

Beeldkwaliteitplan Achter de Jera II, Ysselsteyn

21 oktober 2025

initiatiefnemer:

Venterra

VAN PLAN

www.vanplanontwerp.nl

anneke@vanplanontwerp.nl

Inhoudsopgave



Inleiding	3
Stedenbouwkundig plan	4
Programma	5
Impressies	6
Beeldkwaliteit omgeving	7
Stedenbouw - Bouwhoogtes	9
Stedenbouw - Oriëntatie	10
Architectuur - Gewenste beeldkwaliteit	11
Architectuur - Ter inspiratie	13
Erfafscheidingen	14
Openbare ruimte	15
Beplanting - Ter inspiratie	16
Bronnenlijst	17

Inleiding

Aan de westkant van Ysselsteyn, aansluitend op de recente ontwikkeling van het bouwplan 'In de Wei' en op de in ca. 2010 gerealiseerde woongebied 'Achter de Jera', is de ontwikkeling 'Achter de Jera II' gepland. Voor dit initiatief is een stedenbouwkundige schets opgesteld en voorliggend beeldkwaliteitplan.

Doel beeldkwaliteitplan

In dit beeldkwaliteitplan wordt het gewenste beeld geschetst van de woningen en de erfinrichting. Het dient als inspiratie voor de toekomstige ontwikkeling, zodat de gekozen oplossingen passen bij de uitstraling die wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan is geen keurslijf. Er is ruimte voor interpretatie, maar afwijken van het beschreven beeld, moet gemotiveerd worden.

Plangebied

Het binnengebied achter de bebouwing aan de Heidse Peelweg, Peter Janssenweg, Kerkweg en Ringweg is aangewezen als ontwikkellocatie. In verschillende fases is hier gebouwd. Het eerste deel 'Achter de Jera' is geruimte tijd geleden gerealiseerd. Het tweede deel 'In de wei' is momenteel in uitvoering en nagenoeg gereed voor bewoning. En het plangebied van dit beeldkwaliteitplan is het derde deel 'Achter de Jera II'. Het ligt ten noorden van de twee eerdere delen en wordt ontsloten vanaf de Heidse Peelweg en via de twee eerdere ontwikkellocaties. Het gebied is in de huidige situatie in gebruik als wei.



Stedenbouwkundig plan

Vanaf de Heidse Peelweg kent het plan een ruime groene entree. Deze groenzone loopt door het hele plangebied en gaat verder in de centrale groenzone ten zuiden (plangebied Achter de Jera). Aan de groenzone ligt een kleinschalig appartementengebouw aan twee kanten vrij in het groen met parkeren, uit het zicht, aan de achterzijde op een privaat binnenterrein.

Centraal in het plan ligt een rustig woonstraatje, dat uitzicht heeft op het appartementengebouw. Aan de westkant van het plangebied staan woningen rondom een groenruimte. Hier is de groenzone uit 'In de wei' (ten zuiden van het plangebied) doorgetrokken en afgerond.



Programma

woningtype

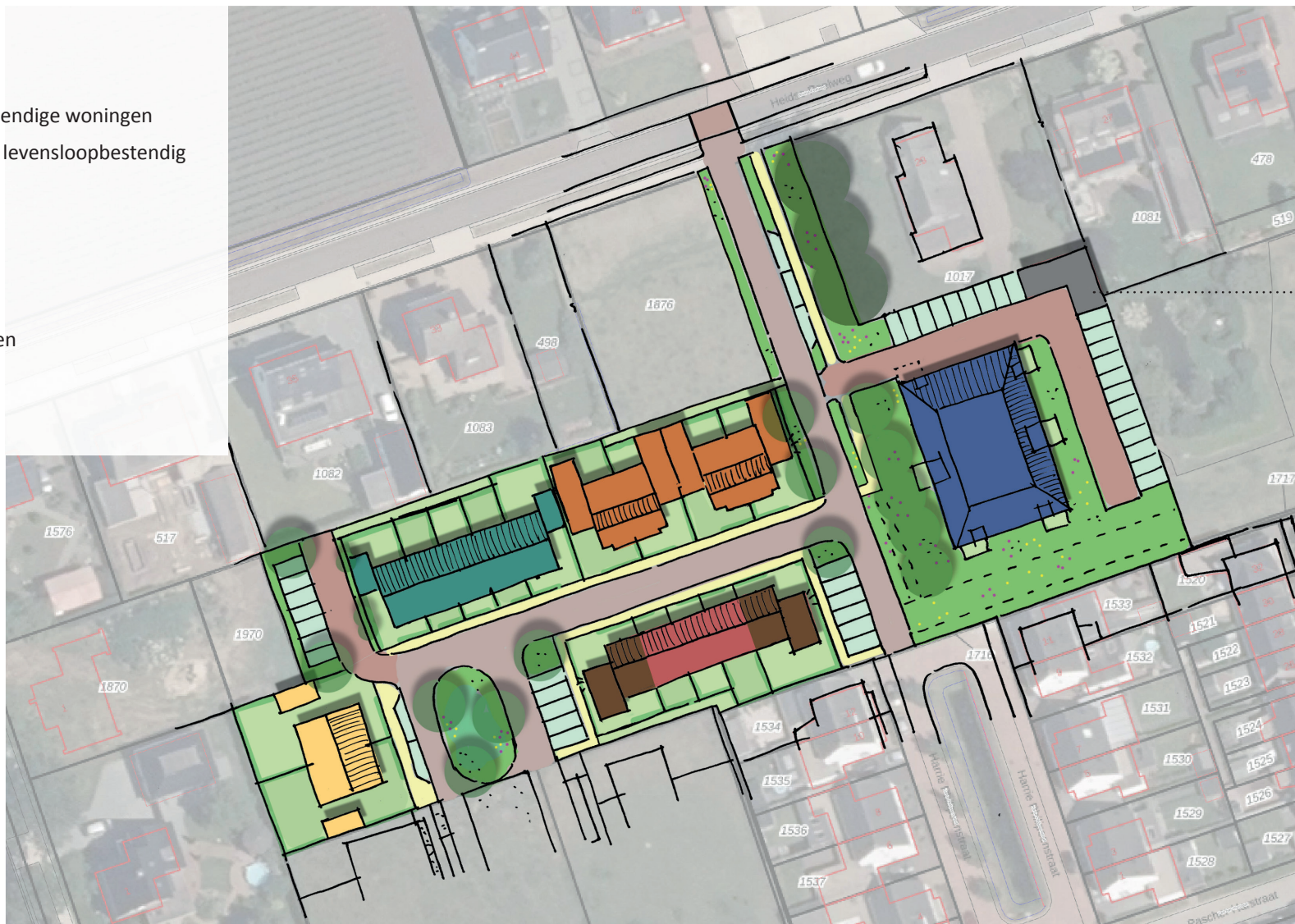
KOOP

- 2 tweekappers
- 4 levensloopbestendige woningen
- 2 hoekwoningen levensloopbestendig
- 3 rijwoningen
- 5 rijwoningen

HUUR

- 17 appartementen

33 totaal



bergingen eventueel
deels in los gebouw

Impressies

indicatieve weergave



Beeldkwaliteit omgeving

Ysselsteyn is een ontginningsdorp. De eerste bebouwing in Ysselsteyn stamt daarom pas uit de jaren '30. Het wegenpatroon werd ook in die tijd aangelegd. Toch was er jarenlang slechts zeer beperkt bebouwing aanwezig in het dorp. De (kleinschalig) planmatige bebouwing werd pas vanaf de jaren '70 gebouwd.

In deze eerste periode voor de jaren '50 was de architectuur rijk met veel detaillering in het metselwerk: rollagen, omlijsting van deuren en ramen, onderverdeling van de raampartijen en 'oortjes' aan het einde van de goot in de kopgevel. Een witte driehoek in het bovenste deel van de kopgevel is een terugkerend element. Evenals het wit keimen van een deel van de gevel.

De 'planmatige' woningbouw en de particuliere woningbouw van latere jaren kent een veelal sobere architectuur die past in de toen heersende tijdsgeest maar weinig regionale invloeden heeft.

Het plangebied is bereikbaar vanaf de Heidse Peelweg en vanaf de Kerkweg via de Pastoor Janssenstraat (bp: In de Wei) of via de Harrie Philipsenstraat (bp: Achter de Jera). Zowel de Heidse Peelweg als de Kerkweg behoorden tot de eerste straten van Ysselsteyn. Aan de Heidse Peelweg was ter hoogte van de entree van het plangebied al vroeg een woning aanwezig. Deze woning is er nu nog en bevat oude elementen zoals de witte driehoek in de nok, siermetselwerk onder de nok en wit gepleisterde delen. De Heidse Peelweg raakte pas sinds de jaren '80 en '90 meer bebouwd. Deze bebouwing is over het algemeen vrij sober. De Kerkweg raakte al wat eerder steeds meer bebouwd, maar kent nog steeds een ruim opgezet profiel. De woningen stammen uit allerlei periodes. Ook hier zijn veel woningen sober vormgegeven. Enkele woningen zijn wat rijker gedetailleerd.

Voor de beeldkwaliteit van het aangrenzende plan Achter de Jera is teruggegrepen op de periode van de eerste bebouwing van Ysselsteyn, met siermetselwerk rondom de deuren en onder de goot, plinten en een onderverdeling in de raampartijen.



Heidse Peelweg. Boven: een van de eerste woningen in Ysselsteyn aan de entree van het plangebied. Midden en onder: woningbouw vanaf de jaren '80 (Ysselsteyn · Netherlands, z.d.)



Kerkweg. Woningen uit verschillende tijdsperiodes. Enkele sober, enkele meer gedetailleerd, terugkomend element is de driehoek in de nok
(Ysselsteyn · Netherlands, z.d.)



Achter de Jera, Harrie Philipsenstraat en Pascher Harstraat. Een ontwikkeling met rijk gedetailleerd metselwerk rondom deuren en boven ramen, gekeimde gevels, onderverdeling in de raampartijen, plinten en een driehoek in de nok
(Ysselsteyn · Netherlands, z.d.)

Stedenbouw - Bouwhoogtes



max 1,5 laag met kap:

- op plek met smalste profiel



max 2 lagen met kap:

- aan de doorgetrokken groenruimte aansluitend op de bebouwing ten zuiden 'In de wei'



max 3 lagen, waarbij derde laag een kapsuggestie heeft:

- goot ligt daarmee nagenoeg gelijk met goot van tweekappers ten zuiden
- element staat 'los in het groen'



Stedenbouw - Oriëntatie

— aansprekende gevel

└ bebauwing met meerzijdige oriëntatie ,
2 of 3 zijdes aan openbaar gebied

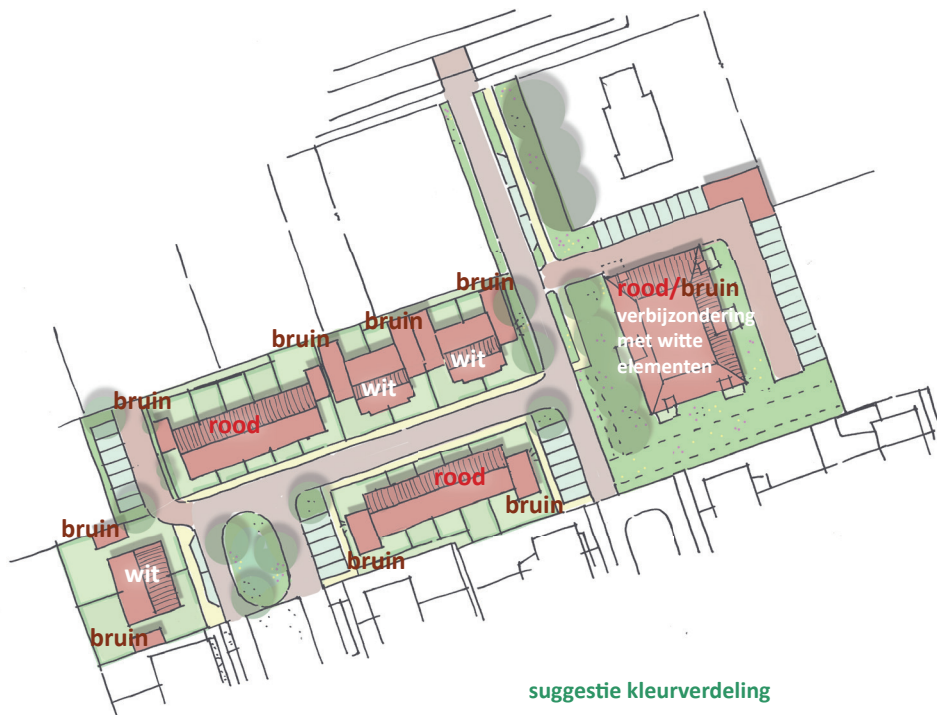


Architectuur - Gewenste beeldkwaliteit



De eerste periode van voor de jaren '50 vormt de aanleiding voor de gewenste beeldkwaliteit van Achter de Jera II, vertaald op een eigentijdse manier. In deze eerste periode was de architectuur rijk met veel detaillering in het metselwerk: rollagen, omlijsting van deuren en ramen en 'oortjes' aan het einde van de goot in de kopgevel. Een witte driehoek in het bovenste deel van de kopgevel is een element in Ysselsteyn wat terugkomt in verschillende periodes en ook hier wordt toegepast. Evenals het wit keimen van een deel van de gevel. Hiermee krijgt de nieuwe woonwijk een eigen 'gezicht' met regionale invloeden daarin verwerkt.

De gedachte is te zoeken naar eenheid in architectuur maar ook afwisseling, zodat een levendige nieuwe wijk ontstaat.



suggestie kleurverdeling

Massa en vorm

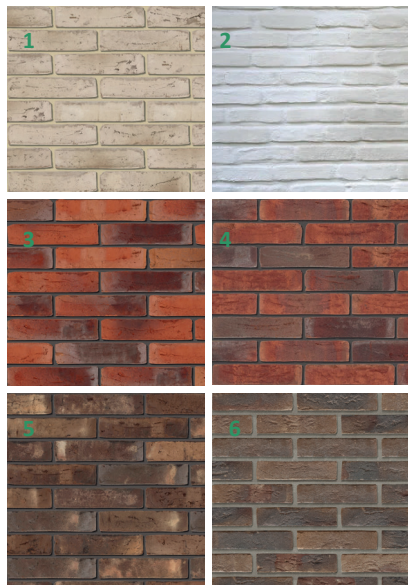
- Eenvoudige hoofdvolumes met een veelal rechthoekige footprint. In de rijen met eventueel een verspringing.
- Hoofdvolumes met kap: zadeldak, mansardekap of kapsuggestie (bij appartementengebouw).
- Kaprichting evenwijdig aan of loodrecht op straat/pad of combi daarvan. Dakkapellen mogelijk om extra ruimte onder de kap te maken.
- Rechthoekige aanbouwen bij de levensloopbestendige woningen.
- Bergingen bij het appartementengebouw eventueel in los laag volume op het achterterrein of inpandig.

Gevelkarakteristiek

- De bebouwing is op de openbare ruimte gericht.
- Wanneer meerdere zijden van het gebouw grenzen aan openbaar gebied dan kennen al deze zijdes een aansprekende gevel met gevelopeningen.
- Aan- en bijgebouwen aan het openbaar gebied zijn waar mogelijk voorzien van gevelopeningen. Extra aandacht verdienen de aanbouwen van de levensloopbestendige woningen op de drie hoeken zoals aangegeven op de vorige pagina. Ze hebben een open, vriendelijke uitstraling met waar mogelijk gevelopeningen.
- Appartementengebouw heeft eenzijdige oriëntatie, met uitzondering van de gevels op de begane grond gelegen aan het binnenterrein waar een gesloten gevel is toegestaan in verband met inpandige bergingen.

Kleur- en materiaalgebruik, detaillering

- Materiaal gevels: metselwerk eventueel deels wit gekeimd of gepleisterd. Verbijzondering met houten elementen mogelijk.
- Eenheid door kleurgebruik: rood, bruin en wit voor de gevels.
 - Suggestie kleurverdeling zie hiernaast: tweekappers wit, rijen rood, aanbouwen bruin, appartementengebouw rood/bruin met witte elementen.
 - Kleurstellingen kunnen ook binnen een gebouw gecombineerd worden.
- Als gevel wit is, dan plint in rood/bruin tint metselwerk.
- Materiaal dak: dakpannen in grijs/antraciet of oranje/rood, passend bij de dorpse bouwstijl.
- Dakkapellen hebben beperkte afmetingen en de rand is fijn/dun vormgegeven.



Metselwerk in de tinten wit, rood en bruin

breed, groen profiel met grote bomen maakt overgang naar levensloopbestendige woningen van 1,5 laag met kap soepel



bestaande tweekappers in 2 lagen met kap

- Bij het toepassen van boeiboords en dakranden, deze fijn/dun vormgeven (ook bij erkers en carports).
- Balkons subtiel vormgeven of (deels) inpandig, zodat hoofdvorm eruit springt. Bijvoorbeeld:
 - Dunne witte of donkere rand ter hoogte van een sierlaag in het metselwerk.
 - Donker hekwerk of glas in een smal profiel als afscherming.
- Verfijning in detaillering, ter inspiratie:
 - Siermetselwerk zoals rollagen, een sierlijst onder de kap, omlijsting om deuren en ramen.
 - De witte driehoek op het bovenste gedeelte van de kopgevel toepassen, gepleisterd of gemetseld.
 - Ramen onderverdeeld.
 - 'Oren' beëindigen de goot.
- Zonnepanelen en buitenunits warmtepompen zorgvuldig mee-ontwerpen.

Special: appartementengebouw

Het appartementengebouw bestaat uit max 3 lagen, waarbij de derde laag een kapsuggestie heeft*. Hiermee sluit het volume qua massa en vorm aan op de bestaande tweekappers die ten zuiden staan van het plangebied. Het blok ligt wat verder terug van de weg en kent een groenpartij aan de voorkant met bomen die groot uitgroeien. De overgang naar de levensloopbestendige woningen van 1,5 laag met kap aan de overzijde van de straat is daarmee soepel.

Het gebouw voorziet in de woningvraag naar goedkopere woningen. Daarmee is de grotere footprint te verantwoorden. De dorpsse vormgeving is belangrijk, zodat het blok een vriendelijke uitstraling krijgt en past bij de rest van het plan. Het gebouw vormt een eenheid met de rest van Achter de Jera II door het toepassen van dezelfde materialen en kleuren en terugkomende elementen zoals siermetselwerk, onderverdeling in ramen en/of gekeimde delen. Parkeren gebeurt aan de achterkant, zoveel mogelijk uit het zicht.

**Met een kapsuggestie wordt bedoeld dat alleen het voorste deel vanaf de gevel een kap heeft. In het midden is ook een plat dak mogelijk. Dit is niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied. Door te werken met een kapsuggestie ontstaat toch voldoende ruimte om volledige woningen te realiseren in de kap. Daarmee kan worden voldaan aan de woningvraag.*

Architectuur - Ter inspiratie



1. Combi van witte woning met bruine aanbouw, fijn vormgegeven carport (*Pastoerswei - Woning 1 T/M 18, Vaals | Residence, z.d.*)



2. Appartementengebouw met dorpsse vormgeving door toepassen kap en lage goot, balkons subtiel vormgegeven (*De Fruitmeester: Van Ambitieuus Idee Tot Duurzaam Woonconcept in de Sfeer van de Tuinderscultuur, z.d.*)



3. Appartementengebouw met kapsuggestie, siermetselwerk en onderverdeling in ramen (*Stationsstraat 23L hardinxveld-giessendam, z.d.*)



4. Rijk versierde nol met witte driehoek (*Ysselsteyn · Netherlands, z.d.*)



5. Witte driehoek als kenmerkend element, springt eruit ondanks minder detaillering (*Ysselsteyn · Netherlands, z.d.*)



6. Rijk gedetailleerd metselwerk als lijst om de deuren, boven de ramen en onder de goot, toepassen plint bij gekeimde woningen, onderverdeling in ramen (*Ysselsteyn · Netherlands, z.d.*)



Erfafscheidingen

-  erfafscheiding in vorm lage haag (max 1m)
-  als hier erfafscheiding wordt toegepast dan in vorm hoge haag, poort is mogelijk
-  geen erfafscheiding toegestaan



Openbare ruimte

-  sierborders
-  gazon
-  wadi met bloemrijk grasland
-  heester, bv viburnum
-  haag
-  3e grootte boom, bv krentenboom
-  2e grootte boom, bv wilde appel, bijenboom, rode zuilbeuk, steeneik
-  1e grootte boom, bv veldesdoorn, moerasedik
-  bestaande bomen, buiten plangebied

grote bestaande bomen op
buurperceel werken mee aan beeld
van groene entree



Openbaar groen

1. De groene entree van het plangebied kent sierborders met bloeiende planten en een brede gazonstrook. De grote bomen op het bestaande perceel ten oosten dragen bij aan de groene uitstraling.

2. Ter hoogte van het appartementengebouw zijn meer bomen opgenomen in het profiel. Hier is ruimte om 1e orde bomen, zoals de veldesdoorn, te plaatsen. Daarmee wordt het appartementengebouw fraai groen ingepast. Verder zijn kleinere bomen aan de overzijde van de straat mogelijk zoals de krentenboom en steeneik in een border van sierplanten.

3. Wadi met bloemrijk grasland en verschillende type bomen aan de randen en in het losse perkje zoals de wilde appel, bijenboom, moerasedik en rode zuilbeuk.

4. Groen ingepast parkeerterrein waarbij de zijkant van de nieuwe woning wordt ingepast met een sierborder met heesters zoals de viburnum. En waar de achterkant van het bestaande buurperceel met een haag wordt afgeschermd.

Materialisatie

Hieronder een suggestie voor de materialisatie. Het uitgangspunt is een dorpse uitstraling.

- rijbanen in straatbakstenen keiformaat keperverband, kleur bruin
- trottoirs in betegels 300x300x80mm halfsteensverband
- eigen terrein bij appartement betonstraatstenen keiformaat keperverband, kleur rood
- parkeervakken in solidrain connect (gemeenteground), grasbetontegels (appartementen eigen terrein)

Beplanting - Ter inspiratie



9. hertshooi (Haagplanten.net, z.d.)



1. steeneik (Yarinde, z.d.)



3. dwergmispel (Cotoneaster Coral Beauty - Dwergmispel, z.d.)



6. krentenboompje (Ilmer B.V. Internet, Applications, Media, z.d.)



4. rode zuilbeuk (Rode Zuilbeuk, z.d.)



7. bloemrijk grasland (M1 Laag Bloemrijk Grasland : Losse Grammen | 10011-gram, z.d.)



10. veldesdoorn (Elsrijk) (Acer Campestre "Elsrijk", z.d.)



2. wilde appel (Malus Sylvestris, z.d.)



5. sneeuwbol (Viburnum x Bodnantense "Dawn" | Arrowwood "Dawn" Shrubs/ RHS, z.d.)



8. bijenboom (Tetradium Daniellii, z.d.)



11. moerasedik (Quercus Palustris, z.d.)

p 7 en 8. Beeldkwaliteit omgeving

Voor alle afbeeldingen op deze pagina's geldt dezelfde bron, geraadpleegd op 2 okt 2025

Ysselsteyn · Netherlands. (z.d.). Ysselsteyn · Netherlands. <https://www.google.com/maps/place/Ysselsteyn/>

p.12

Alle bronnen op deze pagina zijn geraadpleegd op 2 okt 2025

1. Emixion. (z.d.-b). Ons assortiment bakstenen. Caprice Baksteen - Baksteen met een Warm Hart! <https://capricebaksteen.nl/bakstenen/Grijs/wsng-cc-muria>
2. Authentieke Keimsteen rood genuanceerd Waalformaat. (z.d.). KempIQ. <https://www.kempiq.nl/authentieke-keimsteen-rood-genuanceerd-waalformaat.html#gallery-3>
3. Emixion. (z.d.). Ons assortiment bakstenen. Caprice Baksteen - Baksteen met een Warm Hart! <https://capricebaksteen.nl/bakstenen/rood/wsma-b-telica>
4. Emixion. (z.d.-c). Ons assortiment bakstenen. Caprice Baksteen - Baksteen met een Warm Hart! <https://capricebaksteen.nl/bakstenen/rood/wcema-b-stromboli>
5. Emixion. (z.d.-d). Ons assortiment bakstenen. Caprice Baksteen - Baksteen met een Warm Hart! <https://capricebaksteen.nl/bakstenen/bruin/wsemb-grca-caldera>
6. Boomscheut. (2019, 31 mei). Netherlands. <https://www.wienerberger.nl/producten/gevel/cp/boomscheut.html>

p.13 Architectuur - Ter inspiratie

Alle bronnen op deze pagina zijn geraadpleegd op 2 okt 2025

1. Pastoerswei - Woning 1 t/m 18, Vaals | Residence. (z.d.). Residence. <https://www.residence.nl/toplocaties/pastoerswei-woning-1-t-m-18-vaals/>
2. De Fruitmeester: van ambitieus idee tot duurzaam woonconcept in de sfeer van de tuinderscultuur. (z.d.). <https://www.duravermeer.nl/nieuws/de-fruitmeester:-van-ambitieuus-idee-tot-duurzaam-woonconcept-in-de-sfeer-van-de-tuinderscultuur>
3. Stationsstraat 23L HARDINXVELD-GIESSENDAM. (z.d.). alblasserwaard.nl. <https://www.alblasserwaard.nl/property/stationsstraat-23l-hardinxveld-giessendam-524>
4. t/m 7. Ysselsteyn · Netherlands. (z.d.). Ysselsteyn · Netherlands. <https://www.google.com/maps/place/Ysselsteyn/>

p. 16 Beplanting - ter inspiratie

Alle bronnen op deze pagina zijn geraadpleegd op 2 okt 2025

1. Yarinde. (z.d.). Steeneik Quercus ilex op hoge stam kopen - Hoogstam wintergroene boom eik. <https://yarinde.nl/products/steeneik-quercus-ilex-compacte-eik>
2. Malus sylvestris. (z.d.). Van Den Berk Boomkwekerijen. <https://www.vdberk.nl/bomen/malus-sylvestris/>
3. Cotoneaster Coral Beauty - Dwergmispel. (z.d.). Het Groene Paradijs BV. https://groeneparadijs.nl/cotoneaster-coral-beauty-groenblijvende-dwergmispel.html?gad_source=1&gad_campaignid=21403533975&gbraid=0AAAAADfYyCXAqPZh05S7U1bM6lDc3VdN&gclid=EAlaQobChMIpN2X_rKdKAMVs8pEBx29UxmIEAQYASABEgl_4fD_BwE
4. Rode zuilbeuk. (z.d.). Tuinplant.nl. https://www.tuinplant.nl/rode-zuilbeuk-fagus-sylvatica-dawyck-purple?utm_campaign=shopping&utm_content=&utm_source=google&utm_medium=organic&utm_term=&gad_source=1&gad_campaignid=21838766060&gbraid=0AAAAADpVbTdkB5RaLqodqgoMbnAJoEgu5&gclid=EAlaQobChMIqtrfuqGDkAMVWZCDBx1EVC5XEAQYByABEglGBfD_BwE
5. Viburnum × bodnantense "Dawn" | arrowwood "Dawn" Shrubs/RHS. (z.d.). Royal Horticultural Society. <https://www.rhs.org.uk/plants/99308/viburnum-bodnantense-dawn/details>
6. Ilmer B.V. Internet, Applications, Media. (z.d.). Amelanchier lamarckii als grote volwassen meerstammige boom. <https://www.tenhoven-bomen.nl/464-amelanchier-lamarckii>
7. M1 Laag bloemrijk grasland : Losse grammen | Losse grammen | 10011-gram. (z.d.). Cruydt-Hoeck. <https://www.cruydhoeck.nl/m1-laag-bloemrijk-grasland-losse-grammen>
8. Tetradium daniellii. (z.d.). Van Den Berk Boomkwekerijen. <https://www.vdberk.nl/bomen/tetradium-daniellii/>
9. Haagplanten.net. (z.d.). Hypericum calycinum. <https://www.haagplanten.net/hypericum-calycinum-mo23004755.html>
10. Acer campestre "Elsrijk". (z.d.). Van Den Berk Nurseries. <https://www.vdberk.com/trees/acer-campestre-elsrijk/>
11. Quercus palustris. (z.d.). Van Den Berk Nurseries. <https://www.vdberk.com/trees/quercus-palustris/>



VAN PLAN
Anneke van Sonsbeek
Doelenstraat 37
5616 RK Eindhoven
www.vanplanontwerp.nl
anneke@vanplanontwerp.nl
06 16764496