



Wilsum - De Thijs

Beeldkwaliteitsplan



1 Inleiding

Het nieuwbouwplan De Thijs biedt de laatste inbreidingsmogelijkheid voor Wilsum. Het plan kenmerkt zich dan ook door een sterke verwevenheid met de omliggende delen van de dorpskern. Om tot een fraaie afronding van de dorpskern te komen, is een goede beeldkwaliteit noodzakelijk. Dit sluit aan bij wat in de structuurvisie wordt geschreven: uitbreidingen van de dorpen moeten op een zorgvuldige, dorpse wijze in het landschap worden ingepast.

De welstandsnota van de Gemeente Kampen beschrijft voornamelijk het bestaande gebied en geeft regels voor incidentele nieuw- en verbouwplannen. De welstandsnota is niet voldoende ingericht als toetsingskader voor planmatige nieuwbouwplannen. Om deze leemte in te vullen, is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Eerst wordt het stedenbouwkundig plan beschreven. Daarna volgen stapsgewijs de verschillende criteria die voor de woningen zijn opgesteld.

Het plan De Thijs wordt over een langere periode (circa tien jaar) gerealiseerd. Alhoewel het bestemmingsplan ruimte biedt om woningtypen uit te wisselen, moet een grotere wijziging van de verkaveling toch niet worden uitgesloten. In beide gevallen blijven de eisen en intenties zoals die in dit beeldkwaliteitsplan zijn opgesomd van kracht.

Het bestemmingsplan voor De Thijs beslaat ook de sportvelden, voetbalkantine en bossingel aan de overzijde van de Van Lierweg. Dit beeldkwaliteitsplan betreft alleen de nieuwe woonbuurt.



2 Stedenbouwkundig Plan

Het verkavelingsplan is opgehangen aan een tweetal routes. Van noord naar zuid loopt een zichtlijn die op de IJsseldijk is gericht. Hierdoor is vanuit bijna de hele buurt de binding met Wilsum als dijkdorp zichtbaar.

Van oost naar west loopt een tweede route door de buurt. Deze verbindt het centrum van Wilsum via de Thijsweg met de voetbalvelden aan de Van Lierweg. Deze route is daardoor meer voor langzaam verkeer bedoeld. De groene, open speelruimte in het midden van het plan vormt tegelijkertijd het kruispunt van beide routes. De routes zullen worden benadrukt door middel van boombeplanting waarbij zal worden gekozen voor in het dorp passende soorten.

Door het verbinden van de nieuwe buurt met de Dorpsweg en de (oude) Thijsweg wordt op buurtniveau zo goed mogelijk aangesloten op de bestaande dorpskern.

De nieuwe buurt laat zich kenmerken door een grote variatie aan woningcategorieën. Hier is bewust voor gekozen. De woningcategorieën zijn zoveel mogelijk verspreid over de buurt, zodat in elke fase in meerdere woningcategorieën kan worden gebouwd. Zo ontstaat er een gedifferentieerd beeld dat aansluit bij wat er in kleinere dorpen gebruikelijk is.

In aansluiting op het plandeel Hendrik Evinkstraat is er aan de binnenzijde van het plan gekozen voor een duidelijke scheiding tussen rijbaan, trottoirs en parkeerplaatsen. Daarbuiten mengt al het verkeer zich op een enkele rijbaan.

Bij het ontwerpen van de groenvoorzieningen is nadrukkelijk aandacht geschonken aan "kwaliteit boven kwantiteit". Naast de beide speelvelden, valt vooral de wadi op. Deze speciale greppel loopt van noord naar zuid door de buurt en heeft een functie bij de afwatering van het plangebied.

Alle groenvoorzieningen hebben een esthetische danwel gebruiksfunctie. Niet-functioneel groen is op voorhand bij de kavels gevoegd. Mogelijke toekomstige verzoeken tot aankoop van openbaar groen worden dan ook afgewezen.

verkavelingsplan De Thijs



3 Bepalingen voor Beeldkwaliteit

De bepalingen in het bestemmingsplan hebben voornamelijk betrekking op de afmetingen en de massa van een woning. In dit beeldkwaliteitsplan worden meer specifieke eisen gesteld aan de verschijningsvorm van de woning. Ook wordt aansluiting gezocht bij kleuren en vormen die voor de dorpse bouw in Wilsum specifiek zijn.

In Wilsum geldt dat woningen veelal gekenmerkt worden door een (bruin)rode baksteen en een pannen dakafdekking. De woningen hebben meestal een duidelijke hoofdvorm. Detailleringen zijn eenvoudig van karakter en zijn per woning (of groepje woningen) bepaald. Dit zijn belangrijke beeld-ingrediënten die ook voor de nieuwe woningen moeten worden toegepast.

Het nieuwe verkavelingsplan kent veel randen, hoeksituaties en kleinere groepen van woningen. Hierdoor is op veel plaatsen extra aandacht voor beeldkwaliteit nodig. Hierbij springen vooral de woningen langs de Dorpsweg en de Van Lierweg in het oog. Deze woningen bepalen straks in belangrijke mate de eerste aanblik voor wie Wilsum vanuit het oosten nadert.

Ook voor de woningen rondom het speelveld in het midden van de buurt geldt dat architectonische kwaliteit extra belangrijk is. Deze woningen zijn voor een groot deel verantwoordelijk voor het beeld aan de "binnenzijde" van het plan.

Om de bovenstaande beschrijvingen concreet te maken, zijn de bepalingen samengevat in een aantal onderwerpen:

- kleur- en materiaalgebruik
- zichtgevels
- gootlijn en kapvormen
- garagesituering
- erfafscheidingen

In het algemeen zullen naast elkaar gelegen bouwplannen in hun onderlinge samenhang op welstandseisen worden getoetst. Zo wordt bereikt dat het beeld van naastgelegen woningen een zekere mate van samenhang vertonen. Hierbij moet zeker worden gedacht aan situaties waarbij de garages van twee woningen aan elkaar grenzen.

3.1 Kleur- en materiaalgebruik

Omdat (gedeeltelijk) sprake is van een inbreidingslocatie is het goed om met het kleurgebruik aan te sluiten bij wat in het naastgelegen, oudere deel van Wilsum gebruikelijk is. In bijna alle gevallen is sprake van stenen met een aardetint: het spectrum van rode en bruine kleuren. Deze kleuren moeten dan ook in het plan De Thijs worden gebruikt.

De daken in de bestaande kom zijn voor het overgrote deel afgedekt met antracietkleurige of grijze pannen; soms (gedeeltelijk) met riet. Ook dit beeld wordt in De Thijs voortgezet. Een antracietkleurige, grijze of grijs-bruine dakafdekking is daarom verplicht.

Als voor een dakafdekking met pannen wordt gekozen, mogen er geen geglazuurde pannen worden gebruikt.

3.2 Zichtgevels

Het plan kent veel hoeksituaties waarbij woningen aan twee straten grenzen. Bij het ontwerpen van deze woningen moet hier nadrukkelijk aandacht aan worden geschonken. Door het tweezijdig ontwerpen van deze woningen worden blinde gevelvlakken voorkomen.

3.3 Gootlijn en kapvormen

In een dorpse opzet is meestal geen sprake van strakke, repe-terende kapvormen. Vaak heeft elke woning zijn eigen karakter en bijbehorende kapvorm. Toch is er bij nadere studie een rode draad herkenbaar. De vrijstaande woningen in Wilsum hebben hoofdzakelijk zadeldaken, al dan niet met een wolfseind. Dit is in het bijzonder het geval langs de Dorpsweg.

Dubbele woningen komen voor in zowel dwarskap als langskap. De rijenwoningen hebben traditioneel langskappen.

Voor De Thijs geldt, dat de kapvorm in een groot deel van het plan vrij is. Uitzondering hierop vormen de vrijstaande woningen langs de Dorpsweg. Hier is een zadeldak, al dan niet met wolfseind, verplicht.

Omdat niet is vastgelegd hoe de woningen in hoeksituaties moeten worden georiënteerd, kan – zeker aan de buitenrand van het plan – een gevarieerd kappenbeeld ontstaan. Dit sluit aan bij het beeld zoals dat in het centrum en langs de Dorpsweg gebruikelijk is.

Voor de rijenwoningen geldt dat deze moeten worden uitgevoerd met een langskap. Omdat deze woningen vooral rondom het open middengebied zijn gesitueerd, wordt deze lijn ook van toepassing verklaard op de andere te bouwen woningen in dit plandeel.



niet



wel

3.4 Garagesituering

Voor de vrijstaande kavels aan de buitenrand van het plangebied wordt de plaats van de inrit expliciet aangegeven. Op deze wijze worden onnodige doorsnijdingen van het openbaar groen voorkomen. De ligging van de (gezamenlijke) inrit is in de meeste gevallen bepalend voor de situering van de garage.

3.5 Erfafscheidingen

Ter voorkoming van een wildgroei aan verschillende erfafscheidingen en ter versterking van de stedenbouwkundige opzet, worden op sommige plaatsen erfafscheidingen in een specifieke vorm verplicht gesteld.

Op een aantal plaatsen moet een vaste erfafscheiding worden meentworpen. Hierbij geldt dat het onderste deel tot ongeveer een halve meter hoogte in (bak)steen moet worden uitgevoerd. Daarboven is

afb. 1
- zichtgevels
- gootlijnen en kapvormen



- * twee zichtgevels ontwerpen
- ↔ verplichte nokrichting
- orange vrijstaand, zadeldak, al dan niet afgewolfd
- yellow binnenring, langskap
- brown westkant, gootlijn en nokrichting vrij

een transparante en/of groene oplossing mogelijk zoals bijvoorbeeld een (smeed)ijzeren of houten hekwerk of haagbeplanting.



niet



wel

Aan de zuidoostzijde van het plan wordt door de gemeente een haag aangeplant. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande haag langs de Dorpsweg en wordt ook een goede overgang naar de boomrijke Van Lierweg en het achtergelegen buitengebied gemaakt. Op de erfgrans achter deze haag is een (smeed)ijzeren hekwerk verplicht.

De materiaalkeuze moet worden afgestemd op de materiaalkeuze van de woning. Zo kan bijvoorbeeld eenzelfde muursteen worden gebruikt en de kleur van een hek aansluiten bij de kleur van een kozijn.

3.6 Samengevat

Hieronder kort samengevat de beeldkwaliteitseisen uit dit plan.

- gevel gebruik van aardetinten.
- dakafdekking antraciet, grijs of grijsbruin. Geen geglazuurde pannen.
- zichtgevels woningen op hoeken tweezijdig ontwerpen.
- gootlijn gootlijnen op een aantal plaatsen bouwstrooksgewijs afstemmen.
- kapvormen kapvorm ligt voor sommige woningen vast.
- garagesituering voor sommige kavels is de ligging van de inrit nadrukkelijk vastgelegd.
- erfafscheidingen duurzaam, meeontwerpen met de woning. IJzeren tuinhek aan de buitenzijde van het plan.

afb. 2
- erfafscheidingen
- situering van garage en inrit



- ▶ ligging van de inrit
- (smeed)ijzeren tuinhek achter gemeentelijke haag
- duurzame, mee-ontworpen erfafscheiding

4 Toetsing van de plannen

Het is van belang dat toekomstige bouwers, ontwikkelaars en architecten zich al in een vroeg stadium laten informeren over de beeldkwaliteitseisen.

Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de feitelijke toetsing van het bouwplan, schetsontwerpen te overleggen. Op deze manier worden in een later stadium onnodige wijzigingskosten voorkomen. Ook is het verstandig om tijdig te overleggen met de toekomstige bureaus uit dezelfde bouwstrook om na te gaan of bouwplannen niet strijdig zijn.

De toetsing van de plannen aan het beeldkwaliteitsplan wordt verzorgd door het team Vergunningen van de Gemeente Kampen alsmede de welstandscommissie van Het Oversticht. Zij zullen het college van Burgemeester en Wethouders adviseren. Bouwaanvragen die passen binnen dit beeldkwaliteitsplan worden op de gebruikelijke wijze afgehandeld. Plannen die niet voldoen aan de bepalingen die in dit beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen, krijgen in principe geen positief welstandsadvies.

5 Procedure

Dit beeldkwaliteitsplan moet worden gezien als een aanvulling op de welstandsnota van de Gemeente Kampen.

Het plan heeft vanaf 1 april gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad

in de vergadering van 27.06.2009

Voorzitter :



Griffier :

