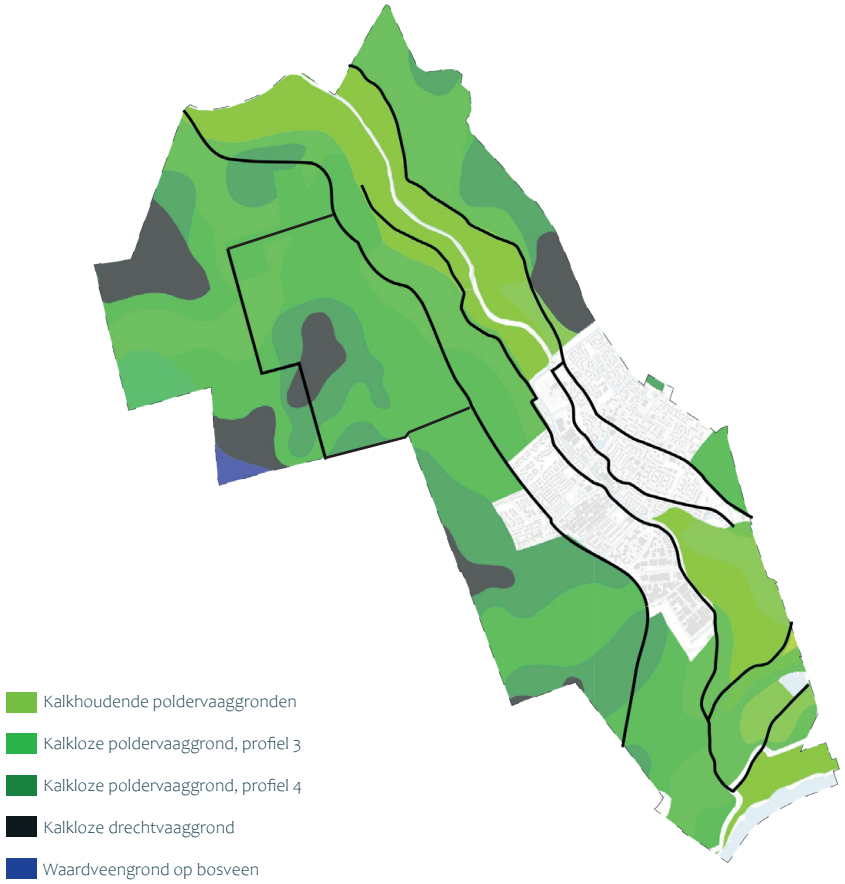


Topografische kaart 2020 (bron: topotijdreis)

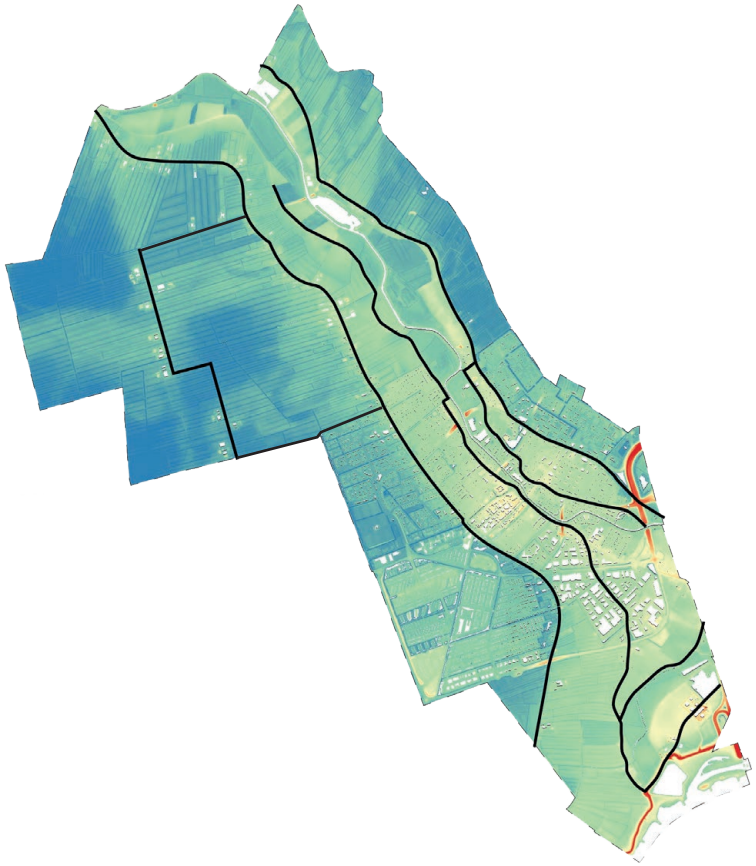
3.4 Bodem en hoogte

De gemeente IJsselstein is gelegen in het rivierkleilandschap. De ondergrond bestaat voornamelijk uit klei met op een enkele plaats veen. De bodems in de uiterwaarden bestaan uit kalkhoudende poldervaaggronden. De bodems in de komgebieden uit kalkloze poldervaaggronden. In de komgebieden komen daarnaast sporadisch kalkloze drechtvaaggronden voor.

De opbouw van de bodem in de omgeving is grotendeels bepaald door de Hollandsche IJssel en de oude stroom van de Oude Rijn. Door deze rivieren is het typerende patroon van hoger gelegen stroomruggen en lager gelegen komgronden ontstaan. Vanwege de lage ligging langs de rivieren is de omgeving van IJsselstein erg nat. De Hollandsche IJssel en de omliggende uiterwaarden liggen relatief hoog in het landschap. Dankzij kleiwinning zijn in de uiterwaarden tevens hoogteverschillen ontstaan. De hoogte van het maaiveld in het plangebied varieert van circa 2.00 m +NAP langs de Hollandsche IJssel tot 0.40 m -NAP in de komgebieden.



Bodemkaart (bron: dinoloket.nl)



Hoogtekaart (bron: Ahn-viewer)

3.5 Bebouwingsstructuur

IJsselstein heeft een heldere bebouwingsstructuur. Rondom de centraal gelegen historische binnenstad is de stad gegroeid waarbij er een duidelijke overgang en contrast is tussen stad en land. De structuur van de linten is grotendeels behouden gebleven waarbij de linten nagenoeg evenwijdig aan elkaar door het stedelijk gebied het landschap in lopen.

3.6 Groen- en waterstructuur

Het landschap van IJsselstein kenmerkt zich door de vele sloten die de langgerekte percelen begrenzen. Deze sloten hebben ervoor gezorgd dat het overtollige water weg kon, zodat bebouwing en agrarisch landgebruik in de gebieden mogelijk werd. Toch ligt de gemeente IJsselstein nog deels in een relatief nat gebied, waarbij het land nauwelijks hoger ligt dan het water in de sloten en de weteringen. De grondwaterstand in de gemeente is hierdoor hoog. De grondwaterstroming in de regio is grofweg van oost naar west gericht en stroomt vanaf de stroomruggen naar de lager gelegen komgebieden. Naast de vele sloten zijn ook de Hollandsche IJssel en De Lek belangrijke waterstructuren in IJsselstein. Deze rivieren hebben het rivierenlandschap gevormd met stroomruggen en komgebieden.

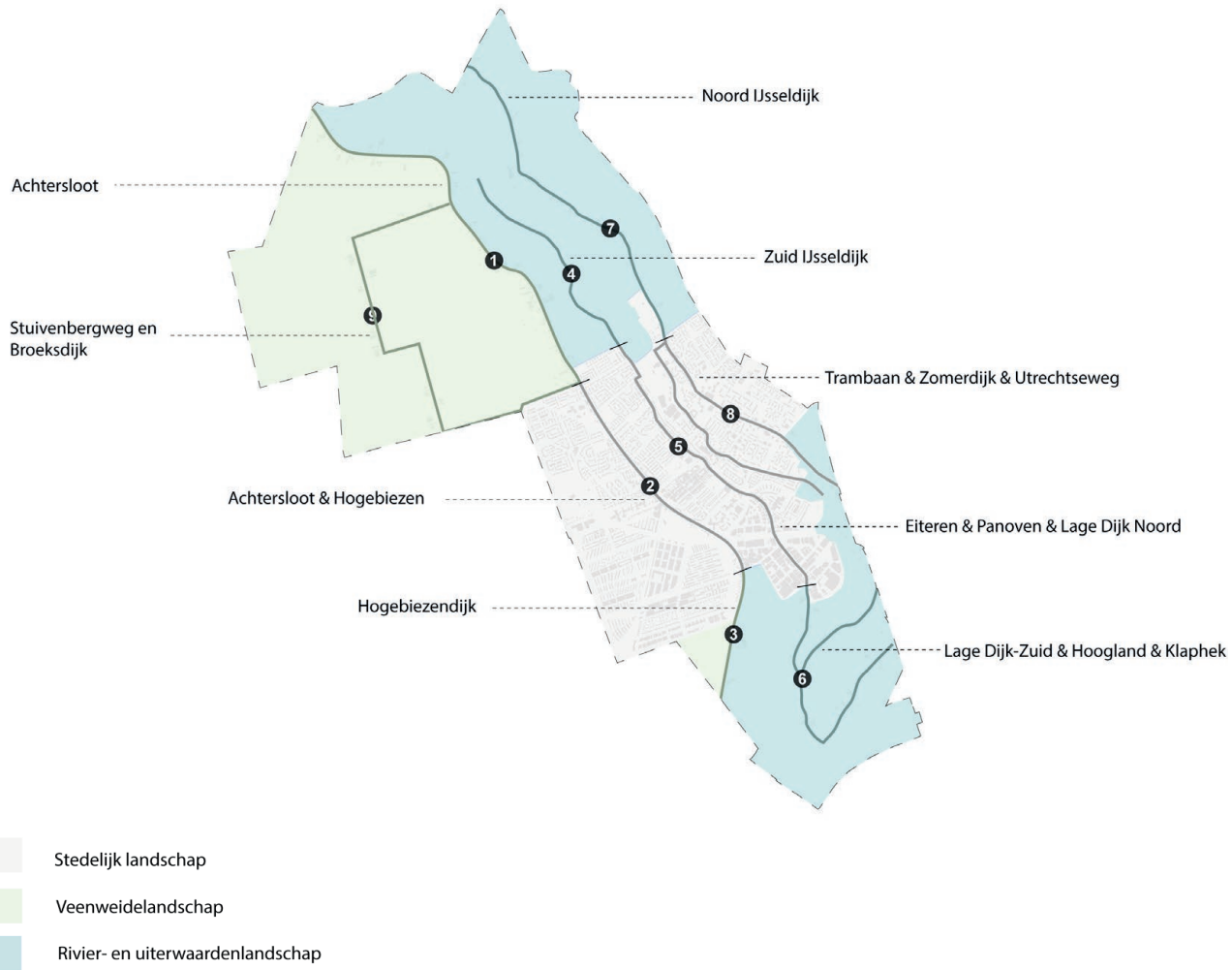
IJsselstein heeft een duidelijke groenstructuur passend bij de verschillende gebieden. In het veenweidegebied zijn voornamelijk bossingels en bomenrijen met knotwilgen tussen de langgerekte kavels gelegen. Ook de erven in deze omgeving zijn voorzien van opgaand groen. In het rivier- en uiterwaardenlandschap bepalen bossingels, bosjes en boomgaarden en erfbeplanting het groen. Op enkele plaatsen komen bomenrijen langs de linten voor. Het stedelijk landschap wordt gekenmerkt door veel gecultiveerd groen. Door de relatief hoge bebouwingsdichtheid is er weinig ruimte voor landschappelijke beplanting in de vorm van bijvoorbeeld bossingels of bomenrijen met knotwilgen. De Stuivenbergweg kenmerkt zich door het ontbreken van een groenstructuur. Dit zeer open landschap heeft door de grote bouwmassa's relatief weinig erfbeplanting en ook de landschappelijke beplanting langs kavels ontbreekt op veel plekken.

3.7 Conclusie

Het bodemtype, de hoogte en de lange historie hebben invloed gehad op de karakteristiek van de gebieden in IJsselstein. De ligging in het rivierkleilandschap heeft geresulteerd in het huidige bodemgebruik, de beplanting die van nature voorkomt en het systeem van sloten en weteringen. Door deze aspecten zijn de verschillende linten van IJsselstein in zijn huidige vorm ontstaan. De wisseling van het landschap heeft geresulteerd dat de linten van IJsselstein te categoriseren zijn in verschillende deelgebieden. Door de groei van IJsselstein zijn de hoofdlinten door de jaren heen onderverdeeld geraakt in een aantal straten of sub-linten. In de huidige situatie zijn een aantal linten niet meer als zodanig te herkennen, terwijl een aantal (delen van) linten nog duidelijke karakteristieken laten zien.

Geconcludeerd kan worden dat de linten van IJsselstein gelegen zijn in vier verschillende deelgebieden, met alle vier hun eigen kenmerken en karakteristieken. De linten, die voornamelijk een noord-zuid richting kennen, zijn gelegen in onderstaande vier onderscheidende landschappen:

- Stedelijk landschap
- Rivier- en uiterwaardenlandschap
- Veenweidelandschap
- Stuivenbergweg (veenweidelandschap)



Stuivenberg

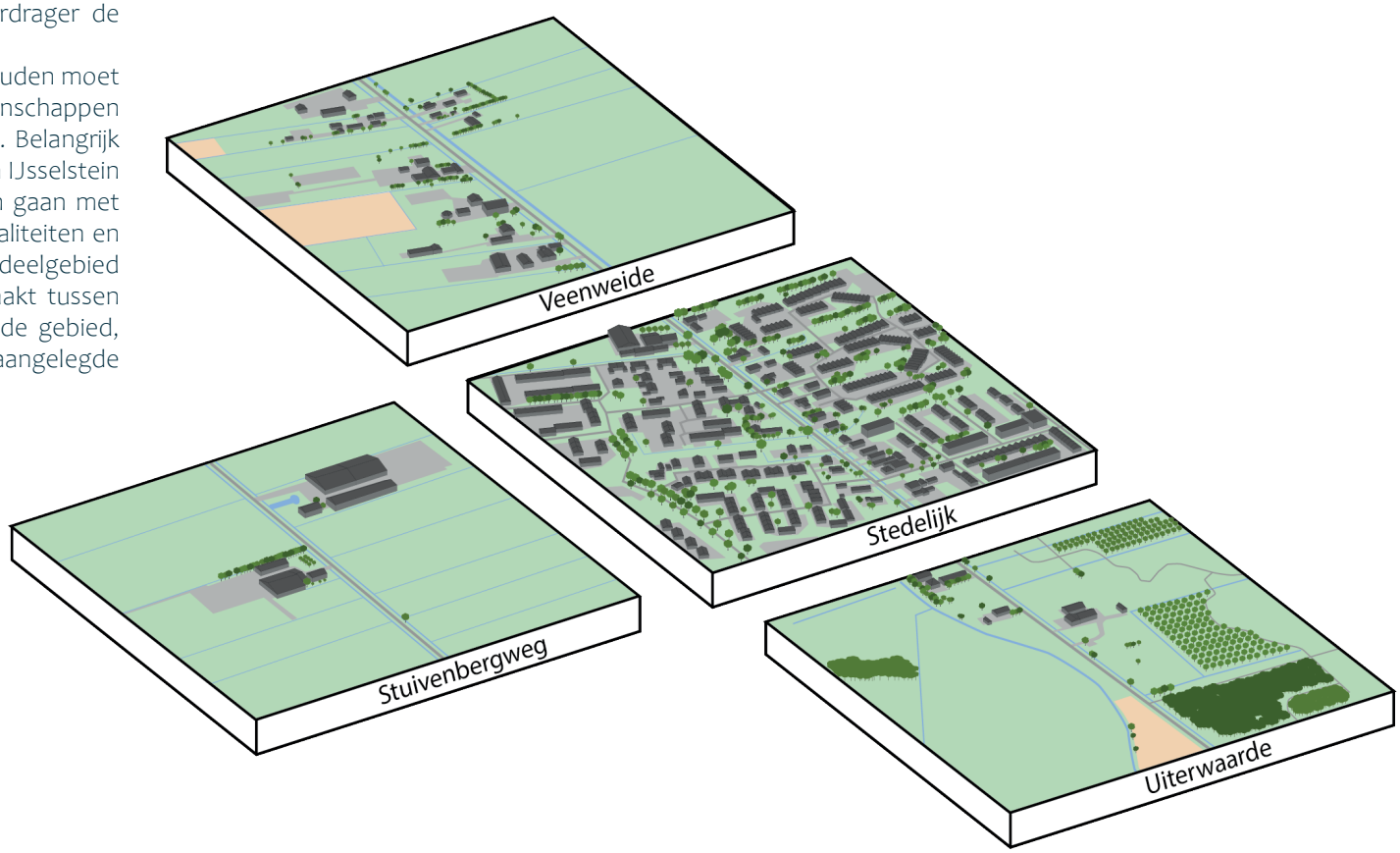
Veenweidelandschap

Rivier- en uiterwaardenlandschap

Stedelijk Landschap

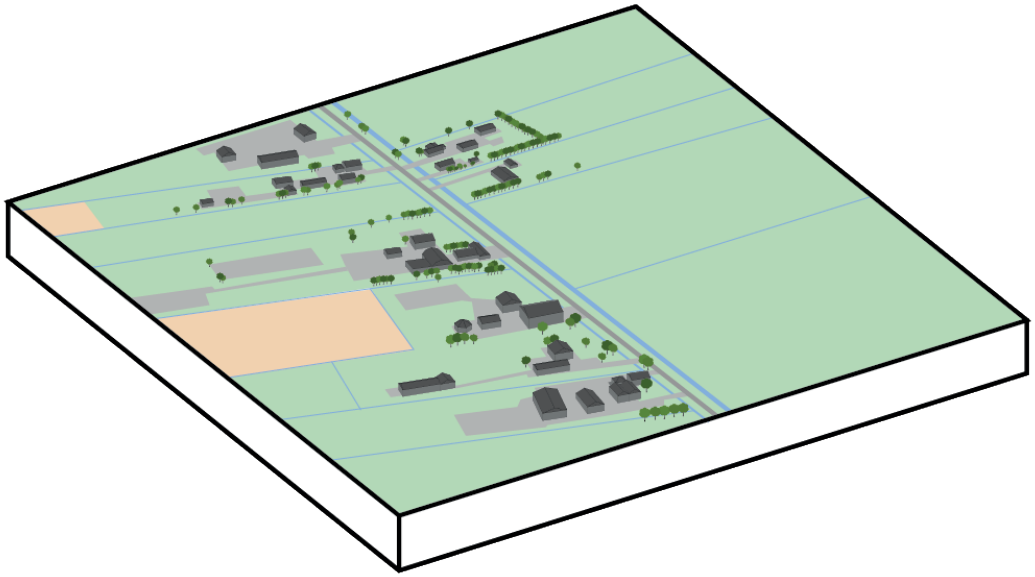
4 INGREDIËNTEN

Linten zijn onlosmakelijk verbonden met het landschap waarin deze zich bevinden. Ze hebben hun eigen karakteristieke ontwikkelingsgeschiedenis doorgemaakt, gebonden aan het landschapstype. Zo ziet een lint in het veenweidelandschap er anders uit dan een lint in het rivierengebied of in stedelijk gebied.
Elk lint heeft een 'structuurdrager' waaraan het lint is gegroeid, meestal een dijk, een weg, een kanaal of een vaart. De woningen aan het lint zijn op deze structuurdrager georiënteerd. Samen met de opbouw van het landschap bepaalt deze structuurdrager de identiteit en het voorkomen van het lint.
Om de eigenheid van ieder type lint te behouden moet er rekening gehouden worden met de eigenschappen van en specifieke elementen in deze linten. Belangrijk voor de kwaliteit van het landschap rondom IJsselstein is dat de veranderingen in de linten samen gaan met beschermen en liefst versterken van de kwaliteiten en identiteit ervan. Met de kenmerken per deelgebied in dit hoofdstuk, is een onderscheid gemaakt tussen linten in het stedelijk gebied, het veenweide gebied, het uiterwaarden gebied en het planmatig aangelegde agrarisch lint Stuivenbergweg.



4.1 Lint - veenweidegebied

De veenweidegebieden zijn gelegen ten noordwesten en zuidwesten van de bebouwde kom van IJsselstein. Voorheen waren deze gronden voornamelijk in gebruik als landbouwgrond, maar door de dalende veenbodem, die sterk onder invloed kwam te staan van het grondwater, werd de bodem te nat voor gewassenteelt en waren boeren genoodzaakt de akkers om te zetten in weides voor veeteelt. Deze benadering leidde tot een open omgeving landschap met langgerekte kavels. Dwars op deze kavels, die veelal een vaste lengte- en breedtemaat hebben, zijn de boerderijen gelegen. Vanuit de linten is over en langs het erf duidelijk zicht op de typerende slagenverkaveling.



Kenmerken lint veenweidelandschap:

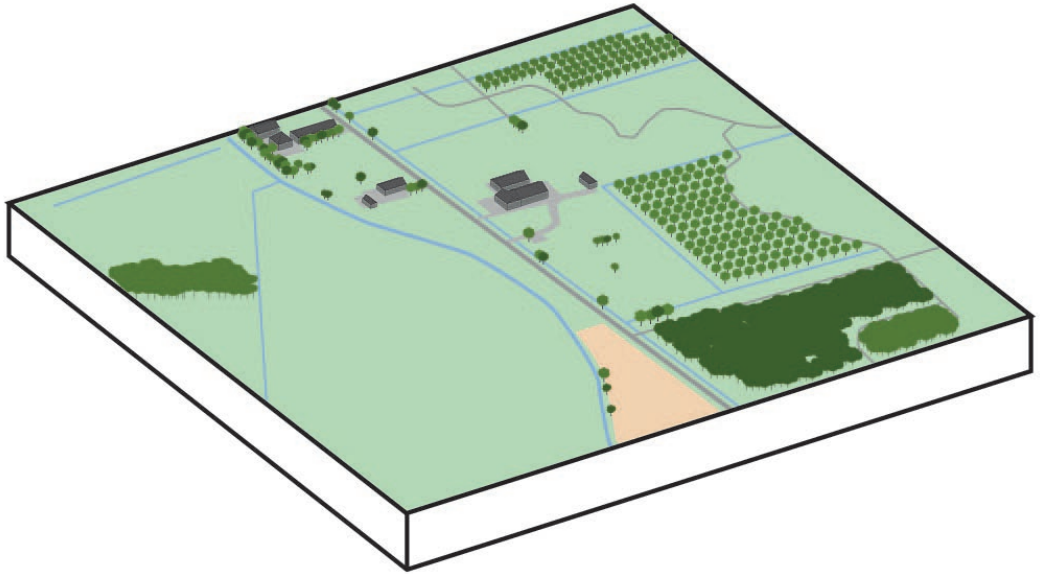
- Lint gelegen in open landschappelijke omgeving
- Lage bebouwingsdichtheid
- Zichtlijnen over en langs erf naar achterland
- Veelal grootschalige bebouwing met agrarische bedrijvigheid
- Ruimte tussen erven
- Opgaande beplanting is beperkt en bijna altijd lijnvormig langs erven
- Lijnbeplanting, oeverbeplanting en bloemrijk grasland
- Waterstelsel van weteringen en sloten
- Slagenverkaveling met op een enkele plek een eendenkooi
- Kleine (fruit)boomgaarden komen voor op het achtererf of op het voorerf voor de erfbebouwing

4.2 Lint - rivier- en uiterwaardenlandschap

Het landschap rondom de Hollandse IJssel bestaat uit een afwisseling van stroomruggen en kommen. Het gebied kenmerkt zich door een halfopen landschap. Open weides worden afgewisseld met bosjes, boomgaarden, singels en bomenrijen. Direct grenzend aan de Noord-IJsseldijk, die als ontginningsas heeft gediend, is duidelijk de strokenverkaveling zichtbaar in het landschap. Daarnaast is een onregelmatige blokverkaveling veelvoorkomend in het rivier- en uiterwaardenlandschap. Langs de linten in dit landschap is zowel klein- als grootschalige bebouwing gesitueerd. Vanuit de linten zijn veel zichtlijnen over en langs erven op het omliggend landschap. De Achtersloot onderscheid zich qua grotere bebouwingsdichtheid ten opzichte van de andere linten binnen dit landschapstype.

Kenmerken lint rivier- en uiterwaardenlandschap

- Lint gelegen in half open landschappelijke omgeving
- Lage bebouwingsdichtheid
- Korte en lange doorzichten over en langs erf naar achterland (variatie open en besloten)
- Afwisselend landschap met onder andere weides, akkers, bosjes, bomenrijen en bossingels
- Solitaire bomen op kavels
- Klein- en grootschalige bebouwing
- Ruimte tussen erven
- Groenstructuur op erven en langs wegen
- Onregelmatige blokverkaveling en strokenverkaveling
- Ruimte voor recreatieve functies



4.3 Lint - stedelijk landschap

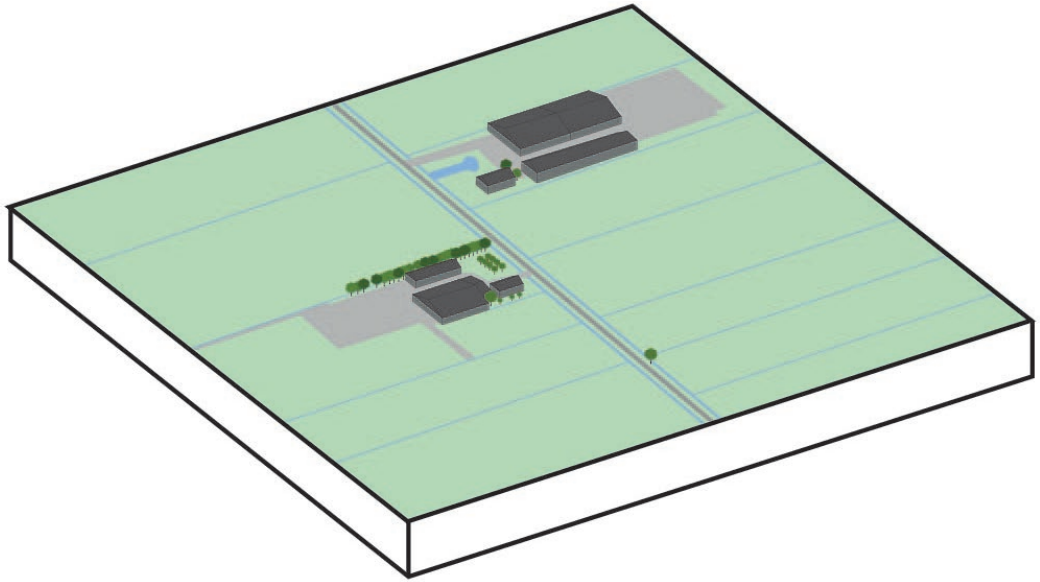
Op het middelpunt van de verschillende linten hebben de eerste bewoners zich gevestigd. Deze kern is door de jaren heen uitgegroeid tot een stad, waardoor een deel van de linten nog lastig te herkennen is. In het stedelijk gebied zijn nog enkele delen van de linten duidelijk te herkennen als lint, maar de karakaterstieken van het landschap zijn nagenoeg volledig overgenomen door bebouwing, infrastructuur en gecultiveerd groen.

Kenmerken stedelijk lint:

- Lint gelegen in stedelijke omgeving
- Hoge bebouwingsdichtheid, hierdoor extra aandacht voor het behouden van doorgaande structuren zoals watergangen tussen erven
- Beperkte zichtlijnen over erf en naar achterland
- Kleinschalige bebouwing in directe verbinding met (water)weg
- Weinig ruimte tussen erven
- Geen duidelijke groenstructuur, privégroen bepaald straatbeeld
- Relatief weinig watergangen

4.4 Lint - Stuivenbergweg

Na een nieuw landinrichtingsproject dat sinds 1978 gaande was, zijn grote agrarische bedrijven verhuisd naar een secundaire ontsluitingsweg, de Stuivenbergweg. De Stuivenbergweg is gelegen in het veenweidegebied en historisch gezien geen lint. Echter passen de ruimtelijke en functionele kenmerken wel bij een lint. De omgeving van de Stuivenbergweg is, door de vele weides met veeteelt, een open landschap met langgerekteke kavels. Vanuit de linten is duidelijk zicht op de typerende slagenverkaveling. Langs de Stuivenbergweg zijn relatief grote agrarische bedrijven gelegen. Ondanks deze grote bouwmassa's is, vanuit het erf gezien, het zicht op het achterliggende landschap behouden.



Kenmerken lint Stuivenbergweg

- Lint gelegen in open landschappelijke omgeving
- Lage bebouwingsdichtheid
- Zichtlijnen over en langs erf naar achterland
- Grote agrarische bedrijvigheid
- Door de grootte van de gebouwen wordt in dit lint een compact erf over een langgerekt erf verkozen, de gebouwen op het achtererf liggen naast in plaats van achter elkaar
- Zeer veel ruimte tussen erven
- Vrijwel geen groenstructuur (indien aanwezig, vaak langs erven, haaks op de weg of op het voorerf)
- Waterstelsel van weteringen en sloten
- Slagenverkaveling
- Kavelafscheidingen bestaan vaak enkel uit sloten

Doorzicht tussen percelen

Verkavelingspatroon met hoekverdraaiing

Doorzicht over erf

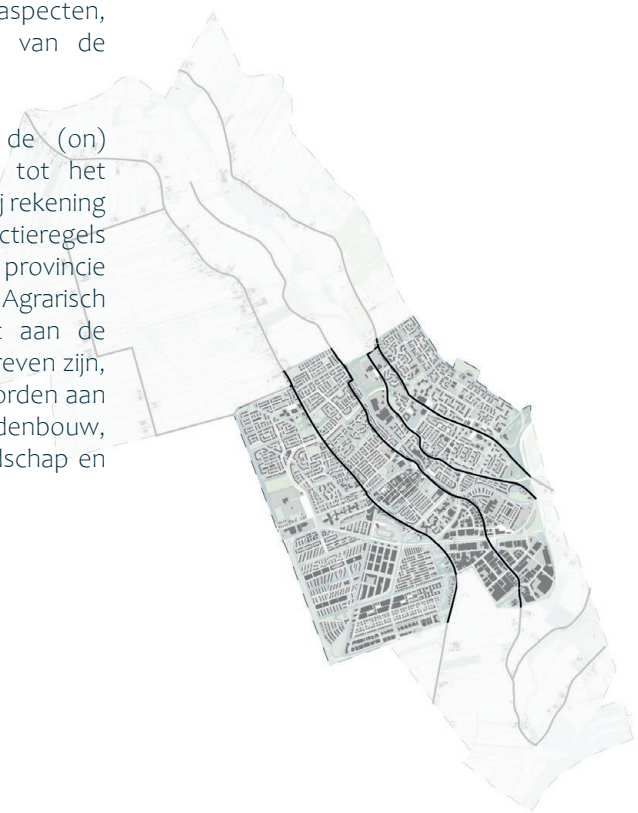
Overige functies aan het lint

5 CRITERIA VOOR ONTWIKKELING

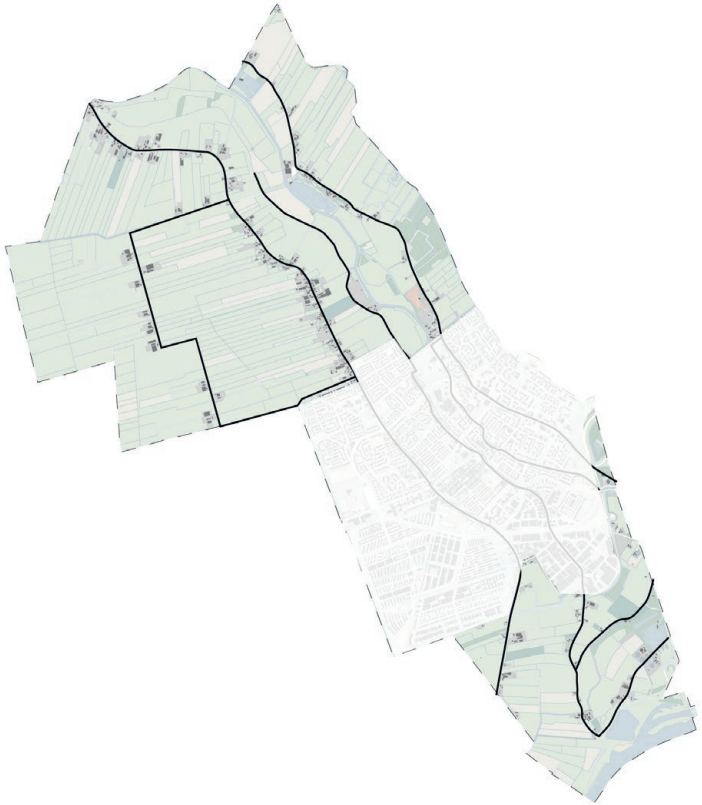
5.1 Algemeen

Zoals eerder beschreven zijn de linten in vier verschillende deelgebieden gelegen met ieder hun eigen kenmerken en karakteristieken. Bij het opstellen van de criteria wordt een onderscheid gemaakt tussen de linten in het buitengebied en die in het stedelijk landschap. Alleen bij de uitwerking van de linten in het buitengebied speelt op perceelsniveau het verschil in landschapstypen een rol. Dit uit zich met name in criteria die betrekking hebben op de verkavelingsaspecten, landschappelijke inpassing en vormgeving van de randen van de erven.

In de paragrafen 5.2 en 5.3 worden de (on) mogelijkheden besproken met betrekking tot het toevoegen van bebouwing in de linten waarbij rekening gehouden wordt met de relevante instructieregels uit de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht en de (gedeeltelijke) ligging in het Agrarisch cultuurlandschap. Wanneer voldaan wordt aan de criteria zoals deze in beide paragrafen beschreven zijn, dient bij de verdere uitwerking voldaan te worden aan de criteria in de paragrafen 5.4 Criteria stedenbouw, 5.5 Criteria architectuur en 5.6. Criteria landschap en inrichting.



Linten in stedelijk landschap



Linten in buitengebied

5.2 De linten in stedelijk landschap

Linten in het stedelijk landschap (nummers 2, 5 en 8) zijn vaak niet meer als zodanig herkenbaar en daar waar herkenbaar redelijk intensief bebouwd. Naast de groene begeleiding van de linten (veelal gevormd door groenstroken met bomen) zijn er ook onbebouwde groen ingerichte ruimtes gekoppeld aan de linten. Deze waardevolle elementen/structuren maken veelal onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Het betreffen naast groen vormgegeven ruimtes, in de vorm van parken, ook waardevolle doorgaande watergangen/ groenstructuren die het lint kruisen. Uitgangspunt is dat deze karakteristieke ruimtes gevrijwaard blijven van nieuwe lintbebouwing. Het volbouwen en verdichten van het lint is hier dan ook niet toegestaan. Wat wel tot de mogelijkheden behoort in de stedelijke linten is:

- reeds bebouwde percelen efficiënter en duurzamer te bebouwen en hier onder voorwaarden een hogere bebouwingsdichtheid toe te staan (bestaande percelen dienen wel voldoende diep dan wel breed te zijn)
- vervangen/transformeren van bestaande, leegstaande en niet efficiënte gebouwen door nieuwe duurzame (woon)bebouwing
- toestaan tweedelijns bebouwing gekoppeld aan een significante kwaliteitsverbetering (bestaande voldoende diepe percelen efficiënter aanwenden voor woonbebouwing)

Te behouden waardevolle structurende en karakteristieke elementen en verbindingen in stedelijk landschap

Wanneer sprake is van een van deze mogelijkheden dient bij de verdere uitwerking aangesloten te worden bij de bestaande karakteristieken en dient voldaan te worden, voor zover deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling, aan de uitgangspunten in dit hoofdstuk. Daarnaast vormen de overgangen naar het buitengebied belangrijke punten in de ruimtelijke hoofdopzet van IJsselstein. Ontwikkelingen in de directe nabijheid van deze overgangen dienen apart beoordeeld te worden en vragen om maatwerk.

5.3 De linten in het buitengebied

Nieuwbouw in de linten in het buitengebied is alleen toegestaan wanneer voldaan wordt aan een van onderstaande instructieregels uit de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht:

- Bebouwingsenclave en -linten (artikel 9.7)
- Functieverandering agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie (artikel 9.12)
- Functieverandering agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie en toevoeging van extra woning(en) (artikel 9.13)

Een inhoudelijke beschrijving van deze instructieregels is te vinden in hoofdstuk 2 van dit document.

Eén centrale ontsluiting

Eenvoudige en duidelijk herkenbare rechthoekige hoofdvorm onder een eenduidige kap

Informeel parkeren uit het zicht

5.4 Criteria stedenbouw

Functie en typologie bebouwing in het lint en erfbebouwing

- De toe te passen bebouwingstypologie is divers en afgestemd op het gebiedskarakter (zoals boerenerven, boerderijen en schuren)
- De bouwmassa's kennen een grote variatie in omvang en mogen een grote variatie aan functies hebben
- Alle bebouwing op een perceel/erf dient zorgvuldig op elkaar afgestemd te zijn, waarbij het functionele onderscheid tussen het gebouw aan het lint en de bijgebouwen op het (achter)erf zichtbaar blijft. Er dient dus sprake te zijn van een erfprincipe met als uitgangspunt een compact erf waarbij de erfinrichting daar ook mee in samenhang is vormgegeven

Positionering en oriëntatie

- Het toevoegen van nieuwe bebouwing in het lint (lintverdichting) is maatwerk en zal bezien moeten worden in korrel en te behouden doorzichten in lint (behoud voldoende afstand tussen de erven)
- De erfbebouwing vormt één samenhangend ensemble waarbij de vorm, grootte en ordening van gebouwen in verhouding is tot het landschap
- De onderlinge afstand tussen (boeren)erven moet voldoende ruim zijn. De onderlinge afstand is aanzienlijk groter in het veenweidelandschap en rivier- en uiterwaardenlanschap dan in het stedelijke landschap
- Bebouwing wordt zodanig gepositioneerd dat bestaande waardevolle doorzichten over het perceel behouden blijven en het zicht op het erf of aangrenzende (buiten)gebied niet ontnomen wordt
- De bebouwing heeft een hiërarchische opzet – met de belangrijkste hoofdgebouwen vooraan het lint geprojecteerd en meer onderschikte gebouwen (in detaillering en/of volume) achter op het perceel/erf
- De voorste bebouwing (het zogenaamde hoofdgebouw) richt zich op het lint en is georiënteerd op de weg
- Alle naar openbare ruimte gerichte gevels worden als voorgevels gezien en dienen als dusdanig vormgegeven te worden
- De rooilijn van de bebouwing in het lint volgt de weg en mag licht verspringen ten opzichte van de aangrenzende bebouwing. Woningen worden zoveel mogelijk in lijn met de bestaande lintbebouwing gesitueerd
- De bouwmassa's op het (achter)erf staan in een (licht)verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar om het informele karakter van een erf te versterken
- Qua situering voegen gebouwen zich naar het oorspronkelijke verkavelingspatroon (langgerekte percelen, haaks op de weg, soms met een hoekverdraaiing) en de structuur van de oorspronkelijke watergangen
- Erfbebouwing staat altijd met de voor- of zijgevel aan het gezamenlijke erf en bijbehorende toegangsweg
- Bebouwing in het lint en op een hoek, grenzende aan het openbare gebied/erf, heeft een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde zijgevels grenzende aan het openbare gebied/erf zijn niet toegestaan
- Eventuele monumenten en beeldbepalende panden op het perceel dienen ingepast te worden en vormen een belangrijk vertrekpunt voor de positionering van andere volumes waarbij doorzichten naar het landschap behouden worden en de overige gebouwen ondergeschikt blijven aan de monumentale/beeldbepalende panden

- Het bestaande of nieuwe erf wordt middels één (bestaande) centrale ontsluiting ontsloten. Het erf wordt gebruikt om te keren en parkeren. Deze ontsluiting is haaks op het lint gesitueerd en loopt in principe langs de woning (hoofdvolume van het erf)

Massaopbouw

- De bebouwing heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare rechthoekige hoofdvorm onder een eenduidige kap
- Woningen hebben een zadeldak dat haaks op de weg is georiënteerd. Bij (kleinere) individuele woningen (van oorsprong geen boerderij) zijn andere dakvormen en een kaprichting parallel aan de wegrichting ook mogelijk, mits passend in het straatbeeld (zoals mansardekap)
- Erfbebouwing is meer ingetogen en heeft een herkenbaar en overwegend gesloten dakvlak
- De bebouwing bestaat in principe uit één bouwlaag met kap tenzij in de directe omgeving anderhalf/twee bouwlagen met kap voorkomt. Hierbij zal beoordeeld moeten worden of het toepassen van anderhalf/twee bouwlagen met kap gezien de positie op het perceel en in relatie tot de directe omgeving mogelijk is
- Voor bebouwing in het lint (hoofdvolumes) geldt dat aan- en uitbouwen, dakkapellen en dakopbouwen in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen zijn en duidelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa. Het aantal, de vorm en positie van de dakkapellen zijn afgestemd op de gebouwkarakteristieken
- Bij bebouwing op het (achter)erf worden de bijgebouwen in de vorm van garages los op het erf geplaatst dan wel maken ze (architectonisch) onderdeel uit van het hoofdgebouw

Parkeren

- Bij het toevoegen van bebouwing dient voldaan te worden aan de geldende gemeentelijke parkeernorm
- Parkeren dient zo veel als mogelijk vanaf het lint uit het zicht te worden opgelost (dus bij voorkeur achter de bebouwing informeel op het erf, of in een parkeerschuur)
- Parkeerclusters zijn ingepast in groene bermen en hagen als onderdeel van de totale erfinrichting of worden gesitueerd in kapschuren als onderdeel van het erfensemble
- (bezoekers) Parkeren dient op informele wijze een plek te krijgen in het inrichtingsplan van het erf (dus niet het idee van een woonstraat met langs- en of haaksparkeren op een rij) en uitgevoerd te worden in halfverharding of in grastegels en –roosters

5.5 Criteria architectuur

***Gevelkarakteristiek** - algemeen*

- De architectuur past bij de landelijke uitstraling van het lint. Historiserende bouw houdt zich aan de traditionele typologie
- (afwijkende) Eigentijdse bebouwing (zoals schuurwoningen) is denkbaar, mits de architectuur geënt is op voor het lint karakteristieke bebouwingstype en van een hoog niveau is. Vroegtijdig overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is noodzakelijk
- Daken voorzien van (grote) dakramen zijn toegestaan. Het aantal, de positie en het type zijn afgestemd op de gebouwkarakteristieken

Eenduidige daken

Dakkapel ondergeschikt aan hoofdvorm

Gevelkarakteristiek - bebouwing aan het lint en bestaande erfbebouwing

- Behoud en versterking van het unieke individuele karakter/uitstraling van de afzonderlijke hoofdgebouwen in het lint, zonder dat dit afsteekt tegen de omgeving. Als zodanig herkenbare seriematige en projectmatige bouw, dat herhaald wordt, is niet toegestaan
- Gevels bestaan uit één stuk. Gevelindeling en – opbouw evenwichtig en samenhangend
- Toevoegingen aan het hoofdvolume hebben vormverwantschap met het hoofdvolume en hebben een ondergeschikt karakter. Bij renovatie wordt aangesloten op de bestaande architectuur van de bebouwing. Bestaande gevelritmes, goothoogten en nokhoogten in hoofdzaak respecteren
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven in lijn met de architectuur van het geheel
- Bij een toevoeging aan het dakvlak blijft het oorspronkelijke dakvlak goed herkenbaar; de randen van de bestaande dakvlakken blijven gehandhaafd
- Bedrijfspanden, niet zijnde boerderijen, voegen zich naar de vormgeving en architectuur van omliggende bebouwing
- Aandacht wordt gevraagd voor aan- en uitbouwen aan de achterzijde, die zichtbaar zijn vanuit het open landschap. Deze aan- en uitbouwen dienen zorgvuldig te worden vormgegeven ten behoeve van de tweede representatieve zijde
- Bij monumenten, beeldbepalende panden en historiserende bouw dienen aan- en bijgebouwen traditioneel uitgevoerd te worden

Gevelkarakteristiek - nieuw toe te voegen erfbebouwing

- De voor- of zijgevel aan het erf en de ontsluitingsweg (oprijlaan/entree erf) zijn voorzien van gevelopeningen en een representatieve uitstraling
- De woningen hebben een representatieve voor- en zijgevel aan de oprijlaan/entree van het erf
- Gevels mogen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen hebben
- De compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling
- Eventuele losstaande bijgebouwen zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw en vormen één ensemble (familie in architectuur)

Kleur- en materiaalgebruik

- Materiaal- en kleurgebruik is passend bij de oorspronkelijke architectuur van het bouwwerk, het landelijke karakter en de omgeving
- Ten behoeve van het landelijke, groene en cultuurhistorische karakter van de linten zijn kleuren traditioneel, ingetogen/sober, gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren) en afgestemd op de omliggende bebouwing
- Materialen zijn van hoogwaardige kwaliteit en verouderen mooi
- Eventuele steenstrips zijn keramisch (minerale strips zijn uitgesloten)
- Gevels van het hoofdgebouw alleen pleisteren als dit past bij de karakteristiek van het pand en in de directe omgeving vaker voorkomt (pleisterwerk bij erfbebouwing is niet toegestaan)
- De dakbedekking bestaat uit een pannendak (keramisch), natuurleien (vezelcementleien zijn uitgesloten), riet of een vegetatiedak. Een pannendak/leien wordt uitgevoerd in de kleur antraciet

Detaillering

- Gezichtsbepalende details worden vormgegeven in lijn met de architectuur van het bouwwerk
- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruik makende van een hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik

Duurzaamheidsaspecten

- Installaties, zoals warmtepomp of airco-unit, maken integraal onderdeel uit van het totaal ontwerp (bebouwing en erfinrichting) en zijn niet zichtbaar vanaf het lint
- Zonnepanelen en -collectoren dienen in een regelmatig patroon en in overeenstemming met de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapellen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok geplaatst te worden
- Duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen en groene daken, maken integraal onderdeel uit van het ontwerp
- Kleine windmolens zijn alleen toegestaan bij bedrijfsbebouwing. Vanaf de openbare weg gezien staat de windmolen zoveel mogelijk achter de woning en de bedrijfsgebouwen. Uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat de windmolen landschappelijk is ingepast en een geheel vormt met de bestaande inrichting van het erf

Zonnepanelen afgestemd op dakvlak

5.6 Criteria landschap en inrichting

Erfinrichting

- Een erf is een ensemble van gebouwen en beplanting die een sterke samenhang vertonen en gegroepeerd zijn in en aan een gemeenschappelijke ruimte met één duidelijke hoofdentree
- Erfinrichting geïnspireerd door gebiedseigen voorbeelden, natuurvriendelijke oever en streekeigen beplanting toepassen
- De situering van gebouwen dient dusdanig te zijn dat waardevolle doorzichten naar het landschap en zichtlijnen in samenhang met het omliggende landschap behouden blijven en waar mogelijk versterkt. Ten aanzien van de gebieden die onderdeel uitmaken van het Agrarisch cultuurlandschap dient bij de situering van de gebouwen rekening gehouden te worden met de aanwezige ontginningsstructuur en - richting. Beplanting wordt ingezet om landschapsstructuren te benadrukken.
- Waardeer de historische structuur van het landschap. De bestaande groen- en waterstructuur wordt behouden, versterkt dan wel teruggebracht, hierbij rekening houdend met voedsel-, schuil- en nestgelegenheden voor allerlei soorten dieren
- Aandacht wordt gevraagd voor voorzieningen, zoals fietsenstallingen, afvalcontainers en trafo's, die zichtbaar zijn vanaf het lint. Deze bouwwerken dienen zorgvuldig te worden vormgegeven ten behoeve van het landelijke, groene en cultuurhistorische karakter van de linten (gedekte kleurstelling en eenvoudige vormgeving)
- De inrichting van het erf biedt ruimte voor (voldoende) waterberging
- Zo min mogelijk verharding, het streven is naar een groene erfuitstraling
- De bestrating in het erf en de toegangsweg wordt vormgegeven door een gebakken klinker (aardekleur zoals bruin, donkerrood en geel) dan wel een (half) open verharding (zoals grind, gebroken puin, gravel)
- Bezoekersparkeren dient binnen het erf op informele wijze opgelost te worden en integraal onderdeel te vormen van het nog op te stellen inrichtingsplan
- Parkeerplaatsen op het erf worden vormgegeven middels een halfverharding (zoals grind, gravel, grasbeton)
- Er dient een erfinrichtingsplan en beplantingsplan ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Storende elementen, zoals silo's of parkeren, worden door het toepassen van erfbeplanting op een goede wijze ingepast als onderdeel van een totaalontwerp
- De erfbeplanting is van kleine schaal op het voorerf en van grote schaal op het achtererf. Op het voorerf is een meer gecultiveerde vorm van beplanting toegestaan. De beplanting op het achtererf dient landschappelijk te zijn
- Gebruik gebiedseigen (traditionele) beplanting:
  - In de directe nabijheid van gebouwen: winterlinde, witte paardenkastanje, tamme kastanje, gewone es, ruwe berk, zomereik en gewone of rode Beuk;
  - Op het erf: zwarte els, iep, gewone es, schietwilg, gewone esdoorn, zwarte populier en diverse fruitbomen;
  - Erfafscheidingen: zwarte els, knotwilg, meidoorn, hazelaar, gewone vlier en wilde lijsterbes;
  - Siertuin aan de representatieve zijde; boomsoorten zoals leilinde en knotwilg, hagen zoals haagbeuk en veldesdoorn, heesters zoals kornoelje, jasmijn en hazelaar, verschillende vaste planten zoals gele zonnehoed, vrouwenmantel en Zeeuws knoopje

Waterberging op het voorerf & gebiedseigen beplanting

Erfranden

- Hoge erfafscheidingen aan voor- en zijkanten langs de openbare ruimte (representatieve zijdes) zijn niet toegestaan. Indien hagen worden toegepast aan de representatieve zijdes zijn deze niet hoger dan 1 meter en bestaan deze uit inheemse soorten (bijvoorbeeld een combinatie van liguster, meidoorn, esdoorn en beuk)
- Bruggen blijven in grootte en verschijningsvorm ondergeschikt aan de grootte van de wetering, zodat de continuïteit van de wetering zichtbaar blijft. Bruggen zijn dus plat en eventueel voorzien van een laag hek
- Erfbebouwing grenst met de voorgevel direct aan het erf. Hoofdgebouw kan van het erf worden gescheiden middels een lage haag als onderdeel van het totaalontwerp
- Door het erf (aan twee tot drie zijden) groen in te kaderen, krijgt deze een duidelijke functie in het landschap. De individualiteit van een erf wordt hiermee benadrukt en aaneensluiting van erven wordt hiermee voorkomen (erven niet samenvoegen tot één groot erf maar individueel beleefbaar houden, behoud van zichtlijnen op het buitengebied tussen de erven)
- Linten behouden hun lineaire karakter, daarbij heeft de achterzijde van het erf een direct contact met het landschap en de voorzijde grenst direct aan de openbare weg of waterloop

Perceelranden

- De randen van de percelen, zij- en achterkant, in het stedelijke landschap van de linten worden bepaald door veel groen waardoor een duidelijke afscherming naar achterliggende bebouwing wordt gevormd
- De zijdelingse randen van de percelen in het veenweidelandschap en rivier- en uiterwaardenlandschap worden bepaald door veel groen, waardoor de percelen landschappelijk zijn ingepast
- De randen aan de achterzijde van de percelen in het veenweidelandschap en rivier- en uiterwaardenlandschap worden bepaald door het open karakter en een zorgvuldige vormgeving ten behoeve van de tweede (of derde) representatieve zijde

Erfrand

Compact agrarisch erfprincipe

Perceel randen

Voorerf bedrijfsbebouwing