



BEELDKWALITEITPLAN SONNENBERGKWARTIER

ontwerp, 29 maart 2022

INHOUD

1.	INLEIDING	3
2.	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	5
3.	BEELDKWALITEIT	11



1. INLEIDING

Het Sonnenbergkwartier is binnen IJsselmuiden een belangrijke locatie om woningbouw toe te voegen, waaronder ook sociale huurwoningen. Daarnaast biedt het gebied ruimte voor de nieuwbouw van een kerk met bijbehorende parkeervoorzieningen. Door de ontwikkeling wordt een nu nog deels ontoegankelijk gebied aan het dorp toegevoegd en worden nieuwe noord-zuid verbindingen in het dorp tot stand gebracht.

Het te ontwikkelen Sonnenbergkwartier ligt tussen de Oosterlandenweg, Kulturhus, Oosterholtseweg en Burgemeester van Engelenweg. Oud en nieuw, klein en groot komen samen in dit gebied. Nieuw bouwen in dit gebied vraagt om een duidelijke visie: Op de stedenbouwkundige opzet, maar zeker ook op de gewenste architectonische kwaliteit. De visie op de gewenste architectuur en de bijbehorende criteria beschrijven we in dit beeldkwaliteitsplan.

Relatie met de welstandsnota

Na vaststelling door de gemeenteraad is dit beeldkwaliteitsplan onderdeel van de welstandsnota. Wanneer de realisatie van het Sonnenbergkwartier gereed is gaat de 'beheerfase' in. Bouwplannen in het Sonnenbergkwartier zullen dan worden getoetst aan de criteria voor woonwijken in de welstandsnota. De opbouw van de criteria in dit beeldkwaliteitsplan sluit dan ook aan op die in de welstandsnota.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we de stedenbouwkundige opzet, en de stedenbouwkundige 'onderdelen' en de inrichting van de openbare ruimte. De concrete beeldkwaliteitscriteria en –spelregels beschrijven we in hoofdstuk 3.



SONNENBERGKWARTIER

Visiekaart uit de stedenbouwkundige visie voor dorpsvernieuwing IJsselmuiden (vastgesteld 2019), waarin het Sonnenbergkwartier als een van de inbreidingslocaties in IJsselmuiden is opgenomen.

2. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

DE LANDSCHAPPELIJKE / CULTUURHISTORISCHE CONTEXT

In het Sonnenbergkwartier komen verschillende structurerende delen van de dorpsstructuur bij elkaar: de oude dorpslinten Oosterholtseweg (zandrug) en Burgemeester van Engelenweg en de zogenaamde planmatige uitbreidingen van IJsselmuiden. Kenmerkend voor de oude linten is de gevarieerde en kleinschalige bebouwing op relatief grote percelen. In de planmatige uitbreidingen zijn woningen meer seriematig ontwikkeld en zijn voorzieningen vaak in grotere en geclusterde vorm aanwezig. Het Sonnenbergkwartier was lange tijd een gebied met een 'landelijk' karakter, waarin ook de toenmalige manege een logische functie was. Nog langer daarvoor lag in de omgeving van het huidige Sonnenbergkwartier het landgoed Laanzicht. In het plan Koster / Oosterlandenerf is de oude lijn van landgoed Laanzicht weer herkenbaar gemaakt.

DE OPGAVE

In het Sonnenbergkwartier ligt de nadruk op het maken van een nieuw gemengd woonmilieu opgespannen tussen de Oosterlandenweg en Oosterholtseweg. De Oosterlandenweg verandert door de ontwikkeling niet enorm maar wordt hierdoor wel nadrukkelijk onderdeel van een reeks structurerende oost-west gerichte groene ruimten in IJsselmuiden. De juiste inpassing van programma met oog voor het contrast tussen dorpse en stedelijke schaal speelt hierbij een grote rol. Daarnaast is het aanbrengen van een verbindende structuur voor langzaam verkeer in noord-zuidrichting belangrijk om het gebied te verbinden met de rest van IJsselmuiden.

Het Sonnenbergkwartier is binnen IJsselmuiden een belangrijke locatie om woningbouw toe te voegen, waaronder ook sociale huurwoningen. Daarnaast biedt het gebied ruimte voor de nieuwbouw van een kerk met bijbehorende parkeervoorzieningen.

Daarnaast is er in het gebied nog een opgave vanuit parkeren: Bij de realisatie van het Kulturhus is er vanuit gegaan dat bij de verdere ontwikkeling van het Sonnenbergkwartier aanvullende parkeerplekken voor het Kulturhus worden gerealiseerd. Door het dubbelgebruik van parkeerplekken voor de kerk kan aan deze opgave invulling worden gegeven.

HOOFDOPZET VAN HET PLAN

Het bestaande Kulturhus en het bestaande parkeerterrein zijn belangrijke bestaande 'ingrediënten' voor de hoofdstructuur van het Sonnenbergkwartier. Ook de bestaande ingang via Laanzicht vanaf de Oosterlandenweg is een bepalend element. In de stedenbouwkundige structuur wordt de lijn van Laanzicht nog duidelijker als structurerend element ingezet door deze te voorzien van een robuuste bomenlaan in noord-zuid richting die het gebied in twee delen verdeelt: een deel aan de oostzijde dat bij het Kulturhus hoort, en het deel aan de westzijde waar ruimte voor de woningbouw en de kerk is. Ter hoogte van de school wordt een kiss-en-ride lus ingepast, waar de bomenstructuur in door loopt. Deze kiss-en-ride kan doordeweeks ruimte bieden aan ouders/verzorgers die hun kinderen naar school brengen, tijdens kerkdiensten kunnen kerkgangers hier parkeren.

Van oost naar west wordt er langs de Oosterlandenweg een samenhangend beeld nagestreefd. Het bestaande profiel van de Oosterlandenweg met een watergang en doorgaande bomenrij wordt gehandhaafd, waarbij het water aan de westzijde in het gebied wordt verbonden met een bestaande watergang aan de achterzijde van percelen aan de Burgemeester van Engelenweg. Het bestaande parkeerterrein aan de westzijde van het gebied wordt samen met de bestaande bomen ingepast in het stedenbouwkundige plan. Dit bestaande parkeerterrein wordt vanuit het gebied zelf ontsloten, voetgangers kunnen vanaf de Oosterlandenweg via dit parkeerterrein het gebied in. Zo ontstaat er voor langzaam verkeer ook een tweede verbinding tussen Oosterlandenweg en Oosterholtseweg (naast het al aanwezige pad langs het zwembad).

Onderdeel van het plan is de aanpassing van het bestaande parkeerterrein bij het Kulturhus. De ruimtelijke structuur van het parkeerterrein wordt grotendeel in tact gelaten, wel wordt een extra rijbaan en ontsluiting vanaf Laanzicht toegevoegd. Ook is het voorstel om de parkeervakken duidelijker te markeren. Deze aanpassingen moeten er toe leiden dat het parkeerterrein beter en efficiënter gebruikt kan worden.

2. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Noordelijke plandeel: appartementen

Door de komst van het Kulturhus is er begin deze eeuw een nieuwe schaal aan IJsselmuiden toegevoegd. De nieuwbouw moet de schaalverhouding, waarbij nieuwbouw kleiner is dan kenmerkende gebouwen zoals de Goede Herderkerk (hoogte circa 16 meter), weer herstellen. In de stedenbouwkundige opzet wordt aan de Oosterlandenweg een gebouw voorgesteld met een hoogte van 4 lagen (hoogte circa 12 meter). Aan de zijde van de Oosterlandenweg krijgt dit gebouw een beperkte 'frontbreedte'. Door de afmetingen en de wijze waarop het gebouw aan de Oosterlandenweg ligt vormt het een intermediair tussen de bouwmassa van Kulturhus, het appartementengebouw aan de overzijde van de Oosterlandenweg en de Goede Herderkerk. De bouwhoogte van 4 lagen (waarbij de 4e laag terugliggend wordt uitgevoerd) is mede inpasbaar door het ruime groene profiel van de Oosterlandenweg.

Het appartementengebouw krijgt een alzijdige uitstraling, dit is wenselijk aangezien het gebouw rondom door openbare ruimte wordt omringd. De lange zijden van het gebouw kaderen samen met de doorgaande bomenstructuur de pleinruimte van het Kulturhus in. Door de positie van het gebouw zijn vanaf de Oosterlandenweg doorzichten in de richting van de Oosterholtseweg en vice versa mogelijk. Aan de westzijde van het appartementengebouw zijn de parkeerplekken voor de appartementen gesitueerd.

Centraal plandeel: kerkgebouw

Centraal in het gebied is een kavel van ca. 2.500 m² gereserveerd voor de nieuwbouw van een kerk. De ligging van de kerk centraal in het Sonnenbergkwartier maakt het goed mogelijk om de bestaande en nieuwe parkeerplekken centraal te clusteren en zo dubbelgebruik van parkeren (tbv kerk, school, Kulturhus) te stimuleren. De kerk staat centraal in het gebied, zeker zichtbaar, maar niet dominant en beeldbepalend voor het Sonnenbergkwartier. Daarmee blijft de Goede Herderkerk op de markante hoek Oosterlandenweg – Burgemeester van Engelenweg dominant in de stedenbouwkundige structuur van IJsselmuiden. Door de ligging centraal in het Sonnenbergkwartier kan de kerk indien gewenst aan bepaalde zijden (bijvoorbeeld de west- en zuidzijde) een meer gesloten karakter krijgen, wat wellicht beter aansluit bij het deels gesloten karakter van de bebouwing.

Op het perceel is een bouwmassa (hoofdmassa) ten behoeve de kerkfunctie toegestaan met een maximaal bebouwingspercentage van ca. 60% (exclusief bebouwde parkeervoorzieningen). De kerk zal zich door de relatief grote massa en samen met het Kulturhus en het zwembad duidelijk manifesteren als één van de grote gebouwen in

het Sonnenbergkwartier. Uitgangspunt is dat het gebouw zich, ondanks de ligging 'in de tweede lijn' nadrukkelijk presenteert / oriënteert op de Oosterlandenweg. De situering en vormgeving van de "kerktoren" moet dit ondersteunen, echter zonder dat de kerktoren een nadrukkelijk accent voor het Sonnenbergkwartier als totaal wordt.

Stedenbouwkundig heeft een gebouwentree aan de oostzijde de voorkeur, in het zicht vanaf de huidige entree van het Sonnenbergkwartier vanaf de Oosterlandenweg. Hierdoor krijgt de kerk een "adres" in het zicht vanaf de Oosterlandenweg en vanaf de parkeerlus / kiss-en-ride lus.

De maximale bouwhoogte van de kerk is min of meer gelijk aan de hoogte van het huidige Kulturhus (ca. 14 meter), de kerktoren mag hier boven uit steken. Als principe geldt daarbij dat de grotere hoogte van de kerk met name aan de noord en oostzijde van het gebouw worden gerealiseerd, aan de westzijde is het afbouwen van de hoogte wenselijk.

Zuidelijk plandeel: Wonen aan het pad - appartementen en grondgebonden woningen

In het zuidelijke deel is een appartementengebouw met sociale huurwoningen voorzien. De schaal van dit appartementengebouw sluit met een bouwhoogte van 3 lagen aan op de relatief grote bouwmassa van de kerk. Door de relatief grote afstand ten opzichte van de bestaande belendende woonbebouwing en grote open ruimtes is deze bouwmassa inpasbaar op deze locatie. Door de appartemententypologie kan meer openbare ruimte gecreëerd worden, aan de oostzijde van het gebouw is ruimte voor openbaar groen met een fiets-/voetpad.

In het meest zuidelijke deel zijn 4 twee-onder-één-kappers die aansluiten bij de maat en schaal van de bebouwing aan de Oosterholtseweg voorzien. Deze woningen worden ontsloten vanaf de Oosterholtseweg, daarmee zijn deze woningen ruimtelijk en functioneel nog sterker met de Oosterholtseweg verbonden. De ontsluiting van de 4 twee-onder-één-kap woningen zal een beperkte toename van verkeer op de Oosterholtseweg betekenen. Het toevoegen van woningen in het zuidelijke plandeel is van belang om daarmee ook de sociale veiligheid in dit deel te waarborgen.



Referenties voor het groen in het Sonnenbergkwartier, gazon, oevers, hagen, heesters en een variatie aan bomen.



2. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

OPENBARE RUIMTE

In de openbare ruimte van het Sonnenbergkwartier staat een aantal opgaven centraal:

- Zorgvuldig aansluiten op het beeld van de omgeving
- Ruimte te bieden aan waterberging en klimaatopgaven
- Een optimale en inclusieve toegankelijkheid faciliteren
- Een veilige en prettige verblijfskwaliteit
- Een groene en dorpse uitstraling en tegelijkertijd ruimte te bieden aan de parkeeropgave

Het is de ambitie om een 'dorpse' en informeel beeld van de openbare ruimte te creëren, met mooie en duurzame materialen met een 'dorpse' uitstraling en een gevarieerd groen beeld met watergangen, rietoevers, gazon, hagen, heesters en bomen. Daarbij is vooral ook een kwestie van aansluiten op de omgeving, waarin veel aanknopingspunten te vinden zijn voor de inrichting van het nieuwe Sonnenbergkwartier. Een en ander wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan, in deze paragraaf gaan we in op de belangrijkste principes.

Bestaande karakteristiek, informele inrichting

Kenmerkende onderdelen van de openbare ruimte / buitenruimte in de omgeving zijn de bomenstructuur en watergangen langs de Oosterlandenweg, het bestaande parkeerplein van het Kulturhus aan de oostzijde, het door bomen en hagen omzoomde bestaande parkeerterrein aan de westzijde, en de ruime groene (achter)tuinen van de bestaande bebouwing in de omgeving. Deze tuinen worden veelal op informele wijze begrensd door hagen, bossages, een greppel of een landelijk hekwerk.

Nieuwe inrichting: openbaar groen

De bestaande bomenstructuur langs Laanzicht wordt in zuidelijke richting verlengd, dit geeft een duidelijk onderscheid tussen de openbare ruimte aan de oostzijde van het gebied behorende bij het Kulturhus en de school en de openbare ruimte aan de westzijde rondom de nieuwe kerk en woningen in het Sonnenbergkwartier. De groenstructuur wordt ingezet om de noord-zuid verbindingen in het gebied aan te zetten. Het groen bestaat uit grotere vlakken met gazon en bomen. Uitgangspunt is om een gevarieerde mix van soorten en formaten van bomen toe te passen, passend bij het informele karakter van het gebied.

Nieuwe inrichting: waterstructuur

De bestaande waterstructuur langs de Oosterlandenweg wordt door de nieuwe inrichting robuuster en krachtiger. De waterstructuur bestaat voor een deel uit bredere en smallere watergangen en voor een deel uit wadi's waardoor het regenwater vertraagd afgevoerd wordt.

Nieuwe inrichting: verhardingen

Uitgangspunt is om aan te sluiten bij de al toegepaste verhardingsmaterialen, zoals op het bestaande parkeerterrein van het Kulturhus: Gebakken klinkers in warme rood/bruine kleurstelling. Parkeervakken worden indien mogelijk met grasbeton verhard.

Nieuwe inrichting: hagen en heesters als erfafscheidingen

Het appartementengebouw in het noordelijke deel en de kerk worden waar mogelijk door middel van een haag langs de erfgrans omzoomd. Ook de tuinen van de twee-onder-één kapwoningen worden waar deze grenzen aan de openbare ruimte begrensd door een haag. Uitgangspunt is daarnaast ook om de overgangen tussen de bestaande tuinen en de openbare ruimte zoveel mogelijk met groen / heesters vorm te geven.

Referenties voor de verharding in het Sonnenbergkwartier (deels afkomstig uit het bestaande gebied); gebakken materialen en grasbeton.





De bestaande gebouwen appartementengebouw Oosterlandenerf (boven) en Kulturhus (onder) als referentie



Referentie appartementen met set-back verdieping



Referenties eigentijdse vormgeving kerkgebouw met expressieve kap-vorm en hoofdmassa.



Referentie sociale huur appartementen



gevarieerde gevelindeling / compositie

3. BEELDKWALITEIT

PLAATSING

- In het noordelijke en centrale deel worden de appartementen en kerk als solitaire gebouwen gesitueerd. Beide gebouwen volgen de richting van Laanzicht, maar staan niet noodzakelijk in één rooilijn. De bouwmassa's zijn voorzien van een plat dak en/of een kap.
- In het zuidelijke deel volgt de bebouwing de richting van de diepe percelen aan de Oosterholtseweg, de rooilijn is gevarieerd en dorps. De grondgebonden bebouwing die aansluit bij de Oosterholtseweg is voorzien van een kap, bij voorkeur met gevarieerde kaprichtingen. Gestapelde bebouwing kan een platte afdekking krijgen.
- De bebouwing is steeds overtuigend op de belangrijke openbare ruimtes georiënteerd, zoals de Oosterlandenweg, Laanzicht en de noord-zuid routes tussen Oosterholtseweg en Oosterlandenweg.
- In het noordelijke en centrale deel worden de gebouwen omzoomd door een haag. Ook in In het zuidelijke deel zijn groene levende erfafscheiding (hagen) het uitgangspunt voor de twee-onder-één kapwoningen. Bij het appartementengebouw met de sociale huurappartementen loopt het openbaar groen door tot aan de gevel, om het groene profiel rondom het pad zo open mogelijk te houden.

VORMGEVING

- Uitgangspunt is dat de vormgeving van de nieuwe bebouwing, met name in het noordelijk deel aansluit bij de vormgeving van het Kulturhus en de appartementen aan de overzijde van de Oosterlandenweg (Oosterlandenerf).
- De vormgeving van de bebouwing is eigentijds, met name in het noordelijke deel. In het zuidelijke deel kan meer aansluiting gezocht worden bij de 'landelijke' vormgeving van bebouwing langs de Oosterlandenweg.
- Het appartementengebouw aan de Oosterlandenweg wordt horizontaal geleed, net als het Kulturhus en het appartementencomplex Oosterlandenerf. In het volume wordt door middel van inkepingen, uitkragingen en gevarieerde gevelindeling een dorpsse variatie aangebracht, een sterke herhaling (te stedelijk) wordt daarmee voorkomen. De bovenste laag wordt als set-back uitgevoerd: terugliggend en in afwijkende vormgeving / materialisering.
- De kerk zal en mag een eigen signatuur hebben ten opzichte van het Kulturhus, maar het is de opgave om eerder te harmoniseren dan contrasteren met de andere grotere gebouwen in de omgeving. Het toepassen van een 'expressieve' kap, die het gebouw herkenbaar maakt als kerk, is daarbij een passend middel.



Referenties twee-onder-één-kap woningen





Robuuste en zorgvuldige detaillering, plastic in de gevel geeft dorps- / menselijke maat en schaal.



Gecombineerd materiaalgebruik: hout en baksteen metselwerk



Eigentijdse detaillering gebaseerd op historische voorbeelden



3. BEELDKWALITEIT

- Het is de opgave om de relatie kerk en omgeving / openbare ruimte met name aan de noord- en oostzijde te versterken door de gevels van het gebouw hier meer “te openen” met gebouwruimtes die ook baat hebben bij oriëntatie op de openbare ruimte. Als principe geldt daarbij dat de grotere hoogte van de kerk met name aan de noord- en oostzijde van het gebouw wordt gerealiseerd, aan de westzijde is het afbouwen van de hoogte wenselijk.
- In het zuidelijke deel is sprake van een tweedeling. De twee-onder-één-kapwoningen sluiten met een traditionele vormgeving van de hoofdmassa met name aan bij de bestaande (erf)bebouwing aan de Oosterholtseweg en Kerkepad / Burgemeester van Engelenweg. Een traditionele kapvorm, waarbij gevarieerd kan worden met de nokrichting, is het meest passend. In de vormgeving van de kap wordt de goothoogte optisch verlaagd, zodat de kap steeds dominant ‘in beeld’ is. De gewenste architectuur is eigentijds.
- De appartementen in het zuidelijke deel sluiten qua vormgeving aan bij de architectuur van de appartementen aan de Oosterlandenweg en het Kulturhus. Om de bouwmassa visueel te verzachten is het ook hier van belang dat de vormgeving dorps en gevarieerd is. De vormgeving van de bovenste laag is afwijkend, dit komt met name tot uitdrukking in de materialisering.
- Bij de appartementengebouwen worden de bergingen geïntegreerd in het gebouw ontwerp. Ook de fietsenstalling bij de kerk wordt of geïntegreerd in de bouwmassa van de kerk, of de fietsenstalling wordt meegenomen als integraal onderdeel van het buitenruimte ontwerp, bijvoorbeeld als onderdeel van een gebouwde erfafscheiding rondom de kavel. Voorkomen moet worden dat de fietsenstalling zich als zelfstandig onderdeel op de kavel manifesteert.

DETAILLERING, MATERIAAL EN KLEUR

- Om aansluiting te vinden bij de gebouwen in de omgeving ligt het gebruik van metselwerk als hoofdmateriaal voor de hand, eventueel in combinatie met hout en/of stucwerk. Dit zijn materialen die we door de levensduur als duurzaam beschouwen. Het gebruik van bouwtechniek (zoals prefabricage) die hergebruik van materialen mogelijk maakt heeft de voorkeur boven traditionele bouwtechniek.
- Het in kleur- en materiaalgebruik aansluiten op de materialisatie van het Kulturhus of het iets gelere appartementencomplex van het Oosterlandenerf in het noordelijke en centrale deel is wenselijk. In het zuidelijke deel is het wenselijk en mogelijk om meer variatie in kleur- en materiaalgebruik toe te passen, onder andere geïnspireerd op de meer landelijke uitstraling van gebouwen en materialen in de omgeving

Burgemeester van Engelenweg en Oosterlandenweg. Hellende dakvlakken zijn hier voorzien van keramische pannen of riet.

- Uitgangspunt is het toepassen van een zorgvuldige en consequente detaillering, passend bij de eigentijdse architectuur: strak, slank en functioneel. Ook hiervoor vormen de bestaande gebouwen (Kulturhus en appartementen Oosterlandenerf) de referentie. Zonnepanelen worden geïntegreerd mee ontworpen in de hellende dakvlakken. Toepassing van donkere (niet /beperkt reflecterende) zonnepanelen in combinatie met donkere keramische pannen ligt daarbij het meest voor de hand.
- Het is de ambitie om op de platte dakvlakken zoveel mogelijk groene daken te realiseren, met name ook op de lagere platte daken waarop vanuit woonbebouwing in de omgeving zicht is.
- Bij de inrichting van de buitenruimte bij gebouwen wordt ook een inspanning verwacht om met de inrichting bij te dragen aan een groen beeld van het Sonnenbergkwartier, bijvoorbeeld door het plaatsen van bomen, hagen en/of plantvakken (o.a. perceel kerk en appartementen Oosterlandenweg). Uitgangspunt voor het kerkperceel is dat de buitenruimte visueel onderdeel gaat vormen van de totale openbare ruimte in het Sonnenbergkwartier. Het toepassen van materialen in een passend kleurenpalet vormt daarbij een goed middel.



Referentie voor het materiaalgebruik: metselwerk van het huidige Kulturhus