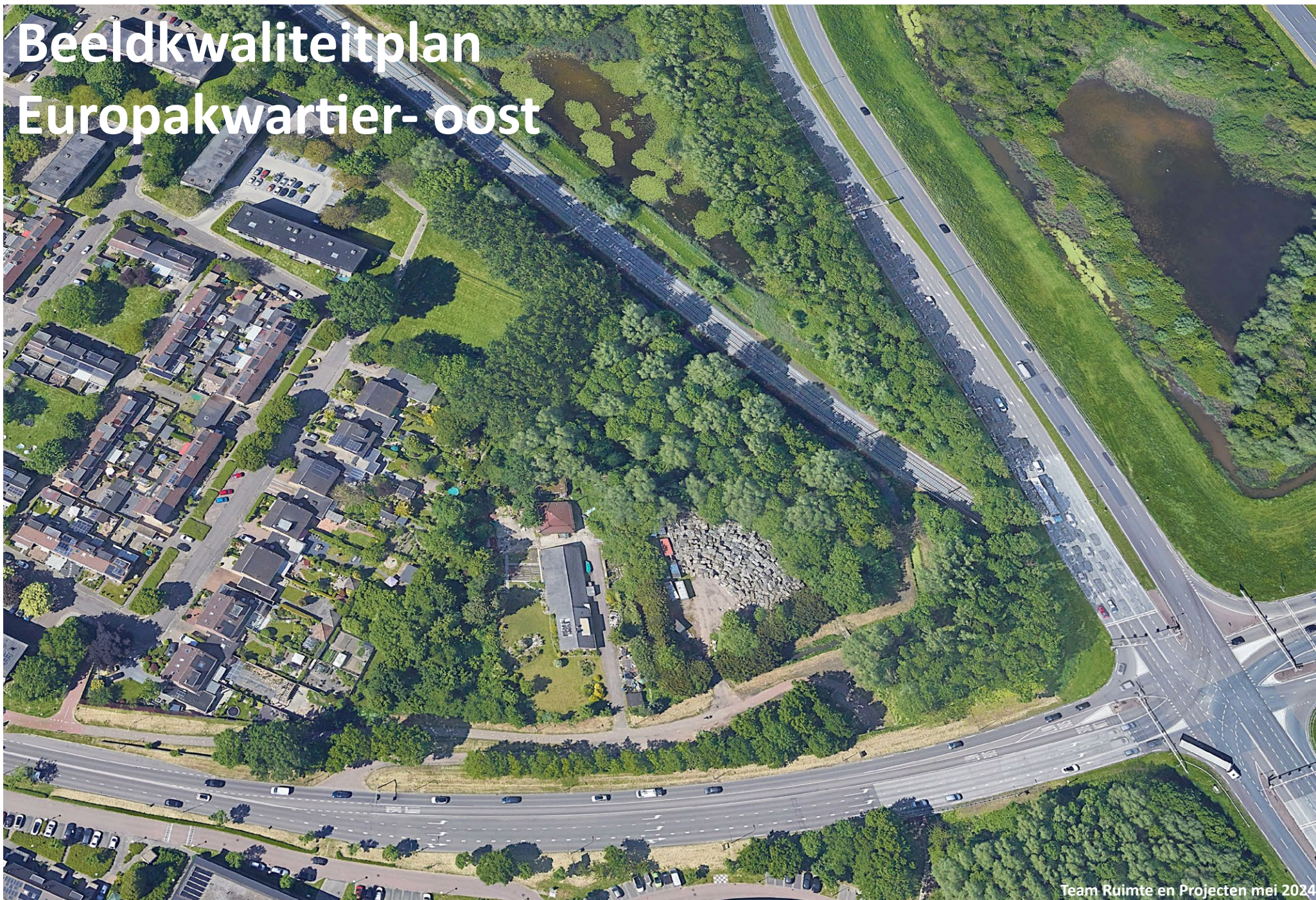


Beeldkwaliteitplan Europakwartier- oost



Team Ruimte en Projecten mei 2024

EUROPAKWARTIER-oost

Beeldkwaliteitplan

DOHI

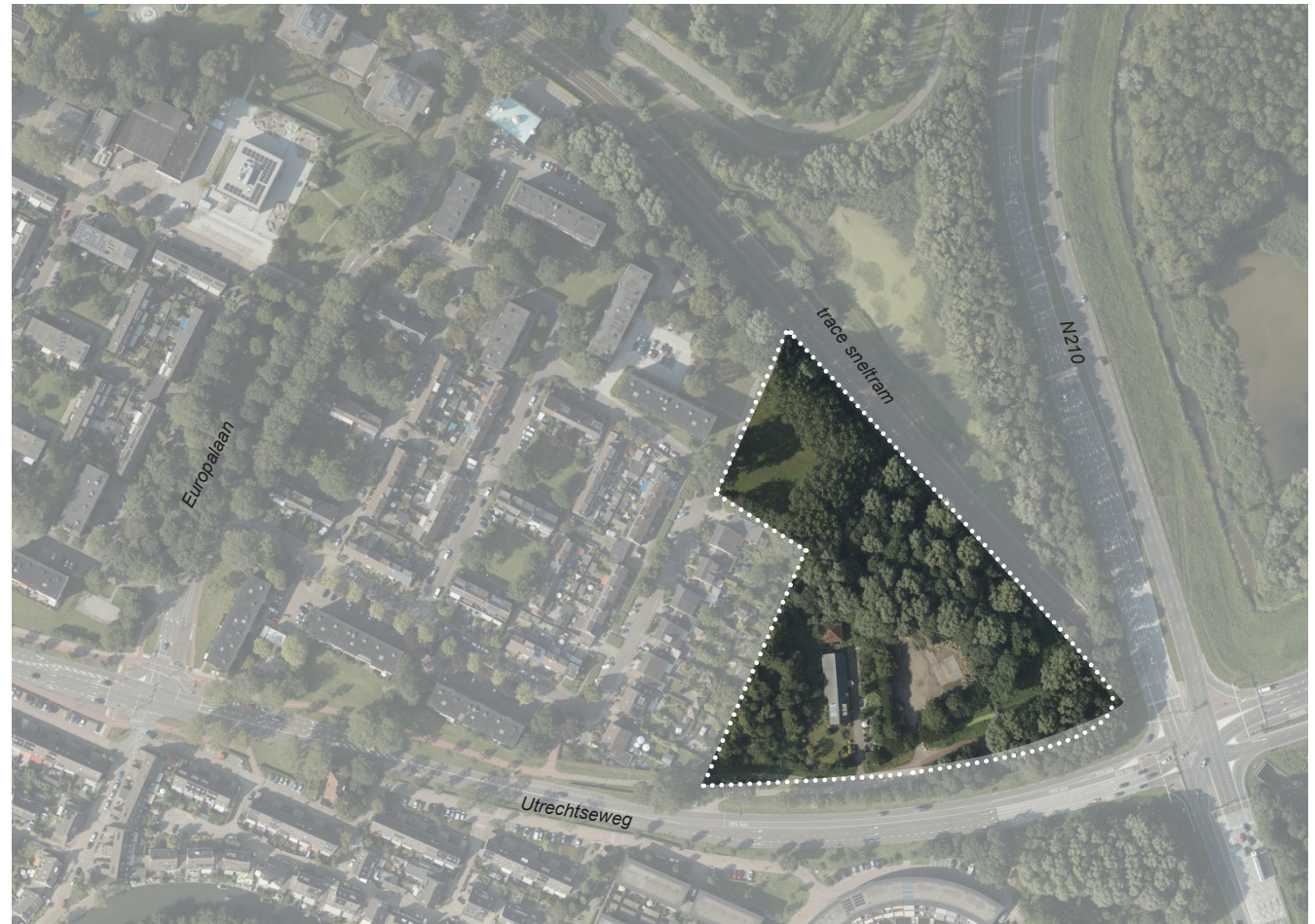
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Leeswijzer	5
1.4 Relatie met welstandsnota	5
2. Stedenbouwkundig plan	6
2.1 Karakteristieken plangebied	6
2.2 Stedenbouwkundig plan	8
2.3 Bebouwingsstructuur	10
3. Beeldkwaliteit	11
3.1 Drie bebouwingsclusters	11
3.2 Bebouwingscluster I	14
3.3 Bebouwingscluster II	16
3.4 Bebouwingscluster III	20
3.5 Openbare ruimte	21

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van IJsselstein ligt de woonwijk Europakwartier. Het oostelijke deel van deze woonwijk, gelegen tussen de trambaan, de Utrechtseweg en de N210, betreft een enigszins wat afgelegen terrein met veel boombeplanting. Op het terrein bevindt zich een boerderij (in particulier eigendom), een opslagplaats van de gemeente en een openbaar trapveldje. Deze nota van uitgangspunten schetst de kaders om dit gebied, rekening houdende met de bestaande landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten, te ontwikkelen naar een levendige woonbuurt in een groene setting. Het voornemen is het gebied te ontwikkelen met een gedifferentieerd woonprogramma van sociale huur tot vrije sector koopwoningen passende bij de ambities van de woonvisie van de gemeente IJsselstein. Naast de gewenste woningdifferentiatie zijn de geluidhinder van de omgeving en de flora en fauna belangrijke aandachtspunten.

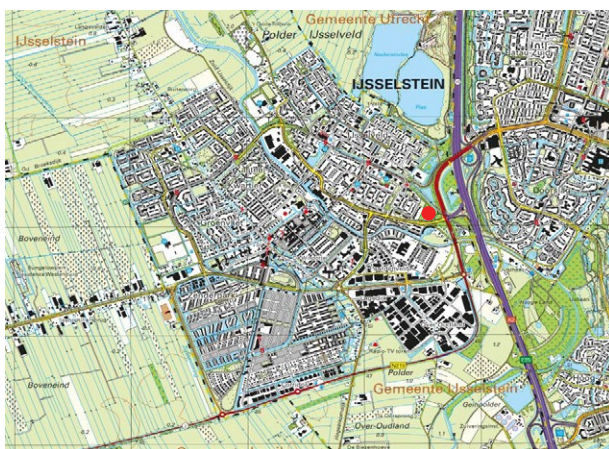
Doel is te komen tot een aantrekkelijke woonbuurt waarbij rekening gehouden wordt met de bestaande ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten. Onderhavig document betreft het beeldkwaliteitplan voor betreffende woningbouwontwikkeling.



Globale planbegrenzing (bron: streetsmart)



Ligging plangebied geprojecteerd op vogelvlucht (bron: streetsmart)



Ligging plangebied geprojecteerd op topografische ondergrond

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van IJsselstein en maakt onderdeel uit van het Europakwartier. De begrenzingen worden gevormd door het tracé van de trambaan aan de noordzijde, de N210 aan de oostzijde en de Utrechtseweg aan de zuidzijde. De westzijde wordt gevormd door de achterzijden van de bestaande woningen aan de Noorwegenlaan.

1.3 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste uitstraling van de architectuur van de ontwikkeling en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over de architectonische uitstraling, positionering en oriëntatie van de bebouwing, rooilijn, bouwhoogte, kleurstelling en materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte.

Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzondere ontwikkeling met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier in de leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden. De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling in de geest van dit beeldkwaliteitplan zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

1.4 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beknopte beschrijving van de ontwikkeling, concrete criteria opgenomen voor de nadere uitwerking. Deze criteria worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen.

2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 Karakteristieken plangebied

Functioneel

Het Europakwartier is vooral een woonbuurt. Aan de noordzijde bevinden zich een aantal voorzieningen zoals basisscholen en een supermarkt. Ook ligt hier een zwembad, een moskee en een kerk. Voor de overige voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op het winkelcentrum Clinckhoeff en het centrum van IJsselstein, wat op 5 minuten fietsen ligt.

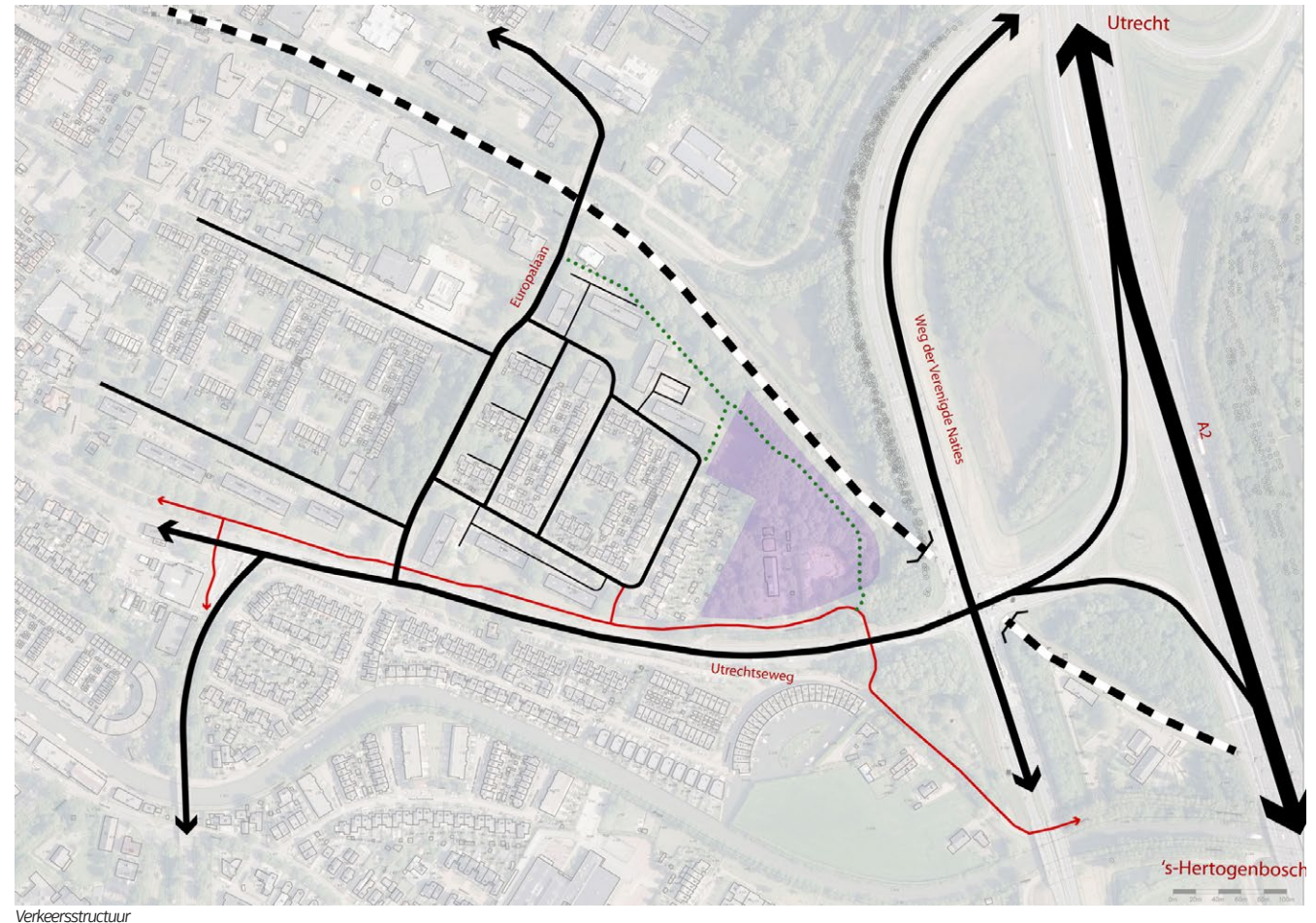
Verkeersstructuur

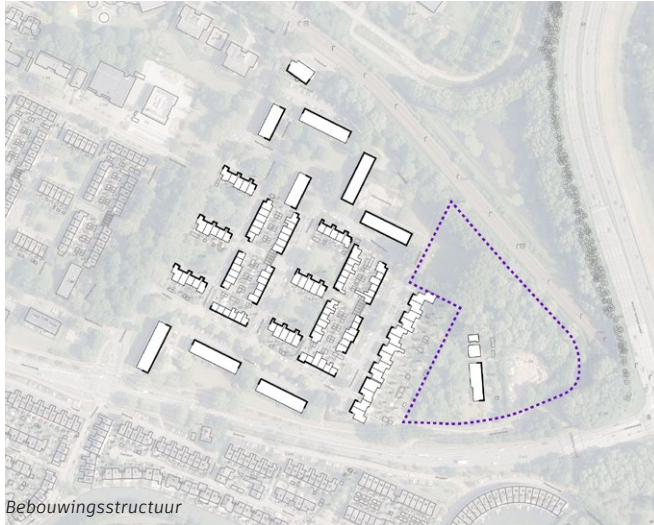
Het plangebied ligt in de uiterste oosthoek van het Europakwartier en is met de auto alleen toegankelijk via de bestaande buurt (Noorwegenlaan). De verkeersstructuur kent een duidelijk hiërarchie: via de woonstraten Noorwegenlaan en Italiëlaan, de wijkontsluitingsweg de Europalaan en de hoofdontsluiting van IJsselstein (Utrechtseweg) is de Rijksweg A2 snel bereikbaar.

Aan de zuidzijde loopt langs het plangebied een doorgaande fietsroute die IJsselstein, langs de Hollandsche IJssel, met Nieuwegein verbindt. Dit deels vrijliggende fietspad vormt een belangrijke langzaam verkeersverbinding. Het voetpad Finlandpad loopt, als onderdeel van een groenzone, langs de noordkant van het gebied en fungeert vooral als ommetje voor de buurt.

Bebouwingsstructuur

De wijk is eind jaren '60 gebouwd volgens een kenmerkende orthogonale structuur. Aan de noord- en zuidrand staan vierlaagse portiekflats die eigendom zijn van Cazas Wonen. Aan de oostrand staan met de garages geschakelde twee-onder-één kapwoningen met hun achtertuin richting het plangebied. De rest van de buurt bestaat uit rijwoningen en een aantal groenplekken. Binnen het projectgebied ligt een boerderij die hier in 1930 is gebouwd.





Groen- en waterstructuur

De groen- en waterstructuur bevindt zich met name aan de randen van het plangebied ter begeleiding van het tramtracé en de Utrechtseweg. Op de natuurwaardenkaart van de gemeente IJsselstein staan deze zones aangeduid als zijnde waardevol. Een rondgang heeft echter duidelijk gemaakt dat de huidige waarde van met name de populieren gering is en aan vervanging toe is. Dit wil echter niet zeggen dat deze groenzone geen waarde heeft aangezien het ook een visuele buffer is richting de aangrenzende infrastructuur.



Tweekappers Noorwegenlaan



Sociale huurwoningen Noorwegenlaan (Czas Wonen)

2.2 Stedenbouwkundig plan

Ruimtelijke hoofdopzet

De ruimtelijke hoofdopzet sluit in de noord-westzijde aan op de bestaande woonbuurt. Het appartementengebouw met sociale huurwoningen doet hier mee in de orthogonale structuur en heeft dezelfde bouwhoogte (maximaal 4 bouwlagen) als de direct aangrenzende portiekflats. Parkeren wordt geïntegreerd in het profiel van de nieuwe ontsluitingsweg en, uit het zicht, aan de achterzijde van de appartementen.

Aan de westzijde worden twee-onder-één kap woningen gesitueerd die met hun achtertuinen tegen de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Noorwegenlaan komen te liggen. Op deze wijze wordt de nieuwe ontsluitingsweg op een representatieve wijze begeleid. De bouwhoogte bestaat uit maximaal twee bouwlagen met kap dan wel dakopbouw.

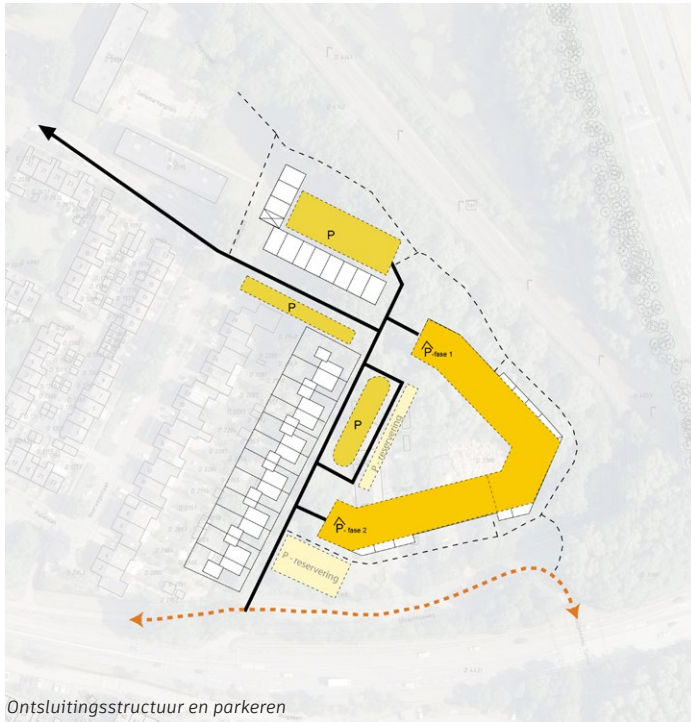
Het hart van het plangebied wordt gevormd door een (half) gesloten bouwblok dat bestaat uit appartementen en eventueel gecombineerd wordt met grondgebonden stadswoningen. De bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen oplopend naar maximaal 6 bouwlagen in de oostelijke punt van het plangebied.

Door het geluid van de omliggende infrastructuur, met name de snelweg en de N210, zal de buitenzijde van het half gesloten bouwblok grotendeels 'doof' uitgevoerd dienen te worden (afhankelijk resultaten akoestisch onderzoek). Met sprongen in de rooilijn en het toepassen van verschillende bouwhoogtes ontstaat er een gevarieerd beeld met een hoogteaccent in 6 bouwlagen aan het einde van de wijk. De geluidsluwe zijde aan de binnenkant wordt juist een open gebied waar een openbare binnentuin aangelegd wordt.

De buitenzijde wordt gevormd door de bestaande groene rand die ingericht wordt tot een landschapspark met een klimaatadaptieve inrichting. Hier is ruimte voor natuurontwikkeling, waterberging en ontspanning. Het bestaande Finlandpad maakt onderdeel uit van het landschapspark.



Voorbeelduitwerking



Ontsluitingsstructuur en parkeren

Ontsluitingsstructuur

De ontsluitingsstructuur sluit direct aan op de Noorwegenlaan en heeft een calamiteitenverbinding aan de zuidzijde.

Centraal in het plangebied loopt een ontsluitingsweg die zowel de twee-onder-één kapwoningen als de verschillende parkeervelden en de (half)verdiepte parkeervoorziening onder het half gesloten bouwblok ontsluit. Indien gewenst kan de (half)verdiepte parkeervoorziening uitgebreid worden tot onder de binnentuin. Deze dient dan wel uitgevoerd te worden met een groen vormgegeven polderdak.

Centraal in het plangebied is een parkeerveld voorzien wat bestemd is voor bezoekersparkeren. Het biedt tevens de mogelijkheid om een rondje te rijden. Met deze ontsluitingsstructuur en parkeeroplossingen kan een rijweg aan de buitenzijde van het bouwblok achterwege blijven. Dit betekent, naast een beperking van de hoeveelheid verharding, tevens meer ruimte voor water en groen wat in het kader van een klimaatadaptieve ontwikkeling voorwaarde is.

Het Finlandpad wordt in een meer organisch tracé als doorgaande langzaamverkeersverbinding ingepast in het landschapspark.

Parkeernormen

In 2007 werd de parkeernorm, onderdeel van het "Parkeerbeleidsplan IJsselstein 2006", vastgesteld. De ontwikkeling zal getoetst worden aan dit beleid waarbij de parkeernorm bepaald wordt door het gemiddelde van de onder- en bovengrens te nemen behorende bij de functie 'Rest bebouwde kom' (zie tabel aan de onderzijde van deze pagina).

De hoeveelheid parkeerplaatsen die uiteindelijk in de (half)verdiepte parkeerkelder gerealiseerd worden bepaalt de hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er zijn naast de harde parkeercapaciteit ook nog twee extra reserveringen in de openbare ruimte opgenomen zodat te allen tijde aan de gemeentelijke parkeernorm voldaan kan worden.

Functie	Binnenstad		Schil		Rest bebouwde kom		Eenheid
	onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	
Wonen							
Woning duur	1,5 ¹	1,5 ¹	1.7	1.9	1.9	2.1	woning
Woning midden	1,0 ¹	1,0 ¹	1.5	1.7	1.7	1.9	woning
Woning goedkoop	1,0 ¹	1,0 ¹	1.3	1.5	1.4	1.7	woning
Sociale huurwoningen	1,0	1,0	1.1	1.3	1.2	1.5	woning
serviceflat/aanleunwoning	0,3 ¹	0,6 ¹	0.3	0.6	0.3	0.6	woning
kamerverhuur	0,2 ¹	0,6 ¹	0.2	0.6	0.2	0.6	Kamer

Te hanteren parkeernorm conform Parkeerbeleidsplan IJsselstein 2006

2.3 Bebouwingsstructuur

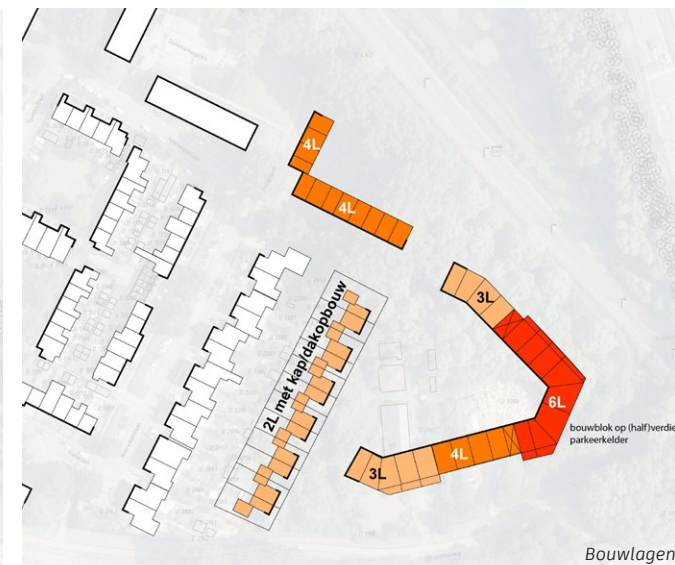
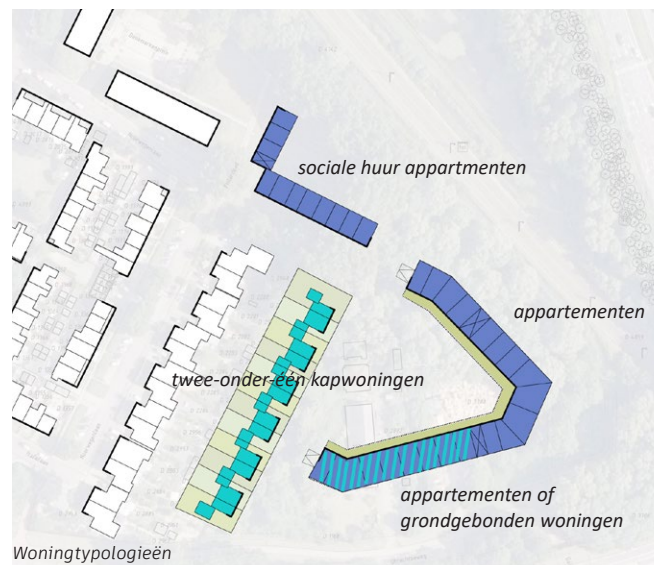
Programma en woningtypologie

In het noordelijke bouwblok worden circa 40 sociale huurappartementen gerealiseerd. Het betreft een haakvormige bouwmassa passend en aansluitend op de orthogonale opzet van het Europakwartier. De bouwhoogte bedraagt maximaal 4 bouwlagen.

Aan de westzijde is ruimte voor maximaal 12 twee-onder-één kap woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap dan wel dakopbouw. Met deze bouwhoogte wordt aangesloten op die van de bestaande grondgebonden woningen aan de Noorwegenlaan.

Het half gesloten bouwblok biedt ruimte aan maximaal 80 appartementen op een (half)verdiepte parkeervoorziening. Het zuidelijke deel van het bouwblok kan in plaats van appartementen uitgevoerd worden in stadswoningen. De woningen kunnen naar gelang de behoefte zowel in de huur als de koopsector gerealiseerd worden.

Bij de uitwerking dient rekening gehouden te worden met de geluidproblematiek. De bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen aan de westzijde, in aansluiting op de twee-onder-één kapwoningen, oplopend naar maximaal 6 bouwlagen in de oostelijke punt van het plangebied.



(Half)verdiepte parkeren onder de bouwmassa

3. BEELDKWALITEIT

3.1 Drie bebouwingsclusters

Samenhang versus diversiteit

Belangrijk is dat de ontwikkeling een belangrijke bijdrage levert aan het creëren van een prettige en gezonde leefomgeving. Dit wordt bewerkstelligd door het toevoegen van een hedendaagse frisse identiteit aan de plek terwijl tegelijkertijd een sterke verbinding met de bestaande omgeving wordt gemaakt. Het ruimtelijk concept wordt gevormd door drie bebouwingsclusters die een duidelijke relatie met elkaar hebben. Ondanks deze relatie blijven het aparte clusters met een eigen identiteit. Samenhang tussen de bouwmassa's wordt bereikt door architectuurstijl, kleur- en materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte (groene setting). Diversiteit wordt bereikt door variatie in typologie, massaopbouw, gevelindeling, open/gesloten, variatie bij accenten en gevelonderdelen zoals balkons, loggia's, entrees en raampartijen. De drie bebouwingsclusters hebben hun eigen maat en schaal die een dialoog aangaan met het aangrenzende stedelijke weefsel.

Bebouwingscluster I

Bebouwingscluster I sluit qua situering, oriëntatie en bouwhoogte aan op de bestaande appartementengebouwen direct ten westen van de locatie.

Bebouwingscluster II

Bebouwingscluster II kent een vrije vorm die haar vorm en massaopbouw met name ontleend aan het oplossen van de problemen met betrekking tot het aspect akoestiek wegverkeerslawaaï.

Bebouwingscluster III

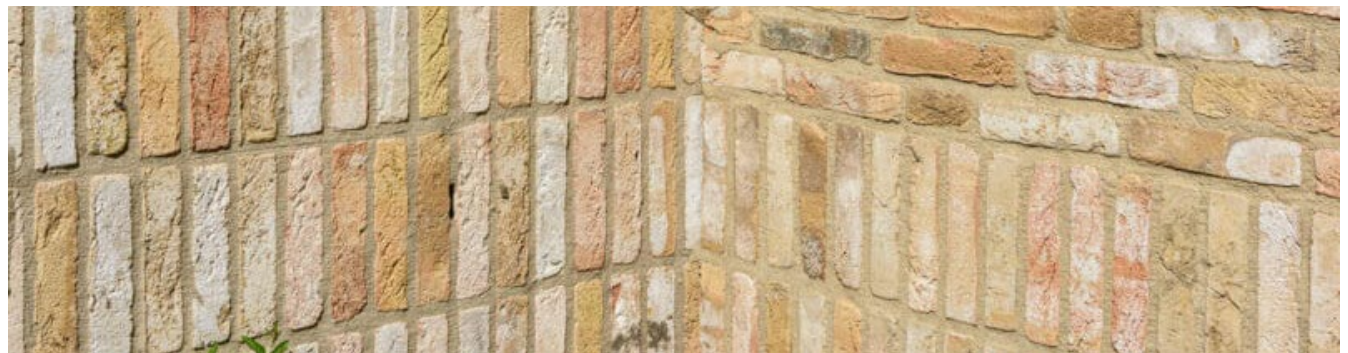
Bebouwingsclusters III bestaat uit twee-onder-één kapwoningen die qua maat en schaal afgestemd zijn op de direct aangrenzende twee-onder-één kapwoningen aan de Noorwegenlaan. Bestaand en nieuw grenzen met de achtertuinen aan elkaar.



Situering bouwclusters I, II en III

Samenhang door materiaal- en kleurgebruik

Het belangrijkste aspect dat, naast de eigentijdse architectuurstijl, de samenhang en eenheid bewaakt is het materiaal- en kleurgebruik. Doel is het realiseren van een sterk samenhangende buurt in een frisse kleurstelling die aansluit bij het kleurgebruik in de directe omgeving. Het betreft een lichtgele gemêleerde baksteenkleur waarbij een subtiel ton-sur-ton wenselijk is die consequent wordt doorgevoerd en is afgestemd op het kleurgebruik van de bestaande woningen in de directe omgeving. Subtiële variaties in kleur in het materialenpalet zijn toegestaan.



Materiaal- en kleurgebruik: metselwerk met lichtgele gemêleerde baksteenkleur



Verbijzonderingen in het metselwerk zorgen voor geleiding en versterken het detailniveau

Hieronder volgende algemene criteria met betrekking tot die aspecten die de samenhang bewaken.

- o De bebouwingsclusters worden uitgevoerd in een eigentijdse architectuurstijl en ontworpen in samenhang met elkaar door het gebruik van een eenduidig materiaal en kleurenpalet
- o Het gebruik van metselwerk in een lichtgele kleur voert de boventoon. Lichte kleurnuances geven diepgang aan het ontwerp. De voegen van het metselwerk contrasteren niet sterk met de steenkleur (lichte voegkleuren). Metselwerk in de gevels is verplicht, eventueel in combinatie met andere materialen zoals hout, geanodiseerde aluminium en zinken geveldelen mits ondergeschikt en de kleurambitie ondersteunend
- o Qua typologie en massaopbouw wordt aangesloten bij de bestaande woningen. Bebouwingscluster I sluit qua situering en massaopbouw aan op de bestaande appartementengebouwen aan de Noorwegenlaan, de twee-onder-één kapwoningen sluiten aan bij de bestaande tweekappers aan de Noorwegenlaan
- o De vorm en architectonische uitdrukking van zowel de gestapelde woningbouw als de twee-onder-één kapwoningen zijn familie van elkaar en vormen een ensemble. Elk cluster mag zich onderscheiden met een eigen karakter en zijn afzonderlijk te lezen maar ook als onderdeel van een groter geheel

3.2 Bebouwingscluster I

Sfeer en karakteristiek

Het betreft één of twee bouwmassa's die qua sitering en aantal bouwlagen aansluiten bij de bestaande appartementen ten noorden van de Noorwegenlaan en direct ten westen van het plangebied. De bouwmassa biedt ruimte aan maximaal 40 sociale huurappartementen. Parkeren geschiedt op maaiveldniveau en is gesitueerd zowel achter de bouwmassa (uit het zicht) als in het straatprofiel van de nieuw aan te leggen ontsluiting. De getrapte rooilijn van de bestaande appartementengebouwen wordt doorgezet. Het gebouw heeft een duidelijke overgang privé/openbaar en staat in een groene setting ('met de voeten in het groen').

Typologie

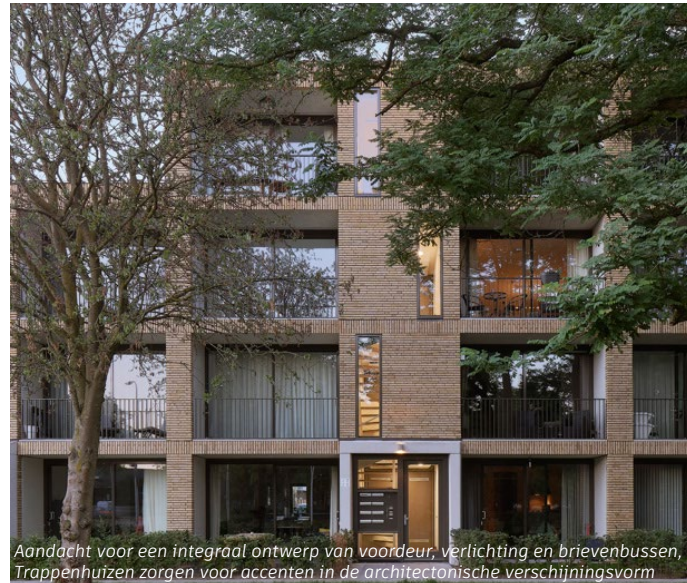
- o Maximaal 40 sociale huurwoningen in gestapelde vorm

Situering en oriëntatie

- o De bestaande orthogonale bebouwingsstructuur van de aan de westzijde gelegen appartementengebouwen is uitgangspunt voor de positionering van het volume
- o De bestaande trapsgewijze rooilijn dient voortgezet te worden
- o De footprint heeft de vorm van een haak waarbij het trappenhuis de overgang vormt
- o Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan

Massaopbouw

- o Het betreffen rechthoekige volumes passende bij de orthogonale structuur; kloeke volumes
- o De bouwmassa wordt afgedekt met een plat dak
- o De maximale bouwhoogte bedraagt, in aansluiting op de bestaande bouwmassa's aan de westzijde, vier bouwlagen
- o Dakopbouwen voor liften of andere technische installaties moeten geïntegreerd worden in de bouwmassa en vallen





Kloek volume, heldere orthogonale bouwmassa

binnen het silhouet van het gebouw

- o Balkons maken integraal onderdeel uit van de gevelarchitectuur. Balkons steken deels uit de gevel. Ook de afwerking aan de onderzijde verdient daarbij bijzondere aandacht

Gevelkarakteristiek

- o De bouwmassa heeft een eigentijdse architectuur en dient zich alzijdig te manifesteren
- o De vorm, schaal en architectonische uitdrukking is verwant (eigentijdse vertaling) aan de bestaande appartementengebouwen
- o Er is sprake van een consequente gevelindeling
- o De hoofdentree is herkenbaar (open uitstraling) en heeft een duidelijke relatie met de situering van de parkeerplaatsen. Bij de entree aandacht voor een integraal ontwerp van voordeur, verlichting en brievenbussen
- o Entree(s) en trappenhuizen vormen accenten in de architectonische uitstraling en zorgen voor de gewenste geleding
- o Architectuur wordt gekenmerkt door metselwerk waarbij de 'binnenzijde' (noord en oostzijde) een lichte en ranke sfeer mag hebben door het toevoegen van bijvoorbeeld hout
- o Uitstekende balkons zijn ondergeschikt vormgegeven, de balustrade is vormgegeven als een onderdeel van de gevel (metselwerk) of in de vorm van een slank gedetailleerd hek, terughoudend van vorm en kleur
- o Balkons en overige aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa
- o (kopgevels) die vol zichtbaar zijn hebben een verzorgde gevelindeling (bij voorkeur voorzien van raampartijen- en of plasticiteit/relief in het metselwerk)

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- o Natuurlijk kleur- en materiaalgebruik. Baksteenarchitectuur waarbij het metselwerk een lichte genuanceerde gele kleur heeft, geen gebruik van felle kleuren bij gebruik van overige materialen
- o Gebruik van hoogwaardige duurzame materialen waarbij het verouderen geen afbreuk doet aan de uitstraling (mooi verouderen)
- o Kleuren en materialen bieden een zekere mate van rust en samenhang, toch de nodige variatie op het niveau van gebouw en details. Hiervoor geldt dat de bepaling van kleur en materiaal van de verschillende elementen zal afhangen van het complete architectuurconcept
- o De gevelkarakteristiek aan de binnenzijde (noordzijde) mag afwijkend zijn ten opzichte van de gevels die naar buiten gericht zijn (zuid- en westgevel). Buitenzijde metselwerk en binnenzijde bijvoorbeeld hout in combinatie met metselwerk
- o Maaiveldaan sluitingen (plinten en puien) die aansluiten op de openbare ruimte zeer hoogwaardig materialiseren en detailleren
- o Texturen en verbijzonderingen in de baksteengevels zijn gewenst en dienen de geleding of het detailniveau verder te versterken
- o Detaillering is ingetogen
- o Eventuele belettering (zoals de eventuele naam van het gebouw) dient mee te worden genomen in de architectuur van de gebouwen
- o Installaties en PV-panelen zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en worden geïntegreerd in het ontwerp
- o Duurzaamheidsmaatregelen zijn integraal onderdeel van het concept en de architectonische expressie

3.3 Bebouwingscluster II

Sfeer en karakteristiek

Gezien de bijzondere ligging en de problematiek wat betreft het aspect akoestiek wegverkeerslawaaï betreft het een half-gesloten/open bouwvolume met een optimale geluidwerende werking (noord-, oost- en zuidzijde) en situering zodat er een prettig woon- en leefklimaat aan de binnenzijde ontstaat. In principe is het volume vormvrij (los volume in een groene setting) alhoewel de vorm met name bepaald zal worden door het aspect geluidwerende werking. Aan de binnenzijde bevinden zich de buitenruimtes/balkons. Gezien de omvang van het volume zal deze zowel in verticale (variëren in bouwhoogte) als horizontale richting (onder andere door het toepassen van verspringingen in de rooilijn) geleed dienen te worden. Het volume biedt ruimte aan maximaal 80 appartementen (categorie (middel)dure koopappartementen). Parkeren voor de bewoners geschiedt in een (half)verdiepte parkeergarage onder het volume. Bezoekers kunnen in de buitenruimte parkeren.

Typologie

- o Maximaal 80 (middel)dure koopappartementen in gestapelde vorm (eventueel gecombineerd met enkele stadswoningen)

Situering en oriëntatie

- o Het volume betreft een half gesloten/open volume dat een vrije vorm heeft maar dusdanig vormgegeven en gepositioneerd dient te worden dat het zorgt voor de optimaal benodigde akoestische afscherming
- o Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan



Massaopbouw

- o Heldere opbouw van het appartementengebouw: kloek volume
- o Het volume worden afgedekt met een plat dak
- o De opbouw van het volume is compact met een geleding in bouwhoogte (3-6 bouwlagen) en een zorgvuldige compositie van hogere en lagere delen. Het hoogste deel is in de oostelijke punt gelegen en de laagste delen vormen de overgang naar de twee-onder-één kapwoningen. Middels enige vorm van sculpturaliteit kan een glijdende verschaling bereikt worden met een zorgvuldige compositie van hogere en lagere delen. Bouwmassa kent een verloop in schaal en verandert van kleinschalig/laag (aansluitend op de bestaande woonbuurt) naar een hoger stedelijker accent in bouwhoogte ter plaatse van de oostelijke punt
- o Een setback op de bovenste verdieping versterkt de geleding en zorgt voor een schaal van de bouwmassa die aansluit bij de overige bebouwingsclusters
- o Verschaling in de bouwmassa niet alleen door de wisselende bouwhoogte maar ook de inbreng van de ingrediënten zoals balkons, belijning in de gevel, ritmiek, vlakwerking, ton-sur-ton kleurschakeringen en detailleringen
- o Parcellering van de bouwmassa in meerdere delen, om beter aan te sluiten bij de schaal van de aangrenzende bebouwing
- o Trappenhuizen en liften dienen dusdanig binnen de bouwmassa gesitueerd te worden dat het volume gefaseerd ontwikkeld kan worden
- o Dakopbouwen voor liften of andere technische installaties moeten geïntegreerd worden in de bouwmassa en vallen binnen het silhouet van het gebouw



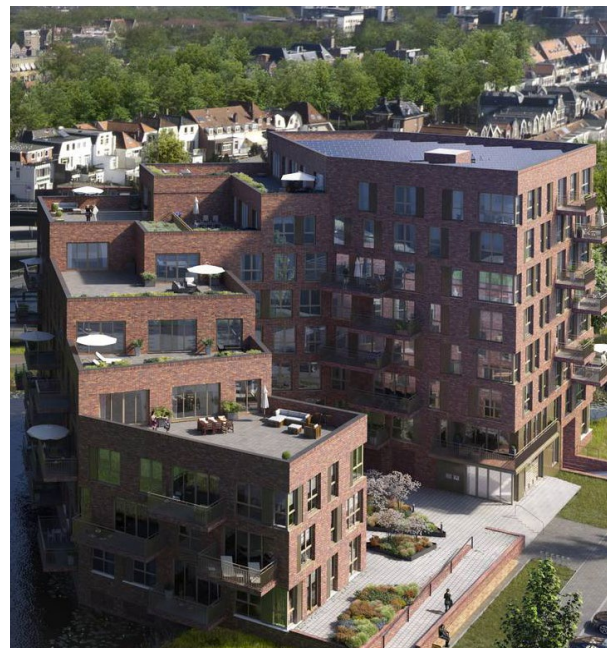
Kloek volume in metselwerk

Gevelkarakteristiek

- o De bouwmassa heeft een eigentijdse architectuur en dient zich alzijdig te manifesteren
- o De geleding van de bouwmassa is alzijdig dus zichtbaar vanaf de binnentuin maar ook vanuit het landschapspark
- o In de gevel wordt plasticiteit en textuur aangebracht, waardoor een rijk beeld met effecten van licht en schaduw ontstaat. Hierdoor krijgt de bouwmassa een prettig en gevarieerd ritme en een menselijke maat
- o Alle gevels die gericht zijn op de openbare ruimte dienen zorgvuldig en representatief vormgegeven te worden. Let bij de uitwerking van de bouwmassa op de belangrijke zichtlijnen vanaf de openbare ruimte
- o De hoofdentrees zijn herkenbaar (open uitstraling) en hebben een duidelijke relatie met de situering van de parkeerplaatsen. Bij de entree aandacht voor een integraal ontwerp van voordeur, verlichting en brievenbussen
- o (kopgevels) die vol zichtbaar zijn hebben een verzorgde gevelindeling (bij voorkeur voorzien van raampartijen en/of plasticiteit/reliëf in het metselwerk)
- o De entrees hebben een open uitstraling en vormen ontmoetingsplekken
- o Entrees en trappenhuisen vormen accenten in de architectonische uitstraling en zorgen voor de gewenste geleding
- o Balkons maken integraal onderdeel uit van de gevelarchitectuur en steken deels uit de gevel. Ook de afwerking aan de onderzijde verdient daarbij bijzondere aandacht.



Balkons zijn integraal onderdeel en steken deels uit



Verzorgde kopgevels met verspringende hoogte van bouwlagen



Aanbrengen van textuur en plasticiteit



Zorgvuldige en representatieve gevels



Geleding in bouwhoogte



Verzorgde kopgeles, setback versterkt de geleding, metselwerk heeft licht gele genuanceerde kleur

- o Dakopbouwen voor liften en andere technische installaties moeten geïntegreerd worden in de bouwmassa en vallen binnen het silhouet van het gebouw
- o Uitstekende balkons zijn ondergeschikt vormgegeven, de balustrade is vormgegeven als een onderdeel van de gevel (metselwerk) of in de vorm van een slank gedetailleerd hek, terughoudend van vorm en kleur
- o Balkons en overige aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa vormgegeven en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa. Ze passen binnen de solide vorm van het hoofdgebouw en doen mee in de ritmiek van de gevel
- o De entreepoorten van de halfverdiepte parkeervoorziening zijn geïntegreerd in de architectuur

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- o Het metselwerk heeft een lichte gele genuanceerde kleur, geen gebruik van felle kleuren bij gebruik van overige materialen
- o Natuurlijk kleur- en materiaalgebruik, dus geen gebruik van felle kleuren
- o Gebruik van hoogwaardige duurzame materialen waarbij het verouderen geen afbreuk doet aan de uitstraling (mooi verouderen)
- o Door groen in de gevels of bij de buitenruimtes onderdeel te laten uitmaken van de architectuur wordt voor een prettige leefomgeving gezorgd. Bovendien draagt een groene gevel en/of buitenruimte bij aan de natuurinclusiviteit. Enige groenintegratie in de gevels is verplicht

- o Kleuren en materialen bieden een zekere mate van rust en samenhang, toch de nodige variatie op het niveau van gebouw en details. Hiervoor geldt dat de bepaling van kleur en materiaal van de verschillende elementen zal afhangen van het complete architectuurconcept
- o Platte daken zichtbaar vanuit andere gebouwen hebben bij voorkeur een mos- en sedumbedekking. Daken worden zoveel mogelijk ingezet voor duurzaamheidsmaatregelen (groen, waterbuffering, PV-panelen of een combinatie van deze)
- o Maaiveld aansluitingen (plinten en puien) die aansluiten op de openbare ruimte zeer hoogwaardig materialiseren en detailleren
- o Texturen en verbijzonderingen in de baksteengevels zijn gewenst en dienen de geleding of het detailniveau verder te versterken
- o Detaillering is ingetogen
- o Eventuele belettering (zoals de eventuele naam van het gebouw) dient mee te worden genomen in de architectuur van de gebouwen
- o Installaties en PV-panelen zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en worden geïntegreerd in het ontwerp en worden opgelost binnen het silhouet van de bouwmassa
- o Duurzaamheidsmaatregelen zijn integraal onderdeel van het concept en de architectonische expressie

3.4 Bebouwingscluster III

Sfeer en karakteristiek

Het betreft de ontwikkeling van maximaal 12 twee-onder-één kapwoningen die met hun achtertuinen direct aansluiten op de achtertuinen van de bestaande twee-onder-één kapwoningen aan de Noorwegenlaan. De woningen mogen onderling eenzelfde uitstraling hebben (wel voorzien van nuanceverschillen) als tegenwicht van het grootschalige volume aan de oostzijde. De twee-onder-één kapwoningen zijn qua beeldkarakteristiek familie van het halfgesloten/open bouwblok.

Typologie

- o Maximaal 12 twee-onder-één kapwoningen

Plaatsing, situering en oriëntatie

- o De woningen zijn georiënteerd op de oostzijde (achtertuin grenzen aan de achtertuinen van de bestaande twee-onder-één kapwoningen aan de Noorwegenlaan)
- o De woningen mogen in een licht verspringende rooilijn staan
- o Hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan
- o Bij de twee-onder-één kapwoningen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd te worden (bij voorkeur twee opstelplaatsen naast elkaar)

Massaopbouw

- o Alle woningen worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met kap (kapvorm vrij) dan wel dakopbouw
- o De bouwmassa's hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm

Gevelkarakteristiek

- o De architectuurstijl is eigentijds
- o De woningen dienen één samenhangend ensemble te vormen met het half gesloten/open bouwblok
- o De grondgebonden woningen hebben een sterke ritmiek (zichtbare repetitie) met een herkenbare massa en vormen één architectonische eenheid
- o Afzonderlijke woningen zijn afleesbaar in de gevel

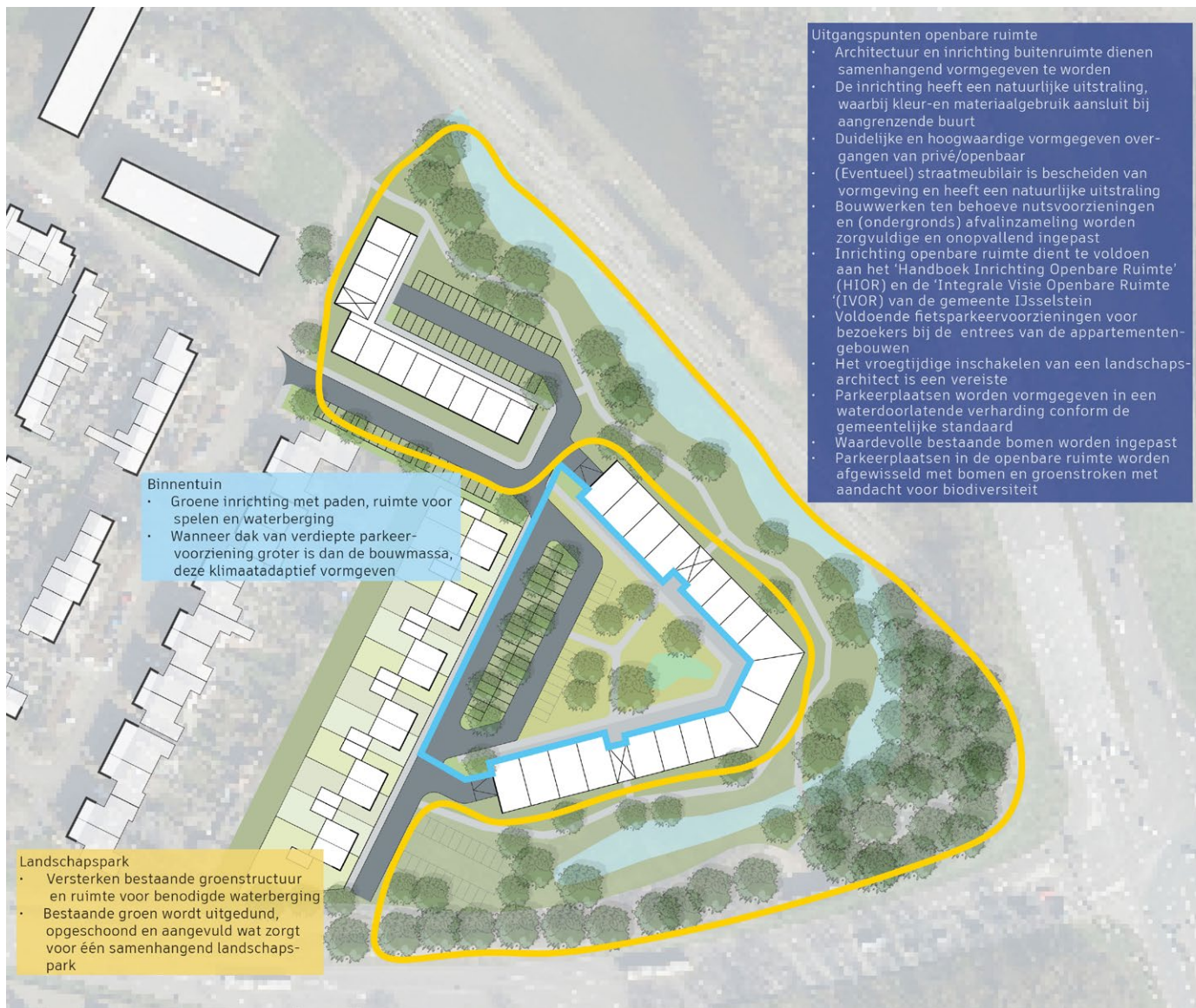
Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- o Basismateriaal voor de gevel is metselwerk
- o Het metselwerk wordt uitgevoerd in een lichtgele gemeleerde baksteen (aansluitend op bestaande bebouwing) met eventueel ondergeschikte accenten in hout, leem en natuursteen
- o Indien de woningen worden voorzien van kappen dan dienen deze uitgevoerd te worden in matte antraciete keramische dakpannen of zink dan wel leien
- o Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruik makende van een hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik
- o PV-panelen dienen nauwkeurig in het dakvlak te worden opgenomen

Overgang privé / openbaar

- o De voorzijde wordt vormgegeven door een groenblijvende haag met een maximale hoogte van 120 cm
- o De zijdelingse perceelsgrens, aansluitend op de openbare ruimte, wordt vormgegeven door een groen blijvende haag met een hoogte van maximaal 120 cm (voor de voorgevellijn) en maximaal 200 cm hebben achter de voorgevellijn





Aandachtspunten inrichting openbare ruimte met daarbijhorende groene structuurdragers 'landschapspark en binnentuin'

3.5 Openbare ruimte

Inleiding

De openbare ruimte kent naast de nieuwe ontsluitingsstructuur met bijbehorende parkeeroplossingen een tweetal belangrijke groene structuurdragers te weten het landschapspark aan de rand en de binnentuin die omsloten wordt door het half gesloten/ open bouwblok. De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan het hoogwaardig groen in de stad. De gebouwen en het landschap worden niet als twee afzonderlijke elementen gezien, maar zijn sterk met elkaar verweven (verbinden van collectieve entrees met zowel het landschapspark als de binnentuin). Het groen is afwisselend en rijk, nodigt uit tot bewegen en draagt bij aan de gemeenschapsvorming en klimaatadaptatie. De doorwaadbaarheid van de stedenbouwkundige opzet zorgt ervoor dat het groen ook bereikbaar is voor omwonenden.

Landschapspark

Aan de randen van het plangebied wordt de bestaande groenstructuur versterkt en is er ruimte voor de extra benodigde waterberging (verbreden bestaande sloten dan wel in combinatie met wadi's) als gevolg van de toename van verharding. Het bestaande groen wordt uitgedund, opgeschoond, vervangen en aangevuld op een dusdanige wijze dat er sprake is van één samenhangend en aantrekkelijk landschapspark. Dit landschapspark zorgt voor een groene buffer tussen de bebouwing en de aangrenzende infrastructuur. Het Finlandpad wordt vormgegeven middels halfverharding (padvast) en opgenomen in het landschapspark. Daarnaast is er binnen het landschapspark ruimte voor natuurlijke speelaanleiding.



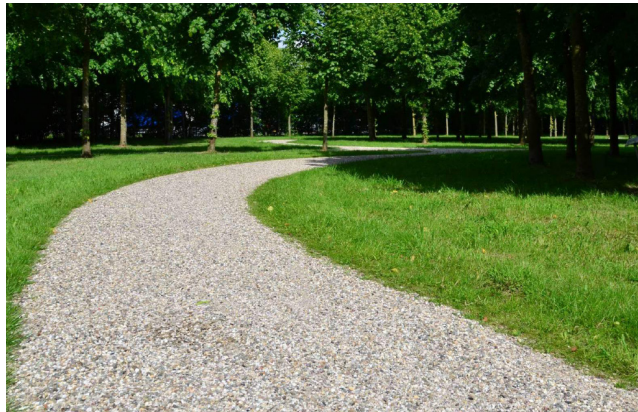
Uitdunnen, opschonen, vervangen en aanvullen van het bestaande groen tot een samenhangend en aantrekkelijk landschapspark



Aantrekkelijk landschapspark vormt de buffer tussen gebouwen en infrastructuur



Natuurlijke speelaanleiding



Finlandpad vormgegeven in halfverharding

Binnentuin

Bebouwingsclusters II en III omsluiten een groen hof / collectieve binnentuin. De binnentuin krijgt een groene inrichting met ruimte voor spelen en waterberging. Afhankelijk van de uiteindelijke uitwerking en vormgeving van het bebouwingscluster II kan de binnentuin geheel dan wel gedeeltelijk voorzien worden van een (half) verdiepte parkeervoorziening. Wanneer de (half)verdiepte parkeervoorziening groter is dan de bouwmassa en een onderdeel beslaat van de binnentuin dient het dak van de binnentuin klimaatadaptief vormgegeven te worden met ruimte voor waterberging en een groene invulling met paden.

Inrichting openbare ruimte

Naast de inrichting van beide structuurdragers gelden de volgende randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte:

- o Architectuur en inrichting buitenruimte dienen samenhangend vormgegeven te worden
- o De inrichting van de openbare ruimte dient een natuurlijke uitstraling te hebben waarbij het kleur- en materiaalgebruik aansluit bij de bestaande materialisering van de aangrenzende buurt
- o Duidelijke en hoogwaardige vormgegeven overgangen van bebouwd/onbebouwd oftewel privé/openbaar
- o Eventueel straatmeubilair is bescheiden van vormgeving met een natuurlijke uitstraling



- o Bouwwerken ten behoeve nutsvoorzieningen en (ondergronds) afvalinzameling worden zorgvuldige ingepast en vereisen een onopvallende vormgeving zodat ze niet beeldverstorend werken
- o Inrichting openbare ruimte dient te voldoen aan het 'Handboek Inrichting Openbare Ruimte' (HIOR) en de 'Integrale Visie Openbare Ruimte' (IVOR) van de gemeente IJsselstein
- o Voldoende fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers bij de entrees van de appartementengebouwen
- o Gezien de bestaande landschappelijke kwaliteiten van dit gebied is ook een goede landschappelijke inpassing en dus het vroegtijdige inschakelen van een landschapsarchitect vereist bij de planontwikkeling
- o Parkeerplaatsen worden vormgegeven in een waterdoorlatende verharding conform de gemeentelijke standaard
- o Waardevolle bestaande bomen worden ingepast
- o Parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden afgewisseld met bomen en groenstroken met aandacht voor biodiversiteit

