

Beeldregieplan 'De Thijs' Wilsum 2022



Verkavelingsplan De Thijs fase 1 2008



Verkavelingsplan De Thijs fase 2 2022

1. Inleiding

In 2009 is voor woningbouwlocatie 'De Thijs' in Wilsum een verkavelingsplan gemaakt met een daarbij horend beeldkwaliteitsplan. Een deel van dit plan is gerealiseerd, het deel ten westen van de Meulemanstraat. De voetbalvelden zijn verplaatst en er is een nieuwe accommodatie gebouwd. Het deel aan de oostzijde van de Koort Meulemanstraat, fase 2, is als onderdeel van "Woningmarkt Kampen in Balans, 2016-2017", gedeprogrammeerd. In 2020 is dit plan weer opgepakt in samenwerking met CPO-groep. 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 erfcheidingen. 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 'De Thijs' Wilsum 2022 worden 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.



Criteria Dorpen Situering

- De bebouwing is met de voorgevel naar de weg gekeerd;
- Nieuwe bebouwing voegt zich in de bestaande structuur en sluit aan op de voor het dorp kenmerkende kaprichingen;
- Bij de situering van nieuwe bebouwing rekening houden met de beeldbepalende voortuinen en erfafscheidingen van het specifieke dorp.

Vormgeving

- Een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm, in aansluiting op de belendingen;
- Nieuwe bebouwing is gerelateerd aan de bestaande maat - schaal en hoog - laag verhoudingen;
- De plaats en afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels is op elkaar afgestemd;
- Aan- op- en uitbouwen, waaronder dakkapellen, voegen zich naar het bestaande bouwwerk;
- Verandering van de functie in een bestaande of (voormalige) boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm;
- Het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte dient, indien van toepassing voor een bepaald type boerderij, herkenbaar te blijven;
- De geleding van de vensteropeningen van (voormalige) boerderijen dient overwegend verticaal te zijn;
- Dakkapellen op (voormalige) boerderijen zijn onopvallend in het dakvlak geplaatst en terughoudend ontworpen.

Detailering, materiaal en kleur

- Zorgvuldige en consequente detailering toepassen;
- De detailering, materialen en kleuren van een nieuwe invulling is afgestemd op de omringende bebouwing;
- Bij verbouwingen en aanbouwen aansluiten op het bestaande (hoofd)gebouw;
- Bij historische boerderijen, woonhuizen en bijzondere functies, de karakteristieke rijke detailering handhaven;
- Kozijnen en windveren in (gebroken) wit of in wit/groen;
- Geen contrasterende materialen toepassen;
- Geen felle en contrasterende kleuren toepassen, grote kleurvlakken zijn gedekt;
- De dakbedekking vertoont een duidelijke textuur, damwandprofielen zijn niet toegestaan.

2. Proces

Naast een handvat is het Beeldregieplan ook een aanvulling op de Welstandsnota Kampen uit 2017. 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 criteria toegepast die de kwaliteit van dat gebied waarborgen. Omdat een buitengebied anders is dan bijvoorbeeld een binnenstad, wordt per deelgebied een eigen 'set' criteria toegepast. Op die manier wordt de kwaliteit per deelgebied beoordeeld. Het plangebied in Wilsom valt binnen de Welstandsnota 'Dorpen'

<https://www.kampen.nl/sites/default/files/Welstandsnota%20gemeente%20Kampen.pdf>

“De relatie met het buitengebied is sterk, mede door de hogere ligging in het landschap en losse plaatsing van de bebouwing. Het silhouet en het dakenlandschap van de dorpen is beeldbepalend voor de wijde omgeving, de zichtlijnen van en naar de dorpen eveneens. Vrijstaande boerderijen binnen de dorpen, vaak op terpen, nemen een belangrijke plek in. Bij nieuwe bebouwing kan met name afwijkende schaal, maat, dakvorm een verstorende werking hebben op het karakter van het dorp.”

Een beeldregieplan 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.



Concentratie bebouwing rond de kerk, situatie kadastrale minuut 1817



Militaire kaart 1845

3. 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.



Wilsum gezien vanuit de uiterwaarden



Historische kaart 1840



Topografische kaart 1903



Wilsum anno nu

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^{de} eeuw gebouwd. Tussen de 16^{de} en de 18^{de} eeuw stond er een molen op de Molenbelt. In het begin van de 19^{de} 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 perceels- of eigendomsgrenzen. Door de openheid van de laag gelegen natte gronden tekenden 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.

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 Westenbergstraat, 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



Agrarisch weide- en hooilanden



Dorpsilhouet 2012



Kleinschalig boerderijen dicht achter de dijk

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. Aan de noordzijde van het dorp bevinden zich het nieuwe dorps huis/multifunctioneel centrum, begraafplaats en volkstuinen; aan de oostzijde de sportvelden. De voormalige sportvelden zijn omgevormd tot een woongebied (plan 'De Thijs' fase 1). Het deel bestemd voor fase 2 is jarenlang als pauselandschap in gebruik geweest, beheerd door vrijwilligers.



Indeling bebouwingstypologieën

Kernkwaliteiten bebouwing:

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

4. 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', 'agrariërsche 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.

Kernkwaliteiten architectuur:

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



Pleinachtige ruimte met originele bebouwing



In de kern aaneengesloten bebouwing en kleine of geen voortuinen



De grote diversiteit aan bouwstijlen

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

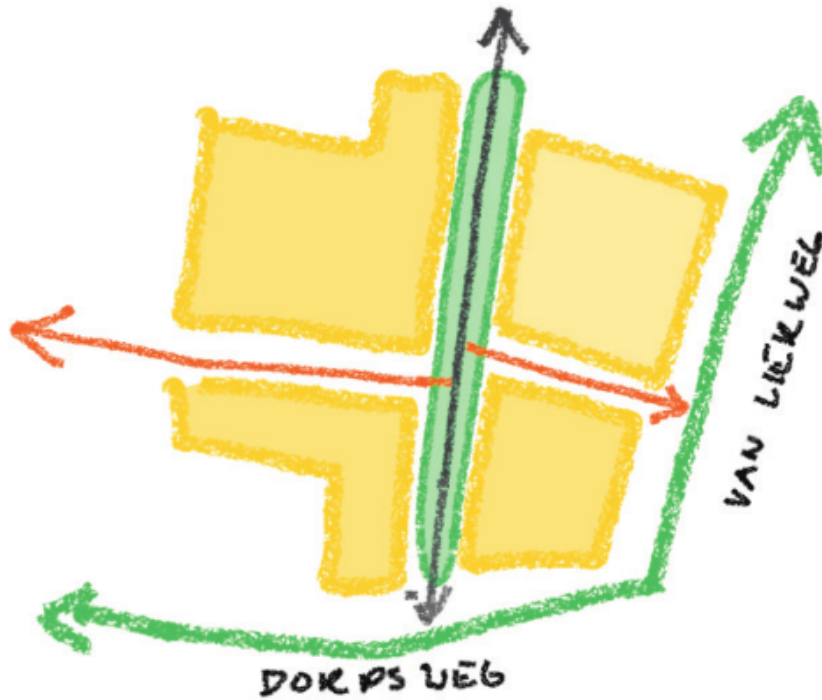
Er zijn diverse verschijningsvormen van de dorpswoning. Het zijn de relatief kleinere woningen. In het oude deel staan ze aaneengesloten, maar als individuele woningen gebouwd. In latere uitbreidingen zijn de dorpswoningen rijtjes woningen, waarbij de individuele woning door detaillering wel herkenbaar 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.



Eerste bebouwing van plan 'De Thijs'



Schema verkaveling



Verkavelingsplan 'De Thijs' fase 2 maart 2022

5. Verkavelingsplan 'De Thijs'

Van de oorspronkelijke verkaveling uit 2009 is fase 1 gebouwd. In samenwerking met de CPO groep is een verkaveling voor fase 2 opgesteld.

Door het plan (fase 1 en 2) 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, waarin een wadi ligt. In het nieuwe plan is deze ruimte kleiner en smaller geworden ten opzichte van de eerdere verkaveling uit 2009. In en om de wadi kunnen spelaanleidingen worden aangebracht.

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. Maar ook de binnenstraat van dit plandeel vraagt de nodige aandacht.

De woningen zijn gericht op de randen: de van Lierweg, de Dijk en de Koert Meulemanstraat. De woningen aan deze laatste straat liggen aan een wadi, een groenzone van circa 15 m breed, waarin regen-

water wordt opgevangen. De woningen worden ontsloten vanuit de dorpszijde via de Koert Meulemanstraat en vervolgens via een achterstraat. Het overgrote deel van het parkeren ligt daar waar mogelijk op eigen erf en een deel in het openbaar gebied, maar uit het zicht van de hoofdontsluiting. Dit gebied krijgt een vorm van erfinriching. Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde en in het midden ligt een langzaamverkeerverbinding die in het midden aansluit op de van Lierweg in de richting van de voetbalvelden.

In dit plan zijn diverse woningtypen mogelijk, zowel rijen, twee-onder- één-kappers, als individuele woningen. Uitgangspunt is dat er op dorpsse 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.

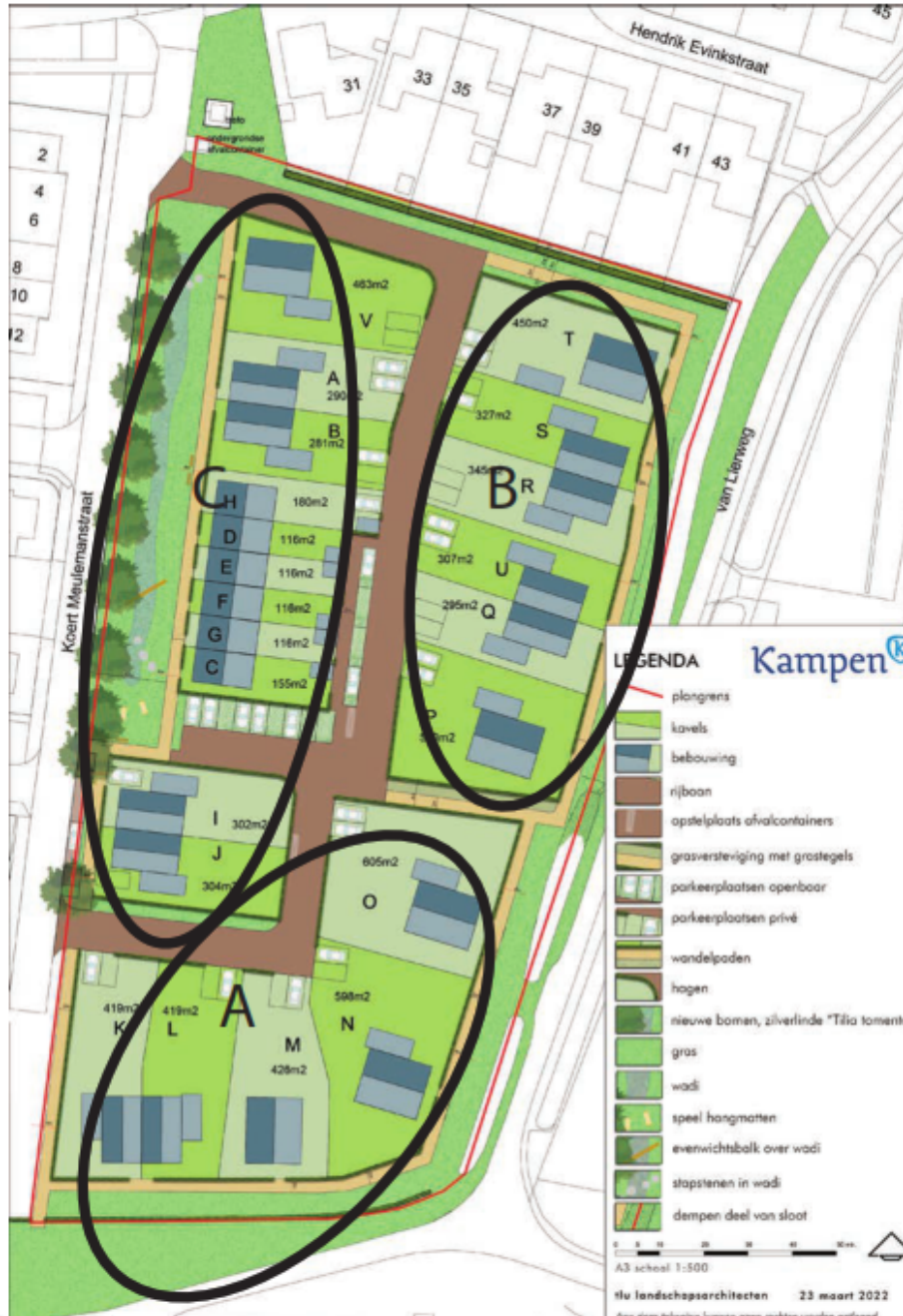
- De samenhang zit in grootte, kleurgebruik, materiaalgebruik en de manier waarop de nieuwe woningen ten opzichte van de omgeving zijn gesitueerd en ten opzichte van elkaar. Wisselende rooilijnen en kaprichtingen zijn mogelijk, maar wel passend in het beeld.
- Alle woningen krijgen een zadeldak. De daken wisselen op een aantal plaatsen van richting en incidenteel van vorm. Een afwijking draagt zorg voor het gewenste dorpsse karakter met meer variatie. Dit kan gekoppeld worden aan bijvoorbeeld de eindwoningen in rijen, danwel één of meerdere tussenwoningen.
- De goothoogte varieert (zie deelgebieden).
- Aan de buitenzijde van het plan hebben de woningen één laag met een kap.
- Rijen bestaan uit maximaal 5 á 6 woningen. 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.
- Bij hoekwoningen moet de gevel aan beide (straat-)zijden worden ontworpen. Dit geldt ook voor vrijstaande woningen die aan twee zijden aan het openbaar gebied grenzen.
- De woningen bestaan uit natuurlijke materialen en kleuren en worden gebouwd met duurzame materialen;
- Glad gestucte woningen in een witte kleurstelling zijn niet toegestaan. Incidenteel is wit keimwerk als accent mogelijk.
- Warmtepompen en installaties worden in het bouwwerk geïntegreerd.
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak en hebben eenzelfde kleur als de toegepaste pannen.
- De gebouwde erfscheidingen moeten duurzaam zijn en worden mee ontworpen met de woning. De voorkeur gaat echter uit naar hagen bestaande uit gebiedseigen beplanting.
- De openbare ruimte mag sober, doch dorps, worden ingericht.



Materialisatie van de daken



Materialisatie van de gevels



Deelgebieden



Voorbeeld vlak A, kavel K-L



Voorbeeld vlak A, kavel Q-U, R-S

Deelgebieden

Deelgebied A

De bebouwing langs de Dorpsstraat en de van Lierweg passen in het beeld van deze twee linten. In deelgebied A worden de woningen aan de voet van de dijk gebouwd. Het dorpse karakter (schaal-maat etc.) wordt hier met name geborgd door het toepassen van een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9.00 meter.

Een ontheffing is voor een goothoogte tot maximaal 6.00 meter en tot maximaal 50% van de voorgevel mogelijk om variatie in het bouwen te bewerkstelligen. Ontheffing kan worden verleend op basis van een passend ontwerp. Maar het basisuitgangspunt blijven de hoogten 4-9 meter.

Een voorbeeld hiervoor is de 2[^]1 kapper. Het gedeeltelijk verhogen van de goothoogte aan de voorzijde zorgt voor meer ruimte op de verdieping en voor variantie.

Deelgebied B

In deelgebied B staat de bebouwing langs de Van Lierweg, een karakteristieke straat waarbij een hogere bouwhoogte is toegestaan, omdat deze zone minder gevoelig is dan de zone langs de dijk. Het uitgangspunt is een goothoogte van 4.00 meter en een bouwhoogte van 10.50 meter. Om variatie in het bouwen mogelijk te maken is ook in dit deelgebied een ontheffing te vragen voor een grotere goothoogte tot maximaal 6.00 meter en tot maximaal 50 % van de voorgevel.

Basisuitgangspunt blijft de hoogte 4-10.50 meter. Een voorbeeld hiervoor is de 2[^]1 kappers op de percelen Q-U en R-S. Het gedeeltelijk verhogen van de goothoogte aan de voorzijde en de gehele goot aan de achterzijde zorgt voor meer ruimte op de verdieping en voor variatie (zie 2[^]1 kapper met een bouwhoogte van 10.20 meter). Het uitgangspunt blijft een lage goot langs de Van Lierweg.

Deelgebied C

Deelgebied C ligt aan de Koert Meulemanweg. Hierbij past een goothoogte van 6-10.50 meter, zoals bij de reeds gerealiseerde 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*



Van Lierweg



Relatie met het omliggende landschap



Beplanting rondom het voormalige voetbalveld en herplaatsebare spelaanleidingen



Plan De Thijs ligt op de voormalige voetbalvelden en is nu in gebruik als 'pauzeland' met op de achtergrond de eerste bebouwing

6. 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.

Voor 'De Thijs' is de hoge beplanting rondom het voormalige voetbalveld beeldbepalend. Het plan ligt aan de van Lierweg, een oude weg met hoge bomen. Deze bomen zullen op termijn worden vervangen door nieuwe bomen die ook weer hoog zullen worden en daarmee ook deel uitmaken van het dorpsprofiel.

Rondom het nieuwe voetbalcomplex is een nieuwe, brede singel van beplanting en een bomenweide van abeel aangelegd. Nu al is deze beplanting goed zichtbaar vanuit de omgeving.

De groenstrook langs de Koert Meulemanweg is in dit nieuwe plan een verbinding tussen dorp en dijk. Deze zone wordt gebruikt als wadi voor de berging van regenwater. Tevens biedt deze zone de moge-

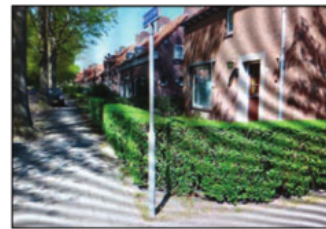
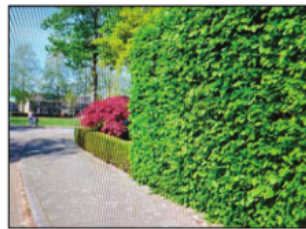
lijkheid voor het (her-)plaatsen van spelaanleidingen. Hier is ruimte voor het planten van grote bomen, waardoor ook dit plan op termijn mee gaat doen in het ruimtelijk/landschappelijk beeld van het dorp.

Kernkwaliteiten erven:

- *groene erfgrenzen in samenhang*
- *zorgvuldig onderhouden erven*



Door het aanbrengen van hagen langs de voorzijde van de woningen en langs de zijkanten van de percelen ontstaat een wijk met groene uitstraling. De hagen zijn met name van belang voor de kavels langs de Dorpsweg en de van Lierweg omdat betreffende kavels ondiepe voortuinen bezitten. De hagen zorgen voor een natuurlijke overgang richting de dijk en de graszone langs de van Lierweg.



Impressie van een haag voor een ondiepe voortuin- zorgt voor een rustige en eenduidige straatbeeld en zorgt voor een woonwijk met een groene uitstraling.



Vastgesteld met de CPO leden

- Aan de voorzijde komen hagen op de erf grenzen
- Aan de zij kanten die grenzen aan de openbare ruimte komen hogere hagen

Aan de achterzijde

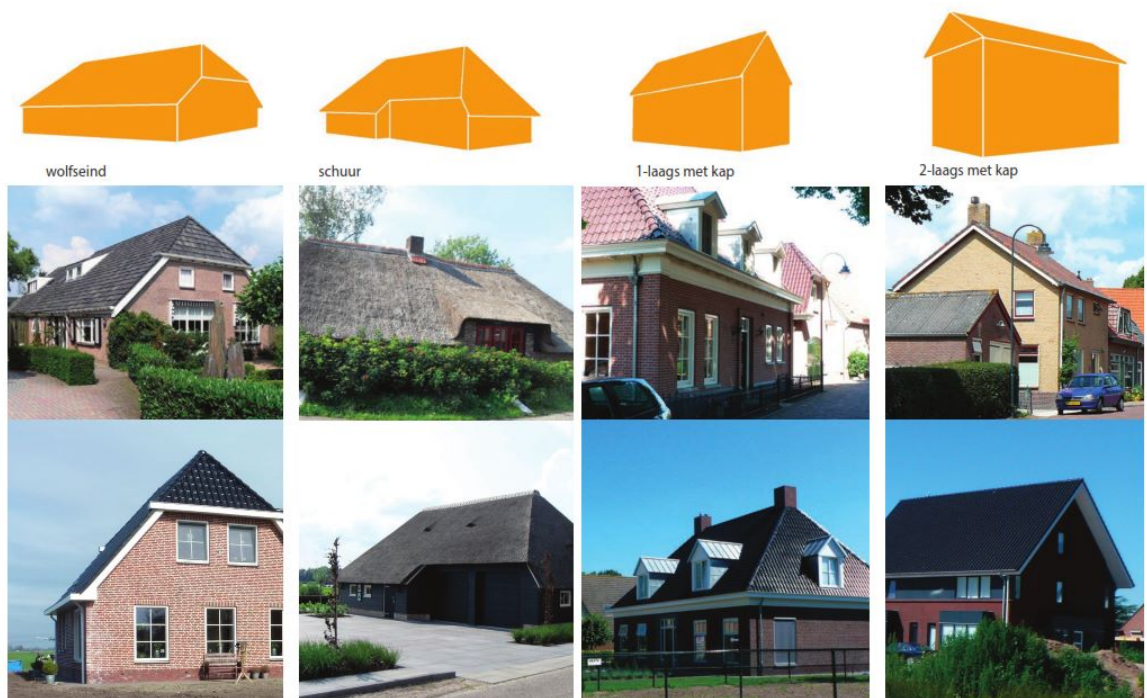
- Een groene erfafscheidingen op de erf grens; bv hedra-scherm of beukenhaag
- bouwwerken achter de groene erfafscheiding in de 5m zone, bouwhoogte maximaal 3m
- of vervanging van het hedra-scherm (groene erfafscheiding) onder voorwaarden:

7. 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 het verkavelingsplan van fase 2 grenzen de erven aan twee of drie zijden aan de openbare ruimte. Aan de achterzijde van de woningen loopt een erfonthluiting waar ook geparkeerd wordt en de kavels worden ontsloten. De eerste 5 m van de kavel met de erfgrenzen vragen daarom om aandacht. Voorkomen moet worden dat deze achterzijde gaat verrommelen door het aanbrengen van schuttingen en of aanbouwen grenzend aan de openbare ruimte. Daarom zijn met de cpo groep afspraken gemaakt over de behandeling van de erfgrenzen.

1. Een bouwwerk heeft een vastgestelde bouwhoogte van 3 meter (zodat er een lijn is in de bouwwerken die doorbreken). Voor bouwwerken in de eerste 5 meter geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter met plat dak
2. Een dergelijk bouwwerk heeft een eenduidige uitstraling door materiaalgebruik, kleurstelling en vormgeving, te weten;
 - horizontaal gepotdekselde planken
 - kleur zwart
 - boei in dezelfde kleur als de gepotdekselde planken, zwart
 - een plint metselwerk kan, voorwaarden hierbij; maximaal 70cm hoog, uitgevoerd in baksteen, kleur zwart.

8. Inspiratie bebouwing





dubbeld zadeldak



zadeldak met schuur



lang woonhuis



2-laags vierkant

