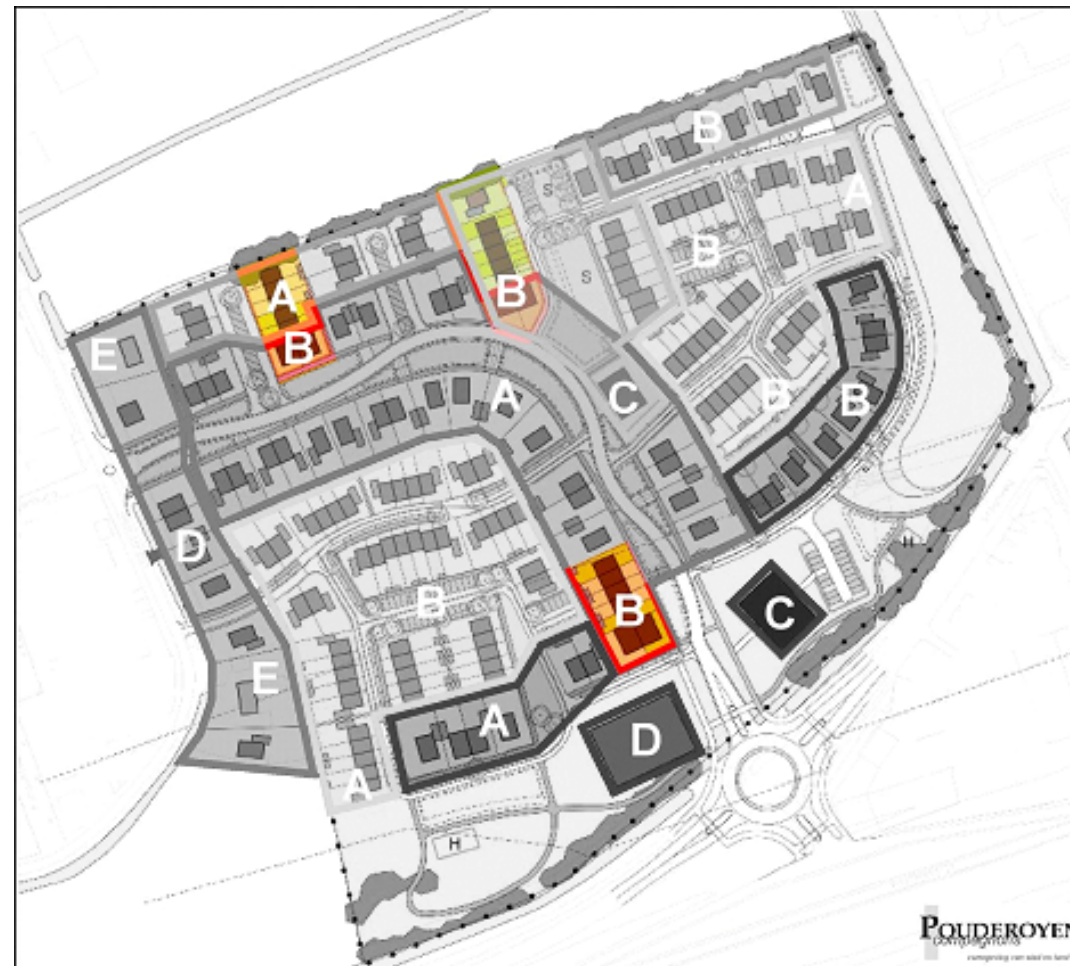


Woningbouwlocatie De Klingelenberg, Tuil

Beeldkwaliteitplan T-boerderij



DEELGEBIEDEN	
	nieuw lint
A	nieuw lint
B	T-boerderij
C	doctorswoning
D	Haarstraat
E	bestaand
dorpsfront	
A	aan de dijk
B	aan het water
C	het herenhuis
D	het hallehuis
dorpsrand	
A	westrand
B	ostrand
woonstraten	
A	dorpsrand
B	parkeerhof
dorpsweide	
B	T-boerderij
C	doctorswoning

colofon

Gemaakt door:

Pouderoyen Compagnons
vormgeving van stad en land B.V.
St. Stevenskerkhof 2
Postbus 156
6500 AD Nijmegen
tel: (024) 322 4579
e-mail: info@pouderoyen.nl

Projectteam:

Leander van Berkel
Bert Roete

In opdracht van:

Bouwbedrijf Gebr. van Wanrooij B.V.

Projectnummer:

047-232

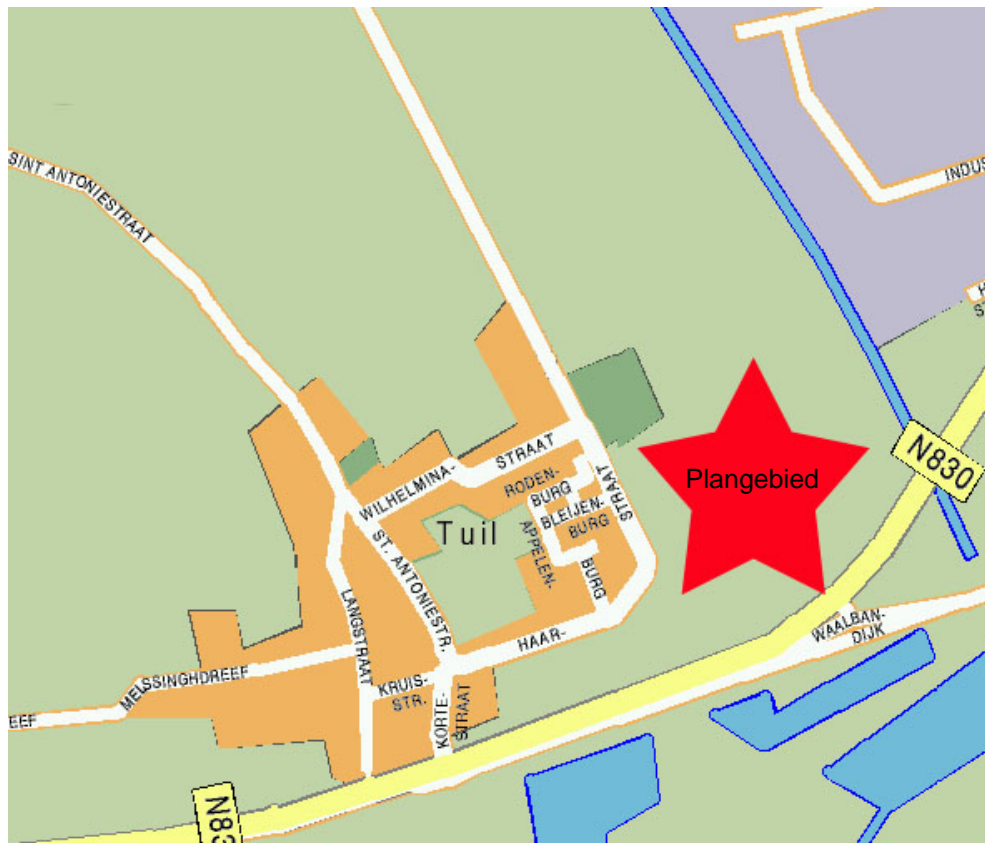
Datum publicatie:

Nijmegen, februari 2011



INHOUD

1. INLEIDING.....	05
6. WELSTANDSTOETS: BEELDKWALITEIT EN CRITERIA	07



Ligging plangebied in Tuil

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

In de gemeente Neerijnen wordt ten oosten van de kern Tuil een nieuw woongebied ontwikkeld. Hiervoor is in 2007 de nota stedenbouwkundige randvoorwaarden, een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan door Pouderoyen Compagnons opgesteld in opdracht van Gebr. Van Wanrooij BV en Witte Bouw BV. Het plan zal gefaseerd gerealiseerd worden.

Onderdeel van het rijk gevarieerde plan zijn drie T-boerderijen aan het nieuw te ontwikkelen dorpslint. Samen met de ontwikkelaar heeft KOW-architecten de T-boerderijen architectonisch uit proberen te werken. Gezien de sterk veranderde woningmarkt blijkt dit niet mogelijk te zijn binnen de gestelde beeldkwaliteitseisen. In overleg met de gemeente Neerijnen is besloten nog een kritisch te kijken naar het beeldkwaliteitplan van 2007 en waarnodig aan te passen om realisatie van het plan mogelijk te maken. Hierbij blijft een hoog ambitieniveau en het agrarische bebouwingsbeeld van de T-boerderijen het uitgangspunt.

Deze notitie is de uitwerking van het onderzoek en vervangt de *criteria T-boerderij* (blz. 30-32) uit het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan van december 2007. Voor de verdere planbeschrijving wordt verwezen naar de rapportage van 2007.



Referentie kapvormen



Referentie gevel hoofdgebouw



Nieuw wooncluster "boerderij-appartementen"



Materiaal en kleurgebruik

6 Welstandstoets: Beeldkwaliteit en criteria

Criteria T-boerderij

De architectonische verschijningsvorm van het gebouwtype T-boerderij (B) is een verwijzing naar het algemeen voorkomende hallehuis type in Midden-Nederland en meer streekeigen boerderijen van het T- en krukhuis type, met lokaal grote overstekken aan de achterzijde boven de deel.

Belangrijke uitgangspunten voor dit type zijn de twee rechthoekige hoofdvormen die dwars op elkaar staan, met ieder een eigen kap. Daarbij dient het 'voorhuis' te bestaan uit 1,5-2 bouwlagen met een samengestelde kap en een hoge goot. Het 'achterhuis' of 'deel' daarentegen heeft een lage goot, met een zadeldakconstructie en twee rijzige dakvlakken. Het zadeldak kan ook uitgevoerd worden met een wolfseind aan de voorzijde en een dakschild aan de achterzijde. Verdere uitwerking van beide delen dient het onderscheid tussen voor- en achterhuis te versterken. De bebouwing dient een agrarisch bebouwingsbeeld uit te stralen.

Naast deze bouwkundige kenmerken is het van belang om bij de positionering en de overgang van privaat terrein naar openbare ruimte kenmerken van een erf-achtige inrichting te realiseren. Dit versterkt het beeld van de boerderij. De in het plan opgenomen 3 T-boerderijen staan aan het lint; de meest zuidelijk aan de dorpsentree nabij de rotonde, de overige twee aan de noordelijk rand van het plangebied. Traditioneel kent de T-boerderij een sterke gerichtheid met het voorhuis naar de weg. In het plan Klingelenberg is dit doorvertaald door de T-boerderijen met het voorhuis naar respectievelijk de dorpsentree en het lint te richten. Bij de zuidelijke T-boerderij ligt het gestrekte achterhuis parallel aan het lint; bij de overige twee boerderijtypen staat het achterhuis haaks op het lint.

Erkend wordt dat de erfinrichting van de nieuwe boerderijen geen letterlijke kopie kan zijn van de historische erven. De oorspronkelijke T-boerderijen staan in een ruim en open agrarisch landschap op veel ruimere erven dan de nieuwe boerderijen. In het plan Klingelenberg liggen de erven van de T-boerderijen ingesloten tussen openbare ruimte en private achtertuinen en zijn ze kleiner. Hierdoor ontstaat bij de nieuwe boerderijen ook een vanzelfsprekende voor- en achterzijde. Dit onderscheid kan worden benut, waarbij de naar de openbare ruimte gekeerde voorzijde als collectieve, erfachtige

voortuin ingericht wordt. Dit betekent dat een gezamenlijke haag wordt aangeplant en dat in deze zone geen gebouwen of uitbouwen worden toegestaan.

Achter de gevels gaan weliswaar meerdere woningen schuil; de uitstraling van het gebouw als eenheid is echter uniform, wat ook geldt voor de tuin. Aan de achterzijde van het erf, waar tuinen grenzen aan achtertuinen van andere woningen, is ruimte voor noodzakelijke aan- en bijgebouwen. Deze beïnvloeden het straatbeeld niet. Ook zijn hier individuele oplossingen mogelijk voor tuinafscherming tussen private achtertuinen.

Criteria

Situering

- Het hoofdgebouw bestaat uit twee vormen, de hoofdmassa is het voorhuis en de nevenmassa het achterhuis/de deel. Beide delen staan haaks op elkaar;
- Het voorhuis als de hoofdmassa kent een duidelijke gerichtheid naar de dijk of het nieuwe lint;
- Het achterhuis is complementair aan deze gerichtheid;
- Vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen en bouwwerken > 1 meter zijn slechts toegestaan in achtertuinen; i.c. niet in de zones tussen het hoofdgebouw en de openbare weg.

Massa en hoofdvorm

- Het hoofdgebouw bestaat uit twee vormen: de hoofdvorm (voorhuis) en de nevenmassa (achterhuis of deel);
- Het voorhuis is opgebouwd uit twee bouwlagen met een relatief vlakke samengestelde kap, de maximale goothoogte 8 meter;
- Het achterhuis bestaat uit één bouwlaag met rijzige kap, maximale goothoogte van 3 meter;
- Het verschil in goothoogte van voor- en achterhuis moet significant zijn.

Gevels en dak voorhuis

- Het gevelbeeld dient gevarieerd te zijn;
- Relatief open gevels – verticale ramen;
- Entree is geaccentueerd door goede detaillering;
- De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een goed gedimensioneerde boeiboord of overstek met stevige goot;

- Het dak is voorzien van een schoorsteen, waarin bij voorkeur alle luchtkanalen uitkomen. Indien luchtkanalen nog nodig zijn staan deze aan de achterzijde

Gevels en dak achterhuis

- Het gevelbeeld van de naar de weg gekeerde zijde van het achterhuis en de kopgevel is sober en kent een horizontale geleding, zonder uitbouwen als erkers;
- Openingen zijn beperkt in aantal en omvang. Het gevelbeeld dient rustig te zijn en uit grotere eenheden te bestaan dan de gevelindeling van één woning. Repetitie van gevels van individuele woningen is dan ook niet toegestaan;
- De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken te zijn afgestemd;
- Sobere detaillering zoals horizontale banden, deuren, borstweringen, lateien of plinten indien toegepast. Daarbij is herhaling vereist, zodat woningen een collectieve en geen individuele uitstraling krijgen;
- De dakvorm is traditioneel en bij voorkeur voorzien van een wolfeind;
- Het dakvlak heeft een ruime overstek, met een ranke goot;
- Dakkapellen, schoorstenen en luchtkanalen zijn aan de straatzijde niet toegestaan;
- Aan de voorzijde zijn alleen verticale kantelramen toegestaan, die de verticaliteit van de gevel en de hoogte van het dakvlak versterken.

Materiaal en kleurgebruik voorhuis

- Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse karakter van Tuil;
- Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
- Gevels: rode of donkere baksteen of pleisterwerk in gedempte kleur met donkere plint (spatrand);
- Daken: antraciet/zwarte niet glimmende gebakken pannen of riet;
- Kozijnen, draaiende delen en dakranden: hout variabel in lichte kleuren met donkere accenten;
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Materiaal en kleurgebruik achterhuis

- Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse karakter van Tuil;
- Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
- Gevels: rode of donkere baksteen met donkere plint (spatrand) en/of hout (composiet);

- Daken: antraciet/zwarte niet glimmende gebakken pannen;
- Kozijnen, draaiende delen en dakranden: hout variabel in lichte kleuren met donkere accenten;
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Voortuin

Weliswaar is de tuininrichting aan de voorzijde van de boerderijen nauwelijks afdwingbaar: toch is het wenselijk om hierin zo veel mogelijk sturend op te treden. Dit kan door bij de aanleg minimaal een doorlopende lage haag aan de straatzijde aan te planten en te streven naar gebruik van eenduidige verharding (paden) naar de voordeuren. Bij voorkeur ook worden plantsoorten gebruikt die typerend zijn voor boerderijerven, zoals hortensia's.

Bij verkoop van de woningen zal er bij de kopers op worden aangedrongen om gezamenlijk een tuinontwerp te laten maken, zodat de voortuinen niet individueel, maar collectief en streekeigen worden ingericht. Behoud en onderhoud van de haag zal in ieder geval als verplichting worden opgenomen.