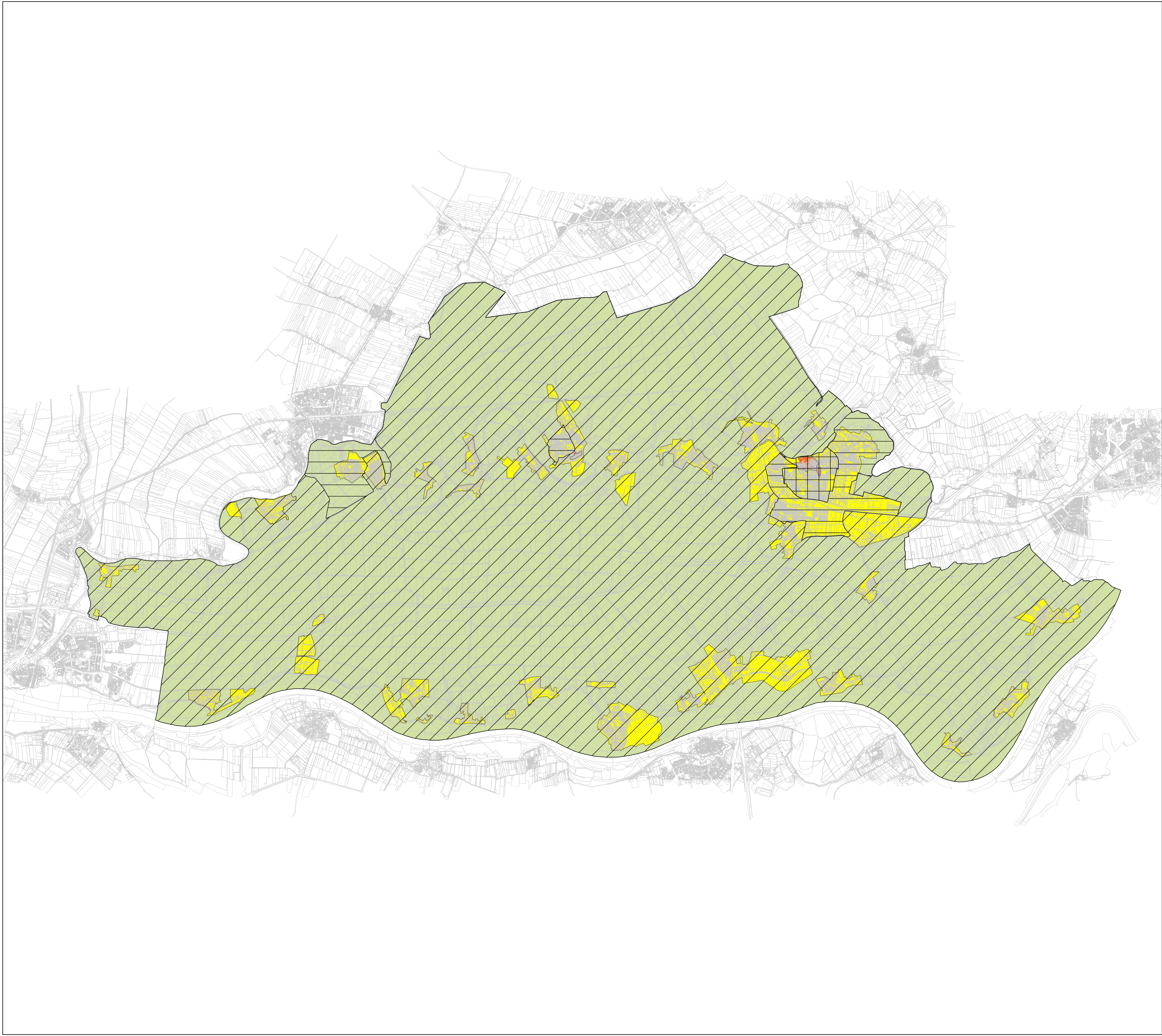


Bijlagen bij regels

uitwerkingsplan “Tuil, appartementengebouw Klingelenberg”

Bijlage 1 ‘Gebiedsindeling Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019’



LEGENDA

- Stedelijke zones
- Centrum
 - Rest bebouwde kom
 - Buitengebied
- Stedelijkheidsgraad (op basis van omgevingsadressendichtheid)
- matig stedelijk
 - weinig stedelijk
 - niet stedelijk

bestemmingsplan

Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019

gebiedsindeling

schaal : 1 : 50.000

formaat : A1

projectnummer : 180328

bladnummer : 1

aantal bladen : 1

datum : 05-12-2019

datum ondergrond : 09-01-2019

gemeente

West Betuwe

s

a

b

adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Postbus 478, 6800 AL, Arnhem | T 026 527 69 11 | www.sab.nl

↑

Bijlagen bij regels

uitwerkingsplan “Tuil, appartementengebouw Klingelenberg”

Bijlage 2 ‘Beeldkwaliteitsplan’

Klingelenberg - Tuil

Beeldkwaliteitplan Fase IV

GEMEENTE
**WEST
BETUWE**

 **buro
WAAL
BRUG**
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING



► Inhoud

Locatie & opgave	3
Klingelenberg	4
Richtlijnen beeldkwaliteit	6
Stedenbouwkundig kader	7
Architectuur en materialisatie	9
Inrichting terrein	11

Colofon

Kenmerk: W-23023
Datum: 25/07/2024
Product: Beeldkwaliteitplan
In opdracht van:

GEMEENTE
**WEST
BETUWE**

opgesteld door:
buro Waalbrug

Schoemaker 10, Beuningen
Telefoonnummer: 024-6752356
Emailadres: info@burowaalbrug.nl



**buro
WAAL
BRUG**

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING



RUIMTELIJKE ORDENING



STEDENBOUW



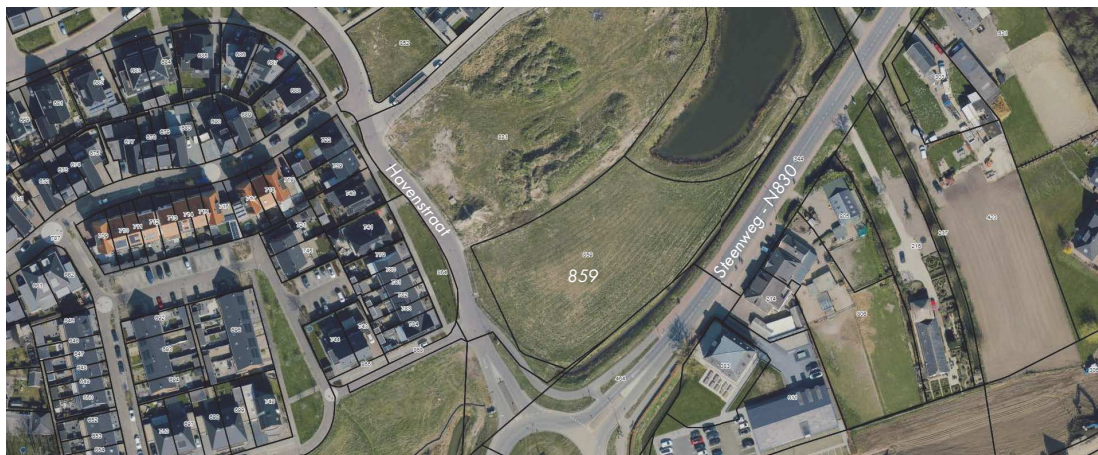
LANDSCHAPSARCHITECTUUR

► Locatie & opgave

Een initiatiefnemer is voornemens op onderhavig perceel een woongebouw met ca. 16 appartementen te realiseren, passend binnen het vigerend bestemmingsplan 'Klingelberg' en het bijbehorend stedenbouwkundig plan uit 2006. Destijds is eveneens voor de gehele woningbouwontwikkeling Klingelberg een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is inmiddels verouderd en op punten ontoereikend voor onderhavige ontwikkeling. De gemeente West Betuwe heeft buro Waalbrug gevraagd een nieuw beeldkwaliteitplan op te stellen voor de bouw van het appartementengebouw met perceelinrichting. Het verzoek heeft betrekking op kadastraal perceelnummer 859, met een oppervlakte van ca. 4.000m².

Het merendeel van de woningen in Klingelberg is reeds gerealiseerd en de ontwikkeling nadert zijn laatste fase(s). Het toekomstige appartementengebouw met perceelinrichting is gelegen op een beeldbepalende locatie in de wijk langs de Steenweg (N830). De strook langs de Steenweg heeft een landelijke setting mede door het ruim aanwezige groen en water. Aan de overzijde van de Steenweg ligt het voormalige districtskantoor uit 1882 (gemeentelijk monument). Het nieuwe gebouw fungeert als de entree van de wijk én het dorp en is zowel vanuit westelijke- als oostelijke aanrijchting, alsmede vanaf de dijk, prominent zichtbaar en daarmee (mede) beeldbepalend voor Tuil. Deze context vraagt om een (extra) zorgvuldige inpassing van het nieuwe gebouw in zijn omgeving.

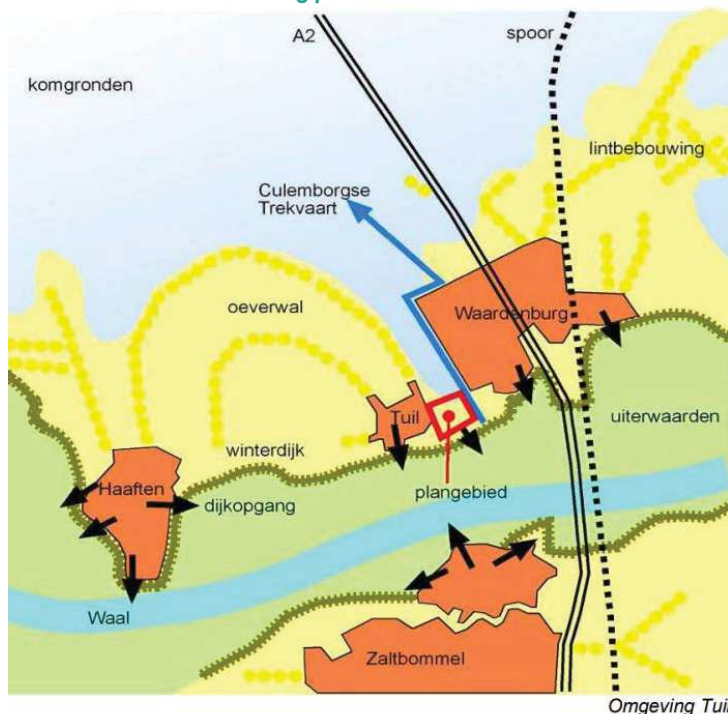
Het op te stellen beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor de bebouwing en de perceel inrichting van deze prominente locatie. Er worden criteria geformuleerd met betrekking tot de situering, massa, architectonische uitwerking, materialisering, kleurgebruik en parkeren. Voor de terreininrichting geldt dit voor de landschappelijke inpassing, water, de materialisering en het kleurgebruik. Het plan schept een kader voor de ontwikkeling van de locatie, ze garandeert samenhang in het eindbeeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning.



► Zicht op locatie. Prominent langs de N830 gelegen, de toegansweg richting Klingelberg en de historische kern van Tuil. Aan de linkerkant het voormalige districtskantoor.

► Klingelenberg

Stedenbouwkundig plan - 2008



Omgeving Tuil

- Het plangebied De Klingelenberg is gelegen tussen de oostelijke rand van de bestaande kern Tuil en de westelijke rand van het bedrijventerrein Slimwei te Waardenburg.
- De locatie De Klingelenberg is gelegen op een smalle doorsnijding van het komgebied, tussen de oeverwallen waarop Tuil en Waardenburg liggen. In beginsel had Tuil een sterke relatie met de Waal. De structuur van Tuil is tegenwoordig meer naar binnen gekeerd, mede doordat de provinciale weg het dorp scheidt van de dijk en de rivier.
- Ruimtelijk is het plangebied en het omliggende stedelijk en landelijk gebied sterk verdicht.

4

* beelden en tekst uit vigerend bestemmingsplan Klingelenberg



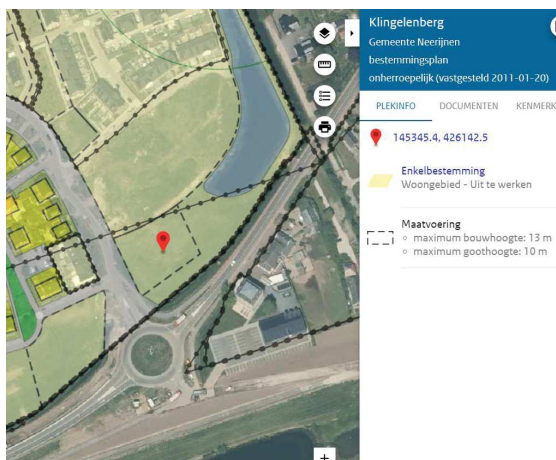
Gebiedsvisie

- Aan de oostkant van het plangebied is zicht op de achterkanten van het bedrijventerrein Slimwei. Deze zone zal een ruimtelijke scheiding tussen Tuil en Slimwei in stand houden. Het is de bedoeling om deze bedrijven aan het zicht te onttrekken door middel van beplanting langs de Culemborgse Trekvaart.
- Ten zuiden van het plangebied ligt een groenzone die de locatie scheidt van de provinciale weg N830. Om de relatie met de dijk te versterken/herstellen moeten de woningen naar de provinciale weg toe gericht worden, waardoor het gezicht op Tuil versterkt wordt. Aan deze zijde komt de entree voor het plangebied te liggen.

► Klingenberg

Stedenbouwkundig plan - 2008

Op de locatie is het bestemmingsplan Klingenberg (vastgesteld 2011-01-20) van toepassing. Deze wordt in dit BKP gerespecteerd. Klingenberg is reeds sinds lange tijd in ontwikkeling en wordt in verschillende fasen gerealiseerd. Nevenstaand stedenbouwkundig plan uit 2008 ligt hieraan ten grondslag. Fase 1 & 2 zijn reeds (grotendeels) verkocht en gerealiseerd. Fase 3 is momenteel in voorbereiding. Het BKP heeft betrekking op fase 4. In het bestemmingsplan is ook de groenstrook ten zuiden van fase 1 opgenomen als woningbouwlocatie. De exacte invulling van dit deel is nog niet definitief, bij de verdere uitwerking is de samenhang met fase 4 essentieel.



► Vigerend bestemmingsplan. Plangebied heeft de bestemming Woongebied en een maatvoeringsaanduiding, deze wordt gerespecteerd in dit BKP.

5



► Stedenbouwkundig plan uit vigerend bestemmingsplan, met fasering. Dit plan is op onderdelen verouderd en gewijzigd. Fase 1 en 2 zijn (grotendeels) gerealiseerd. Fase 3 is momenteel in voorbereiding. Onderhavig BKP heeft betrekking op fase 4.

► Richtlijnen beeldkwaliteit

Een nieuw beeldkwaliteitplan voor fase IV

Inspiratie- en toetsingsinstrument

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor de bebouwing. Het is een verfijning van het stedenbouwkundig plan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in een bestemmingsplanregeling. Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten worden gezien als aansporing en inspiratie voor de verschillende betrokken partijen bij de planontwikkeling. Het schept een kader voor de ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het eindbeeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen.

In dit beeldkwaliteitplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitscriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen door de welstandscommissie. Door het beeldkwaliteitplan, gelijktijdig bij vaststelling van het uitwerkingsplan, ook als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitsaspecten ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke, architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitsaspecten in dit beeldkwaliteitplan is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van de voortliggende beeldkwaliteitplan niet voorzien was. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van het beeldkwaliteitplan. Dit dient in een collegebesluit en/of een ruimtelijk besluit (omgevingsvergunning) vastgelegd te worden.

Beeldkwaliteitsaspecten

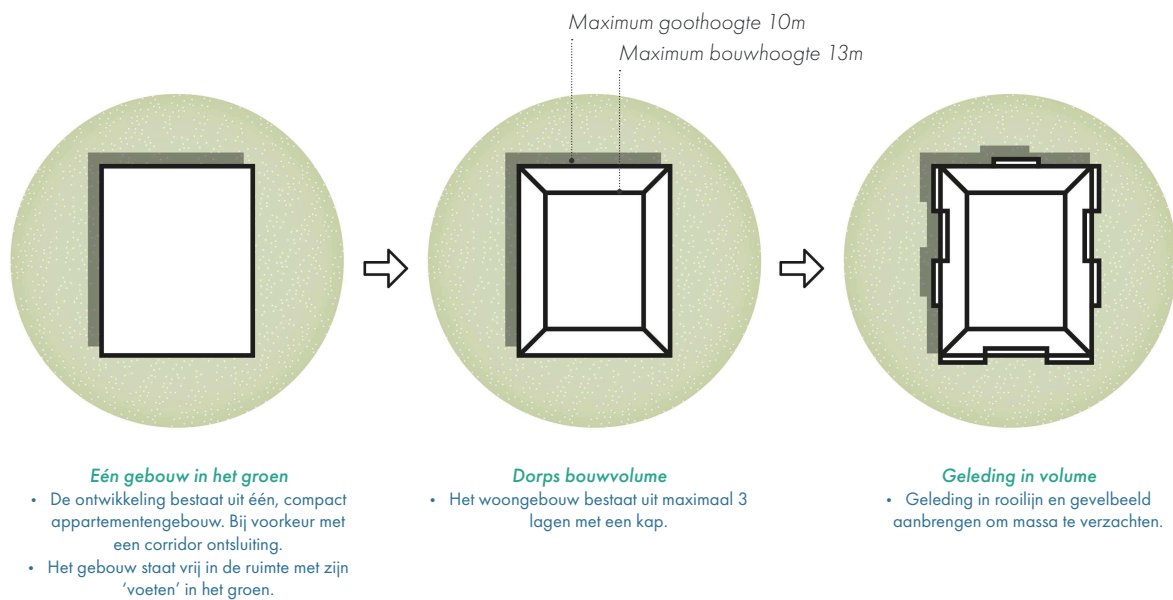
In het vervolg van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit voor Klingelenberg fase IV. Aan de hand van diverse thema's wordt de beoogde beeldkwaliteit in woord en beeld beschreven. Daarbij komen in ieder geval de volgende beeldkwaliteitsaspecten aan bod:

- Stedenbouwkundig kader
- Architectuur en materialisatie
- Inrichting terrein



► Zicht op locatie. Op de achtergrond de reeds gerealiseerde fase 1 en 2 van Klingelenberg. Op de voorgrond het voormalige districtskantoor.

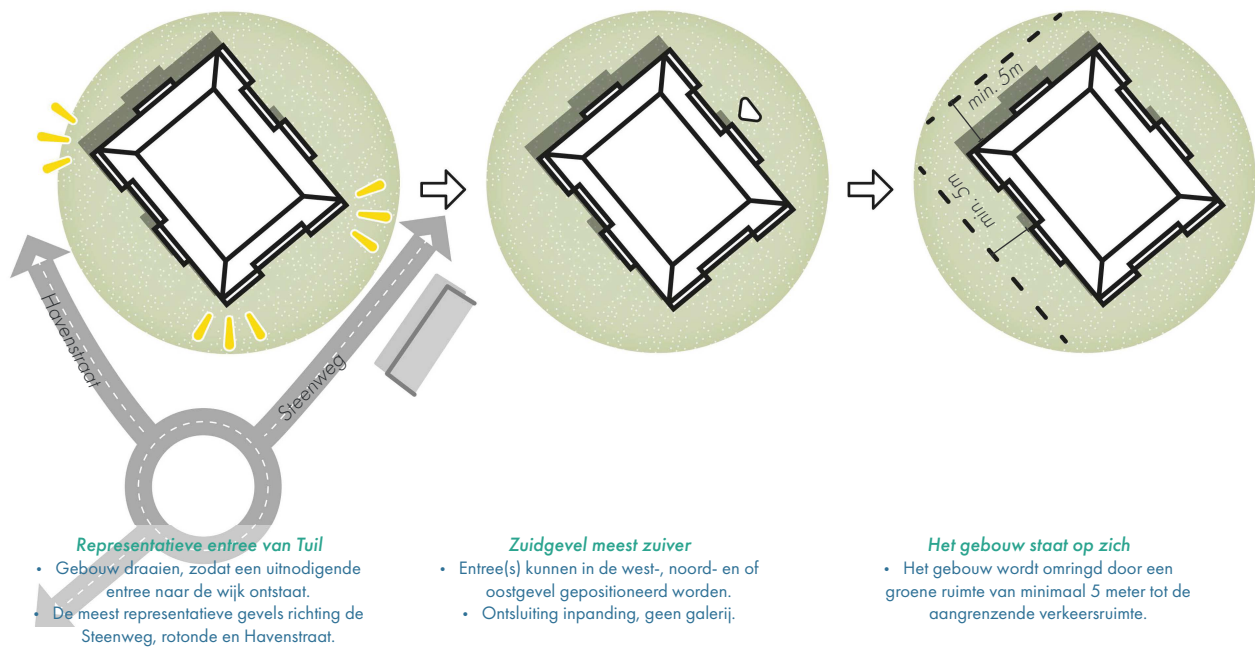
► Stedenbouwkundig kader



*Dit BKP is toegespitst op het ingediende principeverzoek 'Nieuwbouw appartementen Havenstraat Tuil' (d.d. 04-12-2023) en de hierin opgenomen footprint (618m² bvo) met woonprogramma (16 appartementen).

In aansluiting op het programma gaat het BKP uit van 37 parkeerplaatsen, conform de gemeentelijke parkeernorm.

► Stedenbouwkundig kader



► Architectuur & materialisatie

Sfeer

Het nieuwe woongebouw is het visitekaartje van Klingelenberg en markeert de entree van Tuil langs de N830. Ze is solitair in het groen gelegen in de (relatief) open en landschappelijke zone tussen de N830 en Klingelenberg/Tuil. Het is een robuust en ingetogen gebouw, opgetrokken uit baksteen met een kap. Uitgevoerd in dorpse architectuur met een moderne twist.

Belangrijkste kenmerken

Bouwmassa

- Eenvoudige, robuuste hoofdvorm;
- Massawerking breken met geleiding in de gevel en rooilijnverspringing;
- De ontsluiting en bergingen zijn geïntegreerd in het ontwerp. De voorkeur gaat uit naar een corridor ontsluiting. Eventuele brandtrap alleen aan de noordgevel toegestaan;
- De entree van het appartementengebouw is duidelijk herkenbaar en zorgvuldig vormgegeven;
- (afgetopt) zadeldak, met kapverdraaiing;
- Vanwege de parkachtige opzet worden geen andere bouwwerken buiten het appartementengebouw geplaatst.

Vormgeving en detaillering

- Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling. Volledig gesloten (blinde) gevels zijn daarbij uitgesloten;
- Staande raamopeningen met terugliggende kozijnen;
- Buitenruimte op maaiveld als op verdieping. De begane grond appartementen hebben een loggia of een goed ingepaste buitenruimte op het maaiveld.
- Dakkapellen en/of loggia's in de kap zijn toegestaan, mits meeontworpen en de hoofdvorm van het dakvlak overeind blijft;
- Eventuele dakinstallaties en zonnepanelen niet vanaf maaiveld waarneembaar.



► Referentiebeelden architectuur

► Architectuur & materialisatie

Kleur & materiaalgebruik

- De basis samenhang in de architectuur wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels;
- In principe één soort (gemêleerde) gevelsteen toepassen, kiezen uit rood – geel/brons of donkerbruin, verschillende tinten binnen één kleurfamilie zijn mogelijk;
- De kap is voorzien van een keramische, blauw gesmoord/ antraciet (vlakke) pan, ongeglazuurd.
- Een fels-/roevendakbeplooiing is eveneens mogelijk;
- Het houtwerk bestaat uit één of twee gedekte kleuren, eventuele hekwerken, etc. zijn in gelijke kleurstelling uitgevoerd als het houtwerk;
- In het metselwerk is (enige) variatie en plasticiteit aangebracht;
- Daklijsten en dakkapellen zijn met zink of een ander hoogwaardig materiaal afgewerkt;
- Eventuele natuurinclusieve maatregelen zijn meegenomen in de architectuur en subtiel vormgegeven;
- Zonnepanelen alleen toegestaan op het platte dakdeel.

Kap

Keramische pan, blauw gesmoord, ongeglazuurd



Of vlakke pan, antraciet, ongeglazuurd



Of fels-/ roevendak



Gevel

Baksteen in rood genuanceerd met (donker) grijze voeg



Of geel/brons metselwerk, lichte voeg of toon op toon



en/of donkerbruin



Balken/Loggia inpoding of halfvoldert



Houtwerk / hekwerk

Houtwerk in één of twee gedekte kleuren



eventuele hekwerken in gelijke kleurstelling als kozijnen



Detaillering

Variatie in metselwerk



Zinken afwerking



Natuurinclusieve maatregelen subtiel vormgeven



► Referentiebeelden kleur en materiaalgebruik

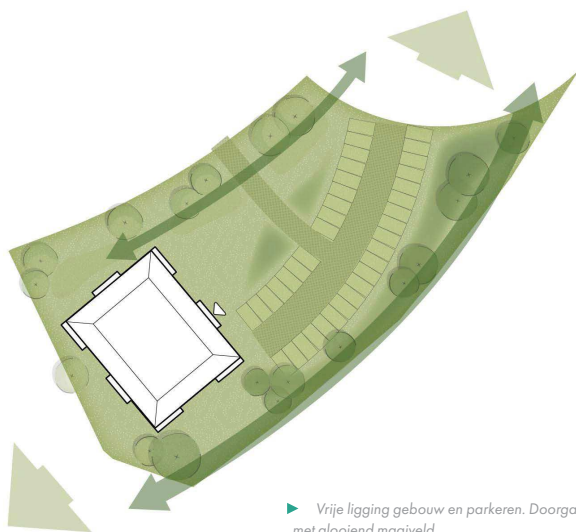
► Inrichting terrein

Visie op de locatie

Het plangebied is gelegen in een relatief open, landschappelijke groenzone tussen het dorp en de N830. Met de inrichting van het plan wordt getracht zo min mogelijk afbreuk te doen aan het open karakter en de doorlopende groenstructuur. Het behelst een overgangszone tussen de rivier, dijk, N830 en het dorp Tuil.

Het nieuwe woongebouw is hier prominent in gelegen. Het gebouw staat als solitair in de groene ruimte. De overgang tussen gebouw en buitenruimte wordt verzacht door beplanting, bij voorkeur organisch vormgegeven lage heesters gecombineerd met vaste planten en grassen. De overige invullingen van het terrein, zoals de parkeerplaatsen, maken onderdeel uit van de groenzone. Het terrein heeft een landschappelijk karakter met glooiend maaiveld.

De inrichting van het terrein houdt zoveel mogelijk rekening met de in oost-westrichting doorlopende groenzone. Het terrein wordt via de noordzijde ontsloten voor de auto en sluit hier aan op het stedenbouwkundig plan van fase 3. Langs de N830 loopt het groen door naar de westelijk aangrenzende groenzone. Belangrijk is dat het parkeerterrein voldoende afstand tot de weg houdt, zodat deze groenzone een robuuste maat heeft. Het parkeerterrein is ingepast door een lage grondwal met flauwe, landschappelijke taluds (glooiend maaiveld). Waterberging is geïntegreerd in de groenzone. De inrichting van de buitenruimte is openbaar van karakter en er worden geen erfafscheidingen of andere elementen van privatisering toegepast.



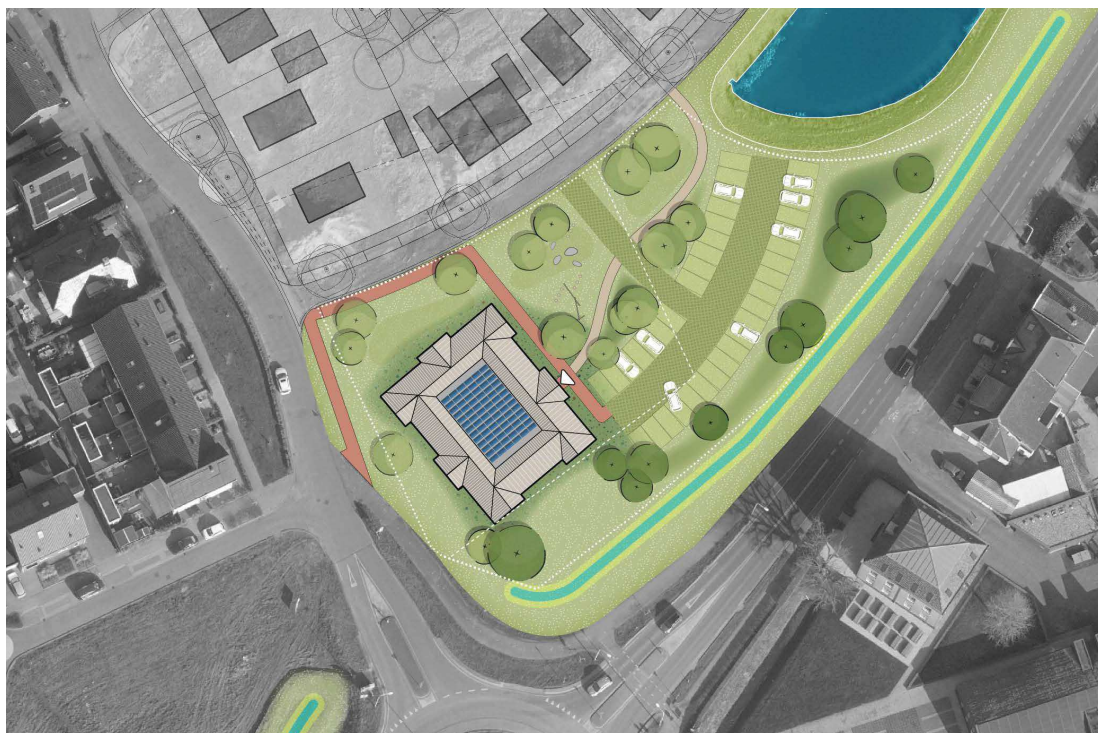
► Vrije ligging gebouw en parkeren. Doorgaande groenzone met glooiend maaiveld.



► Plangebied en doorlopende groenzone langs de N830

► Inrichting terrein

Voorbeelduitwerking



► Voorbeelduitwerking gebouw en inrichting terrein

► Inrichting terrein

Referentiebeelden inrichting





Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen
Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 Emailadres: info@burowaalbrug.nl Website: www.burowaalbrug.nl
Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 KvK Nummer: 58365524 BTW Nummer: NL8530.06.453.B01