



# Veilingterrein, Beroepscollege en Teisterbantlaan

BEELDKWALITEITSPAN  
Tiel

Vaststellingsdatum  
21 december 2022





VEILINGTERREIN

ROTONDE

BEROEPSCOLLEGE

TEISTERBANTLAAN

## Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van:  
Gemeente Tiel, BPD Gebiedsontwikkeling en Thius

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV.  
Er zijn tevens referentiebeelden opgenomen. Mocht er  
bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of beeld, dan  
kunt u contact opnemen met BGSV.

Rotterdam, 21 december 2022

adres Westblaak 51  
3012 KD Rotterdam

☎ 010 240 05 40  
✉ bgsv@bgsv.nl  
w www.bgsv.nl

**BGSV**

bureau voor stedenbouw en landschap



# **Veilingterrein, Beroepscollege en Teisterbantlaan**

**BEELDKWALITEITSPAN**

Tiel

Vaststellingsdatum  
21 december 2022



5  
D  
O  
O  
R  
S  
T  
R  
A  
A  
T

VERG & WASSERANLAGE  
W. D. - H. A. B.



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>7</b>
Kwaliteitsbewaking	

## VEILINGTERREIN

<b>2. Stedenbouwkundig plan Veilingterrein .....</b>	<b>12</b>
Ruimtelijk raamwerk	
Stedenbouwkundig plan (D0)	
Auto-ontsluiting en parkeren	
Programma	
Klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief	
Duurzaamheid	
Bomen en sanering	
Afval- en nutsvoorzieningen	
Bezorgdiensten en routes hulpdiensten	
<b>3. Beeldkwaliteit woonbebouwing Veilingterrein .....</b>	<b>25</b>
Samenhang en korrel	
Bouwhoogte en dakvormen	
Rooilijnen, plinten en oriëntatie	
Gesloten hoeken	
Plasticiteit gevel	
Kleur- en materiaalgebruik	
Stedelijkheid en detaillering	
<b>4. Beeldkwaliteit Beroepscollege .....</b>	<b>33</b>
<b>5. Beeldkwaliteit buitenruimte Veilingterrein .....</b>	<b>35</b>
Overgang openbaar-privé	
Overgang collectief-privé	
Sfeer openbare ruimte	
Spelen	
Waterberging hemelwater	
Maaiveldpeilen	
Profielen	

## TEISTERBANTLAAN

<b>6. Stedenbouwkundig plan Teisterbantlaan .....</b>	<b>57</b>
Ruimtelijk raamwerk	
Stedenbouwkundig plan (D0)	
Auto-ontsluiting en parkeren	
Programma	
Klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief	
Afval- en nutsvoorzieningen	
Bomen	
Bezorgdiensten en routes hulpdiensten	
<b>7. Beeldkwaliteit bebouwing Teisterbantlaan .....</b>	<b>64</b>
Samenhang	
Rooilijnen, oriëntatie en hoeken	
Plasticiteit gevel	
Kleur- en materiaalgebruik	
<b>8. Beeldkwaliteit buitenruimte Teisterbantlaan .....</b>	<b>69</b>
Overgang openbaar-privé	
Overgang collectief-privé	
Sfeer openbare ruimte	
Profielen	







# 1. Inleiding

De gemeente Tiel, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, woningcorporatie Thius en het Lingecollege hebben in 2020 hun krachten gebundeld en zijn trots op de definitieve plannen voor het Veilingterrein en de Teisterbantlaan die we in het voorliggende document hebben uitgewerkt. Deze prachtige plannen zijn mede mogelijk gemaakt dankzij de nauwe betrokkenheid en steun van de provincie Gelderland, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, ProRail en NS.

Het voormalig levendige en industriële werkgebied Veilingterrein aan de Spoorstraat wordt getransformeerd van een asfaltvlakte met verlaten gebouwen naar een aantrekkelijk, groen en stedelijk woongebied met een industrieel karakter. Door de metamorfose van het Veilingterrein wordt het stationsgebied één van de visitekaartjes van Tiel.

Het industriële verleden op het Veilingterrein blijft zichtbaar door het behoud van het karakteristieke witte Metawa gebouw met de hoge ramen, de oude kantoorvilla met het kenmerkende rode dak, het voormalige Van Gend en Loos perron in het Spoorpark en een aantal spantconstructies van de oude veilinghallen. Het Metawa gebouw en de kantoorvilla is de plek waar mensen elkaar ontmoeten in commerciële ruimtes, bijvoorbeeld nieuwe werkruimtes voor startende ondernemers en een nieuwe horecagelegenheid.

Op het Veilingterrein woont, speelt en verblijft iedereen in een autoluwe en groene omgeving. De woningen zijn gelegen aan groene scheggen en aan het Spoorpark.

Er is een mix van eigentijdse woningtypes met een industrieel karakter voor diverse doelgroepen: stadswoningen, appartementen, vrijstaande woningen en twee- en drie-onder-een-kap woningen. Zowel in de categorie sociaal, betaalbaar, middenduur en duur.

Thius realiseert op het Veilingterrein 104 sociale huurwoningen in het bouwblok op de hoek van de Spoorstraat en de Papesteeg.

De gebiedsontwikkeling van het Veilingterrein staat niet op zichzelf maar is verbonden aan de nieuwbouw van het Beroepscollege, de aanleg van de rotonde en een nieuwe woonbuurt aan de Teisterbantlaan. In totaal worden er circa 415 woningen gerealiseerd.

Met de aanleg van de rotonde wordt de Spoorstraat verlegd en ontstaat er een verkeersveilige situatie, met name voor fietsers en voetgangers. In de toekomst kan de nieuwe fietstunnel onder het spoor worden aangelegd tussen de Spoorstraat en de Siependaallaan. Hiermee sorteert het Veilingterrein voor op de modernisering van het station.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is een nadere uitwerking van het schetsontwerp (SO) stedenbouwkundig plan Veilingterrein en Teisterbantlaan zoals dit in januari 2022 door het college van Tiel is vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de beoogde beeldkwaliteit voor de bebouwing en de buitenruimte van de locaties Veilingterrein, Beroepscollege en Teisterbantlaan. Het beeldkwaliteitsplan vervangt de algemene regels van welstand voor deze gebieden en dient als toetsingskader voor de uitwerking door architecten en landschapsarchitecten. Het beeldkwaliteitsplan is onlosmakelijk verbonden met de nieuwe bestemmingsplannen voor beide locaties. Het zijn de instrumenten voor de gemeente Tiel om zeker te zijn dat de uitwerking van de plannen binnen de afgesproken kaders plaatsvindt.

Nadat de benodigde procedures zijn doorlopen verwachten we dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan medio 2023 wordt vastgesteld. Daarna worden de volgende stappen gezet in de daadwerkelijke herontwikkeling die naar verwachting gerealiseerd wordt in de periode 2023 – 2029. De gebiedsontwikkeling Veilingterrein is onderdeel van het programma Spoorzone.



Sfeerimpressie groene scheg





## **Kwaliteitsbewaking**

Het beeldkwaliteitplan is het richtinggevend toetsingskader voor de esthetische- en functionele kwaliteit van beide plangebieden. Het gaat hier om een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit van gebouwen, openbare ruimte en hun onderlinge samenhang, op verschillende schaalniveau's. Er worden uitspraken gedaan over de ruimtelijke karakteristiek en de (stedenbouwkundige) structuur die wordt beoogd. Daarnaast worden de verschillende onderdelen en sferen waaruit het stedenbouwkundig plan bestaat beschreven en vastgelegd.

Het beeldkwaliteitplan Veilingterrein-Teisterbantlaan is onlosmakelijk verbonden met de nieuwe bestemmingsplannen voor beide gebieden. De in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen welstandscriteria vervangen, na besluitvorming in de gemeenteraad, de huidige in de welstandnota opgenomen criteria. Het beeldkwaliteitsplan vormt hierdoor het nieuwe toetsingskader bij de beoordeling van de plannen door het Kwaliteitsteam, de stadsbouwmeester en de monumentencommissie.

De ambitie is om met het nieuwe Veilingterrein en de locatie Teisterbantlaan groene, stedelijke en bruisende woonbuurten aan de stad toe te voegen. Het moeten de nieuwe visitekaartjes voor de stad Tiel worden. Daarom is het niet alleen belangrijk om de kwalitatieve ruimtelijke kaders goed vast te leggen in dit beeldkwaliteitplan, maar de toepassing ervan ook goed te borgen. Hiertoe is het Kwaliteitsteam opgericht dat bestaat uit twee supervisors (architectuur en stedenbouw/openbare ruimte) en een secretaris. Het Kwaliteitsteam functioneert als externe adviescommissie voor de stadsbouwmeester.

Het Kwaliteitsteam draagt zorg voor een integrale en consistente begeleiding van de verschillende (bouw)projecten en de inrichting van de openbare ruimte. Het Kwaliteitsteam vervult een actieve rol als aanjager en inspirator als het gaat om het realiseren van een 'passend ontwerp' voor een specifieke plek. Zij begeleiden en sturen de plannen en bewaken het gewenste ambitieniveau, de ruimtelijke kwaliteit en samenhang. Hierbij worden randvoorwaarden en uitgangspunten op een heldere en effectieve wijze overgedragen richting ontwikkelende partijen, architecten en adviseurs. Daarnaast sturen en toetsen de supervisors op een uitwerking in architectuur en stedenbouw die aansluit bij de kaders, zoals beschreven in dit beeldkwaliteitplan en het daarin vastgelegde definitieve ontwerp van beide stedenbouwkundige plannen. De werkwijze van het Kwaliteitsteam is vastgelegd in de notitie Kwaliteitsborging Veilingterrein die onderdeel uitmaakt van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en BPD.





**VEILINGTERREIN**





## 2. Stedenbouwkundig plan Veilingterrein

### Ruimtelijk raamwerk

De groenstructuur van het Veilingterrein is verbonden met de groenstructuur van Tiel.

Door het groen langs het spoor te verbinden met de groenstructuur aan de noordzijde van het spoor en door de groen- en hoofdboomstructuur langs de Teisterbantlaan door te trekken richting het spoor ontstaat een aaneengesloten stedelijke groenstructuur. De stedelijke groenstructuur verbindt de verschillende locaties met elkaar. De stedelijke groenstructuur is voor iedereen toegankelijk en heeft een maatvoering die daarbij past.

De groenstructuur langs het spoor, het Spoorpark, heeft vier groene uitlopers richting het Veilingterrein. Dit zijn de Teisterbantlaan en drie interne groene verbindingen. Een vergroening van het Stationsplein kan een extra groene uitloper worden en het Spoorpark bij het station zichtbaar maken. Dit valt echter niet binnen deze planvorming.

De interne groenstructuur verbindt de groene uitlopers en de woningen met elkaar.

De opzet voor het Veilingterrein kenmerkt zich door vijf stedelijke bouwblokken in het groen die aan de zuidkant worden afgezoomd door een lint met vrijstaande, twee-onder-een-kap en drie-onder-een-kapwoningen. Aan de oostzijde wordt een deel van de oude veilinggebouwen herbestemd. Aan de westzijde wordt het nieuwe Beroepscollege gerealiseerd op de hoek van de Papesteeg en de Teisterbantlaan.

De doorgaande bebouwingsstructuur van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en drie-onder-een-kapwoningen is kenmerkend voor de Papesteeg. De kleine korrel van bebouwing aan de Papesteeg wordt doorgezet om de ruimtelijke samenhang en continuïteit van de oude lintbebouwing aan de Papesteeg te waarborgen.

In de ontsluiting van de nieuwe woonwijk speelt de Spoorstraat een belangrijke rol. De Spoorstraat wordt verlegd richting het westen om plaats te maken voor een aaneengesloten woongebied. Hierdoor ontstaat er een nieuwe kruising met de Spoorstraat, Papesteeg en Teisterbantlaan. Tussen de Papesteeg en de Spoorstraat nabij het station komt een smalle buurtstraat om de overige grondgebonden woningen te bereiken. De buurtstraat is een tweerichtingsstraat.

### *Cultuurhistorie*

Tiel kent een aantal speerpunten op het gebied van erfgoed en toerisme waaronder Tiel als fruitstad en Tiel als handels- en industriestad. Het Veilingterrein speelt hierin een belangrijke rol met een rijke geschiedenis van bedrijvigheid met overslag van goederen op het spoor en natuurlijk de alom bekende fruitveiling Tiel en Omstreken.

De gebouwen van de oude Metawa fabriek, de oude kantoorvilla van de fruitveiling Tiel en Omstreken en de oude veilinghallen herinneren aan de vervlogen tijden van de handel op deze locatie. De oude Van Gend en Loos overslaghal die tussen de Spoorstraat en het spoor stond is jaren geleden al verhuisd naar het Open Luchtmuseum te Arnhem. De fundamenten van deze hal zijn nog zichtbaar langs het spoor.

In de plannen voor het Veilingterrein blijft het 'ensemble' van de oude kantoorvilla van de fruitveiling en het kenmerkende witte bakstenen gebouw van de Metawa behouden. De kantoorvilla en het Metawa gebouw krijgen een commerciële bestemming. Daarnaast worden er in het Metawa gebouw ook appartementen gerealiseerd.

De oude hallen van de fruitveiling worden gesloopt, maar een deel van de karakteristieke stalen spanten blijft behouden in de openbare ruimte. De spanten geven het gebied een geheel eigen en uniek karakter en zorgen ervoor dat de identiteit van de oude hallen zichtbaar blijft op het Veilingterrein.

In de loop van 2022 wordt een bouwhistorisch onderzoek voor de gebouwen en objecten op het Veilingterrein uitgevoerd. In dit onderzoek worden onder andere de volgende onderwerpen meegenomen:

- Het behoud van de spantconstructies.
- Het behoud van de veilingklok, het balkon van de veilingmeester en de veilingbanken in de veilinghal achter de kantoorvilla.
- Het opstellen van een kleur- en materiaalpalet.

Wat betreft de spantconstructies wordt bepaald welke spanten behoudenswaardig zijn en op welke wijze deze geconserveerd en/of gemodificeerd moeten worden om tot in de lengte van jaren de openbare ruimte te sieren. De gemeente en de GEM Veilingterrein maken daarnaast op basis van de uitkomsten van het onderzoek afspraken met elkaar over de wijze waarop de oude veilingobjecten behouden blijven voor het Veilingterrein. Het kleur- en materiaalpalet die wordt opgesteld dient als randvoorwaarde voor de renovatie van het Metawa gebouw en de kantoorvilla en als inspiratie voor de nieuwe woningen.

In de openbare ruimte willen we de rijke historie van het Veilingterrein verder zichtbaar en beleefbaar maken. Dit kan bijvoorbeeld door een historisch geïnspireerde wandelroute door het gebied, waarbij historisch relevante plekken of objecten aan elkaar worden gekoppeld. Naast het bouwhistorisch onderzoek kan het archeologisch onderzoek op het Veilingterrein een bijdrage leveren aan de zichtbaarheid van het verleden. Eventuele archeologische vondsten dragen, in de nieuwe woonwijk, bij aan het verhaal van het Veilingterrein van vroeger. Het verhaal van Tiel als fruitstad komt terug in de toepassing van een mix van bloeiende, al dan niet vruchtdragende, bomen in de openbare ruimte of de naamgeving van de nieuwe buurtstraat op het Veilingterrein. Dit wordt bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte nader ingevuld.



Veilingobjecten: spantconstructies, veilingklok/balkon/banken



Stedenbouwkundig plan Veilingterrein



Station

Fietsen stalling

Bussen

STATIONSPLEIN

MEESTHORBECKSTRAAT

Kantoorvilla

Metawa

Spanten

Bouwblok 4

Trafo

Spanten

Bouwblok 5

Spanten

Van Gend en Loos perron & spelen

Bouwblok 3

Spelen

Hekwerk ProRail

Groene scheg

Bouwblok 2

Spanten & Spelen

Spoorpark

Spelen

LIJNENSTRAAT

Lint

Trafo

Bouwblok 1

Trafo

PAPESTEEG

Van Kempen

Regionaal Archief Rivierenland & Thuis

PAPESTEEG

Beroepscollege

TEJSTERBANTLAAN

## Stedenbouwkundig plan (D0)

In het stedenbouwkundig plan zijn de woningaantallen en typologieën vastgelegd. Deze zijn richtinggevend voor de uitwerking van de deelplannen. De groene ambitie is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en wordt verder geconcretiseerd in het inrichtingsplan.

- Het Veilingterrein wordt een groen- en stedelijk woon-werkmilieu.
- Het Spoorpark wordt verbonden met de spoorzone en door middel van een groene structuur verbonden met het Veilingterrein.
- De groenstructuur is drager van de ruimtelijke ontwikkeling.
- Stedelijke bouwblokken en een kleine korrel aansluitend op de Papesteeg en de Meester Thorbeckestraat bepalen de ruimtelijke structuur.
- De nieuwbouw aan de Papesteeg heeft dezelfde kleine korrelgrootte (twee- en drie-onder-een-kapwoningen) als de bestaande woningen.
- Het Metawa kantoor, de kantoorvilla, het oude Van Gend en Loos perron en enkele spantconstructies blijven behouden.
- Uitgangspunt is om de veilingklok, het balkon en de veilingbanken te behouden.
- De Spoorstraat krijgt een 30 km/uur inrichting.
- De nieuwe fietsstructuur kan in de toekomst in de nieuwe bocht van de Spoorstraat worden aangehaakt op de fietstunnel onder het spoor.
- De Teisterbantlaan krijgt een vrijliggend fietspad met een directe aansluiting op de school.
- De contouren van het Beroepscollege zijn een globale schets. Het Veilingterrein bestaat uit vijf bouwblokken en een lint. De bouwblokken hebben binnenterreinen waar geparkeerd wordt en waar tevens ruimte is voor een groene inrichting.

## Auto-ontsluiting en parkeren

De nieuwe kruising met de Spoorstraat, Papesteeg en Teisterbantlaan is uitgewerkt in een rotonde, omdat dit de meest verkeersveilige oplossing is met name gelet op de fietsers. Tevens is het een duurzame oplossing voor de verkeersdoorstroming.

De Spoorstraat is een ontsluitingsroute richting de P+R van station Tiel, maar is geen onderdeel van een doorgaande autostructuur in Tiel. De Spoorstraat





wordt nu volledig 30 km/u om de woonkwaliteit aan de Spoorstraat, de oversteek richting het Spoorpark en de groene verblijfskwaliteit te verbeteren. De fietsers en automobilisten maken gebruik van dezelfde rijbaan.

Vanaf de Spoorstraat worden de bouwblokken ontsloten voor parkeren door middel van parkeerhoven in de bouwblokken. In de parkeerhoven is, met uitzondering van het bouwblok aan de rotonde, één parkeerplaats per woning voorzien. De woningen met zijtuin langs de buurtstraat hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het overige bewoners- en het bezoekersparkeren is gesitueerd langs de Spoorstraat, voor een deel langs de buurtstraat en in het parkeerhofje in de bocht van de buurtstraat. De groene structuur tussen de bouwblokken is daardoor autovrij. In de toekomstige situatie wordt in het hele plangebied vergunningparkeren ingesteld om te voorkomen dat andere doelgroepen dan bewoners, hun bezoekers en werknemers en bezoekers van de commerciële ruimtes hier parkeren. In de parkeerbalans wordt gebruik gemaakt van dubbelgebruik tussen woningen, werken, onderwijs en voorzieningen.

De gemeentelijke parkeernormen zijn gehanteerd met een reductie van 5% vanwege de ligging nabij het station. De vijf reeds aanwezige deelauto's ter hoogte van het busstation worden verplaatst naar de overkant van de Spoorstraat.

Het Beroepscollege realiseert het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de gemeentelijke norm op eigen terrein die ontsloten wordt vanaf de Papesteeg. Op schooldagen is er extra parkeercapaciteit beschikbaar op de Spoorstraat door dubbelgebruik met bezoekersparkeerplaatsen voor de woningen.

## Programma

In het stedenbouwkundig plan zitten 324 woningen waarvan 146 appartementen, 127 eengezinswoningen, 15 drie-onder-een-kapwoningen, 32 twee-onder-een-kapwoningen en 4 vrijstaande woningen. De drie-onder-een-kapwoningen van Thius kunnen in de vervolg uitwerking ook twee-onder-een-kapwoningen worden. De sociale appartementen van Thius zijn gesitueerd bij de entree van het gebied in het bouwblok in de bocht van de Spoorstraat. Langs de buurtstraat zijn vrijstaande, twee- en drie-onder-een-kapwoningen gesitueerd.

Binnen het plan worden rijwoningen met verschillende beukmaten gerealiseerd, dit wordt nader uitgewerkt door de architecten. Om het nieuwe woonmilieu mogelijk te maken moeten de bestaande gebouwen grotendeels worden gesloopt. De meest waardevolle delen zijn het kantoor van de Metawa fabriek en de kantoorvilla van de fruitveiling. Deze gebouwen blijven behouden en krijgen een nieuwe commerciële en woonbestemming. Achter de kantoorvilla en het kantoor van Metawa wordt de bestaande bebouwing aangevuld met nieuwe appartementen en rijwoningen. Deze sluiten aan op de beeldkwaliteit van de oude veilinggebouwen.

Voor het Beroepscollege wordt uitgegaan van 6400 m<sup>2</sup> bvo, inclusief gymzalen. Het gebouw is maximaal zestien meter hoog.



Programma

## Klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief

In het Stedenbouwkundig plan zijn keuzes gemaakt die bijdragen aan een klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief gebied.

Op dit moment bestaat het Veilingterrein voor een groot deel uit asfaltverharding. De verharding neemt met circa 1,75 hectare af ten opzichte van de huidige situatie. In de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk groen aangelegd. Door te vergroenen kunnen grote stappen gezet worden in het verbeteren van de gezondheid, de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Een groene omgeving stimuleert lopen, fietsen, spelen en bewegen in de buitenlucht. Bij het vergroenen is het belangrijk dat de buitenruimte ook natuurinclusief wordt ingericht.

Vergroenen staat ook in het teken van klimaatbestendigheid. Het Veilingterrein is met de vele verharding die er nu is, kwetsbaar voor klimaatverandering. Er kunnen hier snel problemen ontstaan ten aanzien van wateroverlast, droogte en hittestress.

Om wateroverlast tegen te gaan is het belangrijk om zoveel mogelijk hemelwater vast te houden in de groene buitenruimte op het Veilingterrein. Het hemelwater wordt via het groen opgevangen en geïnfiltreerd in bijvoorbeeld begroeide laagten. Het water wat terechtkomt op de verharding wordt oppervlakkig afgewaterd via molgoten naar de begroeide laagten in het groen. Het water wat niet in de bodem geïnfiltreerd kan worden bij hevige neerslag wordt afgewaterd op een ondergrondse drainage.

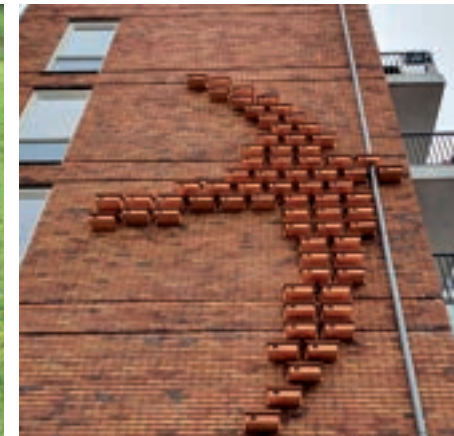
Naast wateroverlast en droogte helpt vergroenen in combinatie met een verbeterd watersysteem voor verkoeling (tegengaan van hittestress). Er worden schaduwplekken gerealiseerd door het aanplanten van bomen in clusters.

Door de afname van de verharding is er geen kwantitatieve wateropgave voor het Veilingterrein.

De ambities ten aanzien van klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, biodiversiteit en gezondheid zijn:

- Het verhard oppervlak wordt geminimaliseerd (groen tenzij) en klinker- en halfverharding wordt toegepast.
- Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in het groen.
- Het (waar mogelijk) zichtbaar maken van het watersysteem door bijvoorbeeld molgoten en begroeide laagten met drainage.
- Aanplanten van bomen en andere beplanting die water opnemen en door schaduw verdamping tegengaan.

- Een grote diversiteit aan beplanting toepassen; verschillende soorten en een gelaagde opbouw; kruidenlaag, een heesterlaag en een bomenlaag.
- Het gebruik van inheemse materialen en planten voor insecten.
- Bloemrijke- en al dan niet vruchtdragende soortenbeplanting.
- Technische installaties zoals zonnepanelen op daken of buitenunits van warmtepompen worden uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst.
- Neststenen worden ingepast in de architectuur van de bebouwing.



Voorbeelden voor klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen



## Duurzaamheid

In het Stedenbouwkundig plan zijn keuzes gemaakt die bijdragen aan een duurzame woonomgeving. Voor het Veilingterrein worden mogelijkheden onderzocht om bovenop de wettelijke verplichtingen verder te verduurzamen. De volgende onderwerpen worden in dit onderzoek meegenomen:

- Het verminderen van hittestress door specifiek materiaal- en kleurgebruik. Het gebruik van circulair materiaal is hierin een optie.
- Het gebruik van WKO (warmte koude opslag) installaties voor de woningen.
- Aansluiting van het Veilingterrein op een warmtenet of via individuele warmtepompen.
- Het winnen van zonne-energie in relatie tot eventuele schaduwwerking van bomen.
- Het gebruik van laadinfrastructuur voor de openbare parkeerplaatsen. Eventueel in combinatie met zonnepanelen ten behoeve van de stroomvoorziening.

Naast bovengenoemde duurzaamheidsaspecten gelden er voor het Veilingterrein een aantal specifieke gebiedseisen. Hieronder een kort overzicht daarvan:

- Voor het Veilingterrein zijn de milieukwaliteiten voor het gebiedstype 'groenstedelijk wonen type I' van toepassing. Het bijhorende ambitieniveau is 'niveau Tiel'.
- Voor het wegverkeerslawaai geldt de streefwaarde van 48dB en voor het spoorweglawaai 55 dB. De Spoorstraat wordt een 30km/u straat met een minimale geluidsbelasting op de woningen. De invloed van het huidige en toekomstige spoorweglawaai en de invloed op de bebouwing aan de Spoorstraat wordt nog onderzocht.
- Voor het geluid van omliggende bedrijven is een geluidsbelasting op de woningen van maximaal 50 dB toelaatbaar.
- De bodem van het Veilingterrein is, door voormalig industrieel gebruik, deels vervuild en wordt waar nodig gesaneerd. Met als doel om aan de bodemfunctieklassen 'wonen' te voldoen.
- Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft de geuremissie.

- Indien niet schadelijk wordt een zekere mate van verontreinigd grondwater geaccepteerd op de plekken waar verwijdering van de verontreiniging niet doelmatig is.

## Bomen en bodemsanering

Ondanks alle verharding op het terrein zijn er verschillende beeldbepalende bomen en boomgroepen aanwezig. De bomen zijn waardevol voor het groene karakter van de plek.

Uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen in de toekomstige situatie te behouden en waar mogelijk in te passen in het stedenbouwkundig plan. Bomen die gekapt moeten worden dienen elders in het plan weer gecompenseerd te worden.

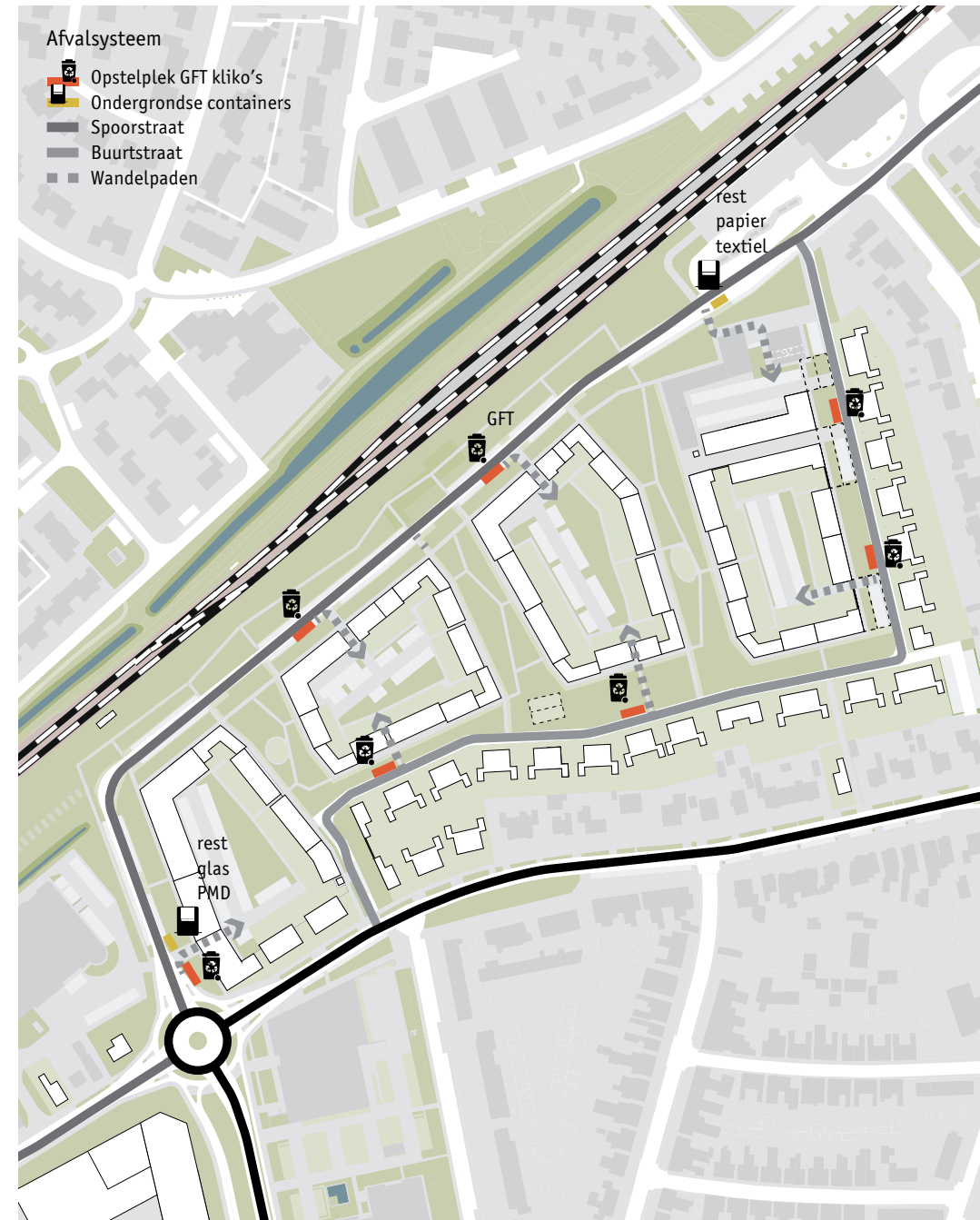
Op het Veilingterrein is veel vervuilde grond aanwezig die gesaneerd moet worden. Op dit moment wordt er nog onderzocht op welke wijze er gesaneerd moet gaan worden. Het saneringsplan is eind 2022/begin 2023 afgerond. Als de uitkomsten uit het saneringsplan bekend zijn kan er bekeken worden wat dit betekent voor de bestaande bomen. Het doel is om binnen de ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig plan zoveel mogelijk bomen te behouden. Uit het saneringsplan moet blijken of dit mogelijk is en of het mogelijk is om beeldbepalende bomen te verplanten. Het doel is om een differentiatie van volwassen bomen en een nieuwe aanplant te krijgen.

## Afval- en nutsvoorzieningen

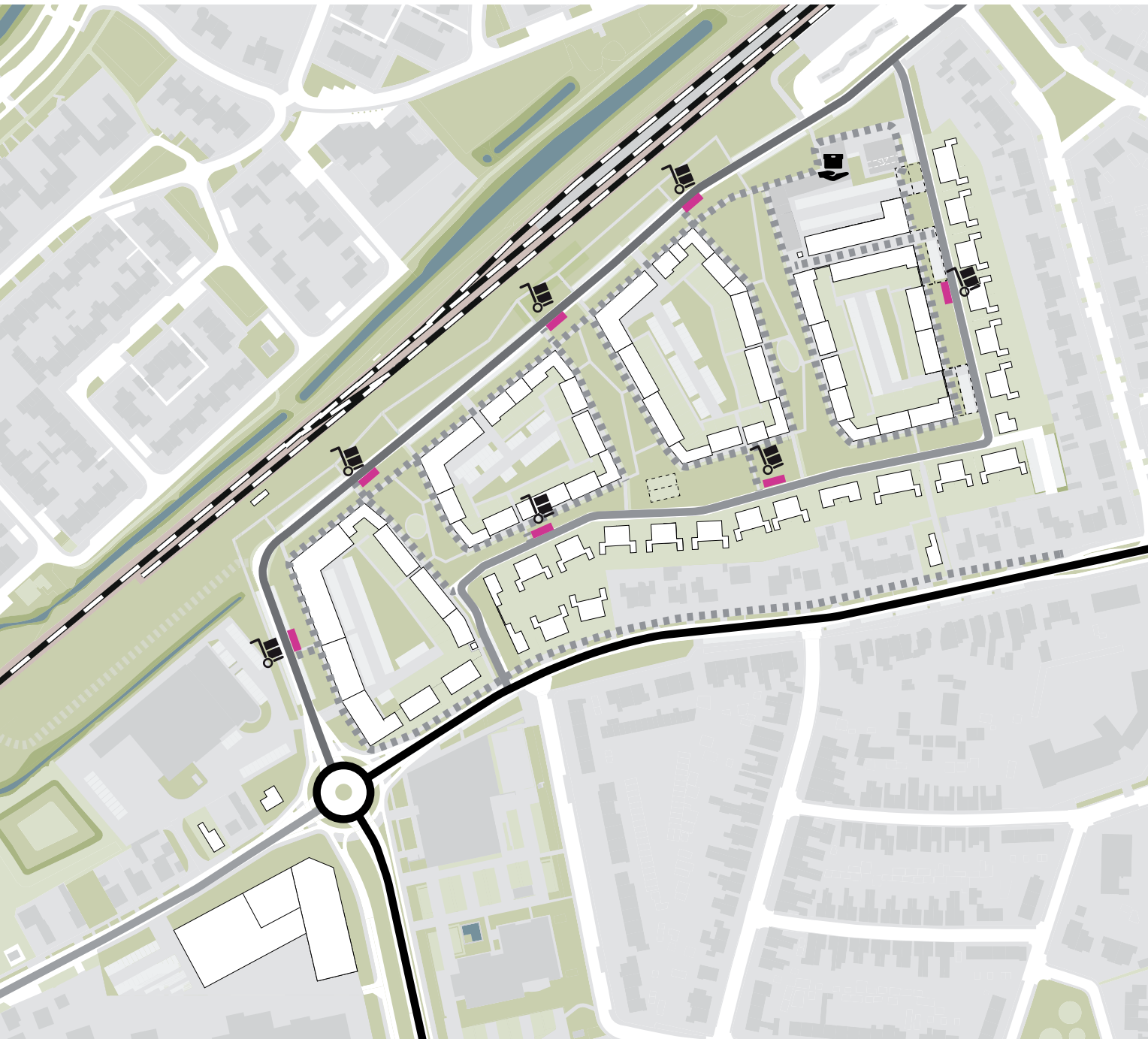
- Nutsvoorzieningen dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in de woonomgeving. Kleine nutskasten worden tegen of in de erfafscheiding of gevels opgenomen.
- De woningen krijgen één kliko voor het afvoeren van GFT. Er worden ondergrondse containers voor restafval, papier, textiel, glas en PMD geplaatst. De opstelplaatsen voor kliko's en de twee locaties voor ondergrondse containers zijn op de kaart aangegeven.
- De loopafstanden naar de ondergrondse containers zijn maximaal 250m.
- Ondergrondse afvalcontainers krijgen een groene inpassing of aankleding. Dit voorkomt vervuiling en foutief plaatsen van afval.








Inpassing nutsvoorzieningen en afvalcontainers







-  Laden en lossen
-  Spoorstraat
-  Buurtstraat
-  Wandelpaden
-  Bring-me-box  
(te onderzoeken)

Bezorgdiensten

## Bezorgdiensten en routes hulpdiensten

Het Veilingterrein heeft een grotendeels autovrij karakter. Dit betekent dat de bezorgdiensten op veel plekken niet tot aan de voordeur kunnen komen. Ter hoogte van de groene scheggen zijn laad- en losplekken gesitueerd, vanaf daar kunnen spullen aan huis bezorgd worden. In de verdere ontwikkeling wordt onderzocht of de toepassing van de 'bring-me-box' (of vergelijkbaar concept) de druk van bezorgdiensten weg kan nemen en een positief effect kan hebben op de verkeersveiligheid en het autovrije karakter van de openbare ruimte.

Voor hulpdiensten is het wel mogelijk om tot aan de voordeur te komen. De paden rondom de woningen bestaan deels uit verharding, deels uit gewapend gras (overrijdbaar) waardoor de benodigde rijbreedte verkregen wordt. De paden zijn afgesloten voor ander gemotoriseerd verkeer dan hulpdiensten door een paaltje.

De brandweer kan in alle situaties tot aan de voordeur komen waardoor de blusafstand tot de rijwoningen maximaal 40m en bij appartementen maximaal 10m bedraagt.



Voorbeeld 'bring-me-box' in ontmoetingsruimte



Vogelvlucht impressie Veilingterrein vanuit het noorden





Vogelvlucht impressie Veilingterrein vanuit het zuiden







- Metawa ensemble
- Spoorstraat
- Groene scheggen
- Lint
- Papesteeg
- ★ Accenten

Sfeergebieden

### 3. Beeldkwaliteit woonbebouwing Veilingterrein

In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit van de woonbebouwing beschreven. In de beeldkwaliteit voor de woonbebouwing worden concrete kaders en ruimtelijke randvoorwaarden omschreven. De randvoorwaarden zijn per thema omschreven en hebben een sterke samenhang met elkaar.

Het Veilingterrein is een herkenbare en samenhangende wijk met een hoogwaardige stedelijke, groene en industriële uitstraling voor de nieuwe bebouwing. Het Veilingterrein is een entreegebied vanaf het station en een visitekaartje voor de stad waardoor er een hoge ambitie voor de beeldkwaliteit wordt nagestreefd. De stedelijke uitstraling van het Veilingterrein wordt bereikt door wandvorming, bouwhoogte, ritmiek en variatie. Het beeldkwaliteitsplan is het instrument om de gewenste samenhang en de verschillen te beschrijven. De verschillen worden niet gemaakt op het niveau van de bouwvelden, maar veel meer op het niveau van een woning of korte rij: de korrels. In het Veilingterrein worden vijf sfeergebieden en vier accenten onderscheiden die betrekking hebben op de beeldkwaliteit.

- **Spoorstraat** | De stedelijke bebouwing aan de Spoorstraat vormt de entree voor Tiel vanuit de trein. De Spoorstraat heeft samen met het Spoorpark een groen- en stedelijk karakter en vormt het visitekaartje voor het Veilingterrein.
- **Groene scheg** | De informele autovrije groenstructuur zorgt voor een sterke identiteit en verblijfskwaliteit waaraan gewoond wordt.
- **Metawa ensemble** | Het kantoorgedeelte van Metawa en de kantoorvilla blijven behouden. De aangrenzende bebouwing heeft een karakter dat aansluit op de bestaande gebouwen. Samen vormen deze gebouwen het Metawa ensemble.
- **Lint** | Het lint wordt gevormd door de buurtstraat met de losse bebouwing achter de Papesteeg en de Meester Thorbeckestraat.
- **Papesteeg** | De woningen aan de Papesteeg hebben dezelfde kleine korrel (twee- en drie-onder-een-kapwoningen) als de bestaande woningen aan deze straat.
- **Accenten** | Vier specifieke locaties krijgen extra aandacht in de architectonische detaillering om op te vallen binnen het gebied.

#### Samenhang en korrel

Afwisseling op het niveau van de individuele woning of een kort rijtje, de zogenaamde korrel, scheidt op het niveau van de buurt samenhang. Binnen een bouwblok heeft de bebouwing een kleine korrel die varieert van één tot vijf woningen en iedere korrel is afzonderlijk herkenbaar. De korrelverschillen ontstaan door minimaal een variatie aan te brengen in kleur- en materiaalgebruik en gevelcompositie.

In de tekening is een suggestie gegeven van de mogelijke korrels, in de architectonische uitwerking kan dit nog veranderen. De verdeling van de kleurschakeringen moet echter wel in lijn liggen met het voorgestelde beeld.

#### *Spoorstraat en groene scheg*

- De bouwblokken hebben een fijnmazige korrelstructuur en zijn opgebouwd uit meerdere kleine korrels.
- De korrel bestaat uit minimaal één woning en maximaal vijf woningen.
- De bebouwing van een korrel is gevarieerd en afzonderlijk herkenbaar door verschil in kleur- en materiaalgebruik en gevelcompositie.
- Er zijn geen dezelfde korrels naast elkaar gepositioneerd.
- De appartementengebouwen bestaan uit één korrel. Met uitzondering van het appartementengebouw in bouwblok 1. Deze bestaat vanwege de lange gevellengte uit meerdere korrels.

#### *Metawa ensemble*

- De appartementen achter Metawa / kantoorvilla en de noordelijke zijde van bouwblok 4 vormen één ensemble. Er wordt hier geen aparte korrel toegepast.

#### *Lint*

- Langs het lint hebben de woningen een afwisselende korrel per vrijstaande, twee-onder-een-kapwoning of drie-onder-een-kapwoning. De korrels zijn familie van elkaar en variëren in vorm. Iedere korrel is een samengesteld volume en is niet spiegel symmetrisch.





Metawa ensemble

dakvormen Lint en Papesteeg



korrel Spoorstraat

korrel groene scheggen

Korrelgrootte Veilingterrein

### *Papesteeg*

- Woningen aan de Papesteeg sluiten aan bij de kleine korrel van de Papesteeg. Met dezelfde type woningen (twee- en drie-onder-een-kapwoningen) wordt een eenduidig beeld gecreëerd. Met uitzondering van de hoek van het appartementengebouw aan de rotonde. Deze sluit aan op de korrel van de Spoorstraat.

### **Bouwhoogte en dakvormen**

De bouwhoogte van de bebouwing sluit aan op de omgeving en is overwegend drie lagen met een plat dak. De bouwhoogte langs de Spoorstraat is hoger met vier a zes bouwlagen. In de bocht van de Spoorstraat is de bebouwing zes bouwlagen. Richting de Papesteeg trapt de bebouwing naar beneden met vijf, vier en drie bouwlagen.

Het Veilingterrein kent een hoogteverschil tussen de Spoorstraat en het lageregelegen deel ten zuiden van de Spoorstraat. Dit hoogteverschil wordt benut en opgevangen in de bebouwing aan de Spoorstraat. Dit levert voor de middelste twee bouwblokken een extra hoge begane grond op langs de Spoorstraat, waarmee het stedelijke karakter van de Spoorstraat versterkt wordt.

### *Spoorstraat*

- Langs de Spoorstraat is de bouwhoogte vier a zes bouwlagen. Hierdoor wordt een bebouwingwand gevormd aan de Spoorstraat en een onderscheid gemaakt met de bebouwing aan de groene scheg.

### *Groene scheg*

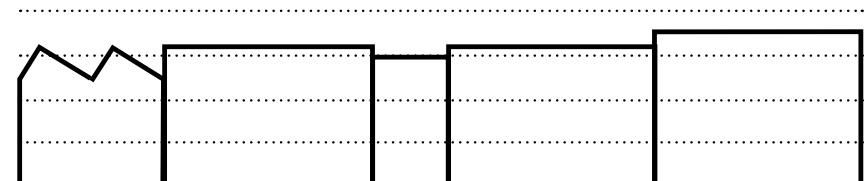
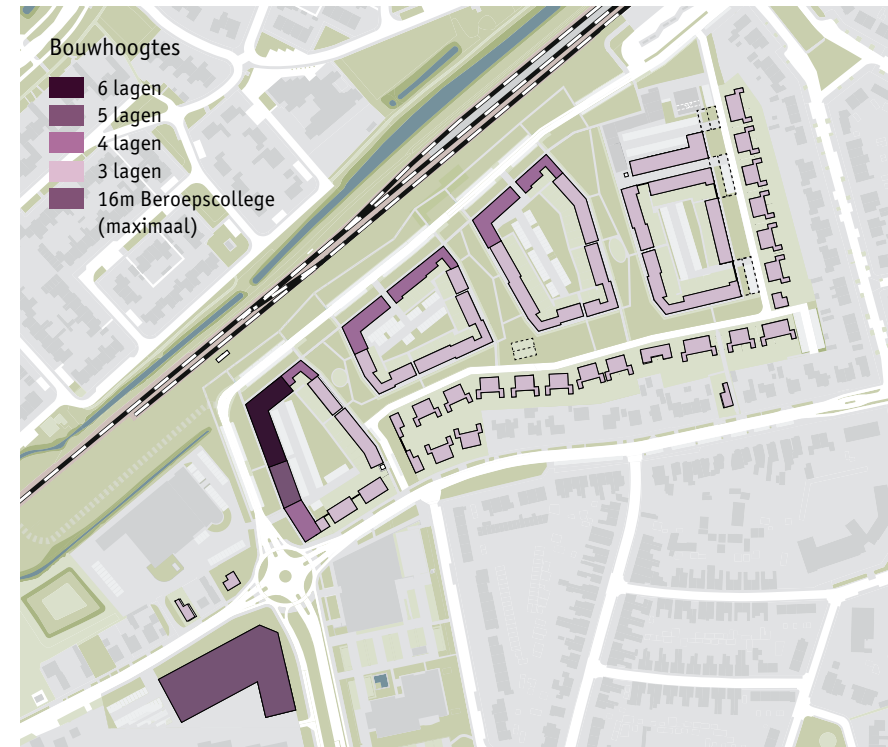
- De bebouwing kent een hoogte van drie bouwlagen, en overwegend wordt een plat dak toegepast. Om een afwisselend straatbeeld te krijgen en om de korrel te accentueren is een afwijkende dakvorm toegestaan. De goothoogte ligt minimaal op twee en een halve bouwlaag en een langskap is niet toegestaan.

### *Lint*

- De losse bebouwing van het lint heeft een bouwhoogte van drie bouwlagen met een plat dak of met een kap. De daken hebben verschillende vormen voor een gevarieerd straatbeeld.

### *Papesteeg*

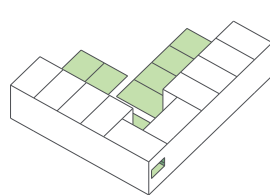
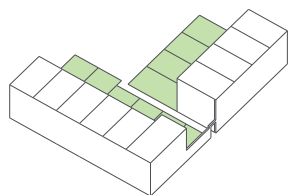
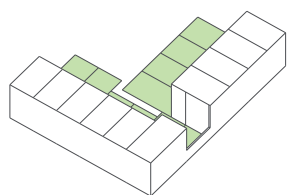
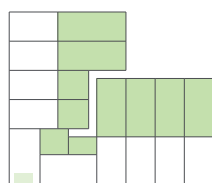
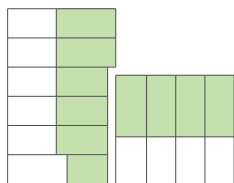
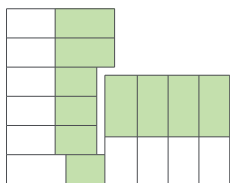
- De bebouwing aan de Papesteeg heeft maximaal twee bouwlagen met een kap. Een zadeldak is hier toegestaan.



Voorbeeld gevarieerd stedelijk straatbeeld



Alleen op drie hoeken in bouwblok 5 aanwezig  
(zie stedenbouwkundig plan Veilingterrein)



Doorlopende hoge tuinmuur

Doorlopende hoge tuinmuur met poort

Gebouwde hoek met twee woningen

Varianten gesloten hoeken



## Rooilijnen, plinten en oriëntatie

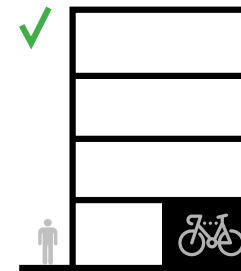
Om de levendigheid van het straatbeeld te vergroten zijn de woningen met de voorzijdes gericht op de straat of het groen waar ze aan liggen. Dit betekent dat hier een voordeur gesitueerd is, een verblijfsruimte zoals de keuken of woonkamer, en ramen op zowel de begane grond als de verdieping. De plinten van de appartementen dragen eveneens bij aan een levendige uitstraling aan de straatzijde. Buitenruimtes aan de straat worden bij appartementen op de begane grond vormgegeven als loggia. Om de bouwblokken een stedelijk karakter te geven worden hoeken van de bouwblokken gesloten vormgegeven. De hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie.

- De bebouwing is georiënteerd op het openbaar gebied.
- De bebouwing van de bouwblokken wordt aaneengesloten bebouwd en vormt samen één rooilijn. Subtiële rooilijnsprongen mogen gerealiseerd worden op en rondom de hoeken van de bouwblokken.
- Op de gesloten hoeken van de bouwblokken mag de rooilijn naar voren springen om de stedelijkheid op de hoeken te accentueren.
- Woningen op de hoeken hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Appartementen hebben woonruimtes op de begane grond met een eigen voordeur.
- Er grenzen nooit bergingen of parkeerplaatsen aan de straat. Bergingen of parkeerplaatsen op de begane grond kunnen wel afgezoomd worden met woonruimtes.

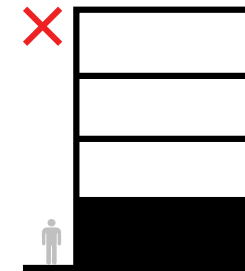
## Gesloten hoeken

De stedelijkheid van de bouwblokken wordt met gesloten hoeken gemaakt. De gesloten hoeken vallen op omdat deze direct in het zicht liggen en naar voren springende rooilijnen kunnen hebben. De appartementen worden ingezet om gesloten hoeken met woningen te maken. Bij alle hoeken met rijwoningen die aan de openbare ruimte grenzen moet de hoekoplossing worden meeontworpen. Dit zijn gebouwde hoeken met twee woningen op de hoek of een gesloten hoek met hoge tuinmuren (alleen aanwezig in bouwblok 5).

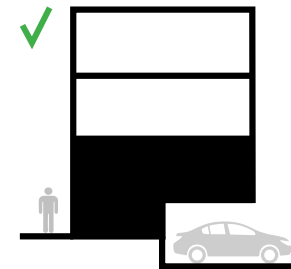
- Bouwblokken hebben gesloten hoeken en kunnen volgens de schematische tekeningen op de vorige pagina uitgewerkt worden met een gebouwde hoek met twee woningen of een doorlopende hoge tuinmuur (alleen aanwezig in bouwblok 5).
- De hoeken aan de Spoorstraat zijn gebouwde hoeken en hebben aan beide zijden van de hoek een massa van vier laagse bebouwing.



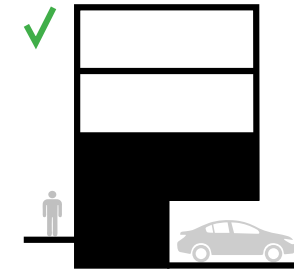
Woningen langs de straat



Bergingen langs de straat



Split level woning op de begane-grond



Souterrain woning op de begane-grond



Parkeerplaatsen onder de woning





Verticale geleiding in de gevel



Meeontworpen verlichting/huisnummers



Hoge poort



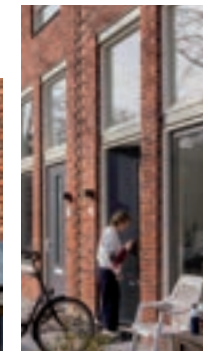
Gevelkunst



Afwisseling gevelopeningen



Bijzondere metselverbanden en reliëf



Hoge voordeuren



Industriële dakvorm



Industriële hoge ramen en afgestemde kozijnkleur



Doorlopende plint in de Spoorstraat



Verzonken regenwaterafvoer

Voorbeelden stedelijkheid en detaillering met industrieel karakter

## Plasticiteit gevel

Om een levendig en gevarieerd straatbeeld te creëren moet er veel aandacht besteed worden aan de plasticiteit, structuur en diepte van de gevels. Hieronder zijn verschillende middelen beschreven voor het realiseren van plasticiteit in de gevel. Voorbeelden om plasticiteit in de gevel te realiseren zijn:

- Het naar achteren of naar voren springen van geveldelen: loggia's, pergola's, naar achterliggende ramen en voordeuren, overstek.
- Het nadrukkelijk toepassen van verschillende metselverbanden en naar voren en naar achter springende geveldelen.
- Balkons bij appartementen dragen bij aan de plasticiteit van de gevels.

## Kleur- en materiaalgebruik

Het Veilingterrein is als één buurt herkenbaar. De samenhang zit in een palet van kleur, het materiaalgebruik en het type overgang openbaar-privé. Ten aanzien van het kleur- en materiaalgebruik voor het dak, het metselwerk en de kozijnen moeten de volgende randvoorwaarden minimaal worden toegepast:

- Het kleurpalet bestaat uit een range van warme aardetinten voor het metselwerk en kozijnen (zand, lever, bruin, rood) en antraciet voor de daken. In afwachting van het bouwhistorisch kleuronderzoek kan dit palet nog worden aangescherpt.
- De woningen langs de Spoorstraat hebben een plint van circa vijftig cm hoog.
- De kleur van de kozijnen sluit aan bij de tint van het metselwerk.
- Bij kappen zijn de dakpannen vlakke, keramische pannen in antraciet kleur.

Daarnaast kunnen de volgende uitgangspunten de samenhang in kleur- en materiaalgebruik versterken:

- Er wordt overwegend in een handvorm baksteen gebouwd met verschillende metselverbanden en reliëf.
- Hemelwaterafvoeren worden in het gevelvlak gerealiseerd en in kleur afgestemd op de architectuur.

## Stedelijkheid en detaillering

De stedelijke uitstraling wordt bereikt door de wandvorming, de ritmiek van de korrels en plasticiteit in de gevels. Dit zijn details die variatie aanbrengen in een korrel van woningen. De architectuur van het Veilingterrein is stedelijk en er wordt op hedendaagse wijze verwezen naar het industriële karakter van het Veilingterrein.

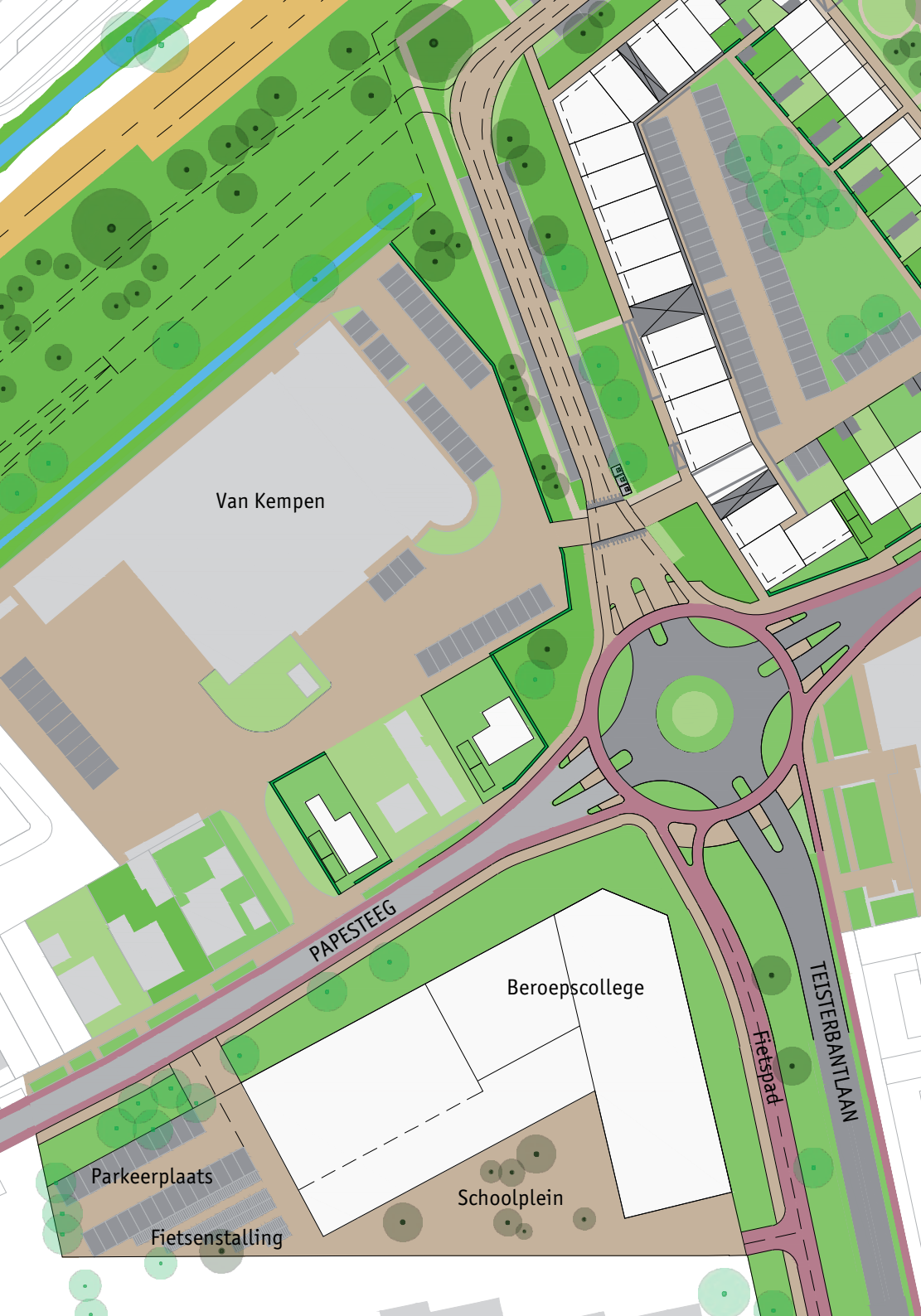
De volgende uitgangspunten worden toegepast:

- De woningen hebben een stedelijke en statige uitstraling met een verticale geleding in de gevel.
- De verticale geleding wordt versterkt door hoge voordeuren (met bovenlicht).
- Afwisseling in gevelopeningen zorgen voor variatie in het gevelbeeld en benadrukken de korrel.
- De architectuur en het kleurgebruik is geïnspireerd op de oude industriële bebouwing van het Veilingterrein maar is niet historiserend. Kenmerken hiervan zijn bijvoorbeeld verschillende metselverbanden, hoge raampartijen/deuren en sheddaken.
- Detailleringen in de gevel zorgen voor een rijke en warme uitstraling van de gevel.
- Toevoegingen aan de gevel, zoals verlichting en huisnummers worden meeontworpen met de architectuur.
- Een doorgang naar de binnentuin wordt vormgegeven als poort met een doorrijhoogte van minimaal twee bouwlagen.
- Nutsgebouwen worden meeontworpen met de architectuur van het hoofdvolume.
- De accenten worden rijker gedetailleerd om op te vallen binnen het gebied.



Voorlopig kleurenpalet met warme aardetinten (metselwerk en kozijnen) en antraciet (daken)





Voorbeelden onderscheidende gebouwen en interieur met een stedelijk karakter

## 4. Beeldkwaliteit Beroepscollege

Het nieuwe beroepscollege wordt een iconisch gebouw met een onderscheidend karakter. Het past bij de stedelijke sfeer en kleurgebruik van het Veilingterrein en sluit in maat en schaal aan op de grotere bebouwing langs de Teisterbantlaan. Het Beroepscollege vormt een nieuw accent aan de rotonde. Het Beroepscollege wordt een opvallend en uitnodigend gebouw en heeft als onderwijsinstelling tegelijkertijd ook een geborgen karakter aan de binnenzijde.

Het Beroepscollege vormt één architectonische eenheid en onttrekt zich daarmee aan de fijnmazige opzet en de bijbehorende korrelgrootte van de woonbebouwing op het Veilingterrein. Het Beroepscollege heeft representatieve gevels aan de Teisterbantlaan en aan de Papesteeg. De hoofdentree van de school is gelegen aan de Papesteeg of Teisterbantlaan.

Het Beroepscollege heeft een goed bereikbare en zichtbare plek in het Veilingterrein. Langs de groen- en hoofdboomstructuur van de Teisterbantlaan is in noord-zuid richting een doorlopend fietspad gesitueerd in twee richtingen. Voor het Beroepscollege is een toegang voor fietsers voorzien vanaf de Teisterbantlaan en tevens vanaf de Papesteeg. Zo kunnen leerlingen vanuit alle richtingen veilig het schoolterrein op. Het Beroepscollege heeft een directe aansluiting op het nieuwe fietspad langs de Teisterbantlaan richting de fietsenstalling op het schoolplein. De autoparkeerplaatsen op het eigen terrein worden ontsloten vanaf de Papesteeg. Zowel de parkeerplaatsen voor auto's en de fiets zijn uit het zicht van de Teisterbantlaan gesitueerd.

De kavelgrens en de minimale rooilijn van het schoolgebouw aan de Teisterbantlaan en aan de Papesteeg zijn aangegeven op de tekening. Hierbij is rekening gehouden met het groene karakter van de Papesteeg als onderdeel van de groenstructuur en de ruimte reservering voor de toekomstige verkeersreconstructie van de Papesteeg. De buitenruimte voor de school is aan de binnenzijde van de bebouwing gesitueerd. Aan de Teisterbantlaan en de Papesteeg is de voorruimte groen ingericht met nader te bepalen bomen en er komen geen hekken voor de gevels aan de Teisterbantlaan en de Papesteeg. Langs de zijde van het schoolterrein aan de Teisterbantlaan worden de populieren gekapt en langs de Papesteeg wordt de beplanting gedeeltelijk verwijderd om de school zichtbaar te maken vanuit de omgeving. Langs de Teisterbantlaan wordt de groenstructuur hersteld met nader te bepalen bomen ter vervanging van de populieren. Langs de oost- en zuidzijde van het schoolterrein wordt de beplanting waar nodig verwijderd om ruimte te maken voor de buitenruimte van de school. Het uitgangspunt bij de herinrichting van de randen van het schoolterrein is om zoveel mogelijk bomen te handhaven.

Eventuele blinde gevels van de sporthal moeten aantrekkelijk vormgegeven worden bijvoorbeeld door een groene gevel te realiseren.

De referentiebeelden geven een eerste indicatie van een eigentijds, iconisch en herkenbaar gebouw met een stedelijk karakter. De beelden zijn ook bedoeld om de massa te duiden. De uiteindelijke programmatische uitgangspunten van het Beroepscollege zijn mede van invloed op het beeld van het schoolgebouw. Het programma en de nog op te stellen uitgangspunten voor de beeldkwaliteit vormen samen de basis voor de uitvraag aan architecten.





- Loggia's of terugliggende deuren/ramen
- Delftse stoep of harde overgang met begroeide gevel
- Harde overgang met bankjes/plantenbakken
- Groene hagen

Overgang openbaar-privé

## 5. Beeldkwaliteit buitenruimte Veilingterrein

Het Veilingterrein heeft een groene een stedelijke uitstraling. Het Veilingterrein is een buurt die herkenbaar is door het vele groen. Zowel de buitenruimte (openbaar en collectief) als de erfafscheidingen dragen bij aan het groene en stedelijke karakter.

De buitenruimte heeft een klimaatadaptief karakter met aandacht voor biodiversiteit en een hoge belevingswaarde. Er wordt gebiedseigen klimaatbestendige beplanting gebruikt en er worden nieuwe bomen toegevoegd. Het leefgebied voor planten en dieren wordt zo vergroot. Hagen en gevelbegroeiing dragen bij aan het groene beeld en aan de biodiversiteit. Schaduwrijke plekken zorgen voor koele plekken in het gebied.

De principes voor de beeldkwaliteit van de buitenruimte zijn in dit hoofdstuk verder uitgewerkt. Deze zijn uitgewerkt in profielen voor de openbare ruimte en in principes voor de erfafscheidingen tussen privé en collectief en tussen privé en openbaar.

### Overgang openbaar-privé

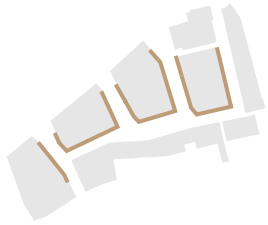
Binnen het plan zijn verschillende overgangen openbaar-privé aan de voorzijde van de woningen te onderscheiden, te weten bij de woningen aan de Spoorstraat, de woningen aan de groene scheggen, de woningen aan het lint / Papesteeg en bij de woningen rondom Metawa en kantoorvilla.

De erfafscheidingen aan de voorzijde hebben een stedelijk en groen karakter door gebruik te maken van een Delftse stoep, een harde overgang met gevelbegroeiing of geïntegreerde bankjes, loggia's of groene hagen.

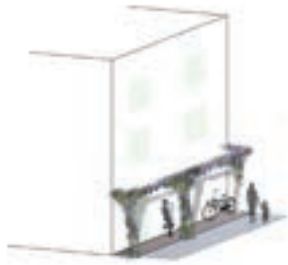
- Woningen aan de Spoorstraat hebben een harde overgang met een loggia of terugliggende gevel op de begane grond als overgang tussen openbaar en privé. De loggia of terugliggende gevel kan een deel van de woningbreedte beslaan.
- Woningen aan de groene scheggen hebben een Delftse stoep van minimaal 80cm of een Delftse stoep met pergola.
- Woningen aan de groene scheggen met een naar voren springende rooilijn hebben een harde overgang met gevelbegroeiing.
- Woningen aan het lint en aan de Papesteeg hebben een groene haag.
- Woningen tegenover de Metawa/kantoorvilla hebben een harde overgang met een geïntegreerde plantenbak of bankje.



Overgang openbaar - prive met Delftse stoep  
of harde overgang met begroeide gevel (zonder Delftse stoep) als erfafscheiding



Delftse stoep



Delftse stoep met pergola (begroeid)

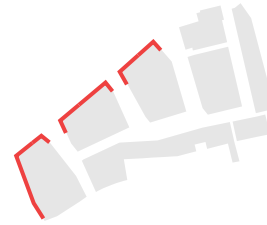


Harde overgang met begroeide gevel (zonder Delftse stoep)

Begroeide gevel is ter illustratie



Overgang openbaar - prive met loggia's of terugliggende deuren/ramen als erfafscheiding



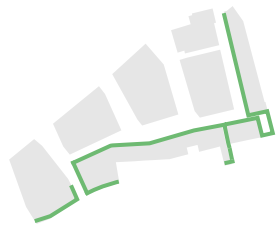
Loggia als prive buitenruimte



Terugliggende deuren / ramen

Begroeide gevel is ter illustratie





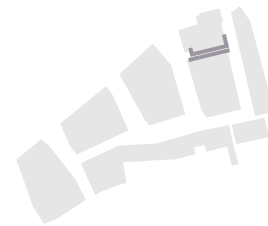
Overgang openbaar - prive met groene hagen als erfafscheiding



liguster haag (lint)



aansluiten op gemengd groen beeld (Papesteeg)



Overgang openbaar - prive met harde overgang als erfafscheiding

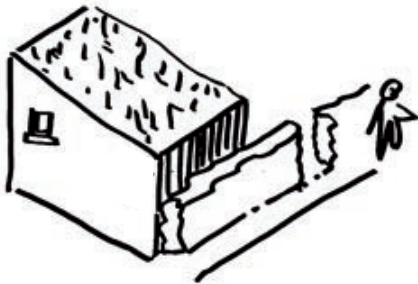
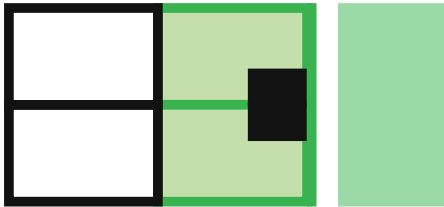


Harde overgang met geïntegreerde bankjes en plantenbakken in tussenstraat Metawa ensemble

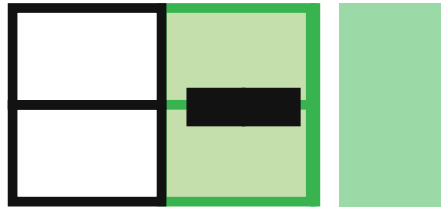


Voorbeelden overgang prive - collectief grenzend aan groene binnentuin

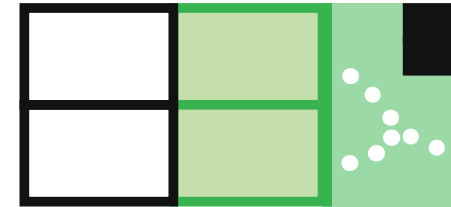
Doorlopende lage- en groene erfafscheiding  
i.c.m. terugliggende bergingen



Doorlopende lage- en groene erfafscheiding  
i.c.m. bergingen achter elkaar

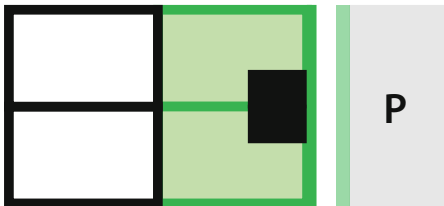


Doorlopende lage- en groene erfafscheiding  
i.c.m. bergingen op loopafstand

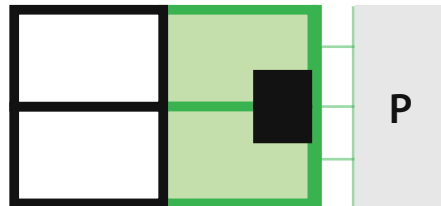


Voorbeelden overgang prive - collectief grenzend aan parkeerplaatsen binnentuin

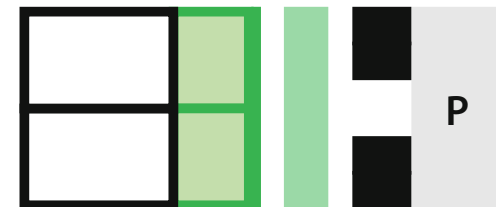
Doorlopende groene erfafscheiding  
i.c.m. smalle groenstrook



Doorlopende groene erfafscheiding  
i.c.m. pergola



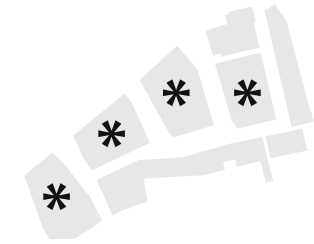
Doorlopende lage- en groene erfafscheiding  
i.c.m. groene tussenzone



## Overgang collectief-privé

In de binnenhoven is ruimte voor parkeren en een groene inrichting. Voor iedere woning wordt er, met uitzondering van bouwblok 1, één parkeerplaats in het binnenhof gerealiseerd. De indeling van de binnenhoven wordt mee ontworpen met de woningen. De overgang tussen de privétuinen en het binnenhof moet met een groene erfafscheiding vormgegeven worden. Het binnenhof bestaat uit een parkeergedeelte en een groen gedeelte. Er moet altijd een zichtrelatie gerealiseerd worden tussen de tuinen en het groene deel van het binnenhof, zodat er zowel ruimtelijk als functioneel een relatie ontstaat. Tuinen grenzend aan de parkeerplaatsen van het binnenhof hoeven geen zichtrelatie met het binnenhof te hebben. De overgang moet wel groen vormgegeven worden door bijvoorbeeld een groenstrook of een pergola. Er kan ook gekozen worden voor een deels privé en deels collectieve tuin. In de schema's zijn voorbeelden weergegeven van de overgang tussen collectief en privé.

- Tuinen grenzend aan het groen van het binnenhof hebben een lage groene erfafscheiding over de volledige breedte van de tuin, zodat er een zichtrelatie ontstaat.
- Als voorbeeld voor de overgangen tussen privé en collectief ter hoogte van het groen in de binnentuin zijn drie voorbeeld uitwerkingen gegeven.
- Tuinen grenzend aan de parkeerplaatsen van het binnenhof hebben een groene overgang tussen de tuinen en de parkeerplaatsen. Hiervoor zijn drie voorbeeld uitwerkingen gegeven.
- Tuinen grenzend aan de parkeerplaatsen van het binnenhof hebben een groene erfafscheiding over de volledige breedte van de tuin.





## Sfeer openbare ruimte

De sfeer van de openbare ruimte is stoer en robuust en sluit aan op het industriële karakter van het voormalige Veilingterrein. De openbare ruimte binnen het raamwerk wordt onderverdeeld in drie sferen die van elkaar verschillen in karakter, functie, inrichting en beplanting. Het groene raamwerk bestaat uit de Spoorstraat met het Spoorpark, de groene scheggen en het lint.

Het langgerekte Spoorpark is ruig en versterkt het karakter van het aangrenzende groen langs de sporen. De Spoorstraat is onderdeel van het Spoorpark, de woningen staan op afstand en de weg is in het groen gelegen.



Oude boomgaarden op het Veilingterrein

Ter hoogte van het lint bevond zich vroeger een boomgaard. Als verwijzing naar de oude boomgaard wordt het lint aangezet met een mix van bloeiende, al dan niet vruchtdragende, bomen.

De groene scheggen zijn verbonden met het lint en het Spoorpark. De paden in de groene scheggen zijn verbonden met het Spoorpark zodat er functioneel één geheel ontstaat.

De inrichting rondom het Metawagebouw en de kantoorvilla wijkt af van de rest van de inrichting door het gebruik van stelconplaten om het industriële karakter te benadrukken.



Deelgebieden openbare ruimte

### *Spoorpark en Spoorstraat*

Het Spoorpark heeft een robuust, ruig en groen karakter en versterkt het karakter van het voormalige spoorterrein. Karakteristieke elementen zoals sporen, bielzen en stelconplaten worden teruggebracht en bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden.

Een weelderige groene sfeer ontstaat door het aanplanten van bomen met verschillende hoogtes, onder begroeiing en kruidenrijk grasland. Door de variatie in de bodem (hoog/laag) met kruiden en heesters zal er een diverse vegetatie ontstaan. De Spoorstraat is in het Spoorpark gelegen met groen aan beide zijden van de Spoorstraat. De Spoorstraat wordt aangeplant met kleine boomgroepen en losse bomen.

De wandelpaden in het Spoorpark worden in halfverharding uitgevoerd en sluiten aan op de wandelpaden in de groene scheggen.

De rijbaan van de Spoorstraat en het trottoir langs de woningen wordt uitgevoerd met een gebakken klinkerverharding. De klinkerverharding sluit aan op het pad rondom de bouwblokken.

### *Groene scheggen*

De groene scheggen zijn brede groenstroken en zijn autovrij. De woningen zijn direct aan de groene scheggen gelegen, de scheggen dragen bij aan een groene woonomgeving. Een groene sfeer ontstaat door het aanplanten van meerstammige bomen, enkele grote bomen en bloeiende vaste planten. De paden rondom de woningen worden uitgevoerd met gebakken klinkers. Voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten wordt naast de klinkerverharding een strook met gewapend gras aangelegd. Deze is in noodgevallen overrijdbaar. De paden in het groen worden in halfverharding aangelegd. Om het water binnen het gebied oppervlakkig af te voeren en voor een deel te laten infiltreren in de ondergrond worden bijvoorbeeld begroeide laagten en molgoten in de verharding aangelegd.

### *Lint / buurtstraat*

Als verwijzing naar de oude boomgaard wordt het lint aangezet met bloeiende, al dan niet vruchtdragende, bomen. De oude spanten langs het lint kunnen ook worden begroeid met een variatie aan bloeiende beplanting zoals bijvoorbeeld een blauweregen.

### *Metawa / kantoorvilla*

Rondom het Metawa gebouw en de kantoorvilla wordt afwijkend materiaal gebruikt voor de verharding. Stelconplaten refereren aan het industriële verleden. Aan de noordzijde van het gebouw zat vroeger een bloeiende tuin, de nieuwe inrichting wordt daarop geïnspireerd.

## **Spelen**

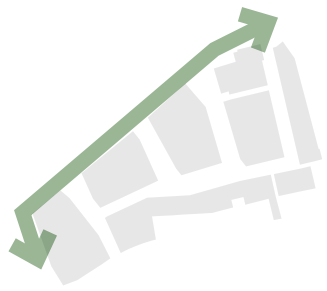
Op het Veilingterrein kan er overal gespeeld en bewogen worden in het groen. Dichtbij huis door kleine kinderen in de groene scheggen en in het Spoorpark door jongeren en volwassenen.

In de groene scheggen zijn drie plekken aangewezen voor vaste speeltoestellen en speelaanleidingen. Eén daarvan wordt gecreëerd onder een spantconstructie. De speelplekken zijn met elkaar verbonden via de paden in de groene scheggen.

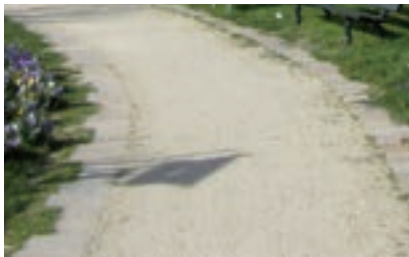
Kinderen kunnen bewegen op speelaanleidingen als een boomstam en stapstenen. Het oude perron is geschikt als ontmoetingsplek voor jongeren in de buurt. Bewegen kan gestimuleerd worden door bijvoorbeeld fitness voorzieningen voor volwassenen te realiseren in het Spoorpark.

Op het Veilingterrein zijn alle speelaanleidingen en speeltoestellen overwegend gemaakt van natuurlijke materialen en zijn geïnspireerd op de rijke geschiedenis van Tiel als fruit, handels- en industriestad. De speelelementen hebben een uitstraling die de groene- en industriële identiteit van het gebied versterkt.





Sfeer Spoorpark

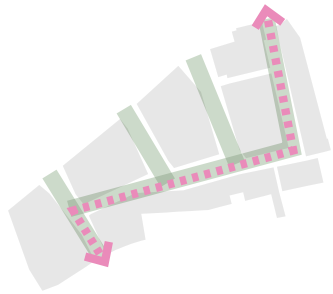




Sfeer groene scheggen







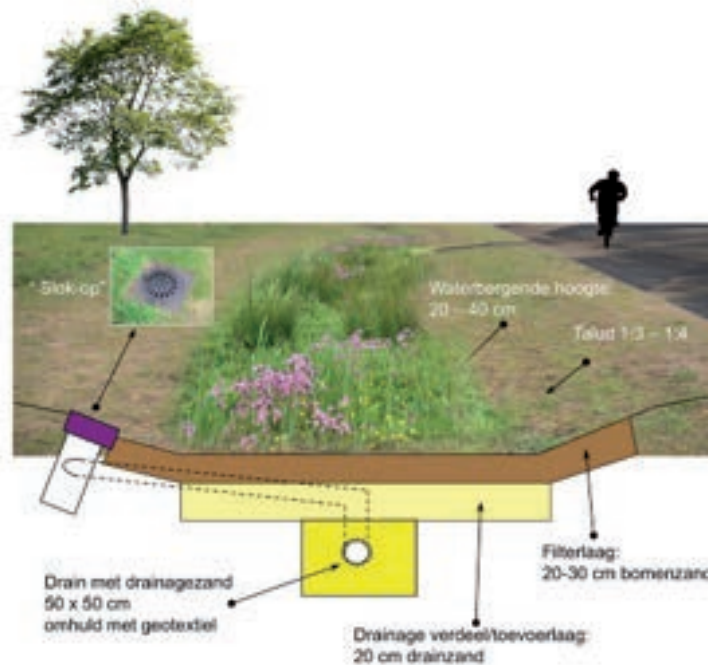
Sfeer bloeiend lint



## Waterberging hemelwater

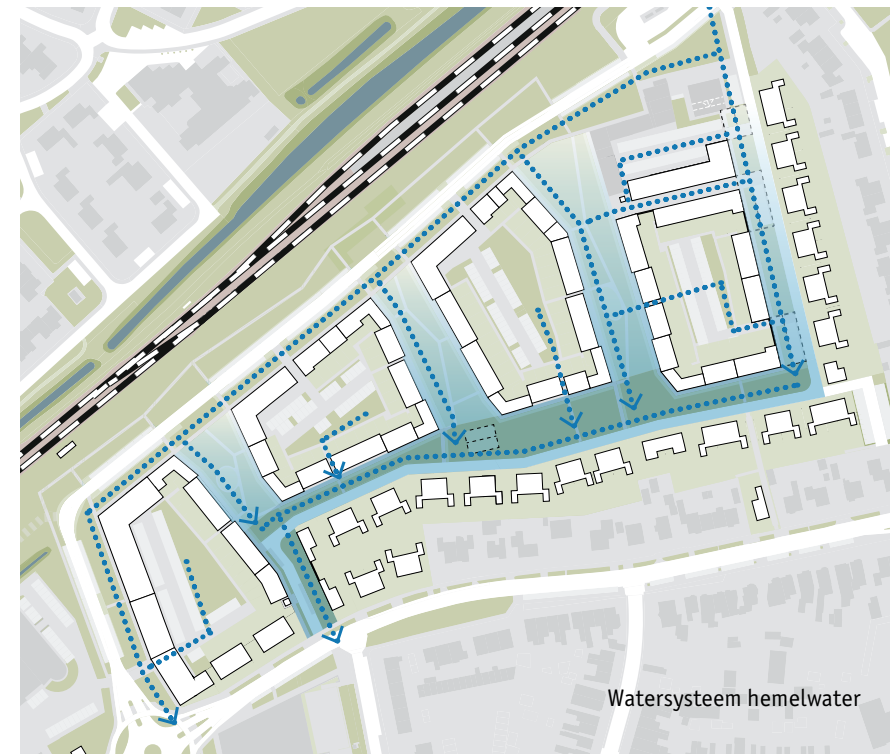
Om wateroverlast tegen te gaan is het belangrijk om zoveel mogelijk hemelwater vast te houden in de groene buitenruimte op het Veilingterrein. De groene buitenruimte zijn de groene scheggen, het Spoorpark en de binnentuinen. Tegelijkertijd is door de slecht doorlatende bodem op het Veilingterrein de waterbergingscapaciteit van de ondergrond gering. Doordat de buitenruimte zo groen mogelijk is ingericht wordt de 'sponswerking' van de bodem maximaal benut.

Het uitgangspunt is om binnen de groene buitenruimte de waterafvoer te vertragen en water te infiltreren in de bodem. De groene scheggen en het deel van het Spoorpark tussen de woningen en de Spoorstraat worden op afschot aangelegd waarbij water via het groen opgevangen en geïnfiltreerd wordt in bijvoorbeeld begroeide laagten. Het hemelwater wat terechtkomt op de verharding wordt oppervlakkig afgewaterd via molgoten naar de begroeide laagten in het groen. Het water wat niet in de bodem geïnfiltreerd kan worden bij hevige neerslag wordt afgewaterd op een ondergrondse



drainage. De bodemgesteldheid en infiltratie capaciteit van de bodem wordt nog nader onderzocht. Ter hoogte van de rotonde en de Papesteeg wordt de ondergrondse drainage van het Veilingterrein aangesloten op de gemeentelijke hemelwaterafvoer.

Voor de stroomrichting van het hemelwater wordt gebruik gemaakt van het hoogteverloop op het Veilingterrein; vanaf het station richting de rotonde. Het Spoorpark en de groene scheggen tussen de bouwblokken wateren af op de groene scheg langs het lint en bij een overschot aan hemelwater wordt er afgewaterd op de ondergrondse drainage.







## Maaiveldpeilen

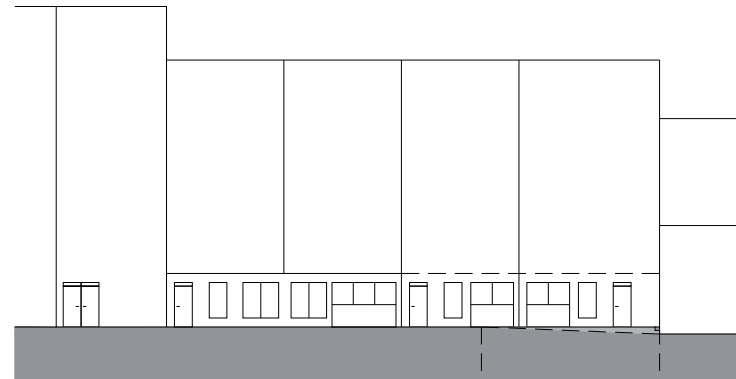
De nieuwe maaiveldpeilen voor het Veilingterrein gaan uit van het bestaande hoogteverloop in het gebied. Bij het station ligt het gebied hoog +6.8 NAP en bij de nieuwe rotonde ligt het gebied lager op +4.9 NAP.

Voor bouwblok 1 geldt dat alle appartementen en de rijwoningen aan de groene scheg op gelijk niveau liggen in verband met de galerij van de appartementen. Voor de andere woningen rondom de groene scheggen geldt dat de hoogte afloopt vanaf de Spoorstraat richting het lint. Deze hoogteverschillen worden tevens ingezet om het water af te voeren richting het lint.

Het hoogteverschil langs de groene scheggen wordt opgelost met een hoogteplateau en flauwe hellingbanen. Het hoogteplateau geeft toegang tot twee woningen waardoor de woningentrees gespiegeld moeten zijn. Langs de groene scheggen worden twee of drie verschillende bouwhoogtes toegepast om het hoogteverschil te overbruggen. Dit wordt in de vervolgfase nader uitgewerkt.



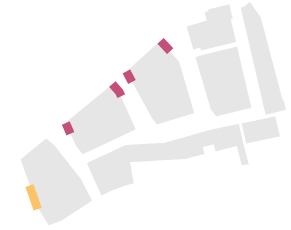
Voorbeeld uitwerking 'hoogteplateau met hellingbanen'



Voorbeeld uitwerking 'gelijk niveau'

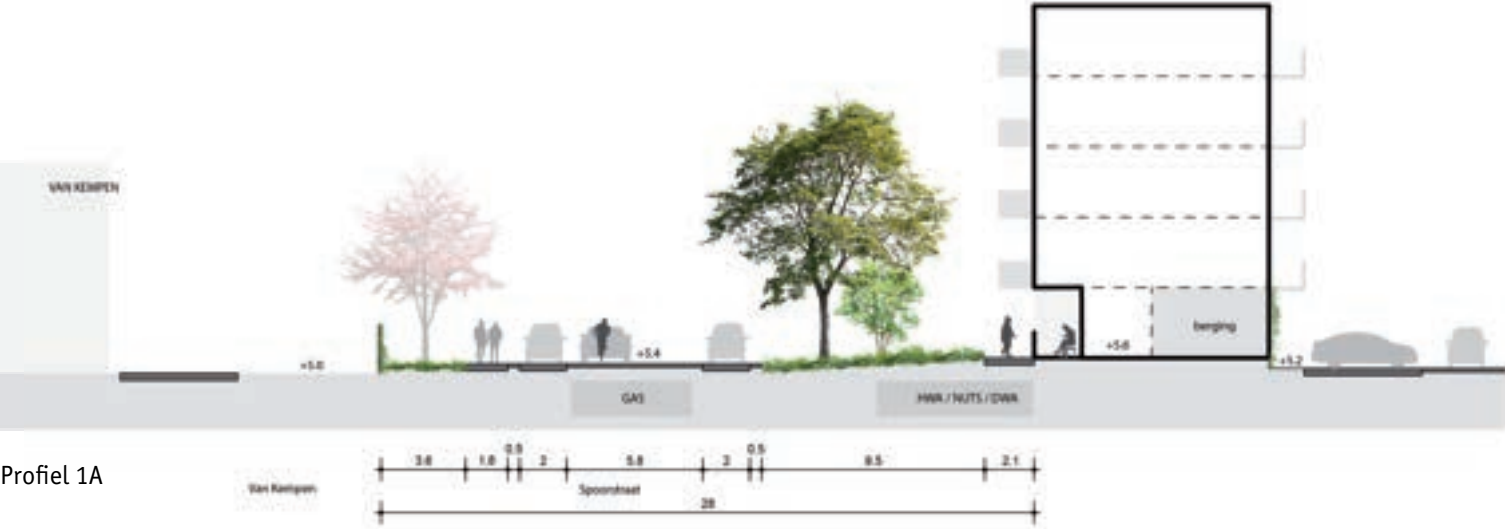
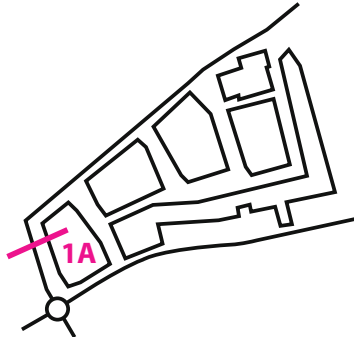


Voorbeeld referentie gecombineerde trap/hellingbaan





Profiel Spoorstraat

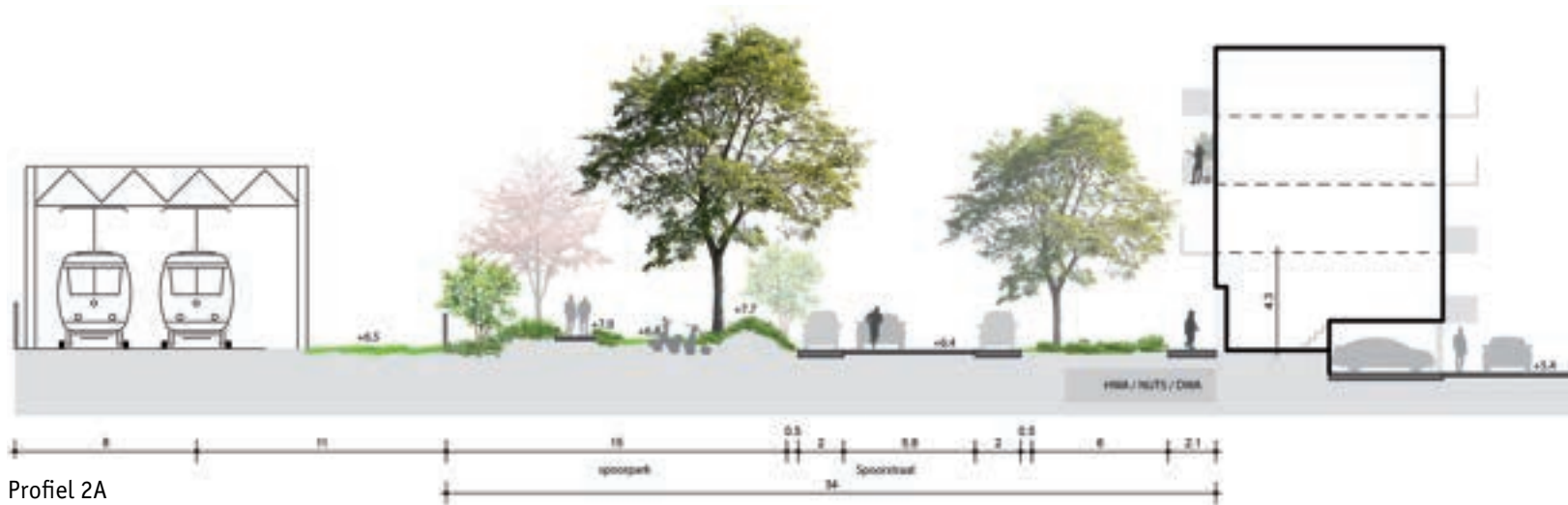


Profiel 1A

Profiel Spoorstraat



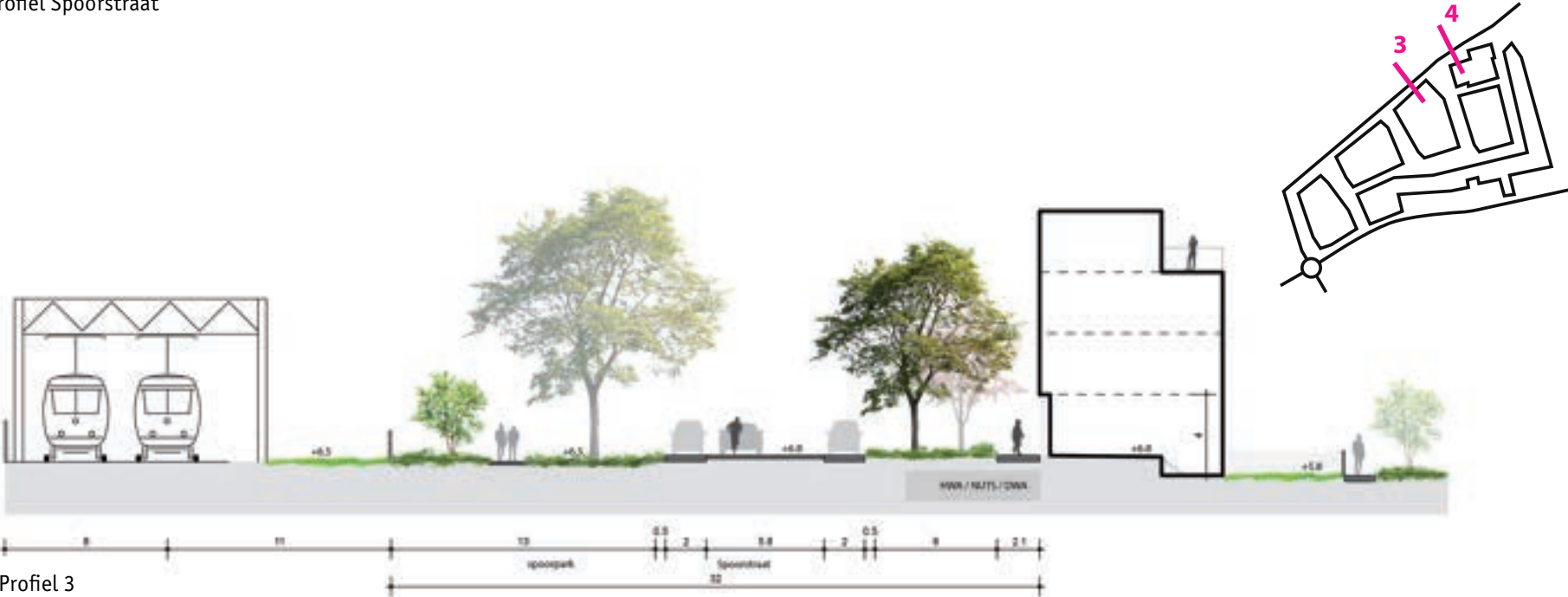
Profiel 1B



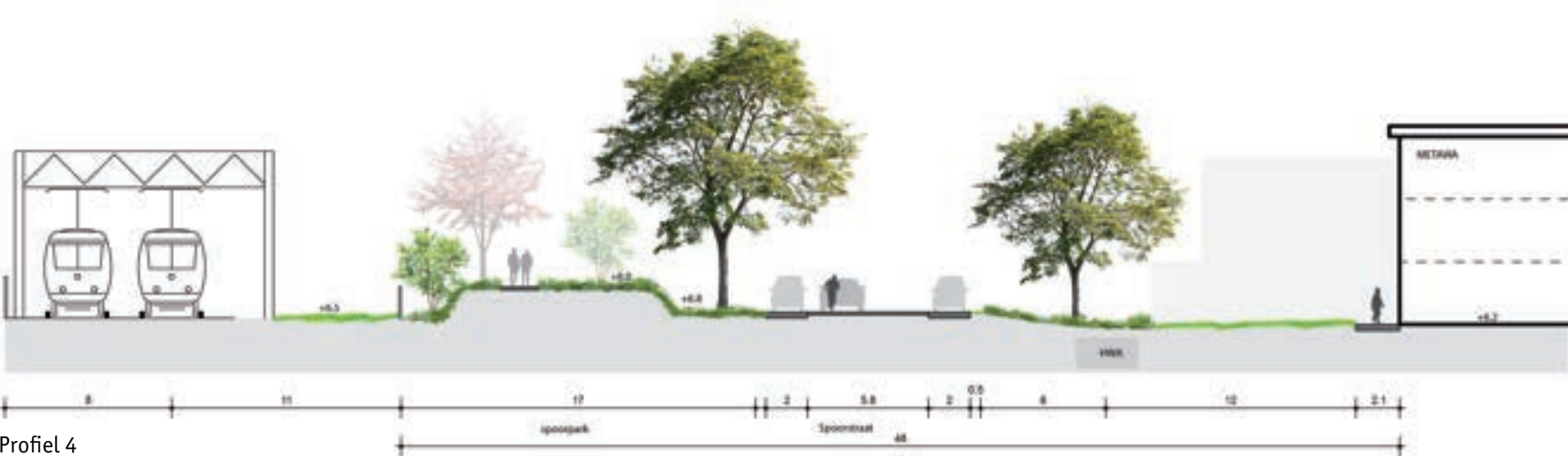
Profiel 2A



Profiel Spoorstraat

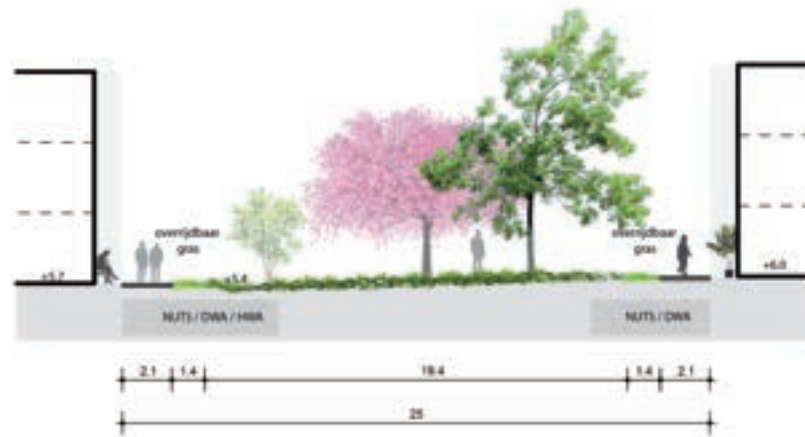
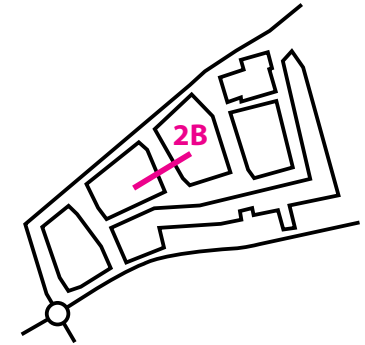


Profiel 3



Profiel 4

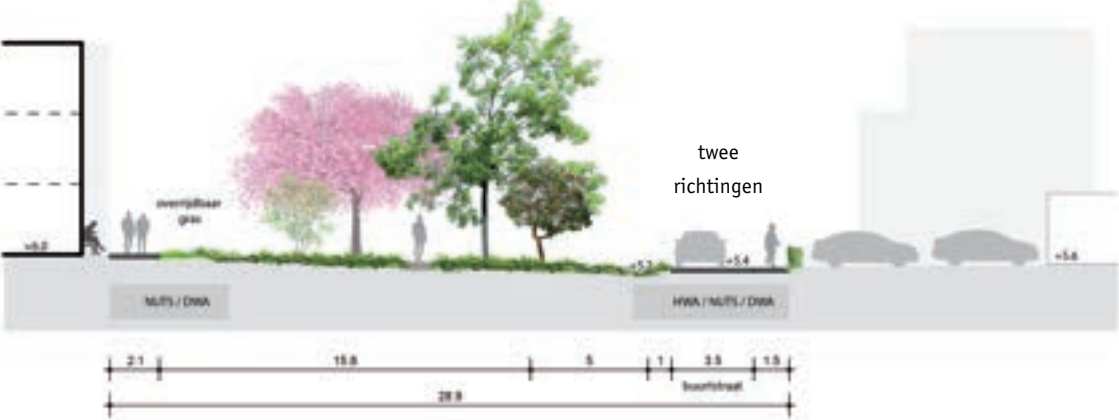
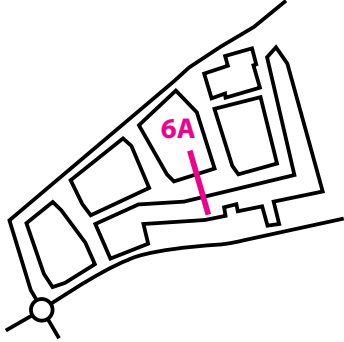
Profiel groene scheggen



Profiel 2B

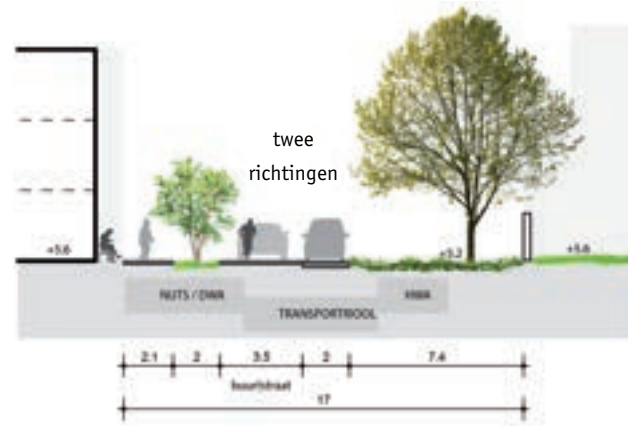


Profiel buurtstraat

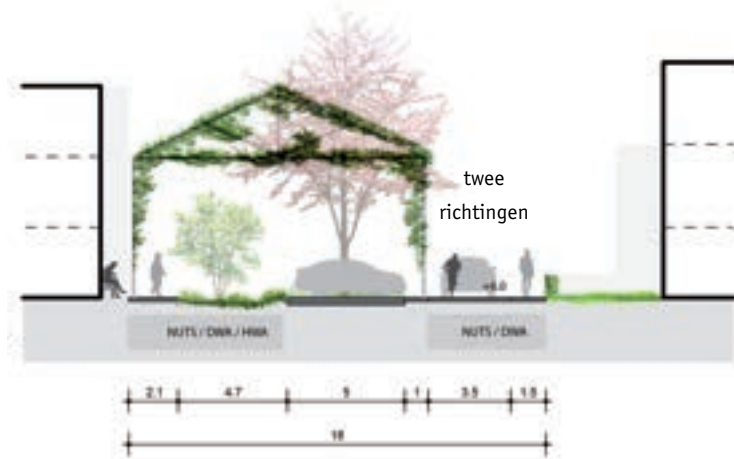
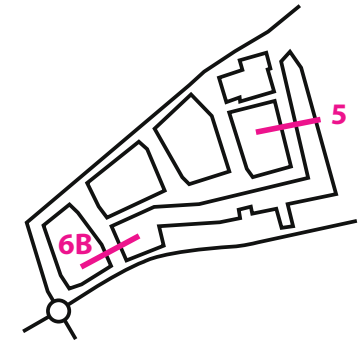


Profiel 6A

Profiel buurtstraat



Profiel 6B



Profiel 5





**TEISTERBANTLAAN**







## 6. Stedenbouwkundig plan Teisterbantlaan

### Ruimtelijk raamwerk

De groenstructuur van de Teisterbantlaan is, net als het Veilingterrein, verbonden met de groenstructuur van Tiel. De woonbuurt grenst aan een van de vier groene uitlopers vanaf het Spoorpark en loopt langs de Teisterbantlaan en de groene singel van de Nieuwe Tielseweg. De interne groenstructuur verbindt deze twee bestaande groene randen van het gebied met de nieuwe woningen en zorgt voor een natuurlijke afscheiding tussen het schoolterrein (Mavo), het ICC (Islamitisch Cultureel Centrum – in ontwikkeling) en de woonbuurt.

De opzet voor de woonbuurt aan de Teisterbantlaan kenmerkt zich door twee bouwblokken met eengezinswoningen en sluit aan op de orthogonale (rechthoekige) structuur van de aangrenzende naoorlogse wijk. Het terrein van de school (MAVO) en de bouwblokken hebben een gestaffelde (trapsgewijze) opzet die aansluit op de bebouwing langs de gehele Teisterbantlaan. De bouwblokken hebben voorkanten die aansluiten op de omgeving. De woningen langs de groene randen worden met woonpaden ontsloten waardoor er op deze plek een autovrij gebied ontstaat. De groene randen worden een aaneengesloten verblijfsgebied waar prettig gewandeld en gespeeld kan worden.

De hoek van het bouwblok aan het kruispunt van de Nieuwe Tielseweg wordt als een dichte hoek vormgegeven met twee woningen.

De woonbuurt wordt ontsloten door twee doodlopende buurtstraten die via de Avezaathstraat en Tielerswaardlaan verbonden zijn met de Teisterbantlaan. De woonbuurt krijgt door deze indirecte aansluiting op de hoofdwegen een besloten karakter met alleen bestemmingsverkeer van bewoners en bezoekers.

### Stedenbouwkundig plan (DO)

In het stedenbouwkundig plan zijn de woningaantallen en typologieën vastgelegd. De groene ambitie is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en wordt verder geconcretiseerd in het inrichtingsplan.

- De Teisterbantlaan wordt een eigentijdse naoorlogse woonbuurt met groene randen.
- De groene randen en groene buurtstraten zijn drager van de ruimtelijke ontwikkeling.
- De groene randen langs de Teisterbantlaan en de Nieuwe Tielseweg zijn autovrij en een verblijfsgebied met wandelpaden en een speelplek.
- De twee bouwblokken sluiten op eigentijdse wijze aan op de naoorlogse structuur.
- Woningen langs de buurtstraten hebben een andere korrelgrootte dan de woningen aan de randen.
- De eengezinswoningen hebben drie bouwlagen en een plat dak.
- De bouwblokken hebben binnenterreinen met parkeerplaatsen voor bewoners en waar ruimte is voor individuele bomen.
- Het bezoekersparkeren krijgt een plek in geclusterde haakspareervakken langs de groene buurtstraten en voor een klein deel langs de Avezaathstraat.

Stedenbouwkundig plan Teisterbantlaan



TELERWAARDLAAN

Schoolplein

Mavo

Gymzaal

AVENUESTRAT

Bouwblok 1

Bouwblok 2

TEISTERBANTLAAN

MAURIKSTRAAT

Islamitisch  
cultureel  
centrum

Shell

NIEUWE TELSEWEG

Winkelcentrum  
Westlede

## Auto-ontsluiting en parkeren

De buurtstraten verbinden de buurt indirect met de Teisterbantlaan. Langs deze straten zijn geclusterde haaksparkerplaatsen voor bezoekers. De ruimte tussen en achter de parkeervakken wordt groen ingericht met bomen. Bewoners parkeren in de parkeerhoven van de bouwblokken. In de hoven is één parkeerplaats per woning voorzien. In de hoven is tussen de parkeerplaatsen ruimte voor enkele bomen. De groene randen langs de bouwblokken aan de Teisterbantlaan en de Nieuwe Tielseweg zijn daardoor autovrij.

## Programma

In de proefverkaveling zitten 89 grondgebonden eengezinswoningen. Tussen de woningen aan de buurtstraat en de woningen aan de randen worden verschillende beukmaten van rijwoningen gerealiseerd, dit wordt nader uitgewerkt door de architecten.





## Klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief

In het stedenbouwkundig plan zijn keuzes gemaakt die bijdragen aan een klimaatadaptief, biodivers en natuurinclusief gebied.

Op dit moment bestaat de locatie Teisterbantlaan voor een groot deel uit verharding van het bestaande schoolplein. De verharding neemt met circa 0,5 hectare af ten opzichte van de huidige situatie. Uitgangspunt is dat in de openbare ruimte zoveel mogelijk groen wordt aangelegd. Door te vergroenen kunnen grote stappen gezet worden in het verbeteren van de gezondheid, de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Een groene omgeving stimuleert lopen, fietsen, spelen en bewegen in de buitenlucht. Bij het vergroenen is het belangrijk dat de buitenruimte ook natuurinclusief wordt ingericht. Vergroenen staat ook in het teken van klimaatbestendigheid. De locatie Teisterbantlaan is met de vele verharding die er nu is, kwetsbaar voor klimaatverandering. Er kunnen hier snel problemen ontstaan ten aanzien van wateroverlast, droogte en hittestress.

Om wateroverlast tegen te gaan is het belangrijk om zoveel mogelijk hemelwater vast te houden in de groene buitenruimte op de locatie Teisterbantlaan. Het hemelwater wordt via het groen opgevangen en geïnfiltreerd. Het water wat terechtkomt op de verharding wordt oppervlakkig afgewaterd via molgoten naar het groen. Het water wat niet in de bodem geïnfiltreerd kan worden bij hevige neerslag wordt afgewaterd op een ondergrondse drainage. De drainage sluit aan op de singel langs de Nieuwe Tielseweg. De bodemgesteldheid en infiltratie capaciteit van de bodem wordt nog nader onderzocht.

Door de afname van de verharding is er geen kwantitatieve wateropgave voor de locatie Teisterbantlaan.

De ambities ten aanzien van klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, biodiversiteit en gezondheid zijn:

- Het verhard oppervlak wordt geminimaliseerd (groen tenzij) en klinker- en halfverharding wordt toegepast.
- Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in het groen.
- Het (waar mogelijk) zichtbaar maken van het watersysteem door bijvoorbeeld molgoten.
- Planten van bomen en andere beplanting van voldoende maat die water opnemen en door schaduw verdamping tegengaan.

- Erfafscheidingen zijn groen en bij het ontbreken van een voortuin is er minimaal ruimte voor een geveltuin of begroeide gevel.
- Technische installaties zoals zonnepanelen op daken of buitenunits van warmtepompen worden uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst.
- Neststenen worden ingepast in de architectuur van de bebouwing.



Voorbeelden voor klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen

## Afval- en nutsvoorzieningen

- Nutsvoorzieningen dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in de woonomgeving. Kleine nutskasten worden tegen of in de erfafscheiding of gevels opgenomen.
- De woningen krijgen één klike voor het afvoeren van GFT. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ondergrondse containers in de nabije omgeving voor restafval, papier, textiel, glas en PMD.

OF

- De woningen krijgen klike's voor het afvoeren van GFT, papier en restafval. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ondergrondse containers in de nabije omgeving voor textiel, glas en PMD. De loopafstanden naar de ondergrondse containers zijn maximaal 250m.



Inpassing nutsvoorzieningen

## Bomen

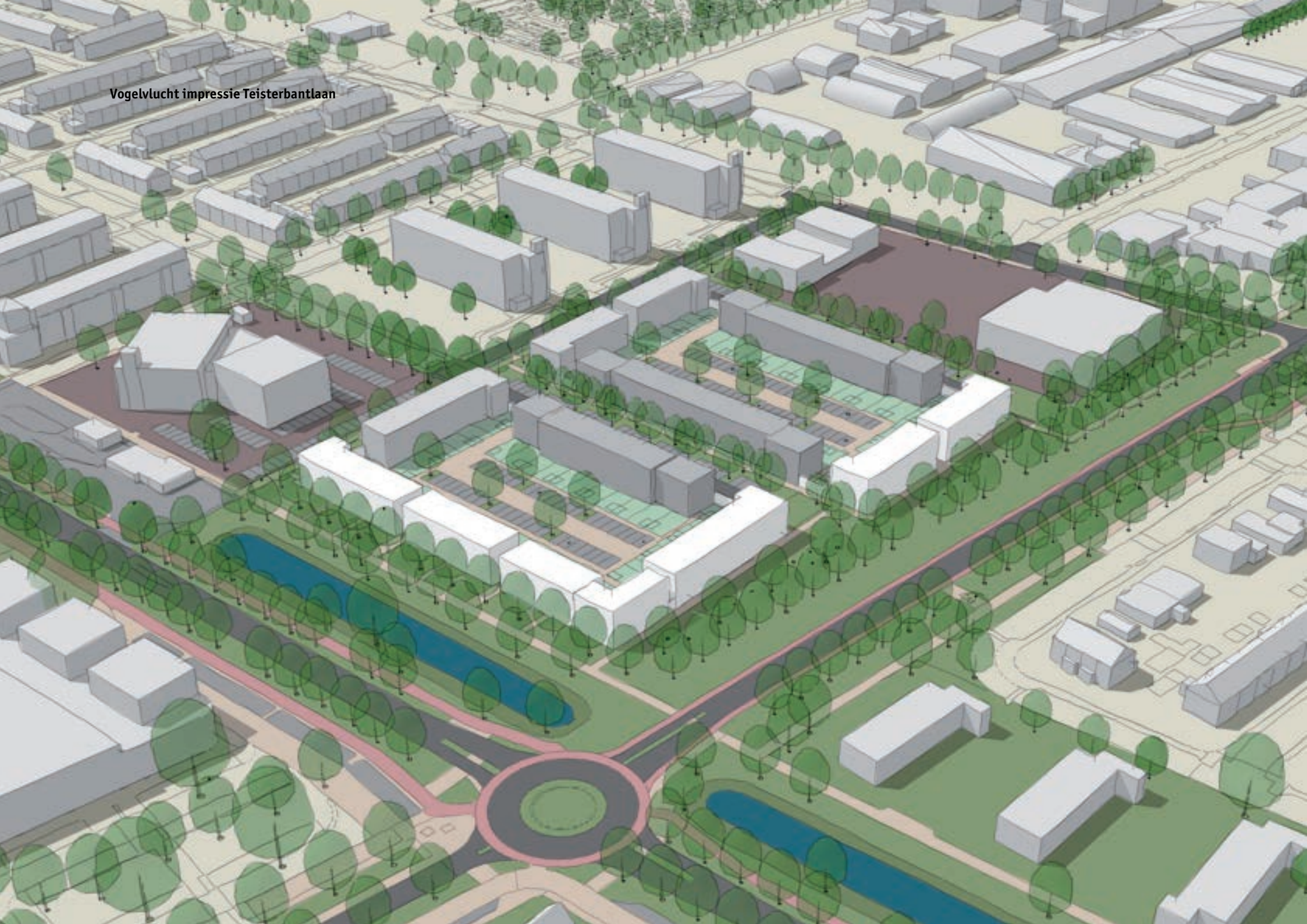
Op het terrein zijn enkele beeldbepalende vrijstaande bomen en een bomenrij aanwezig. De bomen zijn waardevol voor het groene karakter van de plek. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen in de toekomstige situatie te behouden en waar mogelijk in te passen in het stedenbouwkundig plan. Bomen die gekapt moeten worden dienen elders in het plan weer gecompenseerd te worden.



Waardevolle bomenrij langs het wandelpad aan de singel van de Nieuwe Tielseweg



Vogelvlucht impressie Teisterbantlaan





## Bezorgdiensten en routes hulpdiensten

De locatie Teisterbantlaan heeft deels een autovrij karakter. Dit betekent dat de bezorgdiensten niet op alle plekken tot aan de voordeur kunnen komen. Aan het eind van de buurtstraten en in de bocht van de Avezaathstraat en Maurikstraat zijn laad- en losplekken gesitueerd, vanaf daar kunnen spullen aan huis bezorgd worden.

Voor hulpdiensten is het wel mogelijk om tot aan de voordeur te komen. De paden rondom de woningen aan de groene randen bestaan deels uit verharding, deels uit gewapend gras (overrijdbaar) waardoor de benodigde rijbreedte verkregen wordt. De paden zijn afgesloten voor ander gemotoriseerd verkeer dan hulpdiensten door een paaltje.

De brandweer kan in bijna alle situaties tot aan de voordeur komen waardoor de blusafstand tot de woningen maximaal 40m bedraagt. Voor de woningen aan de singel van de Nieuwe Tielseweg worden opstelplekken voor de brandweer voorzien. Dit wordt nog nader onderzocht.

-  Laden en lossen
-  Hoofdstraten
-  Buurtstraat
-  Wandelpaden



Bezorgdiensten

## 7. Beeldkwaliteit bebouwing Teisterbantlaan

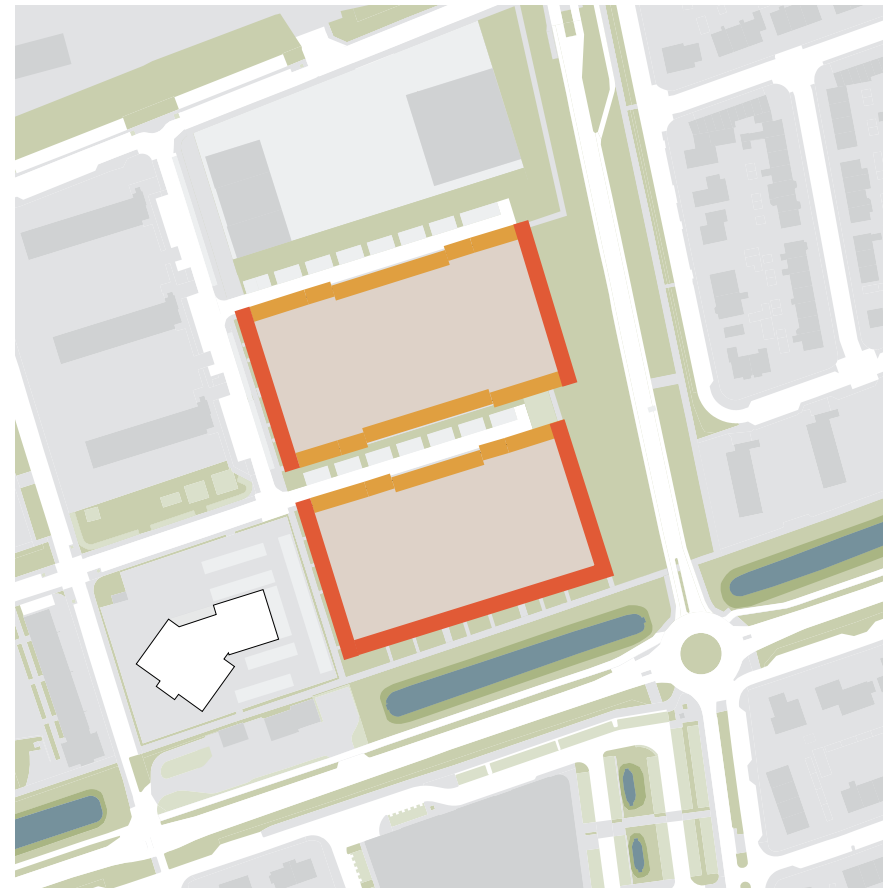
In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit van de bebouwing beschreven. In de beeldkwaliteit voor de bebouwing worden concrete kaders en ruimtelijke randvoorwaarden omschreven. De randvoorwaarden zijn per thema omschreven en hebben een sterke samenhang met elkaar.

De locatie Teisterbantlaan is een herkenbare buurt binnen een samenhangende wijk en heeft een groene en eigentijdse naoorlogse uitstraling voor de nieuwe bebouwing. De bebouwing is overal drie lagen met een plat dak. De nieuwe woonbuurt kenmerkt zich door uniformiteit en repetitie als verwijzing naar de naoorlogse architectuur. Hierbinnen speelt het materiaalpalet een belangrijke rol. De afwisseling van materialen met een industriële uitstraling zorgen voor variatie in het grote geheel.

Het beeldkwaliteitsplan is het instrument om de gewenste samenhang en de verschillen te beschrijven. De locatie Teisterbantlaan is een herkenbare buurt binnen een naoorlogse wijk. Het verschil in beeldkwaliteit wordt gemaakt tussen de bebouwing langs de randen en de bebouwing in de buurtstraten.

- **Randen** | Dit zijn de woningen langs de groene randen (Teisterbantlaan en de Nieuwe Tielseweg) en de woningen langs de Avezaathstraat en het Jaagpad.
- **Buurtstraten** | Dit zijn de twee doodlopende straten die de bouwblokken ontsluiten en hebben een meer besloten karakter.

— Randen  
— Buurtstraten



Sfeergebieden

## Samenhang

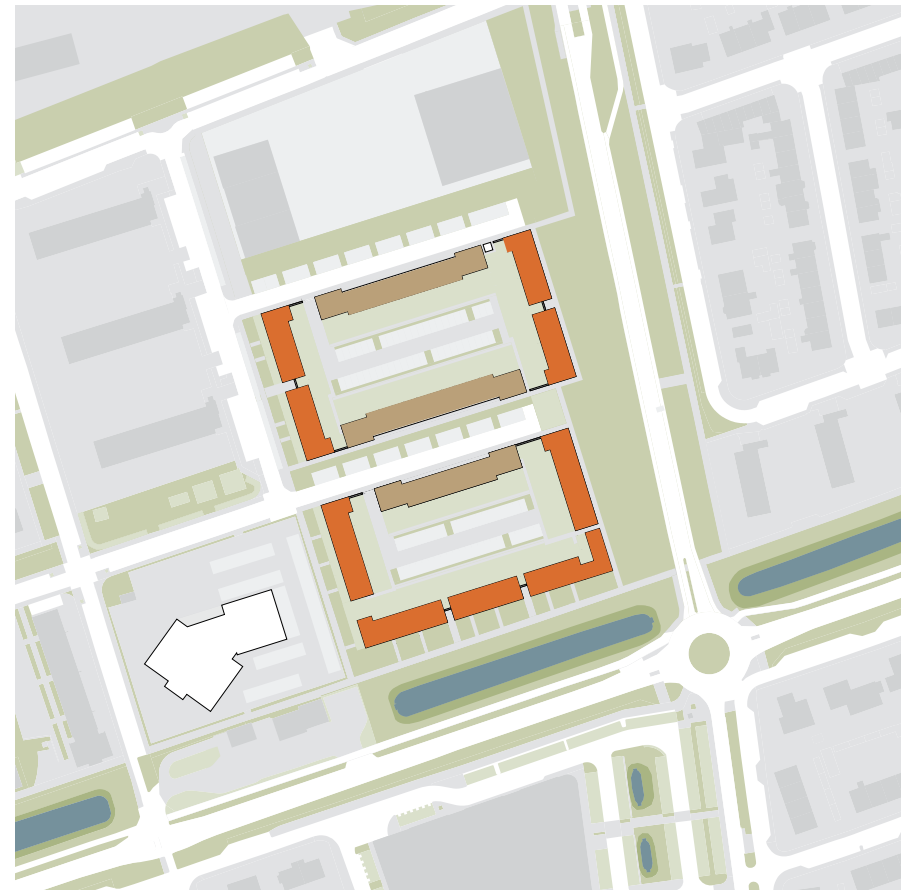
Afwisseling die past bij een eigentijdse naoorlogse buurt is niet op het niveau van de individuele woning of een kort rijtje maar gaat over het grotere geheel. De twee bouwblokken hebben dezelfde architectuur waarin onderscheidt gemaakt wordt tussen de bebouwing aan de randen en de bebouwing in de buurtstraten.

De bouwhoogte en platte dakvorm van de bebouwing draagt bij aan de eigentijdse vertaling van de naoorlogse architectuur.

- De woningen hebben een samenhangende architectuur geïnspireerd op naoorlogse bebouwing.
- De architectuur van de woningen heeft een eenduidige hoofdopzet en zorgt voor een samenhangend geheel met veel herhaling.
- Om verfijning aan te brengen in de eenduidige hoofdopzet worden de gevels ontworpen met verschillende metselverbanden en reliëf.
- De eengezinswoningen hebben drie bouwlagen en een plat dak.
- De terugspringende woningen in de buurtstraten zijn, binnen dezelfde architectuur, onderscheidend ten opzichte van de woningen aan de randen. De gevels zijn wel familie van de andere woningen.
- De korte rijtjes langs de randen hebben allemaal dezelfde architectuur.



Voorbeelden van eigentijdse architectuur die past bij een naoorlogse buurt



Onderscheidende bebouwing binnen dezelfde architectuur





Hoekwoning met voordeur aan de zijkant



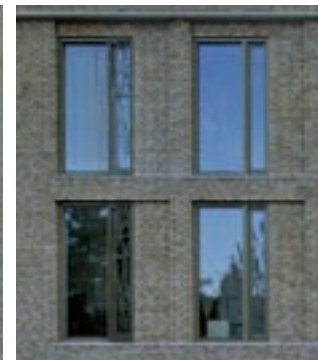
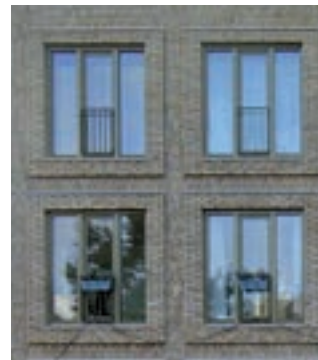
Ramen aan de zijkant



Uitstekende ramen



Terugliggende ramen



Naar voren en naar achter springende geveldelen



Doorlopende hoge tuinmuur



Verskillende metselverbanden en reliëf

Voorbeelden plasticiteit in de gevel en hoekoplossingen

## Rooilijnen, oriëntatie en hoeken

Om de levendigheid van het straatbeeld te vergroten zijn de woningen met de voorzijdes gericht op de straat of het groen waar ze aan liggen. De hoekwoning heeft een tweezijdige oriëntatie. Op de hoek van de Teisterbantlaan en de Nieuwe Tielseweg wordt de hoek vormgegeven door een gebouwde hoek met twee woningen.

- De woningen zijn georiënteerd op het openbaar gebied.
- De woningen aan de randen worden in één rooilijn gebouwd.
- De woningen aan de randen bestaan uit korte rijtjes waardoor er een ritmiek langs de randen ontstaat.
- De bebouwing in de buurtstraten heeft in het middendeel een terugspringende rooilijn om meer beslotenheid te creëren in het straatbeeld.
- De hoek van het bouwblok aan het kruispunt van de Nieuwe Tielseweg wordt als een gebouwde hoek vormgegeven met twee woningen.
- De overige hoeken worden met een hoge tuinmuur vormgegeven.
- De korte rijtjes hebben hoekwoningen met een voordeur aan de zijkant.

## Plasticiteit gevel

Subtiliteit in het straatbeeld wordt gecreëerd door veel aandacht te besteden aan de plasticiteit en structuur van de gevels. Hieronder zijn verschillende middelen beschreven voor het realiseren van plasticiteit in de gevel. Er moet voldoende plasticiteit gerealiseerd worden als verbijzondering van de eenduidige hoofddopzet.

Hieronder zijn verschillende middelen beschreven voor het realiseren van plasticiteit in de gevel. Voorbeelden om plasticiteit in de gevel te realiseren zijn:

- Terugliggende of uitstekende ramen.
- Het nadrukkelijk toepassen van verschillende metselverbanden en naar voren en naar achter springende gevelgedelen.
- De gevels worden ontworpen met verschillende metselverbanden en reliëf.

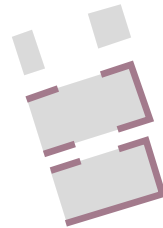
## Kleur- en materiaalgebruik

De locatie Teisterbantlaan is als één buurt binnen de wijk herkenbaar. De samenhang wordt verkregen door een eenduidig kleur- en materiaalgebruik.

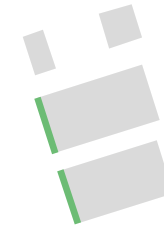
- Er wordt overwegend in een handvorm baksteen gebouwd.
- Alle woningen hebben hetzelfde kleurgebruik. Er wordt één baksteen gekozen uit een range van warme aardetinten (zand, lever, bruin). Deze steen wordt voor alle woningen gebruikt.
- De kleur van de kozijnen sluit aan bij de tint van het metselwerk.
- Hemelwaterafvoeren worden in het gevelvlak gerealiseerd en in kleur afgestemd op de architectuur.



Overgang openbaar - prive met geveltuin als erfafscheiding



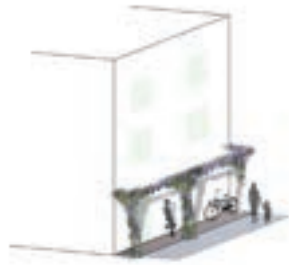
Overgang openbaar - prive met harde overgang als erfafscheiding



Overgang openbaar - prive met groene hagen als erfafscheiding



Geveltuin

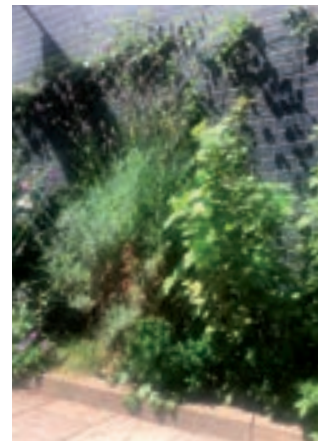


Geveltuin met pergola (begroeid)



Harde overgang bij voorkeur met begroeide gevel (zonder geveltuin)

Begroeide gevel is ter illustratie



(Liguster) haag



## 8. Beeldkwaliteit buitenruimte Teisterbantlaan

De woonbuurt Teisterbantlaan kenmerkt zich door zijn groene randen langs de Teisterbantlaan en de singel langs de Nieuwe Tielseweg. Het bestaande openbaar gebied bepaalt het groene karakter. De brede groene berm langs de Teisterbantlaan en de singel langs de Nieuwe Tielseweg krijgen meer betekenis door de oriëntatie van de woningen op dit groen.

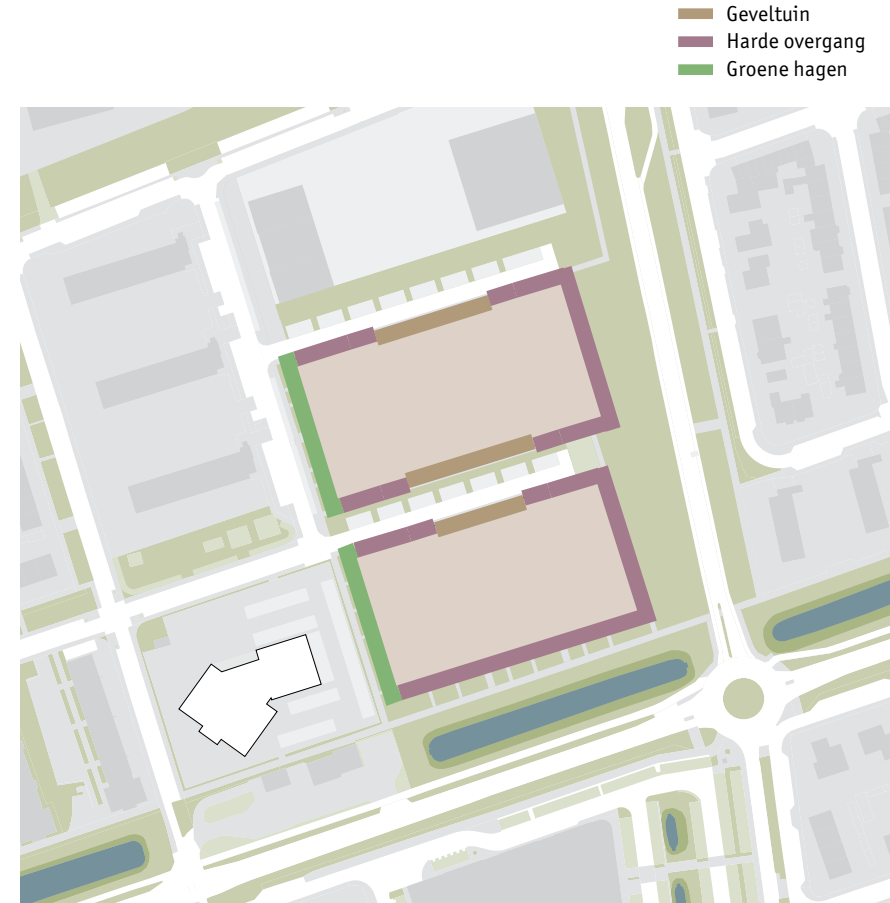
De openbare ruimte heeft een klimaatadaptief karakter met aandacht voor biodiversiteit en een grote belevingswaarde. Er wordt gebiedseigen klimaatbestendige beplanting gebruikt en er worden nieuwe bomen toegevoegd. Het leefgebied voor planten en dieren wordt zo vergroot. Hagen en gevelbegroeiing dragen bij aan het groene beeld.

De principes voor de beeldkwaliteit van de buitenruimte zijn in dit hoofdstuk verder uitgewerkt. Deze zijn uitgewerkt in profielen voor de openbare ruimte en in principes voor de erfafscheidingen tussen privé en collectief en tussen privé en openbaar.

### Overgang openbaar-privé

Binnen het plan zijn verschillende overgangen openbaar-privé aan de voorzijde van de woningen te onderscheiden. De overgangen reageren op de ligging in de omgeving. Voor de randen, de Avezaathstraat en de twee buurtstraten gelden verschillende regels.

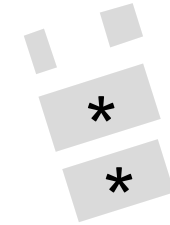
- Woningen aan de groene randen hebben een harde overgang als overgang tussen openbaar en privé. Het groene karakter wordt gecreëerd door het brede groen waaraan de woningen gesitueerd zijn.
- De woningen in de buurtstraat die in de rooilijn staan hebben een harde overgang als overgang tussen openbaar en privé. Door gevelbegroeiing wordt een groen beeld gecreëerd.
- Het deel van de woningen in de buurstraat, ter hoogte van de rooilijnverspringing, heeft een geveltuin minimaal 80cm of een geveltuin met pergola.
- Woningen aan de Avezaathstraat en het Jaagpad hebben een voortuin met een groene haag.



Type erfafscheidingen overgang openbaar-privé

## Overgang collectief-privé

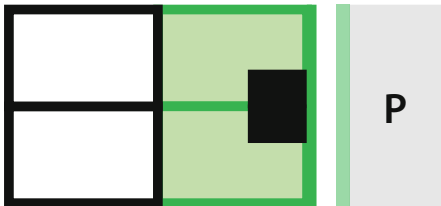
In de binnenhoven is ruimte voor parkeren met daartussen enkele bomen. Voor iedere woning wordt er één parkeerplaats in het binnenhof gerealiseerd. De indeling van de binnenhoven wordt mee ontworpen met de woningen. De overgang tussen de privétuinen en het binnenhof moet op een groene wijze vormgegeven worden door bijvoorbeeld een groenstrook of een pergola. Er kan ook gekozen worden voor een deels privé en deels collectieve tuin.



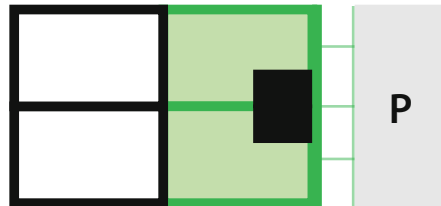
- Tuinen grenzend aan de parkeerplaatsen van het binnenhof hebben een groene erfafscheiding over de volledige breedte van de tuin.
- Als voorbeeld voor de overgangen tussen privétuinen en het binnenhof zijn drie voorbeeld uitwerkingen gegeven.

Voorbeelden overgang prive - collectief grenzend aan parkeerplaatsen binnentuin

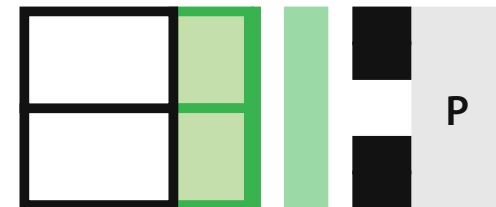
Doorlopende groene erfafscheiding  
i.c.m. smalle groenstrook



Doorlopende groene erfafscheiding  
i.c.m. pergola



Doorlopende lage- en groene erfafscheiding  
i.c.m. groene tussenzone



## Sfeer openbare ruimte

De sfeer van de openbare ruimte sluit aan op het groene karakter van de omgeving. De Teisterbantlaan en de singel langs de Nieuwe Tielseweg zijn structurerende groenstructuren met een sterk doorlopend groen karakter. De buurtstraten sluiten hierop aan.

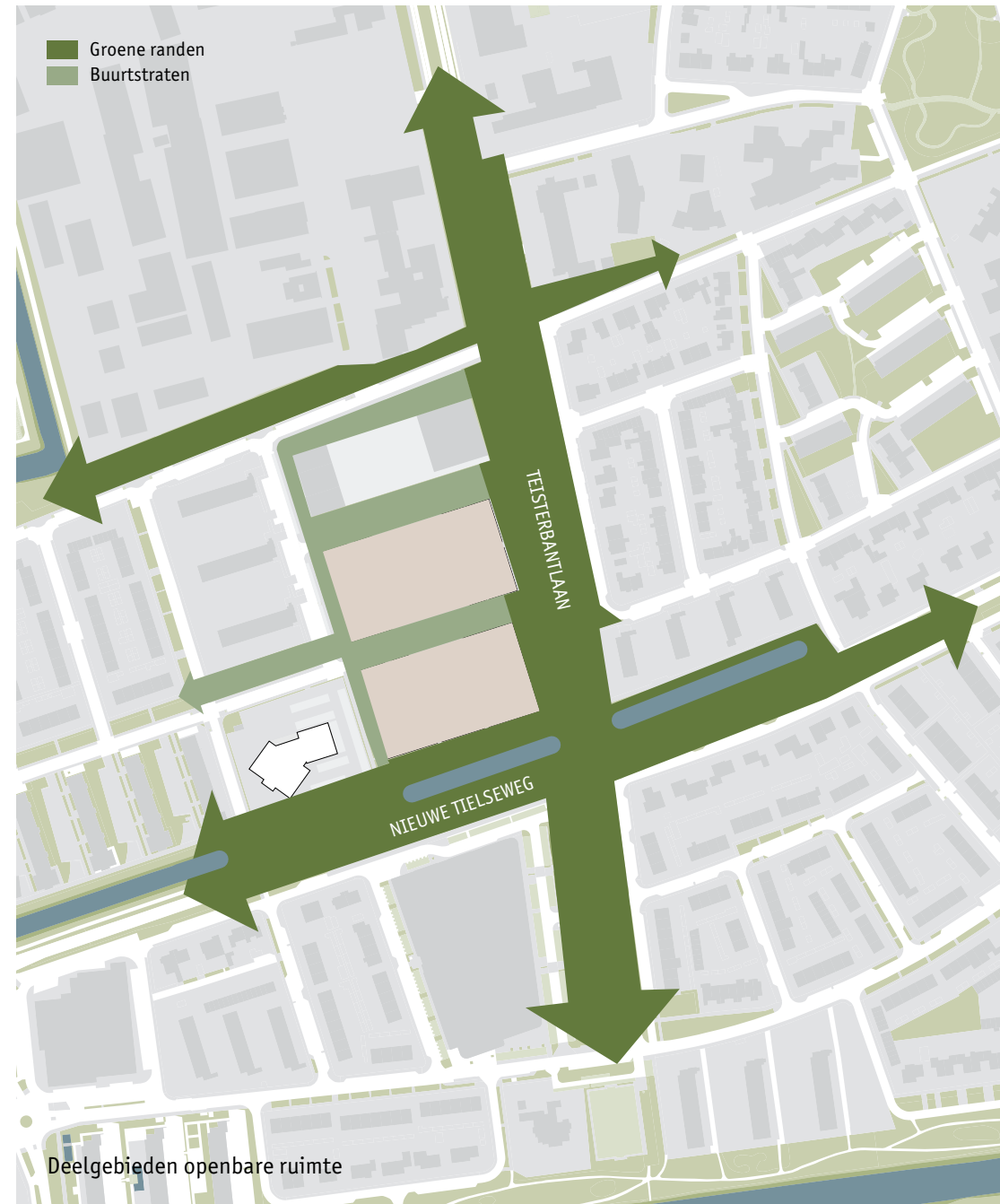
De openbare ruimte binnen het raamwerk wordt onderverdeeld in twee sferen die van elkaar verschillen in karakter, functie, inrichting en beplanting. Het groene raamwerk bestaat uit de groene randen Teisterbantlaan – Nieuwe Tielseweg en de buurtstraten.

### *Groene randen*

De groene rand langs de Teisterbantlaan is verbreed en sluit aan op de woonbuurt. Het bestaande groen wordt aangevuld met bloemrijke groenvakken en bomenclusters. De groenzone wordt afgezoomd met een wandelpad (klinkerverharding) en overrijdbaar gras. Op de grens van de groene rand en de buurtstraat is een speelplek voorzien. De specifieke inrichting van de speelplek wordt nader bepaald. De groene singel langs de Nieuwe Tielseweg sluit aan op de woonbuurt. Woonpaden naar de woningen worden verbonden met het bestaande Jaagpad. De bomen langs de singel worden zo veel mogelijk ingepast in de nieuwe inrichting van de openbare ruimte.

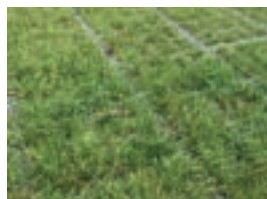
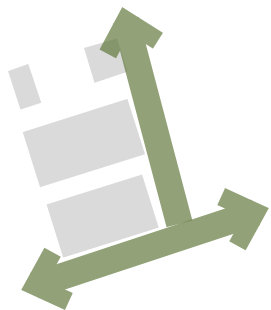
### *Buurtstraten*

De buurtstraten verlengen het groene karakter van de omliggende straten. Er zijn geclusterde parkeervakken aangelegd met daartussen bomen. Tussen de parkeervakken en de stoep is een doorlopende groenstrook verbonden met de groene rand langs de Teisterbantlaan. De parkeervakken, woonpaden en de rijbaan zijn met klinkers bestraat. Tussen de Mavo en de aangrenzende buurtstraat wordt een groenzone ingericht als groene buffer tussen de woningen en de school.





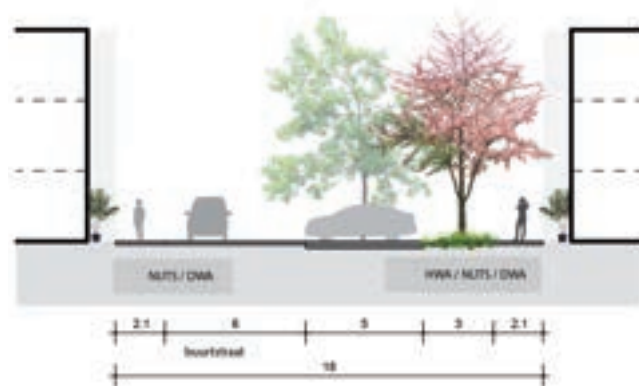
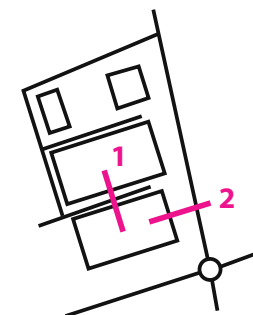
Sfeer groene randen



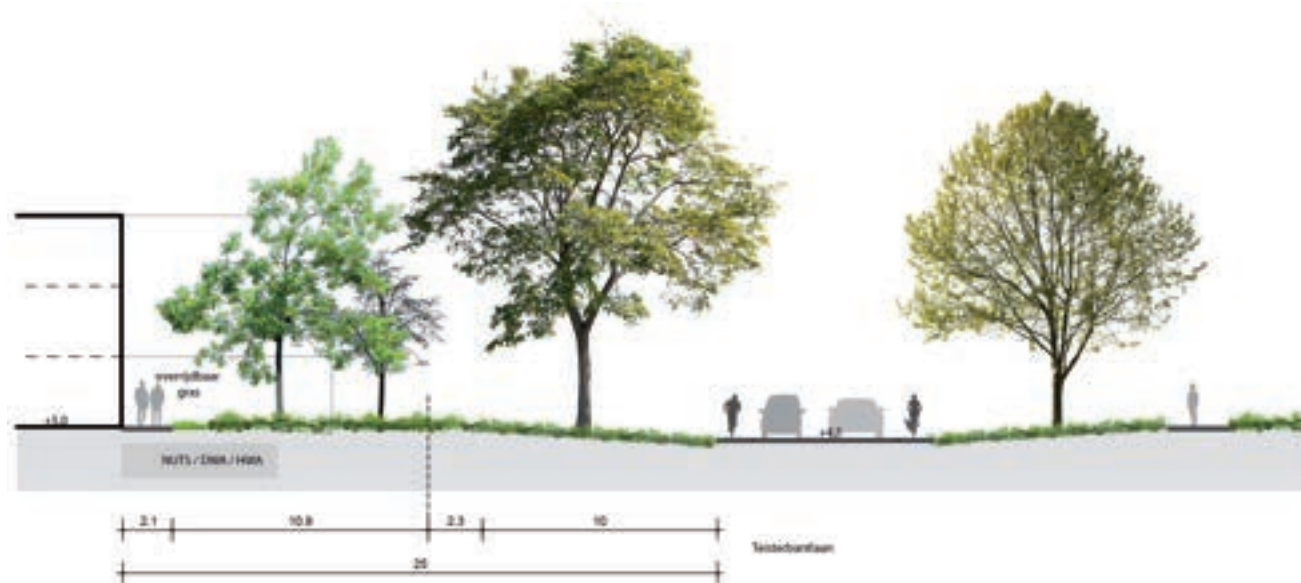
Sfeer buurtstraten



Profiel buurtstraat en Teisterbantlaan



Profiel 1



Profiel 2

