



# BEELDREGIEPLAN 'DE THIJS' WILSUM

DECEMBER 2012





# BEEELDREGIEPLAN 'DE THIJS' WILSUM

13 DECEMBER 2012



Gemeente Kampen  
Postbus 5009  
8260 GA Kampen  
[www.kampen.nl](http://www.kampen.nl)



## Inhoud

|    |                             |    |
|----|-----------------------------|----|
|    | Inleiding                   | 7  |
| 1. | Proces                      | 8  |
| 2. | Gebiedsbeschrijving         | 9  |
| 3. | Bebouwing                   | 13 |
| 4. | Openbare ruimte             | 17 |
| 5. | Erven                       | 18 |
| 6. | Verkavelingsplan 'De Thijs' | 19 |
| 7. | Inspiratie bebouwing        | 21 |



# Inleiding

In 2009 is voor woningbouwlocatie Wilsum 'De Thijs' een verkavelingsplan gemaakt met daarbij een beeldkwaliteitsplan. Dit plan kan nu worden gerealiseerd door de verplaatsing van het voetbalveld en de bouw van een nieuwe accommodatie. In 2012 wordt het bestemmingsplan voor heel Wilsum herzien. Hierin wordt het bestemmingsplan 'De Thijs' ook meegenomen.

Voor Wilsum geldt, zoals in alle kernen van Kampen, dat nieuwe bebouwing moet passen binnen het zgn. 'dorps bouwen' als logisch vervolg op de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel en het gemeentelijk Structuurplan Kampen 2030. Dit betekent dat nieuwbouw goed past binnen de karakteristieken van het dorp Wilsum. Om dat te kunnen vaststellen wordt gekeken naar de positionering van de gebouwen, het type bebouwing, het materiaalgebruik, de erfbeplanting en de inrichting van de openbare ruimte.

In het vastgestelde Beeldkwaliteitplan Wilsum-De Thijs uit 2009 is een aantal richtlijnen gegeven met betrekking tot kleur en materiaalgebruik van bebouwing, zichtgevels, gootlijn, kapvormen, garagesituering en erfscheidingen. Het dorps bouwen vraagt echter om een wat bredere insteek: niet alleen de bebouwing is het onderwerp, maar ook en vooral de inpassing in het dorp en het landschap.

Met dit Beeldregieplan Wilsum wordt aan bouwers handvatten gegeven om aan het gewenste dorps bouwen te kunnen voldoen.

N.B. Alle in dit stuk genoemde documenten kunnen worden teruggevonden op de laatste pagina, met verwijzing naar de oorsprong.



# 1. Proces

Het Beeldregieplan is ook een aanvulling op de Welstandsnota Kampen uit 2004. De Welstandsnota biedt de aanvrager van een bouwproject inzicht in de beoordeling van (zijn of haar) bouwplannen.

In de Welstandsnota is de gemeente Kampen opgedeeld in zgn. 'deelgebieden'. Per deelgebied worden bepaalde criteria toegepast die de kwaliteit van dat gebied waarborgen. Omdat een buitengebied anders is dan een binnenstad bijvoorbeeld, wordt per deelgebied een eigen 'set' criteria toegepast. Op die manier wordt de kwaliteit per deelgebied beoordeeld. Het plangebied in Wilsum valt binnen de Welstandsnota onder: buitengebied, deelgebied "het Rivierenlandschap". De algemene criteria vanuit welstandsbeleid voor dit gebied zijn:

1. Het landschap dient zoveel mogelijk open te blijven. Binnen de dorpskernen dient de bestaande structuur, zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving heterogeen en kleinschalig, behouden te blijven.
2. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de oorspronkelijke boerderijen en de bijgebouwen dienen de bebouwingskarakteristieken, zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn beschreven, te worden behouden en waar mogelijk versterkt te worden.

Het beeldkwaliteitplan, zoals het eerder genoemde Beeldkwaliteitplan Wilsum – De Thijs, biedt de Welstandcommissie nadere criteria voor het toetsen van de bouwplannen. Het nu opgestelde beeldregieplan biedt ook inzicht in de ligging van het dorp in het landschap en benoemt de omgevingsaspecten die een belangrijke rol spelen bij een geslaagd bouwproject. Het beeldregieplan is bedoeld om de bouwers/geïnteresseerden te inspireren. Op basis van het beeldregieplan worden gesprekken gevoerd over de bouwplannen in het stadium van schetsontwerp en voorlopig ontwerp. Concrete voorstellen of ontwerpen van geïnteresseerde bouwers worden besproken met een beeldregieteam alvorens het plan naar de Welstandcommissie wordt gestuurd. Het beeldregieteam bestaat uit één of twee vaktechnische medewerkers van de gemeente en heeft een adviserende en meedenkende rol. Het beeldregieteam kan bij uitzondering afwijken van de 'spelregels' van het beeldregieplan, mits sprake is van een invulling naar de geest van het plan.



## 2. Gebiedsbeschrijving

### Ontstaan

In 1231 wordt voor het eerst over Wilsum geschreven en alhoewel Wilsum een dorps karakter heeft, kreeg het al vóór 1321 stadsrechten van de bisschop van Utrecht. Wilsum is ontstaan op een zandrug langs de IJssel. De hoogte van de zandrug vormde een natuurlijke bescherming tegen het water en zo een goede plek om te wonen. Vanaf deze hoger gelegen delen is het omliggende lager gelegen landschap in gebruik genomen en verkaveld. De dijk sluit aan op de zandruggen en is eveneens een belangrijk structuurbepalend element. De dijk was ook een veelgebruikte handelsroute van Kampen naar Zwolle. Ten noorden van Wilsum ligt op een zandige hoogte Nieuwstad, een planmatig opgezette buurschap, dat na de bedijking van de IJssel (voltooid in de 14e eeuw) is ontstaan.



concentratie bebouwing rond de kerk, situatie kadastrale minuut 1817

militaire kaart 1845



Wilsum gezien vanuit de uiterwaarden





historische kaart 1840

topografische kaart 1903



Over de vroegste bebouwing van Wilsum is niet veel bekend. Gezien de handelsprivileges die het stadje kreeg, is het mogelijk dat deze grotendeels uit handelshuizen bestond. De huidige Nederlands Hervormde kerk is waarschijnlijk al in het midden van de 11<sup>de</sup> eeuw gebouwd. Tussen de 16<sup>de</sup> en de 18<sup>de</sup> eeuw stond er een molen op de Molenbelt. In het begin van de 19<sup>de</sup> eeuw is het dorp vooral een agrarische nederzetting.

Met de bedijking van de rivier, waarbij aansluiting gezocht werd bij de hoger gelegen delen in het landschap, kreeg de IJssel (en daarmee de IJsseldelta) min of meer de huidige vorm. De laag gelegen natte gronden kenden vanouds een gebruik als weide en hooiland. Slootjes zorgen voor de noodzakelijke afwatering van deze gronden en vormden in veel gevallen de perceel- of eigendomsgrenzen. Door de openheid van de laag gelegen natte gronden tekenen de dorpen en ook de hoger gelegen boerderijen en bomen zich als verdichte linten af in het agrarische cultuurlandschap. Omdat de bebouwing en de bomen zich vooral op de hogere delen bevinden, worden de hoogteverschillen dus geaccentueerd.

Wilsum anno nu



### **Kernkwaliteiten landschap:**

- *openheid van de Mastenbroeker polder gaat over in het meer kleinschalige rivierenlandschap*
- *landschap is leesbaar in het dorp, silhouet van dorp met kerk en grote linden als dijkwoningen vormt vanuit het landschap een mooi lint*
- *overgang dorp uiterwaarden helder en leesbaar, waarbij de zandrug nog steeds goed zichtbaar is*

### **1850-heden**

Wilsum groeide in de periode 1850-1950 nauwelijks. De belangrijkste uitbreidingen van de bebouwing waren langs de huidige Westenbergsstraat, de Dorpsweg en de verbindingswegen daartussen. Na 1950 steeg de woningvoorraad tot ruim 200 in 1987 zonder dat de structuur van het stadje wezenlijk veranderde. Wel werd in 1955 de Gereformeerde kerk aan de Dorpsweg gebouwd. Op een prominente plek tegenover de hervormde kerk aan de Dorpsweg werd in 1977 een parkeerterrein met een pleinachtige uitstraling aangelegd, De Brink.

De relatie met de IJssel werd, afgezien van de dijk, van oudsher gekenmerkt door de aanwezigheid van een voetveer, met pad naar het hart van het dorp. Nu is er geen veer meer, maar heeft Wilsum wel een eigen bescheiden passantenhaven met een strandje en een voorziening voor sportvissers.

Gereformeerde kerk



De Brink



passantenhaven aan de IJssel



agrarische weide- en hooilanden





Nederlands Hervormde kerk

Het agrarisch karakter van Wilsum is nog herkenbaar aanwezig. Er zijn nog oude boerderijen, maar ook nieuwe boerenbedrijven en de omliggende gronden zijn in gebruik als weide en hooiland. Langs de Dorpsweg is een dorps diversiteit aan functies in stand gebleven: natuurlijk de kerken en een café, maar ook een kleine supermarkt en een garagebedrijf. Aan de noordzijde van het dorp bevinden zich het nieuwe dorps huis/multifunctioneel centrum, begraafplaats en volkstuinten; aan de oostzijde de sportvelden. De tegen het dorp gelegen sportvelden worden omgevormd tot woongebied (plan 'De Thijs').

kaart met hoogtelijnen in en rond Wilsum



agrarisch landschap





indeling bebouwingstypologieën

#### Kernkwaliteiten bebouwing:

- historische kern en linten goed zichtbaar
- ontwikkeling in de tijd is helder
- variatie, kleinschaligheid, afwisseling, aandacht voor detaillering

## 3. Bebouwing

Binnen Wilsum is een aantal soorten bebouwing te onderscheiden, afhankelijk van ligging en ontstaan. De bebouwing op de hoger gelegen zandrug heeft grofweg 3 gezichten: 'bebouwing in de oude kern', 'agrarische bebouwing' en 'bebouwing aan de dijk'. Op de lager gelegen kleigrond bevinden zich de planmatige uitbreidingen.

### Bebouwing op zandrug/dijk

De bebouwing is georiënteerd op de dijk. Bij de ingangen van het dorp staan kleine boerderijen, iets lager gelegen, dicht achter de dijk. Door de lage ligging en de lage zijgevels van deze oudere boerderijen vallen met name de kappen op: bedekt met riet of pannen. Richting dorpskern verdicht de bebouwing zich, versmalt het profiel en staan de huizen dicht bij elkaar met de voorgevels op de dijk. Daarmee wordt de Dorpsweg een besloten, intiem straatje. Grenzend aan de kerk (zuidzijde) is langs de Dorpsweg de vroegste bebouwing van de kern Wilsum herkenbaar. De hier nog aanwezige oudere bebouwing, als het voormalige schoolgebouw en de voormalige herberg, liggen aan de pleinvormige ruimte. Deze ruimte is ook al goed te zien op de oude kaarten. De grote lindes zijn hier mede beeldbepalend. Met name het compacte bouwen en het bouwen op 2 niveaus (zgn. 'split-level') aan de dijk, zijn karakteristiek voor het oude Wilsum.

### Planmatige uitbreiding

Al sinds de jaren vijftig zijn er, planmatig, woningen bijgebouwd in Wilsum. Een groot aantal is in rijen gebouwd, gekenmerkt door een detaillering per woning. Ook latere bebouwing benadrukt de individuele woning. Veel van de nieuwe bebouwing heeft anderhalf tot twee lagen met een kap. Hoewel dat dus hogere bebouwing is dan de oudbouw, valt dit in het dorpsilhouet weg tegen de zandrug met bebouwing. Dit silhouet is belangrijk voor het totale beeld van het dorp. Er moet dus goed worden gelet op de hoogte van nieuwe bebouwing. Zo is het niet wenselijk dat er hoge bebouwing op de zandrug bij komt.



*vroeg inbreiding in centrum  
diverse planmatige uitbreidingen*



*kleinschalig boerderijen dicht achter de dijk*





## Architectuur

Door heel Wilsum is een grote variatie aan bebouwing te vinden. Door de ligging op de zandrug en de dijk heeft de bebouwing in Wilsum een geheel eigen karakter; compact, zeer gevarieerd qua architectuur, korrelgrootte en hoogte. Diverse kaprichtingen en vormen, het spel met hoogteverschillen, individualiteit en de vormenrijkdom.

Binnen de diverse gebieden zijn verschillende soorten bebouwing te vinden:

### *Dijkwoningen*

Zowel oude als nieuwe dijkwoningen maken slim gebruik van het hoogteverschil. De woningen kijken uit over de dijk. Er is weinig zicht op de binnenterreinen. Woningen hebben weinig of geen voortuin en de achtertuinen liggen onder aan de dijk.

### *Agrarische bebouwing*

Zowel op, achter en beneden aan de dijk ligt verspreid de agrarische bebouwing, vaak met een rieten kap en wolfseinden, en de schuren staan achter het hoofdgebouw.

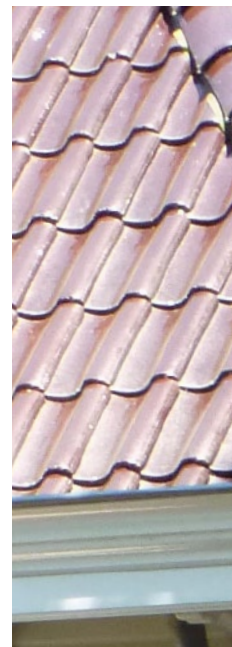
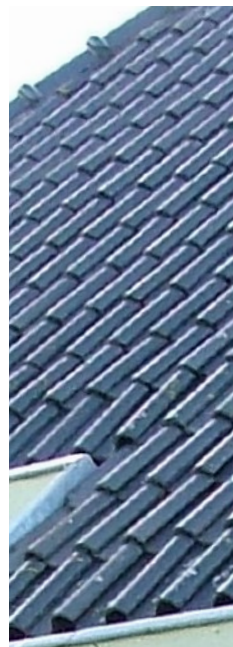
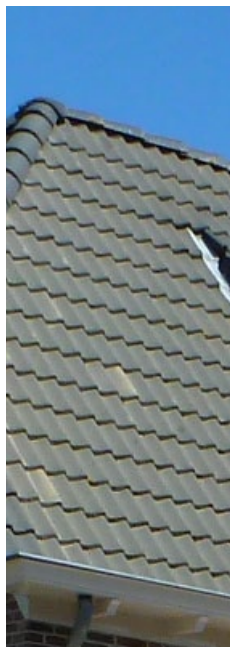
### *Dorpswoningen*

Er zijn diverse verschijningsvormen van de dorpswoning. Het zijn de relatief kleinere woningen. In het oude deel staan ze aaneengesloten, maar als individuele woningen gebouwd. In latere uitbreidingen zijn de dorpswoningen rijtjes woningen, waarbij de individuele woning door detaillering wel herkenbaar is. De oude dorpswoningen hebben meestal 1 laag met een kap in de vorm van een zadel- of schilddak. De nieuwere dorpswoningen hebben twee lagen met een zadeldak.

### *Dorpsvilla's*

De villa's staan verspreid in het dorp. De woningen verschillen onderling sterk, zowel in stijl als richting en vorm. De villa's hebben vaak grote tuinen met bomen en hagen.

de grote diversiteit aan bouwstijlen



materialisatie van de daken

materialisatie van de gevels



### **Kernkwaliteiten architectuur:**

- *oude bebouwing harmonieus*
- *veel variatie in architectuur, korrelgrootte*
- *detaillering in gevels*
- *locatie / landschap leesbaar in bebouwing*

### **Kernkwaliteiten openbare ruimte:**

- *historische lijnen en kern nog steeds goed herkenbaar*
- *sterke relatie met het landschap*
- *door wegbeplanting Dorpsstraat en Quarles van Uffortweg is het dorp mooi en zichtbaar ingekaderd*
- *in de oudere delen sobere inrichting met smalle wegprofielen*

## **4. Openbare ruimte**

De openbare ruimte in Wilsum is beperkt in oppervlak, maar draagt in belangrijke mate bij aan het karakteristieke dorpsbeeld. Door het wonen op de zandrug is de grond efficiënt gebruikt. De dijk is smal en ook de andere straten en stegen in het oude gedeelte zijn niet breed en er is weinig openbaar groen. Binnen de planmatige uitbreidingen zijn bredere straten en plantsoenen aangelegd, kenmerkend voor de bouwperiode. Hoge beplanting staat met name op de dijk, langs de Dorpsweg en de Quarles van Uffortweg. Het kerkhof is een groene enclave in het dorp. In het nieuwere deel is de beplanting rondom het voetbalveld beeldbepalend. Deze zal echter verdwijnen wanneer het plan 'De Thijs' wordt gerealiseerd. Rondom het nieuwe voetbalcomplex komt wel een nieuwe, brede singel van beplanting die voor dit deel beeldbepalend zal zijn.

*pleinachtige ruimte met originele bebouwing*



*brede straten in de uitbreidingen*



### ***Kernkwaliteiten erven:***

- *groene erfgrenzen*
- *zorgvuldig onderhouden erven*

## **5. Erven**

Een groot deel van de erven binnen Wilsum bevindt zich achter de aaneengesloten woningen, vaak zijn het diepe tuinen met beplanting. De erfgrenzen bestaan voornamelijk uit hagen. Tussen landschap en tuinen zijn meestal geen erfscheidingen. Hierdoor komt de relatie tussen dorp en omringend landschap goed tot zijn recht.

*in de kern aaneengesloten bebouwing en kleine of geen voortuinen*



*tuinen achter de woningen lopen door in het landschap*





bouwlekken van verkavelingsplan De Thijs

te maken relaties tussen bestaande bebouwing en De Thijs



## 6. Verkavelingsplan 'De Thijs'

### Beeldkwaliteitsplan

In Beeldkwaliteitsplan 'De Thijs' is de opzet, de verkaveling, van deze nieuwe woonbuurt beschreven. Door het plan lopen twee routes die De Thijs met Wilsum vervlechten. Een van noord naar zuid lopende zichtlijn laat de ligging aan de dijk zien. Op de kruising van deze routes ligt een centrale open ruimte, een speelplek. Door de ligging van De Thijs zijn er veel locaties die speciale aandacht vragen in verband met de beeldkwaliteit. Het gaat dan om de randen, de hoeken, de binnenruimte en de woningen langs de routes. Daarin zit deels een overlap.

In dit plan zijn diverse woningtypen mogelijk, zowel rijen, twee-onder-één-kappers, als individuele woningen. Uitgangspunt is dat er op dorpse wijze wordt gebouwd, in aansluiting op de karakteristiek van Wilsum, specifiek op de naastgelegen bebouwing. Er wordt gestreefd naar samenhang zonder dat dit een saai, monotoon beeld oplevert. Immers de karakteristiek van een dorp komt tot uitdrukking in de samenhang die toch diversiteit vertoont: eenheid in verscheidenheid. De samenhang zit in grootte, kleurgebruik, materiaalgebruik en de manier waarop de nieuwe woningen ten opzichte van de omgeving zijn gesitueerd en ten opzichte van elkaar. Wisselende rooilijnen en kaprichtingen zijn mogelijk, maar wel passend in het beeld. Hiervoor is dus in het beeldkwaliteitplan al een aantal uitgangspunten gegeven.

plan De Thijs ligt op de voormalige voetbalvelden, op de achtergrond de eerste bebouwing





eerste bebouwing van plan De Thijs



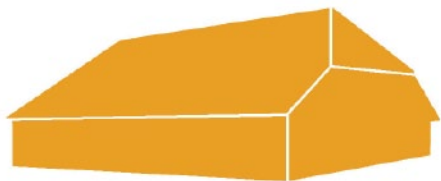
Een aantal woningen is inmiddels gebouwd of in aanbouw. De woningen voldoen aan de gestelde uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan, maar vallen toch *niet* in de categorie “dorps bouwen”. De individuele woning is in de rijen niet herkenbaar en de twee-onder-één-kap woningen onderscheiden zich nauwelijks van woningen in Het Onderdijs. Dat is een ongewenste ontwikkeling, omdat het karakteristieke van het totale dorp op die manier geleidelijk zal verdwijnen.

## Beeldregieplan

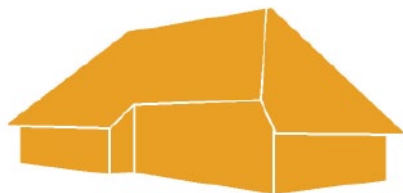
In dit beeldregieplan wordt aangegeven hoe de nieuwe woningen *wel* kunnen passen binnen het dorps bouwen. Daarvoor geeft dit plan een aantal ideeën voor de opbouw van verschillende typen woningen. De inspiratie hiervoor wordt gevonden in de bestaande authentieke bebouwing van Wilsum, maar ook uit nieuwere toevoegingen en voorbeelden uit andere plannen. De ideeën voor het gewenste beeld van de verschillende typen woningen worden hieronder uiteengezet. Dit vormt dus de basis voor de beeldregie.

- Voor de gevel gebruik maken van aardetinten, het kleuren pallet dient ter inspiratie; dit geldt ook voor de dakafdekking.
- Bij hoekwoningen moet de gevel aan beide (straat-)zijden worden ontworpen.
- In het beeldkwaliteitplan worden rijen van maximaal 5 á 6 woningen voorgesteld. Het is hierbij van belang dat dit niet een massieve rij wordt, maar dat de individuele woning herkenbaar is en er niet meer dan vier woningen gelijk zijn.
- De goothoogte kan variëren. Aan de buitenzijde van het plan zijn de woningen één laag met een dak. De kapvormen kunnen verschillend van vorm zijn. Alhoewel er op een aantal plaatsen dakvormen zijn voorgeschreven, kan een afwijking hier zorgen voor het gewenste dorps karakter met meer variatie. Dit kan gekoppeld worden aan bijvoorbeeld de eindwoningen in rijen, danwel één of meerdere tussenwoningen.
- De gebouwde erfscheidingen moeten duurzaam zijn en worden meeontwerpen met de woning. De voorkeur gaat echter uit naar hagen van gebiedseigen beplanting.
- De openbare ruimte mag sober doch dorps worden ingericht. Te brede straatprofielen moeten worden voorkomen en bij voorkeur wordt snel en langzaam verkeer gemengd.

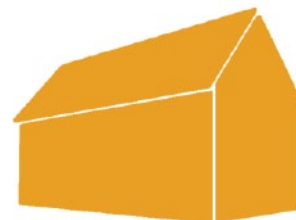
## 7. Inspiratie bebouwing



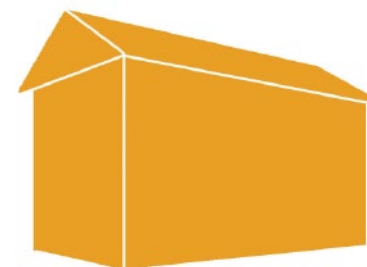
wolfseind



schuur

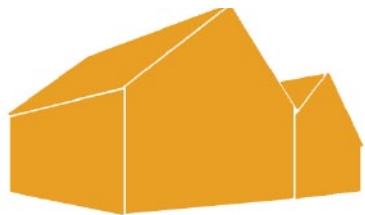


1-laags met kap



2-laags met kap

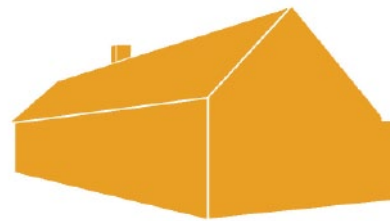




*dubbeld zadeldak*



*zadeldak met schuur*



*lang woonhuis*



*2-laags vierkant*



# Colofon

## Beeldregieplan 'De Thijs' Wilsum

in opdracht van:

**Gemeente Kampen**

samengesteld door:

**tlu landschapsarchitecten**

in samenwerking met:

**Projectgroep Zalk - Wilsum**

bronnen:

***Beeldkwaliteitsplan Wilsum De Thijs juni 2009***

**Gemeente Kampen**

***Bestemmingsplan "Wilsum en Nieuwstad 2012" (concept)***

**Gemeente Kampen**

bronnen beeldmateriaal:

**Slagboom en Peeters luchtfotografie**

**gemeente Kampen**

**tlu landschapsarchitecten**

13 december 2012

Kampen<sup>®</sup>

