

Beeldkwaliteitsplan

Haarstraat 8

Tuil

Gemeente Neerijnen



Datum: 04-06-2018

Contactpersoon Buro SRO: Krijn Lodewijks | Henk van Arendonk

Kenmerk Buro SRO: SR160176

Opdrachtgever: Tekenburo van Ballegooij BV B.V.

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
Aanleiding	4
Leeswijzer.....	4
2. Stedenbouwkundige context	5
Directe omgeving	5
Terrein.....	5
Inrichtingsvoorstel	7
3. Beeldkwaliteitsrichtlijnen.....	8
Situering en oriëntatie	8
Vormgeving	8
Bouwmassa	9
Inrichting terrein	9

1. Inleiding

Aanleiding

De initiatiefnemer voor dit perceel aan de Haarstraat in de kern Tuil heeft het voornemen om hier een woning te realiseren. Ondergronds liggen de restanten van het voormalige Huis Tuil (ook wel 'Huis Nieuw Klingelenburg' of 'Landgoed Klingelenburg' geheten). Het gehele perceel is daarom aangewezen als archeologisch monument. Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling is daarom een principeverzoek ingediend. Het college van Burgemeester en wethouders heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanprocedure, mits sprake is van het behoud van de resten van Huis Tuil en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Naar aanleiding daarvan is er een inrichtingsvoorstel opgesteld dat aan die voorwaarden voldoet. Dat inrichtingsvoorstel vormt de basis van het nieuwe bestemmingsplan dat voor deze locatie wordt opgesteld. De gemeente Neerijnen heeft aangegeven dat er naast het inrichtingsvoorstel en het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan nodig is, zodat de kwalitatieve aspecten van de bebouwing en de terreininrichting gewaarborgd worden. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet hierin.



Ligging planlocatie binnen de kern Tuil

Leeswijzer

Na de inleiding volgt er een korte beschrijving van de stedenbouwkundige context. Vervolgens gaat deze notitie in op de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de bebouwing, onderverdeeld in de thema's situering en oriëntatie, bouwmassa, vormgeving en inrichting van de buitenruimte.

2. Stedenbouwkundige context

Directe omgeving

De locatie bevindt zich aan de zuidrand van de Kern Tuil aan de Graaf Reinaldweg die de volledige zuidelijke perceelgrens begeleidt. De noordzijde van het perceel grenst aan de Haarstraat. Hier bepalen vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap het beeld. Daarbij is de kaprichting hoofdzakelijk haaks op de straat gericht. Het ritme van vrijstaande woningen aan de Haarstraat wordt doorbroken door de straat Appelenburg, die het achterliggende woonwijkje ontsluit. In dat wijkje varieert de woningtypologie tussen rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen van overwegend één laag met kap. In de oosthoek van de locatie is er sprake van bebouwing aan beide zijden van de Haarstraat. Hier grenst dan ook een woonbuurt direct aan het perceel. Deze buurt is begin jaren 2000 gerealiseerd en bestaat uit afwisselend vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen van twee bouwlagen met kap. De woningen die direct aan het plangebied grenzen zijn hier met de zijkant en met achterkanten naar gericht. Deze woonbuurt ligt verscholen achter de vele bomen die in deze besloten hoek van het plangebied aanwezig zijn. De westzijde van de locatie grenst aan de achterkant van een kinderdagverblijf en een woning.

Terrein

Het terrein zelf kent een hoofdzakelijk open inrichting als weide. De randen worden wel met groen begeleid. De zuidelijke rand wordt begeleid door een sloot met oeverbeplanting. De westelijke rand wordt afgeschermd door erfbeplanting van zowel het perceel zelf als van de achtererven van de woningen en het kinderdagverblijf. Aan de noordzijde is er langs de Haarstraat een watergang met groene oevers en begeleidende bomen. De oostelijke hoek is in zijn geheel zeer besloten ingericht met bomen. In het open middendeel is er verder sprake van enkele solitairen en een klein boomgaardje.



Het voormalige Huis Tuil bevond zich in de oostelijke hoek van het plangebied. Een deel van de slotgracht herinnert hier nog aan. Het huis wordt in historische bronnen voor het eerst in het begin van de 14e eeuw genoemd. Het terrein bestond oorspronkelijk uit een omgrachte versterkte woontoren met voorburg. Het terrein is in de loop der tijd voorzien van bijgebouwen, die op het kadastrale minuutplan als 'schuren' worden aangeduid en naar alle waarschijnlijkheid uit de Nieuwe Tijd (1500-1800) dateren. Vanaf de Nieuwe tijd fungeerde de voorburg en het direct ervoor gelegen terrein als tuin. Dit is indicatief voor de ontwikkeling van het kasteelterrein tot landgoed. Het landgoed is in de 19e eeuw in verval geraakt. Tussen 1846 en 1872 wordt het zuidelijke bijgebouw gesloopt. Later wordt ook de westelijk van het kasteelterrein gelegen boerderij gesloopt. Aan het eind van de 19e eeuw worden de versterkte woontoren afgebroken en de gracht voor een groot deel gedempt. In het huidige landschap blijft weinig zichtbaar. Vanaf 1923 is het hele plangebied als boomgaard in gebruik genomen.

Van de vroegere bebouwing is bovengrond niets meer zichtbaar. Het terrein heeft nog wel een duidelijke entree met een toegangshek. De entree van het terrein is bestaande uit een openslaand smeedijzeren hekwerk, gedecoreerd met "ezelsrug" en goudkleurig beschilderde bladmotieven aan boven- en onderzijde. Aan weerszijden zijn niet-oorspronkelijke, in baksteen opgetrokken vierkante pijlers waarop een niet-authentieke, als diamantkoppen vormgegeven beëindiging. Op de pijlers de opschriften "Nieuw" en "Klingenberg".



Bestaande situatie, richting het voormalige kasteel



Bestaande situatie, richting het westelijk deel van het plangebied

Inrichtingsvoorstel

In samenhang met het weer beleefbaar maken van het voormalige kasteelterrein met ook een openbaar toegankelijk wandelpad en het landschappelijk inrichten van het perceel, is de bouw van een markante, robuuste woning toegestaan.

Mede op basis van de hiervoor geschetste context is een inrichtingsvoorstel voor het terrein gemaakt. In het inrichtingsvoorstel wordt de nieuwe woning in het verlengde van de straat Appenburg gesitueerd, waarmee het de zichtlijn vanuit deze straat beëindigt. Naast de woning is er ruimte voor een bijgebouw en ten westen daarvan is het voornemen om een klein dierenverblijf te realiseren. Het geheel aan bebouwing wordt aan een voorruimte gesitueerd die afwisselend als erf, siertuin en boomgaard wordt ingericht. De ontsluiting vindt plaats via het bestaande toegangshek. Aan de achterzijde krijgt de woning een kleine privétuin die wordt afgeschermd van het overige deel van het perceel dat een invulling krijgt als weide.

In de oostelijke hoek wordt de ligging van het voormalige Huis Tuil herkenbaar gemaakt door een afwisseling van gemaaid gras en bloemrijk grasland en door de aanwezige hoogteverschillen. Een openbaar pad, dat ook langs de slotgracht leidt draagt bij aan de beleefbaarheid van het voormalige kasteel. De situering van de bebouwing, de bijbehorende elementen als een erf, een siertuin en een boomgaard en het herkenbaar en beleefbaar maken van het voormalige kasteel zorgen samen voor de kwaliteitswinst die de gemeente beoogt.



Inrichtingsvoorstel (Buro SRO, mei 2017)

3. Beeldkwaliteitsrichtlijnen

Ten aanzien van de beeldkwaliteit is het van belang dat de nieuwbouw zich enerzijds voegt naar de bestaande karakteristieken van terrein en de archeologische ondergrond respecteert en anderzijds een uniek, robuust karakter heeft.

Het woonhuis wordt niet op de oorspronkelijke plek van Huis Tuil gesitueerd, dus is een directe verwijzing naar Huis Tuil hier niet op zijn plaats. In de lijn van het advies van Gelders Genootschap (d.d. 1 december 2017) wordt uitgegaan van een kasteelboerderij-achtig ensemble met een markante en robuuste uitraling. Het gaat hierbij om streekeigen, historische bebouwing, die zich op deze locatie zal onderscheiden van de overige bebouwing in de kern Tuil.

In deze paragraaf worden de hoofdopzet, de vorm en detaillering en de inrichting van het terrein omschreven.

Situering en oriëntatie

- hoofdgebouw in het verlengde van de weg Appelenburg;
- hoofdentree ter plaatse van de huidige entree aan de Haarstraat;
- voor wandelaars is er ook een entree tot het perceel nabij het voormalige Huis Tuil;
- hoofdgebouw georiënteerd op voorruimte en Haarstraat aan de Noordzijde én op erf aan westzijde, privéruimten aan zuidzijde.



Referentiebeelden woonhuis

Vormgeving

- de sfeer van een streekeigen, kasteelboerderij-achtig ensemble met een statig voorhuis, conform de 'referentiebeelden woonhuis';
- representatief voorhuis in een statige, formele en robuuste stijl;
- geen flauwe kappen, losse dakvlakken of sterk expressieve kappen;
- hoogwaardige materialen zoals baksteen, hout, glas, zink.
- eenvoudige gevelindeling, staande gevelopeningen, gevelopeningen begane grond zijn hoger dan op de verdieping(en)
- detaillering is sober en eenvoudig, de entree is onderscheidend en wordt benadrukt, daklijsten, raamstijlen en trasramen zijn geschikte elementen
- gevels aan noord en westzijde zijn vlak, terughoudend in gebruik van luifels, erkers, uitkragingen;
- bijgebouwen nabij het hoofdgebouw, ondergeschikt en in de sfeer en de materialisering van het hoofdgebouw;
- overige bijgebouwen; landelijke uitstraling.

Bouwmassa

- een eenvoudige hoofdvorm; vierkant, L-vorm of T-vorm;
- een opbouw met een forse begane grondverdieping en daarboven ten hoogste twee verdiepingen met een kap;
- bouwmassa opgedeeld in een voorste deel en een achterste deel waarbij het voorste deel dominant is
- opdeling bouwmassa vindt plaats door (een combinatie van) verspringing rooilijn, wisselende goot- en nokhoogte, wisselende kaprichting of kapvorm;
- kapvormen schilddaken of zadeldaken;
- bijgebouwen ondergeschikt in bouwmassa, één bouwlaag en voorzien van een kap passend bij de kapvorm van het hoofdvolume.

Inrichting terrein

- een opzet met een tuin met lage begroeiing, een boomgaard en een verhard erf nabij het woonhuis;
- hoogteverschillen en een gemaaide graspadenstructuur maken de locatie van het voormalige Huis Tuil zichtbaar;
- een openbaar toegankelijk wandelpad, met een minimale breedte van 0,8 m en uitgevoerd in een halfverharding;
- overige verhardingen met gebakken klinkers;
- de rest van het perceel; (paarden-)weide of als extensief beheerd grasland;
- afscherming privéterrein door natuurlijke erfafscheiding;
- bestaande waardevolle bomen behouden;
- rekening houden met de archeologisch waardevolle ondergrond; ondiep wortelende bomen of heesters toepassen.