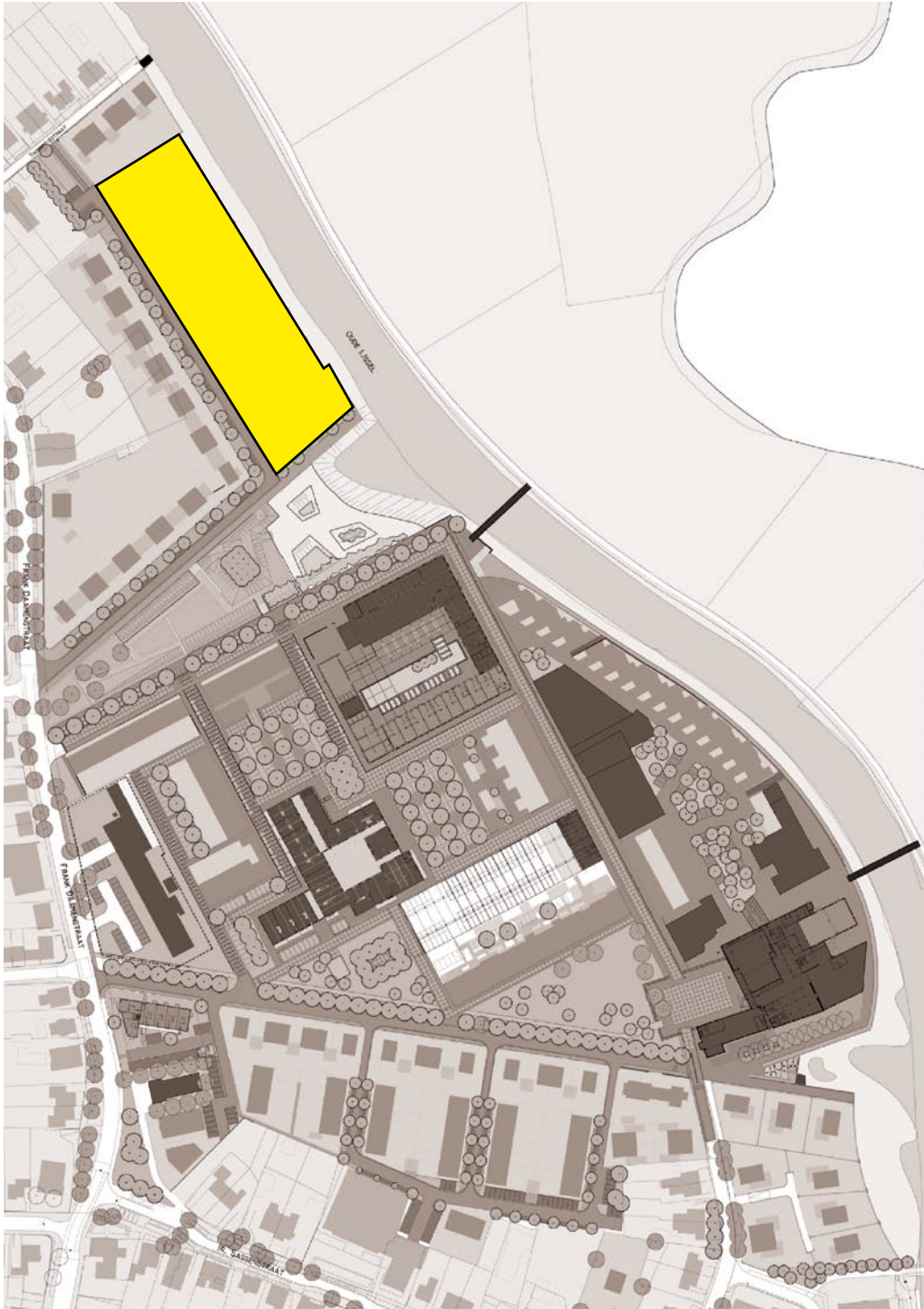


beeldkwaliteitplan

Het Gietelinck 9 kavels

Gemeente Oude IJsselstreek



Concept: 20-04-2010

Vastgesteld: pm

INHOUD

INLEIDING	5
9 KAVELS TUSSEN MOLENBEEK EN OUDE IJSSEL	7
KWALITEITEN VAN DE LOCATIE	7
PLAATSING OP DE KAVEL: KAVELTYPE 1	8
PLAATSING OP DE KAVEL: KAVELTYPE 2	8
ORIËNTATIE: KAVELTYPE 1	9
ORIËNTATIE: KAVELTYPE 2	9
HOOFDGEBOUW	9
BIJGEBOUW	9
ARCHITECTUUR	9
ERFAFSCHIEDINGEN	11

INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor 9 kavels tussen de Molenbeek en de Oude IJssel in het Gietelinck te Uft. Dit beeldkwaliteitplan vervangt, voor het betreffende deelgebied, het beeldkwaliteitplan 'Het Gietelinck, Deelplan 1', zoals vastgesteld door de Raad op 4 oktober 2008.

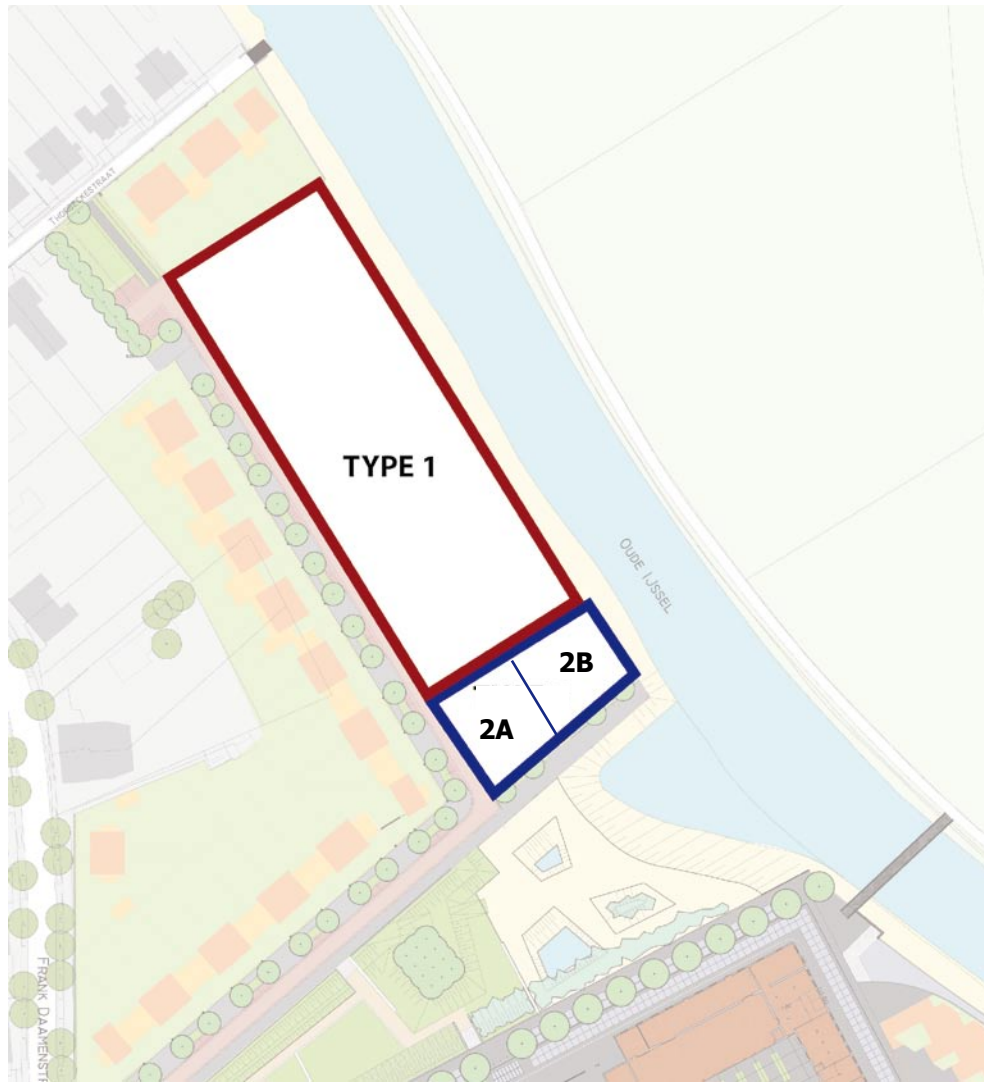
Een beeldkwaliteitplan is een document dat dient ter inspiratie en toetsing. De ideeën die de gemeente heeft over de beeldkwaliteit worden hierin verwoord. Op deze manier wordt bereikt dat het ruimtelijk beeld van de wijk vanuit één integrale visie ontstaat. De schetsboeken (deel 1, 2 en 3, april 2002; welke nader worden geactualiseerd door middel van planuitwerking) die in het verleden gemaakt zijn voor het plangebied dienen als leidraad voor het beeldkwaliteitplan. Architecten, ontwerpers, bewoners en andere betrokkenen kunnen in het beeldkwaliteitplan lezen wat het beoogde ruimtelijk beeld is voor het gebied of de woning waar zij aan werken of in wonen. Afwijken van dit beeld moet gemotiveerd worden. Onderwerpen die in het beeldkwaliteitplan behandeld worden zijn o.a. de context, de plaatsing op de kavel en de ontsluiting, de hoofdvormen van de bouwmassa, de architectuur en erfafscheidingen.



Verkaveling

9 KAVELS TUSSEN MOLENBEEK EN OUDE IJSSEL

Aan de Oude IJssel, in het meest noordelijke plandeel van Het Gietelincq, liggen maximaal 9 kavels. Hierop komen vrijstaande woningen. Het betreft maximaal 7 kavels liggend aan de Oude IJssel en 2 kavels aan de groene scheg. De percelen langs de Oude IJssel (kaveltype 1) zijn gemiddeld circa 19 meter breed en 46 meter diep maar de breedte kan ook variëren. De percelen langs de groene scheg (kaveltype 2) zijn vierkanter en circa 660 m2 groot.



kaveltypen

KWALITEITEN VAN DE LOCATIE

De percelen liggen op een prachtige locatie. De woningen kijken uit over de rivier en de achterliggende IJsselweiden richting Silvolde. Omgekeerd geldt dat de woningen zichtbaar zijn vanaf de Slingerparallel en daarmee een visitekaartje zijn voor Ulf. Grote kwaliteit van de locatie is het uitzicht en de nabijheid van het water. Door de ecologische verbindingzone worden de oevers minder steil, wat de beleving ten goede komt. Door de juiste plaatsing en architectuur van de woningen worden deze kwaliteiten zo goed mogelijk benut. Tussen weg en water zit een hoogteverschil dat overbrugd moet worden.

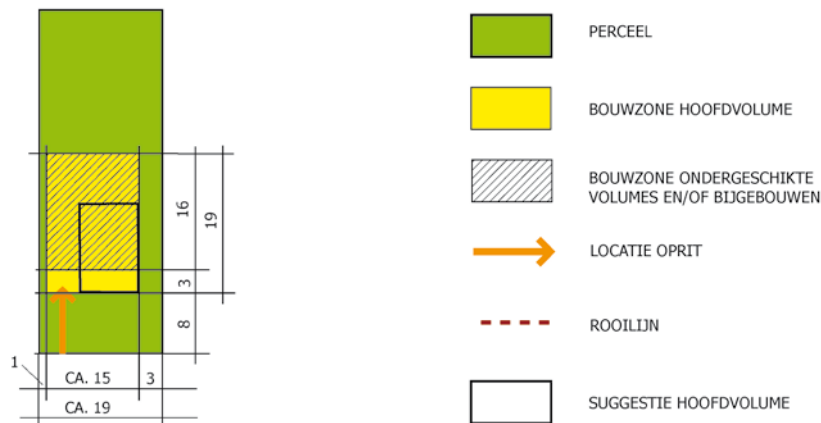
PLAATSING OP DE KAVEL: KAVELTYPE 1

Het perceel is in twee zones verdeeld:

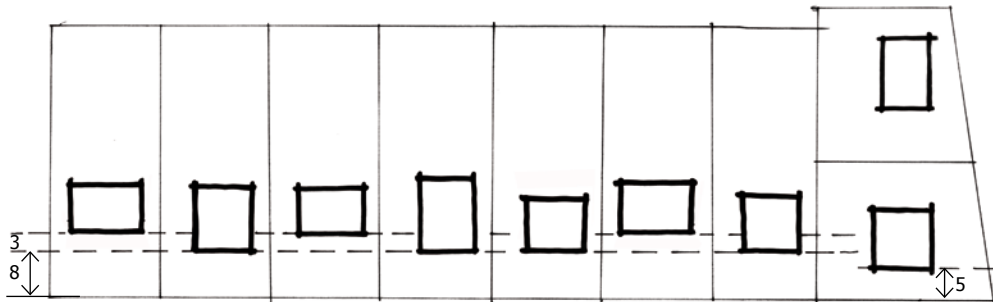
1. Het voorste deel van de kavel is voor bebouwing bestemd.
2. Het achterste deel van de kavel, lager gelegen aan het water is slechts bestemd voor tuinen.

Het vlak waarbinnen gebouwd mag worden kent de volgende begrenzingsen. Aan de voorzijde ligt de rooilijn op minimaal 8 meter achter de voorperceelgrens. De rooilijn verspringt. Niet meer dan twee woningen mogen in dezelfde rooilijn staan, de onderlinge verspringing bedraagt minimaal 1 meter tot maximaal 3 meter. Op deze manier wordt de variatie in het straatbeeld groter en het geheel minder formeel.

Het bijgebouw/ondergeschikte volumes mogen gebouwd worden vanaf minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. De uiterste bouwgrens ligt op ca. 27 meter achter de voorperceelsgrens. Tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens zit minimaal 3 meter aan de zijde van het hoofdgebouw en minimaal 1 meter aan de zijde van de bijgebouwen. De oprit bevindt zich ten noorden van het hoofdgebouw.



Plaatsing op de kavel

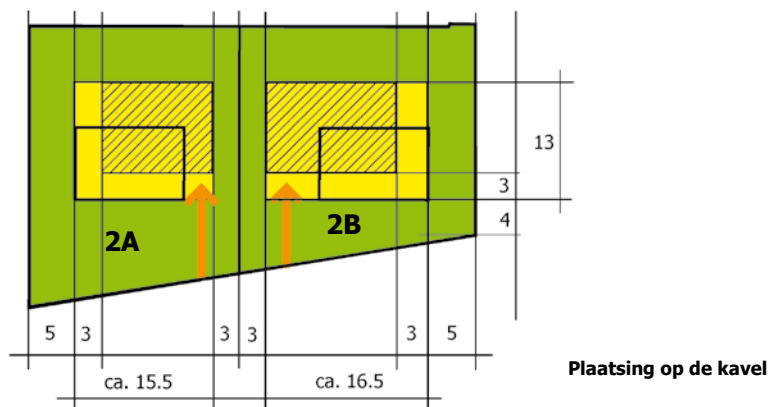


Verspringen van de rooilijn

PLAATSING OP DE KAVEL: KAVELTYPE 2

Het vlak waarbinnen gebouwd mag worden voor de kavel op de hoek Molenbeek-Groene scheg (2A) heeft als begrenzing: minimaal 5 meter vanaf de perceelgrens langs de Molenbeek (deze mag verspringen naar achteren). De rooilijn aan de zijde van de groene scheg ligt gelijk met de rooilijn van de aangrenzende kavel. Het bijgebouw/ondergeschikte volumes mogen gebouwd worden vanaf minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Door de dubbele oriëntatie van het gebouw gelden zowel de gevel richting de Molenbeek als de gevel richting de groene scheg als voorgevel.

Het vlak waarbinnen gebouwd mag worden voor de kavel op de hoek Oude IJssel-Groene scheg (2B) heeft als begrenzing: minimaal 5 meter vanaf de perceelgrens langs de Oude IJssel (deze mag verspringen naar achteren) en minimaal 4 meter vanaf de perceelgrens aan de zijde van de groene scheg. Het bijgebouw/ondergeschikte volumes mogen gebouwd worden vanaf minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Door de dubbele oriëntatie van het gebouw gelden zowel de gevel richting de Oude IJssel als de gevel richting de groene scheg als voorgevel.



ORIËNTATIE: KAVELTYPE 1

De bebouwing is georiënteerd op de weg en het buitengebied. De hoofdentree bevindt zich aan de straatzijde. De rivier en het buitengebied zijn echter de tweede belangrijke oriëntatierichting. Het uitzicht, de blik naar buiten is een belangrijke ontwerpaanleiding voor de architect.

ORIËNTATIE: KAVELTYPE 2

Beide woningen hebben een dubbele oriëntatie. De woning langs de Molenbeek is gericht op enerzijds de Molenbeek en anderzijds de groene scheg. De woning langs de Oude IJssel is gericht op enerzijds de Oude IJssel en anderzijds de groene scheg.

HOOFDGEBOUW

Het hoofdvolume heeft een rechthoekige plattegrond (eventueel met gelijke zijden).

Het hoofdgebouw heeft een nokhoogte van maximaal 10,5 meter. De goothoogte mag variëren tussen 3,0 en 6,5 meter.

De kap heeft de vorm van een schilddak.

Het hoofdgebouw heeft een extra hoge begane grond verdieping, zichtbaar gemaakt in de gevel door hoge ramen.

De oriëntatie op de rivier komt tot uitdrukking in de gevel. Zie de bijgevoegde sfeerbeelden.



BIJGEBOUW

Het bijgebouw mag los van het hoofdvolume staan of eraan gekoppeld zijn. Het volume is echter ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het bijgebouw hoort door zijn vormgeving en materialisering duidelijk bij het hoofdvolume.

Het bijgebouw heeft een hellend dak, gedekt met dezelfde materialen als het hoofdgebouw.

ARCHITECTUUR

Kaveltype 2b is al verkocht en zal gebouwd worden volgens de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan 'Het Gietelinck-deelplan 1' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2008.

De architectuurstijl voor de kaveltypen 1 en 2a is de (Neo-)Classicistische bouwstijl. Het classicisme (17e eeuw) is een architectuurstroming die refereert naar de klassieke Romeinse en Griekse architectuur. Het onderliggende gevoel was dat men streefde naar een pure schoonheid waarbij rust en stilte werden beschouwd als essentie van het schone. Het was tevens een reactie op de ingewikkelde ornamentiek van o.a. de barok. Begin 19e eeuw, tot ca. 1860, had het neo-classicisme een opleving in Nederland. Meer eclectische architecten gebruikten in de jaren daarna elementen uit het classicistische repertoire maar vulden dat naar believen en goeddunken aan met elementen uit andere architectuurstijlen.

De uitgangspunten van het classicisme vonden een goede bodem in Nederland omdat de uitgangspunten (pure schoonheid, rust en stilte, weinig opsmuk) corresponderen met de calvinistische aard van de bewoners.

Uitgangspunten voor de architectuur:

- Een belangrijk thema is het nastreven van harmonieuze verhoudingen en het opbouwen van het geheel uit eenvoudige geometrische vormen.
- Symmetrie in de gevel.
- Het accentueren en (sober) decoreren van constructieve elementen. Voorbeelden zijn de kroonlijst, de voet van het gebouw en het suggereren van zuilen.
- Het accentueren van de gevelopeningen door de omlijsting te profileren en door het toepassen van luiken.
- Ondergeschikte elementen (zoals bijvoorbeeld erkers) hebben een slanke en transparante constructie en een afwijkende materialisering en kleur (bijvoorbeeld wit).

Het ambitieniveau is hoog, het materiaalgebruik en detailniveau zijn hoogwaardig. Het uitzicht op, en de relatie tot het buitengebied en de rivier zijn belangrijke ontwerp motieven.

Uitgangspunten voor materiaalgebruik:

- Baksteen is het basismateriaal eventueel aangevuld met pleisterwerk voor de constructieve elementen (basis, kroonlijst, 'dragende zuilen').
- De kleur van de baksteen ligt in de range lichtbruin tot roodbruin.
- Als incident is een witgepleisterde woning mogelijk.
- De dakbedekking bestaat uit gebakken pannen in een zwarte/antraciete tint.



Sfeerbeelden architectuur

ERFAFSCHIEDINGEN

De erfafscheidingen op de zijdelingse perceelgrenzen zijn groene erfafscheidingen (max 2.0 meter). Aan de straatzijde komt een lage haag (max 1.0 meter) in de vorm van een beukenhaag.

Het hoogteverschil aan de kant van de Oude IJssel wordt opgevangen middels de al aangelegde schanskorf.



