

Beleidsregel Wonen in de linten

Vastgesteld door de raad op 11 december 2025

5.1 Algemeen

De linten zijn 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 structuren 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.



Eén centrale ontsluiting

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:

- Bebouwingen 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)

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 uiterwaardenlandschap 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



Eenvoudige en duidelijk herkenbare rechthoekige hoofdvorm onder een eenduidige kap



Informeel parkeren uit het zicht

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

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
- Bedrijfspannen, 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

Detailering

- Gezichtsbepalende details worden vormgegeven in lijn met de architectuur van het bouwwerk
- Detailering 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



Eenduidige daken



Dakkapel ondergeschikt aan hoofdvorm



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 ontginingsstructuur 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 (aardkleur 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 zonnehoe, vrouwenmantel en Zeeuws knoopje

Erfranden

- Hoge erfafscheidingen aan voor- en zijanten 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
- Erfbouw 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



Waterberging op het voorerf & gebiedseigen beplanting





Erfrand



Compact agrarisch erfprincipe



Perceelranden



Voorerf bedrijfsbebouwing