

GEBIEDSVISIE

VEILINGTERREIN EN TEISTERBANTLAAN TIEL

Juli 2021



gemeente Tiel



thius



VOORWOORD

Het Veilingterrein in Tiel wordt een aantrekkelijke plek om te wonen, leren, te ontmoeten en te werken. De locatie Teisterbantlaan wordt een fijne plek om te wonen. Hiermee gaat een lang gekoesterde wens van de inwoners van Tiel in vervulling!

De vier partners in deze ontwikkeling, gemeente Tiel, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, woningcorporatie Thius en het Lingecollege hebben hun krachten gebundeld, hierbij gesteund en aangemoedigd door de provincie Gelderland. Met als resultaat dat we u deze gebiedsvisie presenteren - onze visie op de transformatie van het Veilingterrein en de locatie Teisterbantlaan.

We willen van het Veilingterrein een prachtig gebied maken voor alle inwoners van Tiel, met ruimte voor circa 325 tot 350 woningen en nieuwbouw van het Beroepscollege Lingecollege. Het is een bijzondere plek in Tiel, direct naast het station en de binnenstad. Een plek met veel geschiedenis. En een plek die ook nu nog aantrekkingskracht heeft door de aanwezigheid van 2Switch, Vrije Markt Tiel, Ali Baba Bazaar en Plein12.

De gemeente heeft in het verleden al meerdere pogingen gedaan dit gebied te ontwikkelen. Maar tot nu toe lukte dat niet. Waarom we denken dat het deze keer wel gaat lukken? Omdat de gemeente Tiel, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Thius hun ontwikkelkracht hebben gebundeld en nu eigenaar zijn van bijna het hele gebied. En omdat we veel tijd en energie hebben gestoken in onderzoek naar de haalbaarheid. Onze conclusie: de seinen staan op groen!

Het Beroepscollege van het Lingecollege verhuist naar het nieuw te bouwen schoolgebouw aan de Papesteeg, als onderdeel van de ontwikkeling van het Veilingterrein. De huidige locatie van het Beroepscollege aan de Teisterbantlaan wordt een fijne plek om te wonen! Het markante schoolgebouw van het Lingecollege aan de Teisterbantlaan, ook wel bekend als 'De Lesflat' verdwijnt en maakt plaats voor nieuwe woningen. Een interessante plek in de stad, vlakbij de historische binnenstad van Tiel en de Waal.

Niet eerder waren we zo dichtbij realisatie - Maar we zijn er nog niet. We werken de gebiedsvisie in de tweede helft van 2021 uit in een stedenbouwkundig plan. Daarin nemen wij zo veel als mogelijk de ideeën en opmerkingen mee die wij tijdens de eerste dialoogronde van inwoners en stakeholders hebben meegekregen. Deze ideeën en opmerkingen leest u in hoofdstuk 3 van dit boekje. Wij verwachten dat wij u eind 2021 het schetsontwerp van het stedenbouwkundig plan voor het Veilingterrein en de locatie Teisterbantlaan presenteren. Dan gaan we tijdens een tweede dialoogronde opnieuw met omwonenden en stakeholders in gesprek voordat we de plannen definitief maken.

Wij zijn er trots op dat we u deze gebiedsvisie kunnen presenteren. Een mijlpaal voor de inwoners van Tiel! Wij wensen u veel leesplezier en inspiratie.



Ben Brink,
wethouder



Marcel Melissen,
wethouder



Frans Holleman,
regiodirecteur
BPD | Bouwfonds
Gebiedsontwikkeling



Johan Heesen,
directeur Thius



Toine Schinkel,
bestuurder
Lingecollege



Elke woensdag,
zaterdag en zondag

08.30 - 18.00

100 kramen
Vees, vis, groente en warm
gratis parkeren

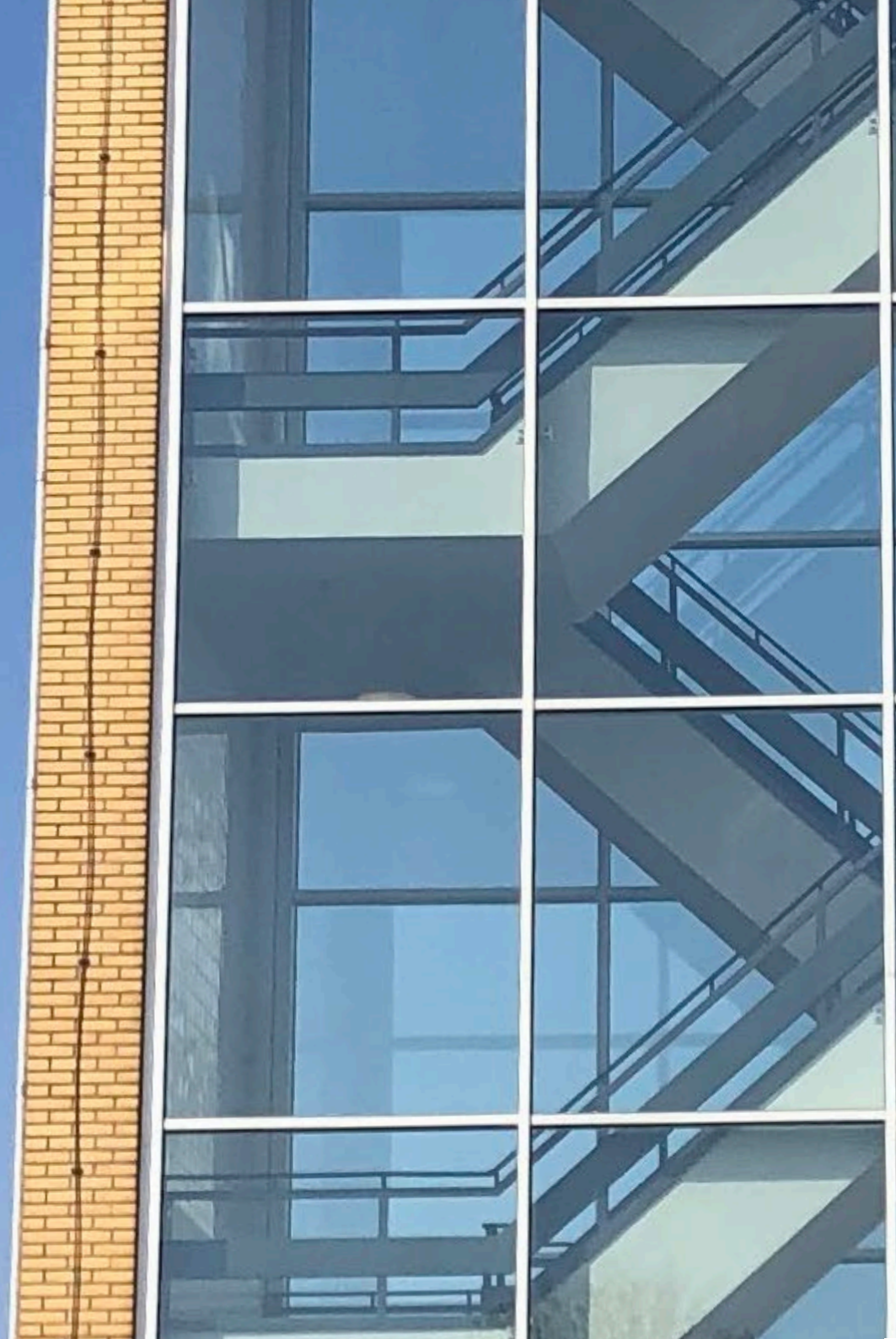
VERS- & WARENMARKT

INGANG 

Gratis Entree

INHOUD

Voorwoord	2
1. Veilingterrein	6
1.1 Inleiding	8
1.2. Veilingterrein	12
1.3. Beleid	16
1.4 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten	18
1.5 Gebiedsvisie Veilingterrein	26
2. Teisterbantlaan	40
2.1 Inleiding	42
2.2 Hoek Teisterbantlaan - Nieuwe Tielseweg	46
2.3 Beleid	48
2.4 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten	50
2.5 Gebiedsvisie Teisterbantlaan	52
3. Communicatie en participatie	60





1. HET VEILINGTERREIN







1.1 INLEIDING

WAT ZIJN DE PLANNEN OP HET VEILINGSTERREIN? WAAR LIGT HET VEILINGSTERREIN EN HOE PAST EEN ONTWIKKELING IN DE OMGEVING? EEN KORTE INLEIDING

1.1.1 aanleiding en opgave

De gemeente heeft in het verleden al meerdere pogingen gedaan dit gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke nieuwe buurt. Het Veilingsterrein verloor sinds de jaren negentig stukje bij beetje haar functie van bedrijventerrein. De Fruitveiling Tiel en Omstreken en de metaalwarenfabriek METAWA vertrokken en maakten plaats voor de Vrije Markt en de Ali Baba Bazaar. 2Switch nam haar intrek in het voormalige bedrijfsgebouw van de firma W.J. Septer. De oude hallen van de Metaalwarenfabriek en de Sucedefabriek maakten plaats voor een groot parkeerterrein. De levendigheid van het gebied verdween, de gebouwen verloren hun glans en het gebied ligt er nu verlaten bij.

Ondertussen is er in Tiel – net als in de rest van Nederland – behoefte aan nieuwe woningen. Veel inwoners van Tiel en uit de regio Rivierenland zijn op zoek naar een mooie woning op een aantrekkelijke plek. Het Veilingsterrein is een toplocatie om te wonen,

direct naast het station en de binnenstad. Daarom wil de gemeente deze historische bedrijfslocatie veranderen in een aantrekkelijk gebied om te wonen, te werken, te ontmoeten en te leren.

Dit gebied heeft veel mogelijkheden. Dat blijkt uit het haalbaarheidsonderzoek. De ontwikkeling van het gebied vraagt om grote investeringen van gemeente, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Thius. Het is nog niet 100% zeker dat we het plan ook echt kunnen realiseren. Hierover nemen gemeente, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Thius begin 2022 een besluit. Dan is pas duidelijk of we voldoende subsidie van de provincie en het Rijk krijgen om de plannen uit te voeren.

Vanuit het programma SteenGoed Benutten ondersteunt provincie Gelderland de gemeente, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, Thius en het Lingecollege met kennis, informatie en subsidie. Met SteenGoed Benutten helpt provincie Gelderland gebieden met leegstand te veranderen in gebieden waar mensen kunnen wonen, werken, winkelen en op een prettige manier kunnen verblijven. Zo ook het Veilingsterrein in Tiel. Dankzij de intensieve betrokkenheid in het voortraject, veel



gedeelde kennis én de samenwerking tussen de vier hoofdpartners, zijn we dichterbij dan ooit als het gaat om een concrete en haalbare transformatie van het Veilingterrein.

1.1.2 doel: een nieuwe bruisende buurt over vijf jaar

In de komende vijf jaar moet het Veilingterrein een metamorfose ondergaan. Wat nu nog een onaantrekkelijke plek is, wordt een aantrekkelijke woonbuurt met ongeveer 325-350 woningen voor jong en oud. Ook is het de plek voor een modern en duurzaam onderwijscomplex van het Beroepscollege van het Lingecollege. Niet alles op het huidige Veilingterrein hoeft hiervoor te verdwijnen. Waardevolle bebouwing willen we behouden voor Tiel. Bijvoorbeeld om in te wonen, te werken, te ontmoeten of als pleisterplek voor de buurt. Dit vraagt nog nader onderzoek en gaan we nog invullen.

1.1.3 ontwikkeling spoorzone

Het project Veilingterrein richt zich op de ontwikkeling van het Veilingterrein en de locatie Teisterbantlaan. Het project valt binnen de spoorzone Tiel, een gebied dat ruim 80 hectare groot is. In het Masterplan Stationsgebied uit 2008 staat de visie op de ontwikkeling van dit gebied omschreven. De komende 20 jaar is er in dit gebied ruimte voor diverse ontwikkelingen, waaronder

Afbakening gebied Masterplan Spoorzone Tiel



nieuwe infrastructuur en de bouw van 550 – 600 woningen. Hiermee werken we aan de bereikbaarheid van de binnenstad en het stationsgebied en versterken we Tiel als aantrekkelijke woonstad.

De spoorzone is in twee delen te splitsen met de Teisterbantlaan als scheiding. Het westelijk deel is nu grotendeels in gebruik door scholen en bedrijvigheid, waarvan een deel in de vorm van actieve grootschalige chemische industrie. Het ligt niet voor de hand dat deze terreinen op korte termijn beschikbaar komen.

Uitzondering is de hoek Teisterbantlaan-Nieuwe Tielseweg. Bij een verhuizing van het Beroepscollege van het Lingecollege komt dit gebied vrij voor woningbouw. Het oostelijk plangebied biedt meer kansen voor snelle ontwikkeling. Er liggen hier grote herstructureringsopgaven.

1.1.4 stationsgebied

Binnen de spoorzone ligt, direct naast het Veilingterrein het station. Het is dé plek waar alle vervoersmogelijkheden samenkomen: trein, bus, taxi, auto en fiets: de mobiliteits-hub van Tiel.

Gemeente Tiel trekt samen met ProRail, NS en de provincie Gelderland op om het station

van Tiel klaar te maken voor de toekomst. Belangrijke opgaven hierin zijn de bouw van een reizigerstunnel en het moderniseren van de perrons zodat het overpad kan worden opgeheven. Zo wordt het station veiliger, toegankelijker en comfortabeler. De ontwikkeling van het stationsgebied is geen onderdeel van het project Veilingterrein en ook nog onzeker. Toch houden we er wel rekening mee. We reserveren ruimte voor aanpassingen aan het station en een nieuwe tunnel onder het spoor in het verlengde van de Siependaallaan.

Via deze tunnel lopen of fietsen Tielenaars makkelijk van noord naar zuid. ROC Rivor en het Beroepscollege komen hiermee ook op loopafstand van elkaar te liggen.

1.1.5 proces tot nu toe

Gemeente, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Thius denken al langer na over een nieuwe invulling van het Veilingterrein. In september 2018 heeft de gemeente een inloopavond georganiseerd. Inwoners van Tiel konden hier aangeven hoe zij de herontwikkeling zien en de gemeente ideeën meegeven. De uitkomsten hiervan zijn zoveel mogelijk meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek.

In de periode van januari 2020 tot en met

april 2021 is er door gemeente, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, Thius en Lingecollege hard gewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek. Dit gebeurde allemaal ‘achter de schermen’. We wilden eerst duidelijk krijgen wat er mogelijk en haalbaar is en wat er wel en niet tot de ontwikkeling van het Veilingterrein behoort. Begin 2021 heeft gemeente Tiel de gebouwen en terreinen van Vrije Markt Tiel, Ali Baba Bazaar, 2Switch en Plein12 aangekocht. Als de plannen doorgaan verwachten we op zijn vroegst pas in het eerste kwartaal van 2023 te starten met werkzaamheden. Tot die tijd kunnen de bedrijven in het gebied gehuisvest blijven.

1.1.6 leeswijzer

Deze gebiedsvisie vormt het vertrekpunt voor de ontwikkeling van het Veilingterrein. De visie is geen concreet plan, maar geeft op hoofdlijnen aan wat de bedoeling is. De visie legt uitgangspunten vast voor het later uit te werken stedenbouwkundig plan en Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).

Ten eerste omschrijven we de historie van het gebied en de huidige inrichting. Herontwikkeling van het gebied past in de ambities van gemeente, provincie en Rijk. Deze ambities zijn vastgelegd in beleid,

waarvan we de belangrijkste beleidsmatige kaders benoemen.

In de aanloop naar deze visie hebben gemeente, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Thius de haalbaarheid van deze herontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan, samen met onze ambities en uitkomsten van participatie, stellen we ruimtelijke en functionele uitgangspunten op. De meeste uitgangspunten staan vast, soms is nader onderzoek nodig.

Deze uitgangspunten vertalen we naar een ruimtelijke visie op het gebied. Dit doen we zo beeldend mogelijk, met een visiekaart en veel referentiebeelden. Op de visiekaart staan de hoofdstructuur en ruimtelijke kaders. Het gebied delen we op in verschillende bouwstenen van de visie. Per bouwsteen geven we een omschrijving met beelden die laten zien hoe het eruit kan komen te zien. De bouwstenen vormen een inspiratiekader voor de volgende stap in het proces: het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

Tenslotte gaan we in op de resultaten van de eerste dialoogronde en hoe we deze resultaten meenemen in de volgende stap, de uitwerking van de visie naar concrete plannen.

1.2 VEILINGTERREIN

HOE ZIET HET VEILINGTERREIN ER NU UIT? EN HOE HEEFT HET TERREIN ZICH IN DE LOOP VAN DE JAREN ONTWIKKELD? EEN KORTE OMSCHRIJVING VAN HET HUIDIGE GEBIED EN HAAR GESCHIEDENIS

1.2.1 plangebied

Het plangebied Veilingterrein ligt centraal in de stad Tiel, ten zuiden van het spoor Utrecht-Arnhem. Het gaat niet alleen om het gebied dat daadwerkelijk in gebruik is geweest voor de oorspronkelijke Veiling. Het plangebied is groter. Aan de noordzijde wordt het begrensd door het spoor. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de tuinen van de woningen aan de Meester Thorbeckestraat en de Papesteeg.

Aan de westzijde is geen herkenbare begrenzing zichtbaar. Vanaf het huidige kruispunt Spoorstraat-Papesteeg loopt het plangebied in westelijke richting door. Het omvat zowel het huidige hondensportveld ten westen van de Teisterbantlaan, een achttal woningen aan de Papesteeg en twee bedrijfspanden aan de Spoorstraat. Tot slot maakt ook een strook ten noorden van Van Kempen Koudetechniek onderdeel uit van het plangebied Veilingterrein.

1.2.2 Teisterbantlaan

Het gebied 'Teisterbantlaan' is ook onderdeel van het project Veilingterrein. Dit betreft de huidige locatie van het Beroepscollege Lingecollege dat op de hoek Nieuwe Tielseweg-Teisterbantlaan staat. Door de nieuwbouw van het Beroepscollege op het Veilingterrein komt deze locatie vrij voor woningbouw. De gebiedsvisie Teisterbantlaan staat beschreven in deel 2 van dit document, vanaf pagina 42. De visies staan ook op www.tiel.nl/veilingterrein en www.tiel.nl/teisterbantlaan.

1.2.3 huidige situatie

Van het totale plangebied is het overgrote deel in eigendom van de gemeente Tiel, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Thius. De gemeente is met ProRail, NS en een aantal woningeigenaren in gesprek over de aankoop van gronden.

Het Veilingterrein ligt centraal in de stad. Het heeft een gunstige ligging ten opzichte van de binnenstad, het station en andere voorzieningen, zoals het ziekenhuis en diverse scholen. Het is een plek met veel potentie. Maar tegelijkertijd ook een gebied waar die kansen op dit moment niet worden benut.



Wie vanaf het stationsgebouw in westelijke richting gaat, krijgt namelijk niet de indruk centraal in de stad te zijn. Sterker, de Spoorstraat biedt de sfeer van een weg waarmee men de bebouwde kom verlaat.

Het Veilingterrein maakt een verlaten indruk. De open(bare) ruimte is onaantrekkelijk en onsamenhangend (zie foto rechts). Verschillende soorten bestrating en geparkeerde auto's maken een rommelige indruk. De aanwezige bebouwing heeft grotendeels haar beste tijd gehad. Even verderop, bij het westelijke deel van het plangebied is het beeld ook onsamenhangend. Het straatbeeld heeft hier wel een aangenaam en groen karakter, maar de bebouwing kent weinig samenhang. Woningen, loodsen en bedrijfspanden wisselen elkaar af, soms duidelijk gericht op de straat, soms ook niet. Dit beeld zie je ook aan de Papesteeg bij de Teisterbantlaan, waar verschillende woningen staan. Het gaat om gevarieerde lintbebouwing. Vrijstaande woningen met wisselende architectuur wisselen af met een rij arbeiderswoningen uit het begin van de 20e eeuw.

Het Veilingterrein heeft ook aantrekkelijke kanten. Zo zijn de ruime en stedelijke uitstraling van de Teisterbantlaan, de groene uitstraling van de het oostelijke deel van

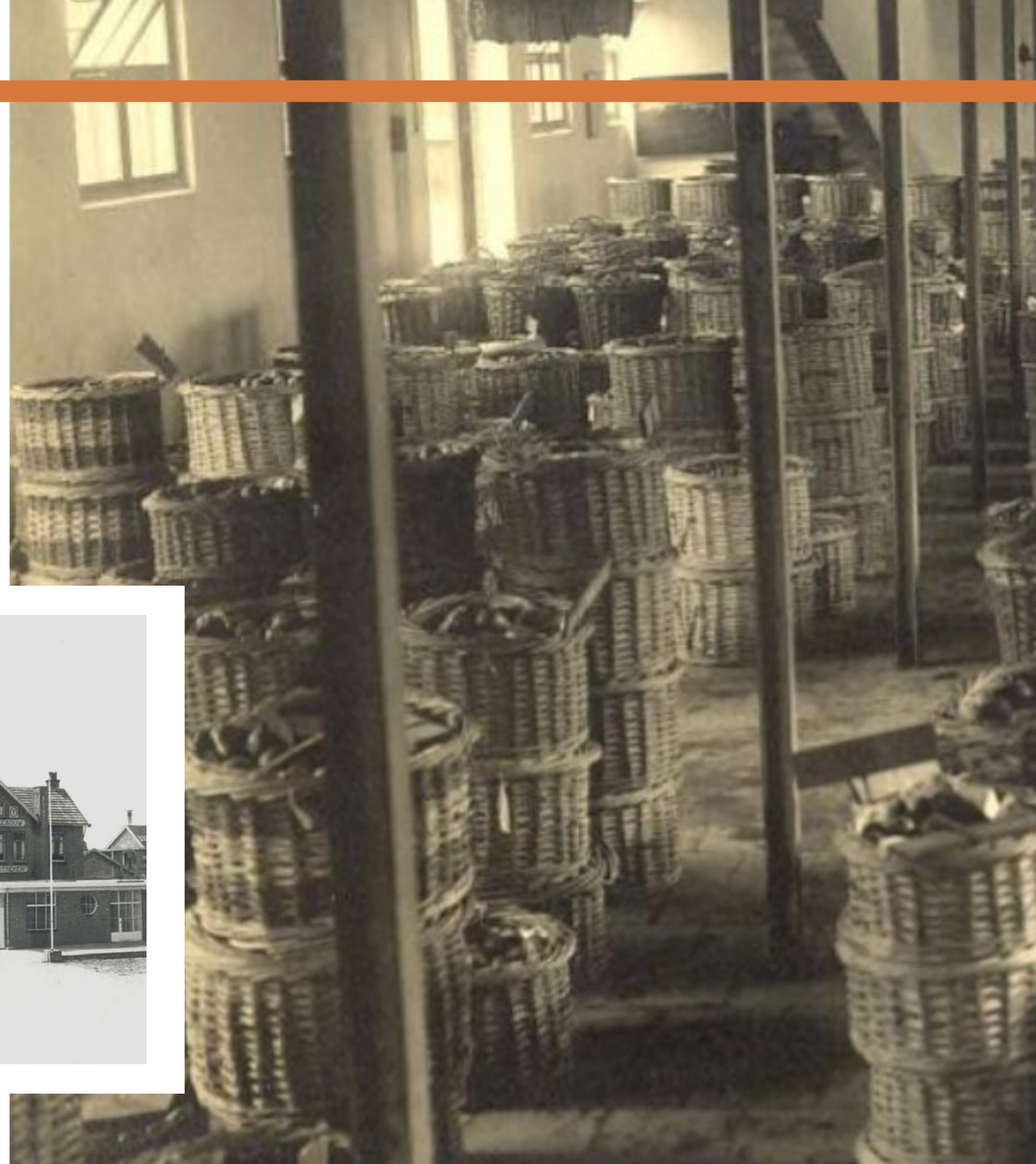
de Papesteeg en het aanwezige groen de moeite waard om te behouden. Dat geldt zeker ook voor enkele gebouwen, zoals de kantoorvilla en het oorspronkelijke hoofdgebouw van METAWA. Allemaal aanknopingspunten die de komende tijd uitgewerkt worden in het stedenbouwkundig plan. Het monumentale stationsgebouw met het stationsplein draagt natuurlijk ook bij aan de sfeer in het gebied. Kortom, de kansen liggen voor het oprapen.



1.2.4 historie

Er zijn maar weinig gebieden die zo duidelijk verbonden zijn met de geschiedenis van Tiel en de Betuwe als het Veilingterrein. We noemen het "Veilingterrein". Maar de activiteiten die hier plaatsvonden en de betekenis voor Tiel zijn veel breder dan dat! Lang was deze locatie het centrum van bedrijvigheid in Tiel en omgeving. Een stukje geschiedenis: de ontwikkeling

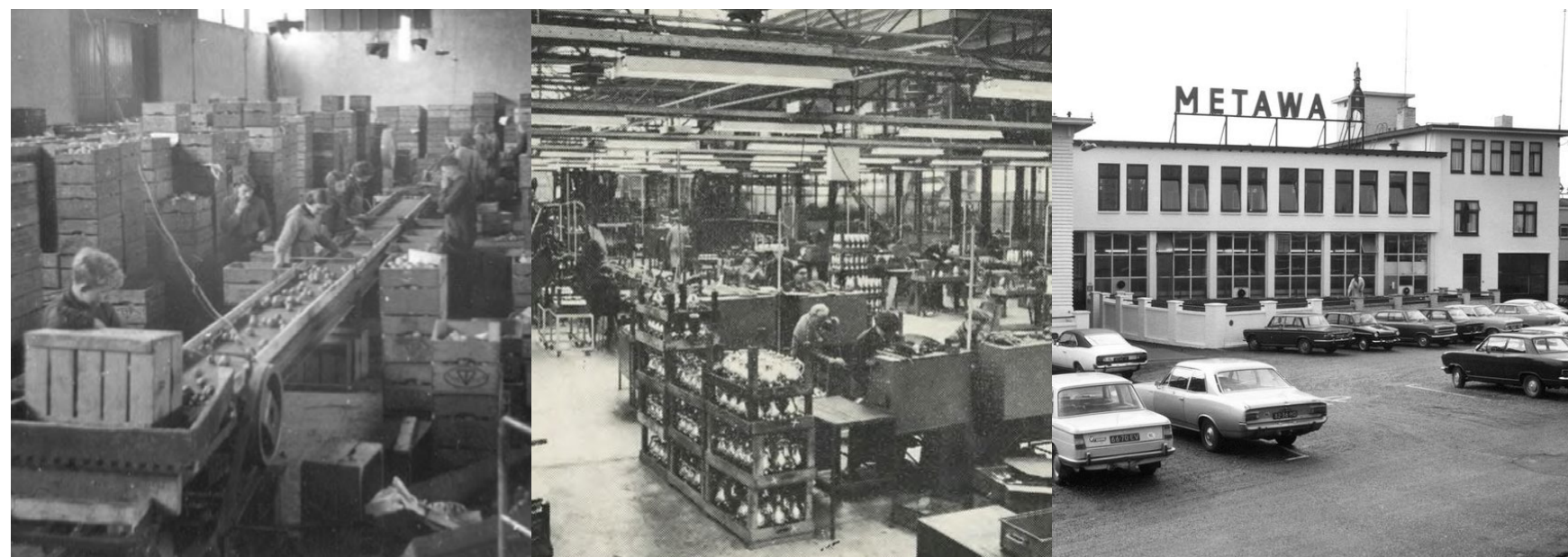
van het gebied begint in 1882. Dan wordt de spoorwegverbinding tussen Tiel en Geldermalsen geopend. Het spoor is belangrijk voor de aan- en afvoer van onder andere fruit. Het is dan ook een komen en gaan van fruittelers, die in Tiel hun fruit willen verkopen. Dat doen ze eerst zelf, maar de korte houdbaarheid maakt dat lastig. Vanaf 1904 kunnen de telers hun fruit in Tiel laten veilen. Veiling Septer aan de oostzijde





van het station, waar nu het Veilinghof ligt en Fruitveiling Tiel en Omstreken aan de Spoorstraat zijn daarvoor de plekken. Het Veilingterrein was in die tijd meer dan alleen een veilingterrein. De goed bereikbare locatie in het hart van de Betuwe en centraal in Tiel trekt meer bedrijven. Belangrijke werkgevers zoals de metaalfabriek METAWA, de Nederlandse Sucade- en Vruchtenconfijtfabriek N.V. en Van Gent en

Loos vestigen zich op het terrein. Inmiddels zijn deze bedrijven allemaal verdwenen. Maar er zijn nog steeds kenmerken terug te vinden in het gebied. Deze kenmerken staan aan de basis van de unieke herontwikkeling van het Veilingterrein.





1.3 BELEID

HOE PAST DE ONTWIKKELING VAN HET VEILINGTERREIN IN DE LANDELIJKE, REGIONALE EN TIELSE (BELEIDS) PLANNEN? WAAR LIGGEN DE KANSEN?

1.3.1 Rijksbeleid

De bouw van voldoende woningen is topprioriteit voor het kabinet. Er moeten de komende jaren 75.000 woningen per jaar gebouwd worden. Het tempo waarin dit gebeurt, gaat nog niet snel genoeg. Daarom wil het kabinet de bouw van woningen versnellen. Daarnaast wil het kabinet de ontwikkeling van stationsgebieden stimuleren. Het moeten goed bereikbare locaties worden waardoor meer mensen gebruik gaan maken van het openbaar vervoer en minder de auto gebruiken.

De ontwikkeling van het Veilingterrein past mooi in deze plannen van het kabinet. Het terrein is beschikbaar, we kunnen snel starten met de bouw en het ligt naast het station. Daarom gaat de gemeente Tiel het Rijk om een financiële bijdrage vragen voor de herontwikkeling van het Veilingterrein.

1.3.2 Provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland geeft de provincie Gelderland aan dat alle inwoners van de provincie in een passende duurzame woning moeten kunnen wonen. Daarvoor moeten er nu snel meer woningen gebouwd worden. De provincie draagt daar met verschillende regelingen aan bij. De provincie zet vooral in om eerst de bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Daarbij is ruimte voor maatregelen om klimaatveranderingen beter op te vangen. De provincie wil mogelijk maken dat mensen elkaar blijven bereiken en ontmoeten. De ontwikkeling van het Veilingterrein past binnen dit Provinciale beleid.

1.3.3 Toekomstvisie Tiel

In 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met de 'Toekomstvisie Tiel'. In deze visie staan aandachtspunten om te zorgen dat Tiel een aantrekkelijke stad blijft om te wonen en te werken.

Het verhogen van de basiskwaliteit van de openbare ruimte en het versterken van het economische profiel van Tiel staan daarbij centraal. Voor een maatschappelijk evenwicht wil de gemeente draagkrachtige inwoners aantrekken en behouden. Daarom willen we op het Veilingterrein extra woningen voor hogere inkomens bouwen.

1.3.4 Structuurvisie Tiel

In de Structuurvisie 2010 staat dat Tiel ruim 4.000 woningen in de periode tot 2030 wil bouwen. De inzet is om vooral in de bestaande stad, Passewaaij en Overlinge te bouwen. Locaties in de stad, zoals het Veilingterrein, zijn het eerst aan de beurt voor woningbouw. Het geeft de stad nieuwe impulsen en biedt extra draagvlak voor de Tielse centrumvoorzieningen in de buurt van de woningbouw. Er zijn onvoldoende locaties in de stad om te voorzien in de vraag naar woningen. Ook is er vaak sprake van vertraging. Bijvoorbeeld, omdat er sprake is van sloop, bodemvervuiling of ingewikkelde parkeeroplossingen. Daarom bouwen we aanvullend in Passewaaij. Maar het uitgangspunt is en blijft inbreiden voor uitbreiden. Dit uitgangspunt is na ruim 10 jaar nog actueel.

1.3.5 Woonvisie Tiel

Het belangrijkste speerpunt uit de Woonvisie van 2019 is om de leefbaarheid te versterken door een meer gevarieerd woonaanbod en aantrekkelijke openbare ruimte. Daarvoor is het belangrijk dat er in de gemeente Tiel ruimtelijk gezien een betere spreiding is tussen koopwoningen en sociale huurwoningen. Voor alle inkomensgroepen moeten voldoende woningen beschikbaar zijn. Op het Veilingterrein zetten we in op

woningbouw voor jonge gezinnen, mensen die een gezin willen stichten, starters en welvarende 50-plussers, waarvan kinderen het huis uit zijn. Het aantrekken van inwoners en hogere inkomens (van buiten Tiel) vraagt om nieuwe onderscheidende woonvormen. Dat gaan we ook toepassen op het Veilingterrein. We zetten daar in op onderscheidende en kwalitatief hoogwaardige eigentijdse architectuur met een stedelijke uitstraling.

1.3.6 Masterplan Stationsgebied

Het Masterplan Stationsgebied benoemt de strategische ligging van het stationsgebied in Tiel. Van een gebied met vele anonieme achterkanten moet het Stationsgebied een stadsdeel met voorkanten worden: het nieuwe gezicht van Tiel.

De herontwikkeling van het Veilingterrein draagt bij aan het nieuwe gezicht van Tiel. Er is ruimte voor een stedelijk (woon)gebied in de vorm van een stevige rand langs het spoor en aan de kop bij de kruising met de Teisterbantlaan. Dit stedenbouwkundig principe is nog steeds actueel en vormt het uitgangspunt voor de herontwikkeling.

1.4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

DIT HOOFDSTUK BESCHRIJFT WELKE UITGANGSPUNTEN ER GELDEN VOOR DE VERSCHILLENDE THEMA'S DIE OP HET VEILINGTERREIN GESTALTE KRIJGEN. IN SOMMIGE GEVALLEN ZIJN DEZE UITGANGSPUNTEN CONCREET BENOEMD. SOMS IS VERDER ONDERZOEK NODIG

1.4.1 stedenbouw

Het nieuwe Veilingterrein wordt een plek om te wonen, werken, leren en te ontmoeten. Het idee is om een woonmilieu te creëren met een onderscheidende 'stedelijke' uitstraling, een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en hoogwaardige architectuur. Maat, schaal en bijvoorbeeld woningtypologieën zijn hierop afgestemd. In het gebied wonen en recreëren straks mensen, zijn er voorzieningen en krijgt het beroepsonderwijs een prominente plek. Het draagt bij aan een gevarieerd en aangenaam woonklimaat. De randen van het plangebied sluiten aan bij de bestaande bebouwing.

De meeste woningen krijgen een plek in gesloten woonblokken. De openbare ruimte tussen deze blokken is groen ingericht. Dit zijn prettige plekken om te verblijven. Ze maken onderdeel uit van een grotere groenstructuur die groen in de woonbuurt verbindt met het groen daarbuiten.

De kantoorvilla van de fruitveiling en het kantoorgebouw van de METAWA zijn straks belangrijke 'smaakmakers' in het plangebied. Met hun specifieke karakteristiek en architectuur brengen ze de sfeer van het verleden in de nieuwe woonomgeving. Bijzondere functies, zoals collectieve voorzieningen kunnen hier een plek krijgen.

Uitgangspunten

- Transformatie Spoorstraat naar brede en groene 'boulevard' die het station met de Teisterbantlaan verbindt.
- Woonblokken en openbare ruimte vormen één samenhangend geheel
- Sterke groenstructuur die het groen in de woonbuurt verbindt met het groen daarbuiten.
- Woningen zijn altijd georiënteerd op een groene openbare ruimte.
- Centrale ontsluiting voor autoverkeer waar ook wordt geparkeerd.
- 'Smaakmakers' als sfeer- en beeldbepalende elementen voor het nieuwe Veilingterrein.





Sfeerbeeld voor achter de veiling: een nieuwe binnenwereld waar het goed toeven is! (DRU te Ulf, SAB)

1.4.2 wonen

Het nieuw stedelijk wonen op het Veilingterrein betekent een onderscheidend woonmilieu voor de stad en regio. Daarbij zetten we op de eerste plaats in op het aantrekken en behouden van hogere inkomens voor Tiel.

Naast aanbod voor hogere inkomens is er ook aanbod voor lage en middeninkomens. Zo wordt dit een woonbuurt voor iedereen. Bij de uitwerking van het plan zorgen we voor een evenwichtig aanbod van diverse prijsklassen en woningtypes voor diverse

doelgroepen. Met een verwacht aantal van tussen de 325 en 350 woningen kunnen straks veel inwoners genieten van deze unieke en aantrekkelijke woonbuurt in een groene omgeving, vlakbij het station en centrum.

Het woningaanbod bestaat uit een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Ze hebben een aansprekende, onderscheidende en kwalitatief hoogwaardige eigentijdse architectuur met een stedelijke uitstraling.

Uitgangspunten

- Ongeveer 325 – 350 woningen.
- Mix van appartementen en grondgebonden woningen.
- Koopwoningen in uiteenlopende prijsklassen: betaalbaar, middelduur en duur.
- 98 sociale huurwoningen.
- Variatie van rijwoningen, hoekwoningen, twee onder 1 kap en vrijstaand.
- Parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein, binnen de bouwblokken.
- Grondgebonden woningen zijn overwegend drie lagen met plat dak en een deel met kap.
- Woningbouw aan de Spoorstraat krijgt een stedelijke allure door minimaal 4 bouwlagen.
- Een unieke stedelijke woonomgeving in Tiel en omgeving door de ligging, inrichting van de openbare ruimte en diversiteit in woningaanbod.
- Aansprekend voor diverse doelgroepen, waaronder starters, jonge gezinnen en ouderen, door flexibiliteit in de woningindeling en mogelijkheden om thuis te werken.
- Het nieuw stedelijk wonen spreekt jonge hoogopgeleide starters aan met het perspectief om op termijn door te groeien binnen de woningmarkt van Tiel.

1.4.3 gezondheid

'Nieuw stedelijk wonen' op het Veilingterrein betekent prettig wonen met aandacht voor het welzijn en de gezondheid van de bewoners. We sluiten aan bij bestaande groenstructuren en trekken deze door tot op het terrein. Er is ruimte voor voetgangers, spelen, bewegen en sporten. Het groen nodigt uit om te bewegen en te ontmoeten, waarbij ruimte is voor mensen in elke levensfase.

In de wijk gaan we ook slim om met groen. De locatie van bomen en zonnecollectoren stemmen we op elkaar af. Openbaar en privégroen in tuinen en op gevels en daken versterken elkaar. Het klimaat binnen de wijk is hierdoor duurzaam aangenaam en gezond.

Uitgangspunten

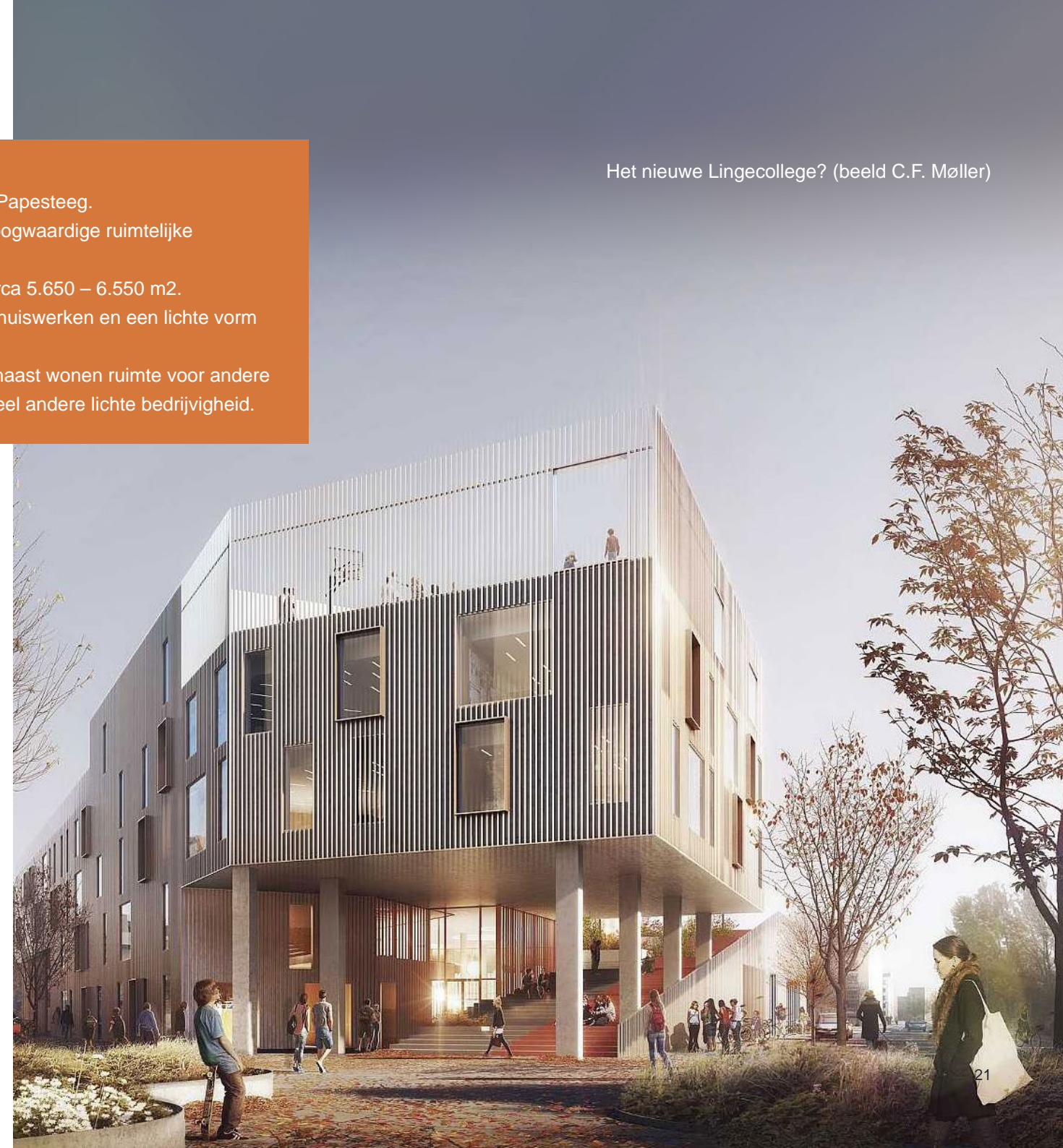
- Alle woningen kijken uit op groen. Openbare ruimte nodigt uit tot bewegen; er zijn wandel- en fietspaden.
- Voldoende gelegenheid om te zitten en te ontmoeten.
- Verschillende speelaanleidingen in het groen.
- We onderzoeken de mogelijkheid voor het realiseren van groene daken.

Uitgangspunten

- Nieuwbouw onderwijs op het perceel aan de Papesteeg.
- Nieuwbouw onderwijs heeft een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke uitstraling richting Teisterbantlaan en rotonde.
- Nieuwbouw schoolgebouw heeft kavel van circa 5.650 – 6.550 m².
- Flexibiliteit in de woningen biedt ruimte voor thuiswerken en een lichte vorm van bedrijvigheid achter de voordeur.
- In de bedrijfsgebouwen die we behouden, is naast wonen ruimte voor andere functies zoals: horeca, ontmoeting en eventueel andere lichte bedrijvigheid.

1.4.4 onderwijs en voorzieningen

Het veilingterrein wordt een plek om te wonen, werken, te leren en elkaar te ontmoeten. Het wordt een plek om naar school te gaan, waar je (thuis) werkt en waar je elkaar in een deel van de voormalige veilinggebouwen ontmoet. Aan de rand van het Veilingterrein is ruimte voor een markant onderwijsgebouw. Samen met het Lingecollege werken we aan de nieuwbouw van het Beroepscollege. Dit bestaat uit de onderwijshuisvesting, het bestuurscentrum en de Internationale Schakelklas. In de nieuwbouw is het fijn leren en werken. Door de ligging vlak bij het ROC Rivior zien we kansen om de bestaande samenwerking verder in te vullen. Hiermee dragen we direct bij aan de verdere versterking van toekomstbestendig onderwijs in Tiel.



1.4.5 openbare ruimte

De kwalitatief hoogwaardige uitstraling van de bebouwing willen we ook in de openbare ruimte realiseren. De openbare ruimte richten we groen en samenhangend in, met een gevarieerd en rijk beplantingsplan. Dit is fijn voor mens en dier: het verhoogt de biodiversiteit in het gebied en bewoners en bezoekers ervaren het als een fijne plek. Het groen richten we zo in dat er ook regenwater wordt opgevangen bij grote buien. We creëren hiermee extra waterberging. Dit kan open water zijn, maar dit kunnen we ook realiseren in de vorm van wadi's, zaksloten en infiltratiesystemen. We zien het realiseren van groen en water als een kans en besteden extra aandacht aan de groene uitstraling van de buitenruimte. Afhankelijk van de situatie en ruimte zorgen afwisselend openbaar groen, voortuinen en combinaties van groen en parkeren voor een 'groen' straatbeeld.

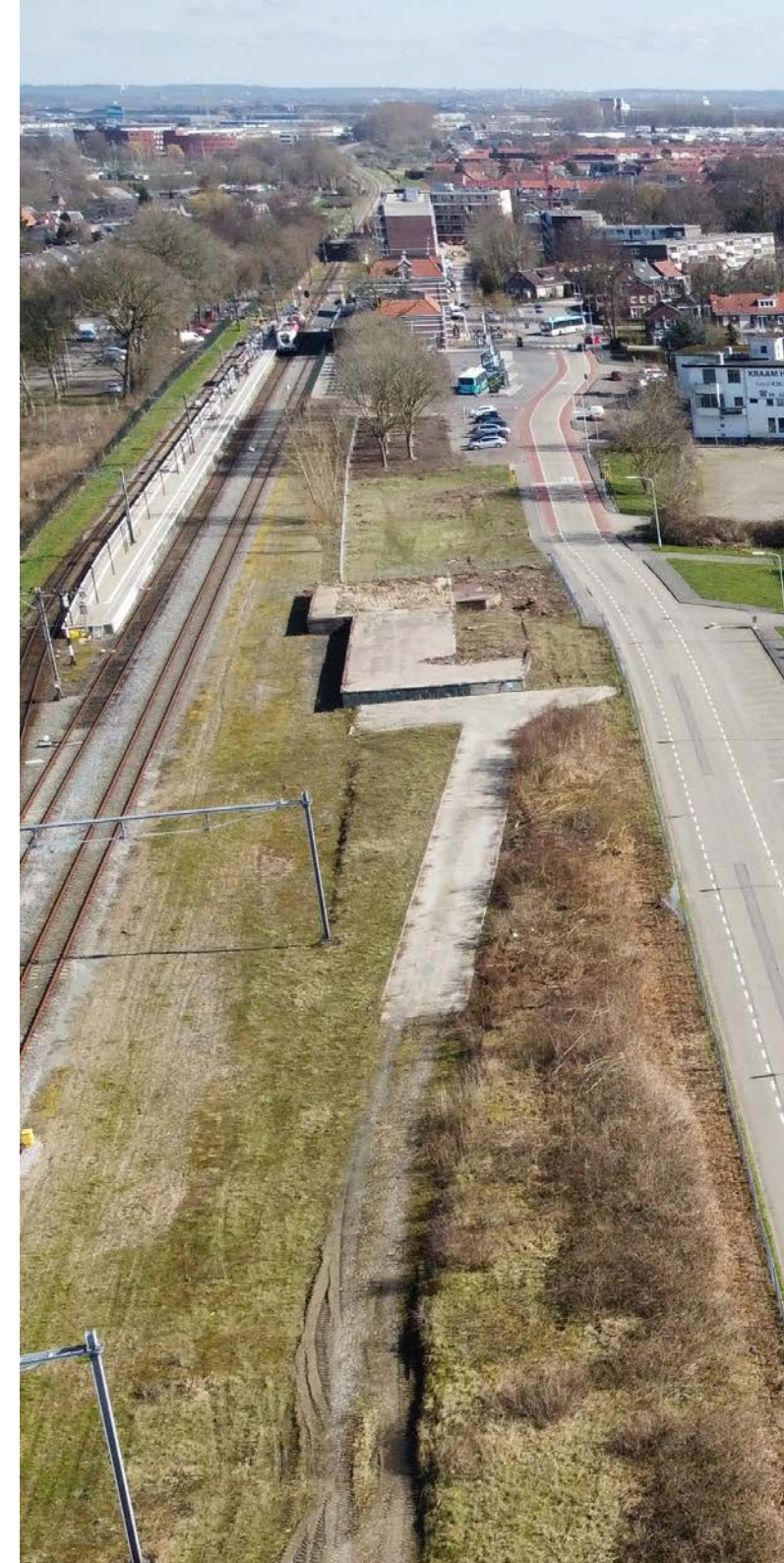
Uitgangspunten

- De openbare ruimte heeft een hoge kwaliteit.
- Biodiversiteit en welzijn verhogen met groen.
- Hittestress verminderen met groen.
- Extreme regenbuien opvangen in het groen.
- Op basis van het waterstructuurplan geldt een extra taakstelling voor opvang van regenwater: 12% van het projectgebied bestaat uit wateropvang. Met technische oplossingen kan de ruimtevraag kleiner worden. We onderzoeken de mogelijkheden van opvang, zoals: daken, infiltratie, wadi's, en verlaagde groenstroken.
- Infrastructuur krijgt een kwalitatieve uitstraling door inbedding in het groen.

1.4.6 milieu en duurzaamheid

Het Veilingterrein wordt vanzelfsprekend een duurzame wijk. Bij de bouw, materiaalkeuze en inrichting willen we het milieu zo weinig mogelijk belasten. Zo dragen we eraan bij dat ook de volgende generaties er prettig wonen.

Tegelijkertijd zien we deze opgave als kans om het woonklimaat te verbeteren. Met het warmer worden van het klimaat wordt koeling van gebouwen steeds belangrijker. We zetten in op koude/warmte opslag waardoor de gebouwen ook in de zomer gekoeld worden.





Uitgangspunten

- Openbare parkeerplaatsen met laadinfrastructuur, eventueel met een overkapping met zonnepanelen.
- We onderzoeken de mogelijkheden om bovenop de wettelijke verplichtingen verder te verduurzamen:
 - hittestress verder verminderen door gebruik van materialen en kleuren, waarbij circulair materiaal een optie is
 - gebruik koude/warmteopslag
 - aansluiting bij een warmtenet
 - winning van duurzame zonne-energie binnen het plangebied
- Voor het Veilingterrein zijn de milieukwaliteiten voor het gebiedstype "Groenstedelijk wonen I" van toepassing. Het bijbehorende ambitieniveau is het "niveau Tiel".
- Voor wegverkeerslawaai geldt de streefwaarde van 48 dB en voor spoorweglawaai 55 dB. Bij de eerstelijns bebouwing is een beperkte overschrijding van deze waarden op de voorgevel acceptabel. De woningen moeten dan wel een geluidsluwe achterzijde en buitenruimte hebben.
- Voor het geluid van de omliggende bedrijven is een geluidbelasting van maximaal 50 dB toelaatbaar.
- Waar nodig wordt de bodem gesaneerd. De te behalen kwaliteit voor het gebied is de bodemfunctieklasse "wonen". Als gevolg van het industrieel gebruik van het gebied -waaronder een metaalwarenfabriek-, is er op verschillende plaatsen bodemverontreiniging ontstaan. Verder bodemonderzoek moet inzicht in de mate en omvang geven.
- Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft de geuremissie.
- Indien niet schadelijk accepteren we een zekere mate van verontreiniging van het grondwater op plekken waar verwijdering van deze verontreiniging niet doelmatig is.



To The Point
CREATIE
HILSPROEF

Lunch
Diner

1.4.7 mobiliteit

Het Veilingterrein is nu en in de toekomst goed bereikbaar. Mobiliteit verandert en om mobiel te blijven is een brede kijk op mobiliteit nodig. Naast bereikbaarheid met de auto, zetten we daarom in op diverse vormen van mobiliteit: openbaar vervoer, deelauto's, fiets en wandelmogelijkheden. Zo versterken we de bereikbaarheid van de buurt, het station en de stad.

De Spoorstraat wordt een groene boulevard met bomen, die we doortrekken tot aan het verlengde van de Teisterbantlaan. Hier wordt bij de Papesteeg een nieuwe rotonde aangelegd. Zo ontstaat een betere aansluiting van de bestaande routes vanuit het zuiden en het westen naar het Veilingterrein en het station. De nieuwe rotonde vergroot de verkeersveiligheid.

Parkeren gebeurt in het gebied. Zoveel mogelijk op eigen terrein en aan het zicht onttrokken. Verder willen we de verbinding tussen Tiel-Noord en Tiel-West voor fietsers en voetgangers verbeteren en zorgen voor een goede ontsluiting van het Beroepscollege. Hiervoor onderzoeken we of de aanleg van een spoortunneltje voor fietsers en wandelaars ten westen van het Veilingterrein op termijn mogelijk is. Dit tunneltje is onderdeel van ons

hoofd fietsnetwerk. Met dit onderzoek geven we gehoor aan de wens van ProRail en NS om doorgaand fiets- en wandelverkeer van het station te weren.

Uitgangspunten

- Het plan mag de doorstroming op het bestaande wegennet niet onevenredig negatief beïnvloeden.
- De parkeernorm wordt nader bepaald en afgestemd op de laatste inzichten voor toekomstbestendige parkeernormen voor stationsgebieden.
- Autoluwe buurt waarbij parkeren waar mogelijk in het groen plaatsvindt of binnen woonblokken.
- De Spoorstraat krijgt vrijliggende fietspaden, een groen karakter met brede opzet en laanbeplanting met bomen.
- De kruising Spoorstraat met de Papesteeg wordt duurzaam veilig vormgegeven.
- Er komen parkeerplekken voor deelauto's en plekken voor het opladen van elektrische voertuigen.

1.4.8 cultuurhistorie

Denk je aan de geschiedenis van Tiel, dan denk je aan fruithandel en metaalindustrie (tin). Van deze geschiedenis zijn op het Veilingterrein twee gebouwcomplexen overgebleven. En dat is best uniek want er zijn in de gemeente nog maar weinig gebouwen van deze bedrijfstakken te zien. Voor het complex van de fruitveiling geldt zelfs dat dit gebouw binnen Tiel nog het enige overgebleven gebouw van dit type is. En het is ook nog eens duidelijk herkenbaar als fruitveiling. De veilingklok maar ook de verhoging van de veilingmeester en de lessenaars zijn nog aanwezig. De veilingzaal heeft dus een hoge cultuurhistorische waarde en is belangrijk voor de unieke geschiedenis van Tiel als fruitstad in de Betuwe. Beide overgebleven gebouwencomplexen hebben een monumentale waarde.

Maar ook voor andere gebouwen op het Veilingterrein geldt dat. Deze gebouwen zijn in de Wederopbouwperiode gebouwd, een belangrijke bouwfase. Behoud van de gebouwen van de fruitveiling past ook naadloos in het cultuurhistorisch beleid, dat de gemeenteraad vaststelde en waarin "Tiel Fruitstad" en "Tiel Handelsstad" twee van de drie speerpunten zijn. METAWA en de eeuwenoude tinindustrie in Tiel valt onder het speerpunt Tiel handelsstad.

Uitgangspunten

- Behoud van de kantoorvilla Fruitveiling Tiel en Omstreken en indien haalbaar het jaren 50 paviljoen aan de voorzijde.
- Behoud van het kantoor van de METAWA-fabriek, het oudste bakstenen gedeelte en indien haalbaar (delen van) de modernistische naoorlogse uitbreiding van het complex langs de Spoorstraat.
- Het is wenselijk een deel van de bijzondere staalconstructie te behouden (de zogeheten polonceauspanten). We onderzoeken de mogelijkheden om delen hiervan her te gebruiken binnen het plan, bijvoorbeeld binnen de openbare ruimte.





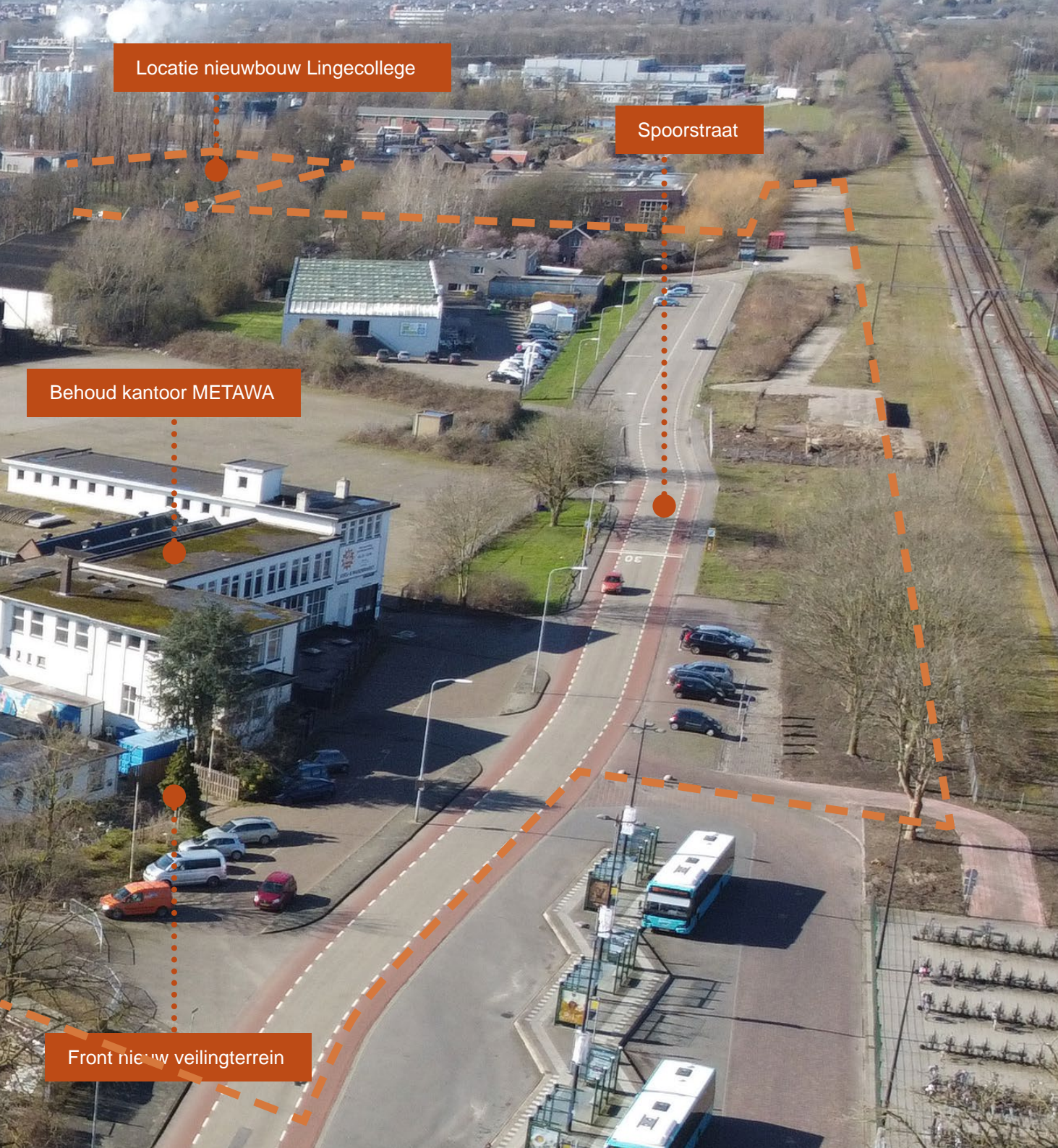
Teisterbantlaan

Entree vanaf de Papesteeg

Papesteeg

Mr. Thorbeckestraat

Behoud kantoorvilla Fruitveiling Tiel en Omstreken



1.5 GEBIEDSVISIE VEILINGTERREIN

HET VEILINGTERREIN ALS NIEUW UNIEK WOONMILIEU IN TIEL! HOE GAAT DAT ER UIT ZIEN? WELKE SFEER EN ARCHITECTUUR HOREN HIERBIJ? HOE WORDT ER GEPARKEERD EN WELKE VOORZIENINGEN ZIJN DENKBAAR IN HET GEBIED? ONZE AMBITIE IS HOOG, U LEEST HET TERUG IN DIT HOOFDSTUK

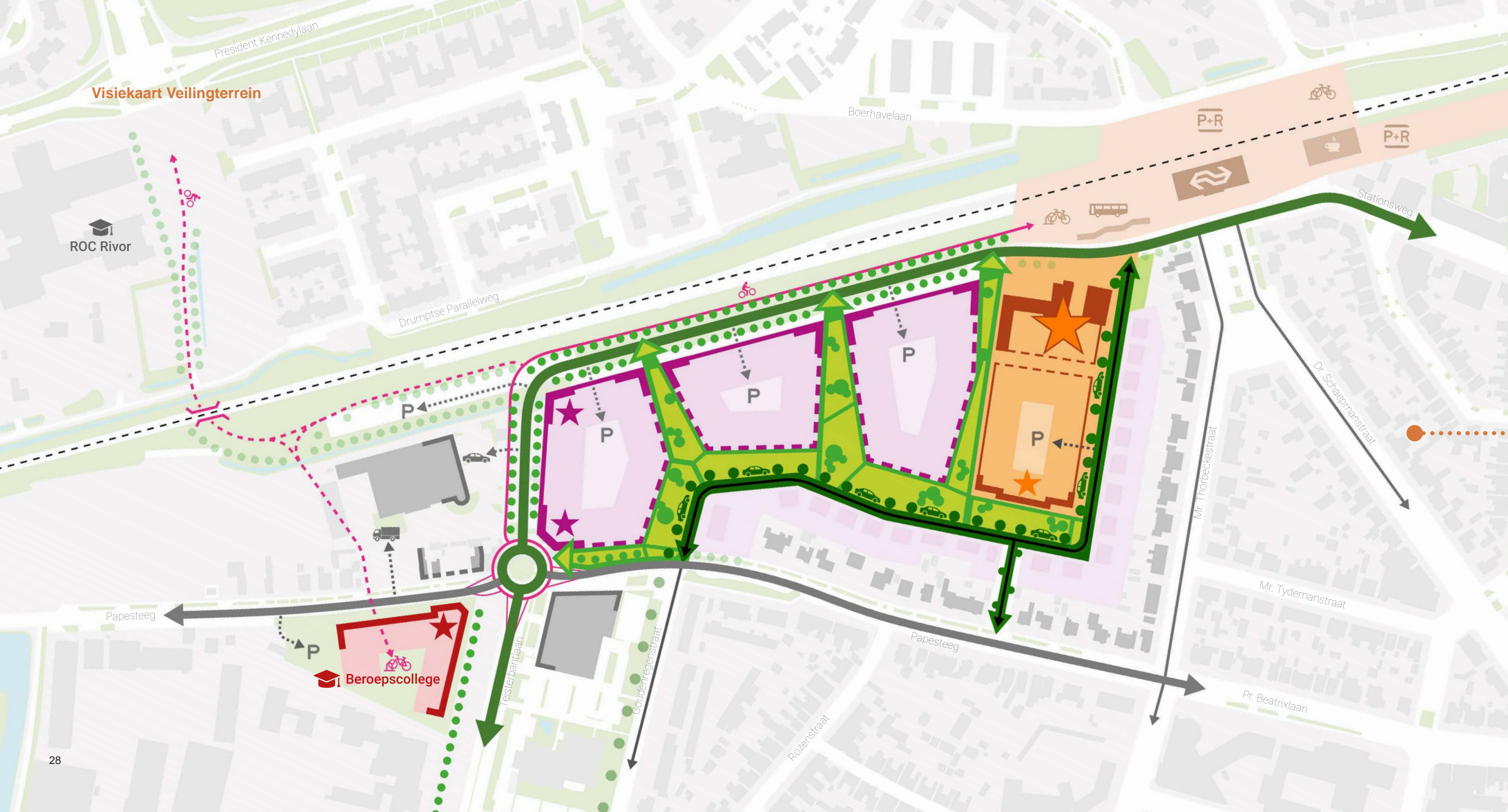
1.5.1 nieuw stedelijk wonen, werken en leren in het hart van Tiel

Het Veilingterrein ligt mooi centraal in Tiel, vlakbij het centrum, uitvalswegen en natuurlijk het station. De huidige functie en bebouwing vormen de inspiratie om een nieuw woonmilieu te creëren. Enerzijds voor de wooncarrière van de Tielenaar, anderzijds om nieuw publiek aan te trekken. We richten ons daarbij op zowel betaalbare als dure koopwoningen en sociale huurwoningen.

Vanwege het van oudsher industriële karakter, wordt het gebied stedelijk van karakter met industriële toevoegingen in de sfeer en architectuur. Bijna 'niet-Tiels', maar daarmee een aanvulling op de bestaande woningvoorraad in Tiel en omgeving. De voormalige kantoorvilla van de Tielse Veiling en het voormalige kantoor van METAWA zijn beeldbepalende gebouwen, als herinnering aan het verleden. Hier kan creatieve bedrijvigheid of wellicht horeca een plek vinden. We onderzoeken of we een deel van de karakteristieke staalconstructies kunnen behouden en hergebruiken, als verwijzing naar het verleden. De nieuwbouw rondom de oude panden krijgt een industrieel karakter: stedelijk, rechthoekig, robuust en collectief zijn daarbij belangrijke termen voor de beoogde sfeer. Een stoer gebied met verwijzingen naar het industriële verleden.

De overige bebouwing wordt ook stedelijk, maar dan met een meer individueel, voornamelijk karakter. Het nieuwe Beroepscollege van het Lingecollege krijgt een prominente plek aan de nieuwe rotonde. Het markeert de entree van het Veilingterrein en het stationsgebied. De nieuwe Spoorstraat verandert in statige boulevard. In het gebied tussen de stedelijke bouwblokken komt een groen, autovrij gebied. De stedelijke woonblokken staan midden in deze groene ruimte. Veel woningen staan dus aan de groene ruimte, een prachtige kwaliteit! De sfeer van de buitenruimte ademt straks dezelfde stedelijke sfeer uit als de woningen. Geen standaard-inrichting, maar passend, samenhangend en integraal ontworpen.

Visiekaart Veilingterrein



ROC Rivier

Beroepscollege

President Kennedylaan

Boerhavelaan

Drumtse Parallelweg

Stationsweg

Papesteeg

Leisterdijklaan

Goudenregenstraat

Rozenstraat

Papesteeg

Mr. Thorbeckestraat

Dr. Schaefferstraat

Mr. Tydemanstraat

Pr. Beatrixlaan

Duurzaamheid is bij de verdere uitwerking natuurlijk een belangrijk onderwerp. Dat geldt voor de bebouwing, maar ook voor de buitenruimte. Stoer en robuust rond de oude gebouwen, maar stedelijk groen rondom de nieuwe bouwblokken. In de buitenruimte willen we meer groen en minder stenen, ook voor de berging van overtollig regenwater en voor meer verkoeling tijdens warme zomerdagen.



In het gebied wordt niet alleen gewoond en gewerkt. Er wordt ook geleerd! Het nieuwe Beroepscollege komt op de hoek Teisterbantlaan- Papesteeg. Dit wordt ook een gebouw met een stoer industrieel karakter, gericht op de Teisterbantlaan, Papesteeg en de nieuwe rotonde. Uiteraard komen er veilige fietsroutes naar de school.

De nieuwe rotonde verbindt de Teisterbantlaan met de Papesteeg, maar ook direct met de Spoorstraat. Op deze manier ontstaat vanuit de Nieuwe Tielseweg een logische route naar het station.

Parkeren wordt zo veel als mogelijk binnen de bouwblokken en op eigen terrein opgelost. De overige – voornamelijk voor bezoekers bedoelde – parkeerplekken worden langs de nieuwe boulevard (Spoorstraat) gerealiseerd. Ook wordt er één straat door het gebied getrokken, waaraan geparkeerd wordt. Dit wordt nadrukkelijk géén traditionele straat, maar een groene straat waar de auto te gast is. Deze straat draagt bij aan het ruimtelijke en groene karakter van het gebied.

1.5.2 flexibele visie

Er lijkt al een hoop vast te staan. Maar dat is niet het geval. De visiekaart is nog geen concreet plan, maar geeft de hoofdlijnen aan van wat de bedoeling is. Vooral de hoofdstructuur, ruimtelijke kaders en (de beschreven) ambities zijn hierin vastgelegd.

Deze kaart is het vertrekpunt voor de verdere planontwikkeling. Aan deze ruimtelijke opzet is gerekend en gesleuteld tot een haalbaar kader. De bouw van voldoende woningen is daarbij heel belangrijk. Waar en hóe de woningen worden gebouwd staat nog niet vast. De visiekaart geeft bijvoorbeeld de ambitie weer voor stedelijk wonen in het groen. Maar of de woningen in twee, drie of vier bouwblokken worden gerealiseerd wordt in het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Uitgangspunt is dat de bouwblokken in een aantrekkelijke groene ruimte staan.

De vaste kaders voor het stedenbouwkundig plan zijn overzichtelijk:

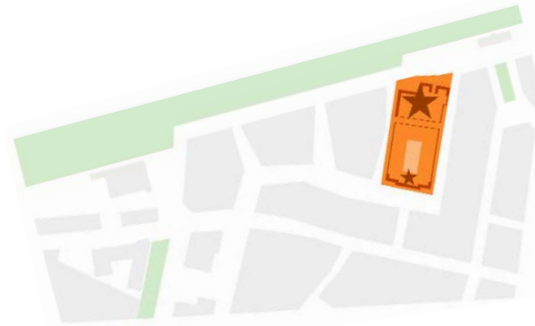
- De kantoorvilla van de Veiling en het kantoor van de METAWA en directe omgeving worden gerealiseerd in een industriële sfeer. Deze gebouwen zijn straks een belangrijk herkenningspunt voor de buurt!

- De overige delen van het plan worden stedelijk van karakter, ongeacht welk woningtype wordt toegepast.
- Tussen de bouwblokken ligt een autovrije groene structuur.
- Er komt één nieuwe straat in het gebied, waaraan geparkeerd wordt. Deze straat is geen gewone straat, maar wordt groen en duurzaam.
- De Teisterbantlaan wordt noordwaarts doorgetrokken en krijgt daarmee een directe verbinding met de Spoorstraat.
- De Spoorstraat (net als de doorgetrokken Teisterbantlaan) wordt een nieuwe brede statige laan. Er komen passende woningen aan deze laan.
- Het Beroepscollege komt op de hoek Teisterbantlaan en Papesteeg, en krijgt een industrieel karakter.
- Er komen enkele stedenbouwkundige en/of architectonische accenten.
- Achter de bestaande woningen aan de Papesteeg en de Mr. Thorbeckestraat komen woningen, waarbij de nieuwe achtertuinen grenzen aan de bestaande achtertuinen.

We werken deze visie verder uit bij het ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan, binnen de bovenstaande ruimtelijke kaders en de financiële kaders.

1.5.3 de bouwstenen van het Veilingterrein toegelicht

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven bestaat de visie uit enkele vaste elementen. In deze paragraaf lichten we alle aspecten – waaronder de vaste elementen – apart toe. Het zijn de *bouwstenen* van de visie. Deze vormen het vertrekpunt voor de verdere uitwerking van het plan, waarbij in de volgende fase eerst een schetsontwerp stedenbouwkundig plan wordt gemaakt.



Veilingcomplex

De voormalige kantoren van de Veiling en METAWA zijn de iconen voor het oostelijke deel van de nieuwe woonbuurt. Vanaf de Spoorstraat en het station liggen ze prominent in het zicht. Het geheel ademt de industriële sfeer van weleer uit. In deze bestaande panden kunnen bij voorkeur naast appartementen ook functies zoals horeca en dienstverlening komen.

Er komt een openbare industriële binnentuin achter de bestaande gebouwen. Deze tuin wordt omsloten door nieuwe gebouwen die qua massa en uitstraling stevig zijn, en op het gebied van architectuur verwijzen naar de oude Veiling en de industrie. In de binnentuin kunnen wellicht delen van de hallen (of enkel delen van de staalconstructie) behouden blijven.

Het zuidelijke deel van het veilingcomplex wordt ingevuld met woningbouw. Deze woningbouw verwijst uiteraard ook duidelijk

naar het industriële verleden van het complex. Het woonblok krijgt ook aan de zuidzijde een architectonisch accent, zodat dit gedeelte het visitekaartje wordt vanaf de (entree vanuit de) Papesteeg.

Bewoners krijgen een parkeerplek binnen het bouwblok op een parkeerhof. Op deze wijze wordt de parkeerdruk in de openbare ruimte beperkt ten gunste van een groene invulling van de naastgelegen parkeerstraat.

Belangrijk is in ieder geval dat de bebouwing in dit deelgebied zoals beschreven robuust en industrieel van karakter is, als het ware één geheel vormt, herkenbaar als oude 'fabrieksgebouwen en veilinghallen'. Baksteen, staal en glas zijn daarbij materialen die de boventoon voeren. De woningen hebben geen voortuin (wellicht een voorstoepje), juist ook om de eenheid van de gebouwen te benadrukken.

De openbare ruimte van het gebied verwijst uiteraard ook naar het industriële verleden. Er worden stoere materialen zoals stelconplaten, grootformaat straatbakstenen, cortenstaal en beton gebruikt. Groene elementen zijn groot van formaat en eenduidig en eenvoudig ingericht (geen romantische tuin).





OUDE STAALCONSTRUCTIES ALS SFERMAKERS



HORECA, WONEN EN CREATIEVE BEDRIJFVIGHEID



COMPLEX VAN APPARTEMENTEN EN STADSWONINGEN IN EEN INDUSTRIËLE SETTING



INDUSTRIËLE VORMGEVING PASSEND BIJ DE VEILING



BELANGRIJKE KWALITATIEVE ENTREE VANAF PAPESTEEG

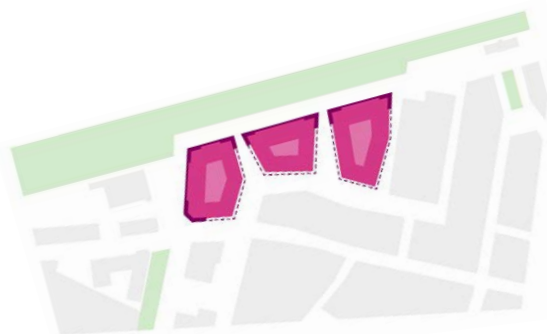


BUITENRUIMTE BENADRUKT VEILINGCOMPLEX



WONEN OP DE VEILING





Stedelijke bouwblokken

De bouwblokken westelijk van het veilingcomplex zijn veelvormig alzijdig en stedelijk. Deze stevige bouwblokken - of er nou twee, drie of vier blokken worden gerealiseerd - liggen aan de centrale groene structuur, de autovrije ruggengraat van het plangebied.

De bouwblokken hebben twee gezichten: de zijde aan de Spoorstraat met een formeel en chique karakter (de boulevard), en de zijde aan de informele groene ruimte.

De groene ruimte tussen de bouwblokken is een ontmoetingsruimte, maar wordt ook gebruikt als waterberging (bijvoorbeeld met wadi's of greppels). Dat mag ook zichtbaar zijn in de inrichting van deze groene ruimte. De woningen aan de Spoorstraat kunnen gebruik maken van het aanwezige hoogteverschil. Zo krijgen deze woningen

een chique uitstraling. Trapjes naar de entree, grote raampartijen of Franse balkons zijn denkbaar. De hoeken aan de zijde van de Spoorstraat mogen stevig zijn. Dit kunnen appartementengebouwen zijn. De stedelijke bouwblokken zijn gesloten zodat de achtertuinen nergens zichtbaar zijn. Voor alle woningen geldt ook dat ze geen voortuin hebben, hoogstens een zogenaamde Delftse stoep. Op deze wijze staan de bouwblokken stevig in het groen en aan de Spoorstraat.

Bij de uitwerking van deze bouwblokken wordt aandacht besteed aan de individuele uitstraling van de woningen. De woningen liggen aan een autovrije groene ruimte. Daarom krijgen alle woningen een parkeerplek in een parkeerhof binnen de bouwblokken. Bezoekers parkeren aan de Spoorstraat en aan de straat ten zuiden van de stedelijke blokken.

WONEN AAN GROENE RUIMTE



GESLOTEN HOEKEN

HERKENBARE PANDEN





BINNENTUIN GECOMBINEERD MET PARKEREN



HOOGTEVERSCHIL MET SPOORSTRAAT GEBUIKEN VOOR PARKEREN EN SOUTERRAINS



Wonen grenzend aan bestaande kavels

De woningen die grenzen aan de bestaande woningen aan de Mr. Thorbeckestraat en de Papesteeg zijn gericht op het veilingcomplex en grenzen met hun achtertuin aan de bestaande woningen. Deze woningen krijgen – net als de bouwblokken – een stedelijke architectuur, maar zijn kleinschaliger van karakter, als overgang naar de bestaande woningen. Een kleinere 'korrel' van bebouwing is hier de ambitie, aansluitend op de bestaande woningen.

Hierbij wordt gedacht aan twee-onder-één-kap-woningen, vrijstaande woningen, en incidenteel een blokje van drie woningen. In tegenstelling tot de bouwblokken en de woningen op het veilingcomplex krijgen alle woningen in deze bouwstrook een voortuin. Deze tuinen dragen bij aan het groene straatbeeld. Parkeren vindt hier plaats op eigen terrein of – in geval van de rijwoningen – op kleinschalige parkeerterreinen tussen de woningen.



VOORTUINEN



KLEINSCHALIGE STEDELIJKE ARCHITECTUUR





(bron: www.lingecollege.nl)

STEDENBOUWKUNDIG ACCENT IN HOOGTE EN VORM



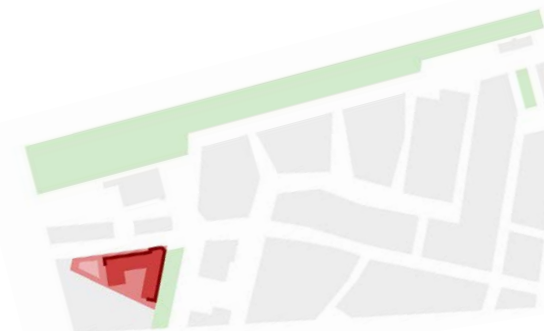
ICONISCHE ARCHITECTUUR



INDUSTRIËLE UITSTRALING



SMAAKMAKER

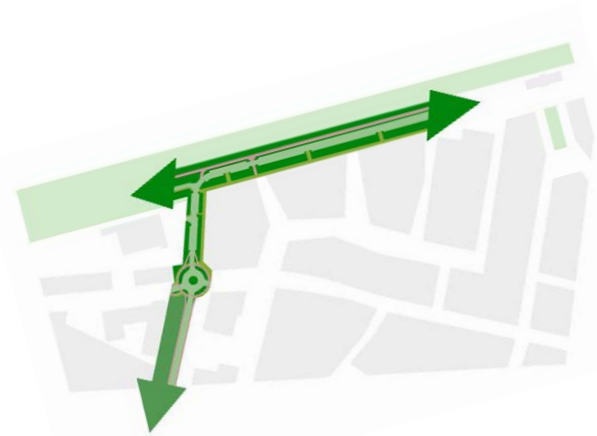


Beroepscollege

Het nieuwe Beroepscollege wordt een iconisch gebouw met een stoer en onderscheidend karakter. Het past helemaal bij de sfeer van het Veilingterrein en de Teisterbantlaan. Het moet een echte smaakmaker worden aan de Teisterbantlaan, en als onderwijsinstelling tegelijkertijd uitnodigend en geborgen van karakter zijn.

We kiezen voor een industriële sfeer als uitloper van het Veilingterrein. Maar ook als aanloop voor het westelijke deel van de Papesteeg, waar bedrijvigheid aanwezig is en waarschijnlijk ook zal blijven. De school vormt daarmee een duidelijke entree. Het gebouw is gericht op de Teisterbantlaan en de Papesteeg en op de nieuwe rotonde met een gebouwd architectonisch accent.

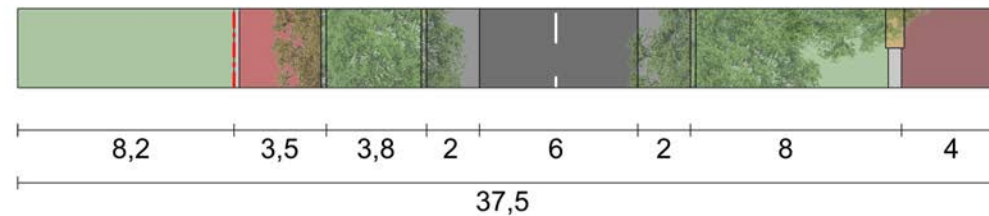
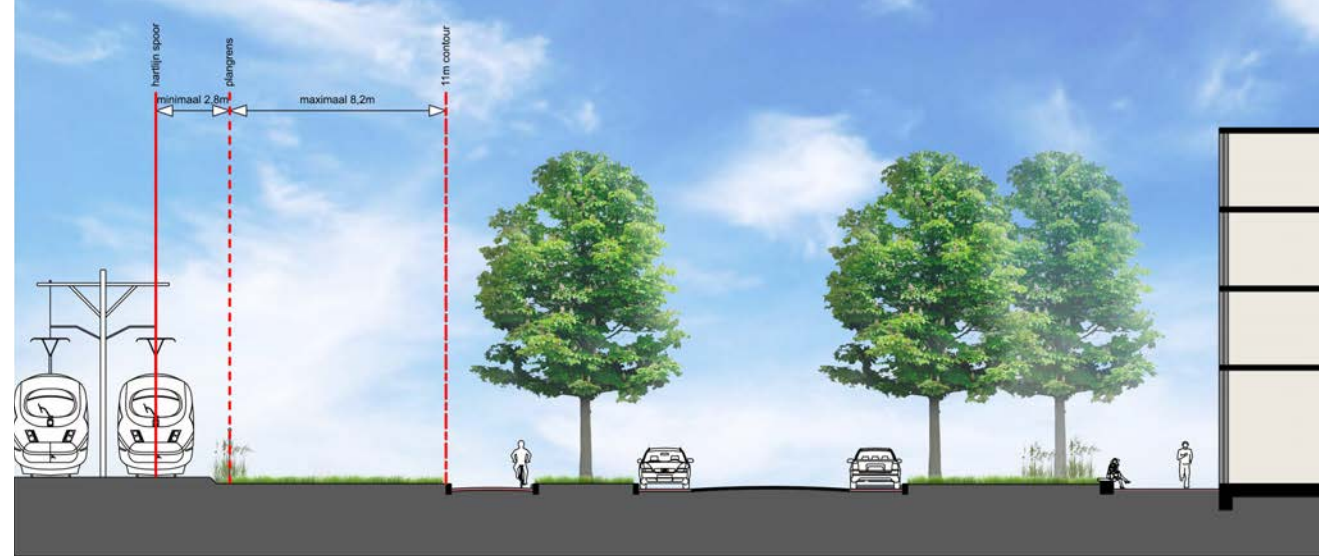
Op het schoolterrein is achter de bebouwing ruimte om auto en fiets te parkeren. Er is ook nog aanvullende parkeergelegenheid langs het spoor.

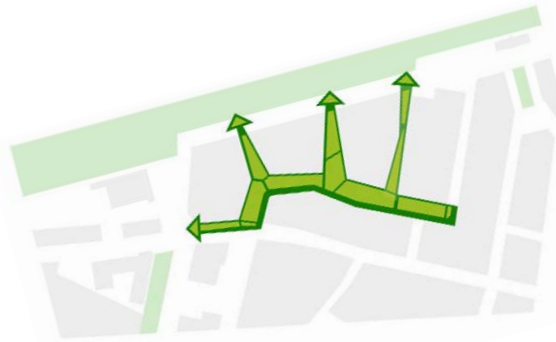


Spoorstraat: een nieuwe boulevard

De Spoorstraat schuift naar het noorden op en verandert in een statige boulevard. Een plek waar niet het verkeer overheersend is, maar een plek om ook te verblijven en te ontmoeten. Waar je kunt wandelen en fietsen. De boulevard wordt ruim van opzet, bijna 40 meter breed, met langspaarkeerplekken, een vrijliggend fietspad en een promenade langs de woningen. Het fietspad kan aansluiten op een toekomstige fietstunnel onder het spoor.

Tussen de promenade en de rijbaan ligt een stedelijke groenvoorziening met een rijke beplanting, verblijfsplekken, bankjes en andere voorzieningen. Uiteraard kun je hier veilig oversteken. De 11 meter-zone vanuit het spoor wordt gerespecteerd. In overleg met ProRail/NS kan worden besloten deze zone ook in te vullen met het fietspad en/of laanbeplanting.





Centrale groene ruimte

Tussen de bouwblokken ligt de centrale groene ruimte, de ruggengraat van het plangebied. Er wordt hier direct aan het groen gewoond en het is een autovrije zone.

In de groene ruimte wordt ontmoet, gespeeld en wordt regenwater vastgehouden (geïnfiltreerd) en vervolgens langzaam afgevoerd via wadi's of greppels. Dit zijn ook leuke speel- en leerelementen.

Natuurlijk spelen is uitgangspunt. De inrichting wordt nader bekeken, maar een trend is wel dat er minder gecultiveerd groen wordt aangelegd, en juist de groene ruimtes meer natuurlijk worden ingericht. Dat kan in dit gebied ook prima. Ander maaibeheer, een pluktuin, plekken om te ontmoeten, maaipaden en natuurlijk spelen is uitgangspunt.

We willen hittestress voorkomen. Daarom wordt de centrale groene ruimte ook voorzien van meer dan voldoende bomen (boomgroepen en solitaire).

DIRECT WONEN AAN GROEN



GROEN STEDELIJK WOONMILIEU IS NIEUW IN TIEL



VERSCHILLENDE PLEKKEN ZOALS EEN PLUKTUIN

GROEN WONEN BETEKT GEEN STRATEN, PARKEREN BINNEN BLOK



SPELEN BIJ DE WADI



COMBINATIE MET WADI (WATERBERGING)



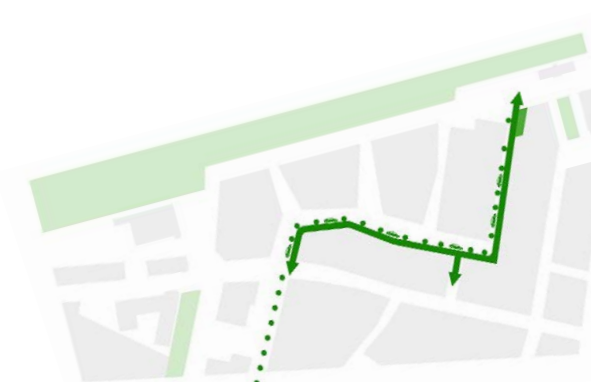
GEEN TRADITIONELE STRAAT, MAAR VERGROENEN DOOR MINDER VERHARDING



NIEUWE MATERIALEN DRAGEN BIJ AAN DE GROENE SFEEF



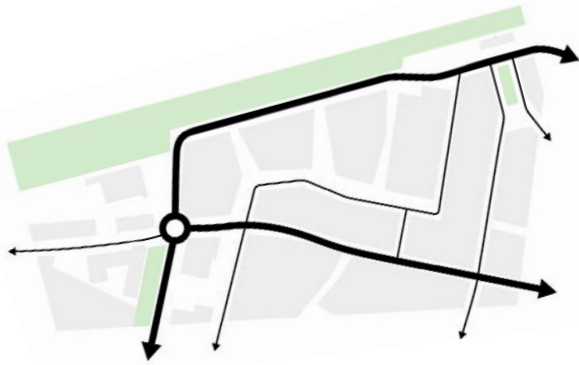
ZACHTE OVERGANG TUSSEN CENTRALE STRAAT EN GROENE RUIMTEN



Centrale straat

De centrale straat wordt geen traditionele straat. Deze straat heeft als functie om parkeren op te vangen in verband met de in het groen liggende bouwblokken. Maar de straat wordt echter zo groen mogelijk ingericht. Het is een verlengstuk van de centrale groene ruimte. De auto is te gast, er wordt geen trottoir aangelegd.

We willen meer groen, daarom worden andere materialen gebruikt dan in een traditionele straat. Te denken valt aan grastegels, halfverharding en groene bermen. Tussen de parkeervakken worden hagen en laanbeplanting toegepast, om de groene uitstraling te versterken. De woningen gelegen aan deze straat (uitgezonderd veilingcomplex) krijgen om deze reden relatief diepe voortuinen, waar ook een boom van enige omvang kan worden geplant.



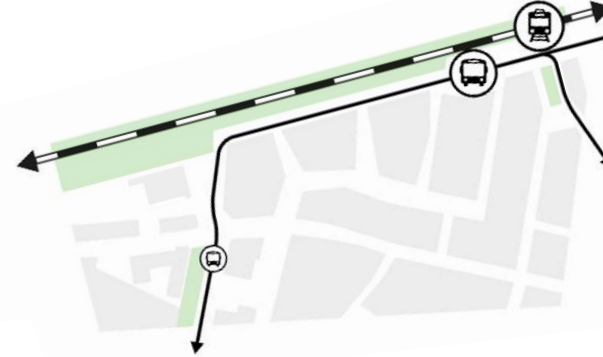
Ontsluiting auto

De Teisterbantlaan wordt doorgetrokken naar de Spoorstraat. Beide straten vormen de hoofdontsluiting voor het plangebied. In de toekomst is het volgens de visie voor de Spoorzone een optie om de westelijke Papesteeg te verbinden met de Provincialeweg. De visie voor het Veilingterrein houdt met deze optie rekening. Door het gebied loopt één centrale straat waar – in een groene omgeving – ook geparkeerd wordt.



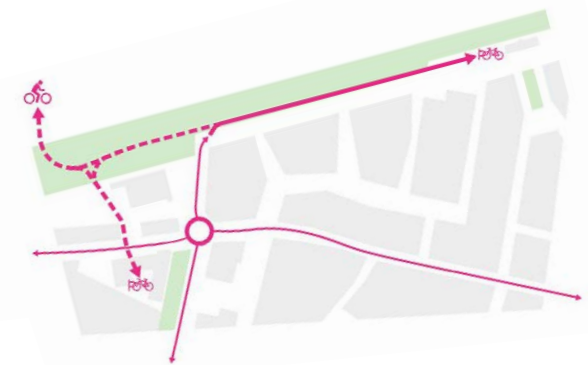
Parkeren

Parkeren gebeurt vooral op eigen terrein. In de bouwblokken op parkeerhoven, bij de strook woningen achter de Papesteeg en Mr. Thorbeckestraat op eigen kavel en/of kleine parkeerterreinen. Bezoekers parkeren aan de Spoorstraat en de centrale straat door het gebied. Het personeel en bezoekers van het Lingecollege parkeren op eigen terrein. Langs het spoor - ten noorden van het bedrijf Van Kempen – komt een parkeerterrein. Deze doet dienst als 'overloop' locatie voor het Lingecollege en voor de woningen. Voor al het parkeren in het plangebied geldt (vooralsnog) dat de gemeentelijke parkeernormering wordt aangehouden volgens het CROW (centrum-schil).



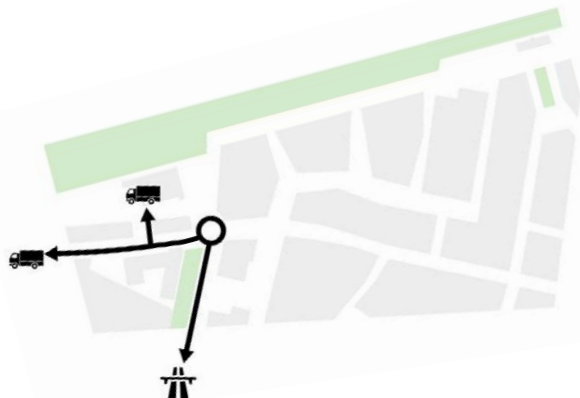
Openbaar vervoer

Het plangebied is erg goed bereikbaar met het openbaar vervoer, vlak naast het station van Tiel. Dat kan voor de gemeente reden zijn om de parkeernormering naar beneden bij te stellen. Ook voor lokaal en regionaal busvervoer is het plangebied goed aangesloten op het netwerk. De gemeente gaat bekijken hoe het openbaar vervoer, ook vanuit deze nieuwe buurt, kan worden gestimuleerd.



Fietsverkeer

De Papesteeg en de Teisterbantlaan behouden hun fiets-suggestiestroken. De Spoorstraat krijgt een vrijliggend fietspad aan de zijde van het spoor. Deze wordt mogelijk aangesloten op een nieuwe fietstunnel onder het spoor. Deze route kan ook relatief gemakkelijk worden verbonden met het Lingecollege. Op deze wijze ontsluiten we de school via vrijliggende fietspaden (vanuit het noorden en oosten). Ook ontlasten we hiermee de nieuwe rotonde van fietsverkeer.



Vrachtverkeer

Het vrachtverkeer voor de bedrijvigheid aan de Papesteeg verloopt via de Teisterbantlaan en de westelijke Papesteeg. Om conflicten met fietsers zo veel mogelijk te vermijden heeft het de voorkeur om een vrijliggend fietspad aan te leggen naar de mogelijke nieuwe fietstunnel onder het spoor (zie 'fietsverkeer' op de vorige pagina). Bij de uitwerking van de plannen wordt een veilige oversteek van de Papesteeg voor de fiets nader uitgewerkt.

Ook de optie uit de visie op de Spoorzone om de westelijke Papesteeg te verbinden met de Provincialeweg kan een belangrijke bijdrage leveren op een optimale verkeersveilige situatie binnen kern en rondom het plangebied specifiek.



2. TEISTERBANTLAAN









2.1 INLEIDING

WAT ZIJN DE PLANNEN OP DE TEISTERBANTLAAN? WAAR LIGT DE LOCATIE EN HOE PAST EEN ONTWIKKELING IN DE OMGEVING? EEN KORTE INLEIDING

2.1.1 aanleiding en opgave

De gebouwen van het beroepscollege en de gymzalen van de mavo van het Lingecollege aan de Teisterbantlaan zijn verouderd en aan groot onderhoud of vervanging toe. Al eerder is voor de mavo en het lyceum nieuwbouw gerealiseerd. De nieuwbouw voor het beroepscollege en de renovatie of eventuele vervanging van de gymzalen is het laatste onderdeel van de nieuwe huisvesting van het Lingecollege. Door de herontwikkeling van het Veilingterrein ontstond de kans om het beroepscollege ook een plek te geven op het Veilingterrein. De nieuwbouw van de school komt dan op een nog meer centrale plaats te staan. Het nieuwe beroepscollege krijgt een plek op de hoek van de Papesteeg en de Teisterbantlaan. Bij deze verhuizing komt de huidige schoollocatie vrij.

Ondertussen is in Tiel – net als in de rest van Nederland – een grote vraag naar woningen. Veel inwoners van Tiel en uit de regio Rivierenland zijn op zoek naar een mooie woning op een interessante plek. Daarom wil de gemeente Tiel deze schoollocatie veranderen in een aantrekkelijke plek om te wonen.



Vanuit het programma SteenGoed Benutten ondersteunt provincie Gelderland de gemeente en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling met kennis, informatie en subsidie. Met SteenGoed Benutten helpt provincie Gelderland gebieden met leegstand te veranderen in gebieden waar mensen kunnen wonen, werken, winkelen en op een prettige manier kunnen verblijven. Zo ook het de locatie Teisterbantlaan in Tiel. Dankzij de intensieve betrokkenheid in het voortraject, veel gedeelde kennis én de samenwerking tussen de partners, zijn we dichterbij dan ooit als het gaat om een concrete en haalbare transformatie van deze locatie.

2.1.2 doel: een nieuwe woonbuurt over vijf jaar

In de komende 5 jaar moet de locatie van het beroepscollege aan de Teisterbantlaan veranderen in een aantrekkelijke woonbuurt met circa 80 woningen.

2.1.3 ontwikkeling spoorzone

Het project Teisterbantlaan valt binnen de spoorzone Tiel. Een gebied dat ruim 80 hectare groot is. Het Masterplan Stationsgebied uit 2008 omschrijft de visie op de ontwikkeling van dit gebied. De komende 20 jaar is er in dit gebied ruimte voor diverse ontwikkelingen, waaronder nieuwe infrastructuur en de bouw van 550 – 600 woningen. Hiermee werken we aan de bereikbaarheid van de binnenstad én

het stationsgebied en versterken we Tiel als aantrekkelijke woonstad.

De spoorzone is in twee delen te splitsen met de Teisterbantlaan als scheiding. Het westelijk deel is nu grotendeels in gebruik door scholen en bedrijvigheid, waarvan een deel in de vorm van actieve grootschalige chemische industrie. Naast de ontwikkeling van het project Teisterbantlaan ligt het niet voor de hand dat er op korte termijn andere terreinen vrijkomen.

Het oostelijk plangebied biedt meer kansen op een snelle ontwikkeling. De herontwikkeling van het Veilingterrein met ruimte voor 325 tot 350 woningen maakt hiervan onderdeel uit. Er liggen hier grote opgaven voor herstructurering.

2.1.4 proces tot nu toe

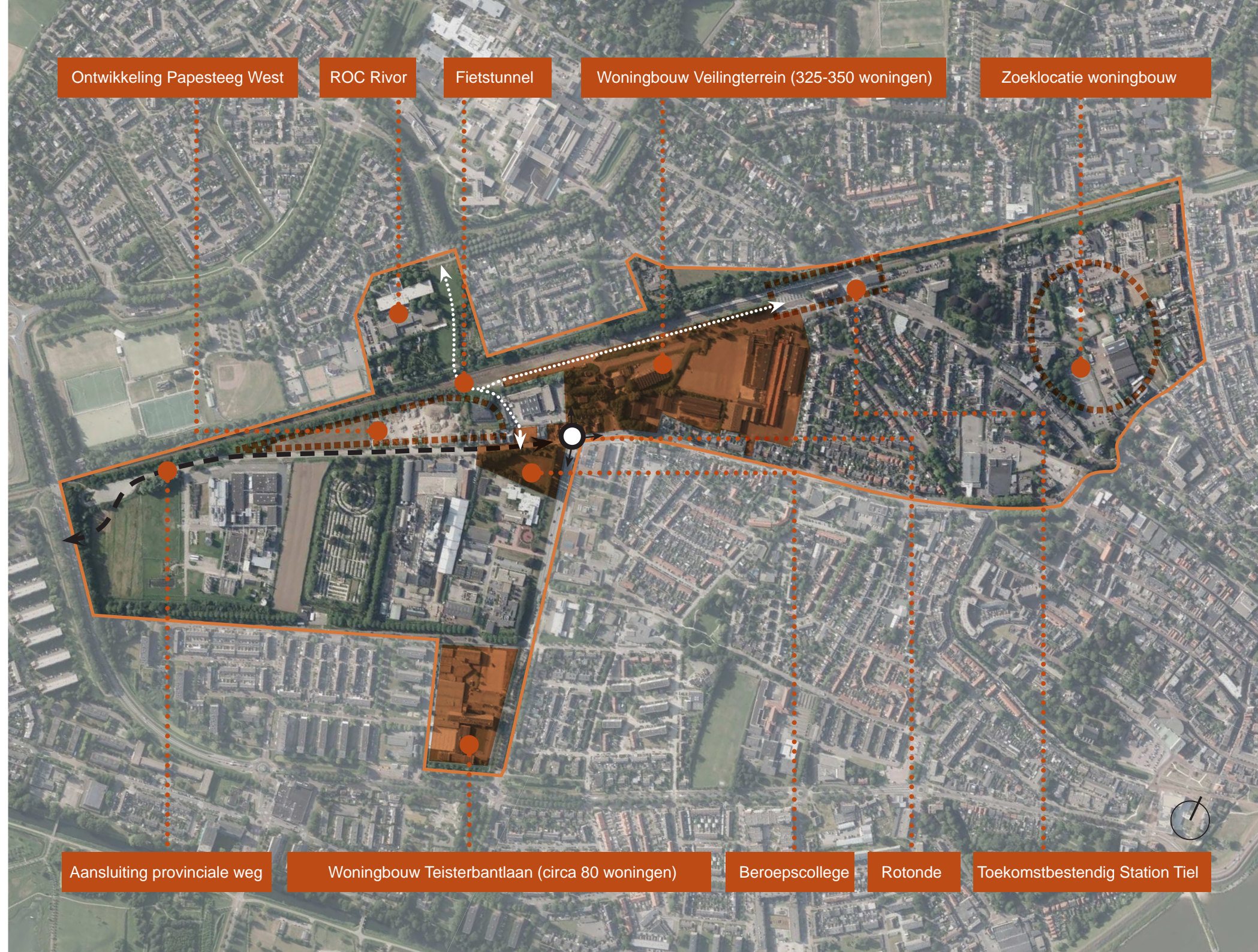
In de periode van januari 2020 tot en met april 2021 is er door gemeente, BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, woningcorporatie Thius en Lingecollege hard gewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek Veilingterrein en Teisterbantlaan. Beide locaties zijn financieel en organisatorisch met elkaar verbonden en daarom gelijktijdig onderzocht. Dit onderzoek was nodig omdat eerst duidelijk moest worden wat er op deze locatie mogelijk en haalbaar is, en wat nu precies wel en niet tot de ontwikkeling van het Veilingterrein behoort.

2.1.5 leeswijzer

Deze gebiedsvisie vormt het vertrekpunt voor de ontwikkeling van de locatie Teisterbantlaan. De visie is geen concreet plan, maar geeft op hoofdlijnen aan wat de bedoeling is. De visie legt uitgangspunten vast voor het later uit te werken stedenbouwkundig plan en Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).

Ten eerste omschrijven we de huidige situatie. Hierna wordt beschreven hoe de herontwikkeling van het gebied past in de ambities van gemeente, provincie en Rijk. Deze ambities zijn vastgelegd in beleid, waarvan we de belangrijkste beleidsmatige kaders benoemen. In de aanloop naar deze visie hebben gemeente en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling de haalbaarheid van deze herontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan, samen met onze ambities en uitkomsten van participatie, stellen we ruimtelijke en functionele uitgangspunten vast. De meeste uitgangspunten staan vast, soms is nader onderzoek nodig.

De uitgangspunten vertalen we vervolgens naar een ruimtelijke visie op het gebied. Dit doen we zo beeldend mogelijk met een visiekaart en referentiebeelden. De visiekaart geeft de hoofdstructuur en ruimtelijke kaders op hoofdlijnen weer. Uiteindelijk gaan we kort in op het proces, de stakeholders en participatie met omwonenden, inwoners en andere belanghebbenden.



2.2 HOEK TEISTERBANTLAAN – NIEUWE TIELSEWEG

HOE ZIET DE LOCATIE AAN DE TEISTERBANTLAAN ER NU UIT? EEN KORTE OMSCHRIJVING VAN HET HUIDIGE GEBIED

2.2.1 plangebied

Het plangebied is onderdeel van de wijk Tiel-West. Deze wijk is een uitbreidingswijk uit de jaren '60. De wijk kenmerkt zich door een ruimtelijke opbouw die typerend is voor stedenbouwkundige gedachtegoed uit die periode. De wijk kent een heldere rechthoekige opzet, waarin stroken rijwoningen en appartementen

elkaar afwisselen. De woningen zijn in series gebouwd en zien er bijna allemaal hetzelfde uit. De grondgebonden woningen zijn opgebouwd uit twee lagen. De appartementengebouwen bestaan meestal uit vier of vijf bouwlagen. Alle woningen zijn gericht op de openbare ruimte. Het geheel heeft een formeel en overzichtelijk karakter.

Tussen de woongebouwen is er ruimte voor bijzondere functies zoals scholen en andere maatschappelijke voorzieningen. Het Lingecollege staat aan de rand van de wijk. De hoofdbebouwing kent dezelfde rechthoekige opzet als Tiel-West. De

zogenaamde lesflat springt door haar afwijkende hoogte in het oog. Deze lesflat heeft zich in de afgelopen decennia ontpopt tot een onmiskenbaar herkenningspunt in de stad.

Het plangebied omvat de gehele schoollocatie, inclusief de nieuwe mavo en de gymzalen. Het gaat dus om het gebied dat wordt omkaderd door respectievelijk de Nieuwe Tielseweg, de Teisterbantlaan, de Tielerswaardlaan, de Avezaathstraat en het voetpad dat de Avezaathstraat met Het Jaagpad verbindt. Het gehele terrein is in eigendom van de gemeente Tiel.

2.2.2 huidige situatie

Het Lingecollege is in de jaren '60 gebouwd. Het schoolcomplex kent een ruime opzet met een relatief groot eigen terrein. Rondom het hoofdgebouw staan verschillende bijgebouwen. Het geheel kent een grote mate van samenhang. De lesflat is een markant gebouw in de stad. Het schoolgebouw vormt een herkenbaar baken in de stad. Maar de bebouwing is intern gericht en het complex is min of meer afgesloten van de omgeving.

Vooraf de randen van het plangebied zijn interessant. Deze hebben een groen karakter. De Nieuwe Tielseweg, de zuidgrens van het plangebied, is een doorgaande weg naar de binnenstad. Het is een brede weg en veel groen met grote bomen en een watergang. De Teisterbantlaan kent eveneens een ruime opzet waarin veel ruimte is voor groen. Eventuele nieuwbouw in het plangebied is in belangrijke mate sfeer- en beeldbepalend voor beide ontsluitingsroutes. Aan de noordzijde bepaalt de nieuwbouw van de mavo het beeld. Dit gebouw staat er sinds enkele jaren. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de locatie van een ander (voormalig) schoolgebouw. Dit schoolgebouw maakt plaats voor het Islamitisch Cultureel Centrum (ICC), dat hier gerealiseerd gaat worden. Het plangebied maakt onderdeel uit van Tiel-West.







2.3 BELEID

HOE PAST DE ONTWIKKELING VAN DE TEISTERBANTLAAN IN ALLE LANDELIJKE, REGIONALE EN TIELSE (BELEIDS)PLANNEN? WAAR LIGGEN DE KANSEN?

2.3.1 rijksbeleid

De bouw van voldoende woningen is topprioriteit voor het kabinet. Er moeten de komende jaren 75.000 woningen per jaar gebouwd worden. Het tempo waarin dit gebeurt, gaat nog niet snel genoeg. Daarom wil het kabinet de bouw van woningen versnellen. De ontwikkeling van de Teisterbantlaan past mooi in deze plannen van het kabinet. Het terrein komt beschikbaar, we kunnen snel starten met bouwen en het ligt op een mooie plek in Tiel. Daarom gaat de gemeente Tiel het Rijk om een financiële bijdrage vragen voor de herontwikkeling van de spoorzone, inclusief het project Teisterbantlaan.

2.3.2 provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland geeft de provincie Gelderland aan dat alle inwoners in een passende duurzame woning moeten kunnen wonen.

Daarvoor moeten er versneld meer woningen gebouwd worden. De provincie draagt daar met verschillende regelingen aan bij. De provincie zet vooral in om eerst de bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Ze wil daarbij ook ruimte maken voor maatregelen om klimaatveranderingen beter op te vangen. De provincie wil mogelijk maken dat mensen elkaar blijven bereiken en ontmoeten. We zien nieuwe concepten en technieken ontstaan, zoals zelfrijdende auto's, leen- en deelauto's, snelle elektrische fietsen.

2.3.3 toekomstvisie Tiel

In 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met de 'Toekomstvisie Tiel'. In deze visie staan aandachtspunten om te zorgen dat Tiel een aantrekkelijke stad blijft om te wonen en te werken. Het verhogen van de basiskwaliteit van de openbare ruimte en het versterken van het economische profiel van Tiel staan daarbij centraal. Voor een maatschappelijk evenwicht wil de gemeente draagkrachtige inwoners aantrekken en behouden. De Teisterbantlaan valt binnen de wijk Tiel-West, een wijk met relatief veel sociale woningbouw. We brengen meer variatie in het woningaanbod door in te zetten op de ontwikkeling van koopwoningen.

2.3.4 structuurvisie Tiel

In de Structuurvisie 2010 staat dat Tiel ruim 4.000 woningen in de periode tot 2030 wil bouwen. De inzet is om vooral in de bestaande stad, Passewaaij en Overlinge te bouwen. Locaties in de stad zijn het eerst aan de beurt om woningen op te bouwen. Het geeft de stad nieuwe impulsen en biedt extra draagvlak voor de Tielse centrumvoorzieningen in de buurt van de woningbouw. Locaties in de stad zijn onvoldoende om te voorzien in de vraag naar woningen en krijgen vaak te maken met vertraging. Bijvoorbeeld, omdat er sprake is van sloop, bodemvervuiling of ingewikkelde parkeeroplossingen. Daarom bouwen we aanvullend in Passewaaij. Maar het uitgangspunt is en blijft inbreiden voor uitbreiden. Dit uitgangspunt is na ruim 10 jaar nog actueel.

2.3.5 woonvisie Tiel

Het belangrijkste speerpunt uit de Woonvisie van 2019 is om de leefbaarheid te versterken door meer divers woonaanbod en aantrekkelijke openbare ruimte. Daarvoor is het belangrijk dat er in de gemeente Tiel ruimtelijk gezien een betere spreiding is van koopwoningen en sociale huurwoningen. Aan de Teisterbantlaan zetten we in op

grondgebonden koopwoningen. Deels betaalbaar, deels middelduur.

2.3.6 masterplan Stationsgebied

Het Masterplan Stationsgebied uit 2008 benoemt de strategische ligging van het stationsgebied in Tiel. Van een gebied met vele anonieme achterkanten moet het Stationsgebied een stadsdeel met voorkanten worden: het nieuwe gezicht van Tiel. De herontwikkeling van De Teisterbantlaan ligt aan de rand van de spoorzone en nemen we nu mee vanwege de verbinding met het Veilingterrein. Door ontwikkeling draagt het bij aan het nieuwe gezicht van Tiel door de ligging aan de rotonde waar de belangrijke ontsluitingswegen Nieuwe Tielseweg en Teisterbantlaan elkaar kruisen.

2.4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

WELKE UITGANGPUNTEN GELDEN ER VOOR THEMA'S ZOALS STEDENBOUW, WONEN, OPENBARE RUIMTE EN DUURZAAMHEID? IN VEEL GEVALLEN STAAN DE UITGANGSPUNTEN AL VAST, SOMS IS VERDER ONDERZOEK NODIG

2.4.1 stedenbouw

Het plangebied Teisterbantlaan maakt onderdeel uit van de wijk Tiel-West. Naast een heldere opzet van de woningbouw, kent de wijk ook een herkenbare structuur voor de inrichting van de openbare ruimte. Het ligt voor de hand dat aanleidingen voor nieuwbouwplannen in de directe omgeving worden gezocht, of daarop aanhaken. Tegelijkertijd mag de nieuwbouw herkenbaar zijn als nieuwe eigentijdse woonbuurt. Er wordt speciale aandacht gevraagd voor een representatieve uitstraling richting de Nieuwe Tielseweg en de Teisterbantlaan. Hier hebben de woningen qua architectuur een robuustere uitstraling. Daarnaast spelen hoekwoningen een belangrijke rol in de opzet van de nieuwe woonbuurt. In tegenstelling tot de oorspronkelijke woningen in Tiel-West, hebben de nieuwe hoeken een duidelijke dubbelzijdige oriëntatie. In dat opzicht presenteert de nieuwe woonbuurt zich als de eigentijdse versie van Tiel-West.

2.4.2 wonen

Aan de Teisterbantlaan in Tiel West woon je dichtbij voorzieningen op 5 minuten fietsafstand van het centrum en het station. Met de herontwikkeling van deze locatie zetten we in op versterking van de bewonersmix en draagkracht

Uitgangspunten: stedenbouw

- De stedenbouwkundige opzet en architectuur sluit aan bij de bestaande directe omgeving
- Het formele stedenbouwkundige patroon moet in de toekomst herkenbaar blijven. Dat gaat zowel om het bebouwde als het onbebouwde open(bare) deel
- Bebouwing en omgeving zijn zorgvuldig en in samenhang ontworpen
- Maat en schaal nieuwbouw sluit aan bij de woningen in Tiel-West.
- Robuuste uitstraling woningbouw richting Nieuwe Tielseweg en Teisterbantlaan

van de wijk. We willen de sociale huurwoningen in Tiel ruimtelijk gezien beter spreiden en meer balans brengen in de bevolkingssamenstelling. Dit doen we door hoger opgeleiden en hogere inkomens aan te trekken of in Tiel te behouden. Op deze locatie bouwen we middeldure en dure koopwoningen met goede buitenruimtes om de diversiteit van het woningaanbod te vergroten. De vraag naar woningen is hoog dus waar mogelijk versnellen we het proces.

We richten ons op een brede doelgroep van mensen in de gezinsvormende leeftijd tot en met gezinnen en doorstromers. Vertrekpunt is een kwalitatieve gebiedsontwikkeling met een divers en kwalitatief grondgebonden woningaanbod met een eigen tuin.

Uitgangspunten: wonen

- De ontwikkeling levert een bijdrage aan een goede balans in de bevolkingssamenstelling door hoger opgeleiden en hogere inkomens aan te trekken of in Tiel te behouden
- Aanbod gericht op een brede doelgroep van mensen in de gezinsvormende leeftijd tot en met gezinnen en doorstromers
- Circa 80 woningen
- 100% grondgebonden woningen in drie bouwlagen met een eigen tuin
- Een kwalitatief en divers woningaanbod
- Ook andere grondgebonden woningtypes zijn mogelijk
- Een groene en aantrekkelijke openbare ruimte
- 100% koopwoningen in uiteenlopende prijsklassen: betaalbaar, middelduur en duur





Uitgangspunten: openbare ruimte

- Biodiversiteit en welzijn verhogen met groen
- Hittestress verminderen met groen
- Extreme regenbuien opvangen in het groen
- Op basis van het waterstructuurplan geldt een taakstelling voor opvang van regenwater

2.4.3 openbare ruimte

De openbare ruimte richten we groen in. Dit is fijn voor mens en dier: het verhoogt de biodiversiteit in het gebied en bewoners en bezoekers ervaren het als een fijne plek. Het groen richten we zo in dat er ook regenwater wordt opgevangen bij grote buien. We creëren hiermee waterberging. Dit kan open water zijn, maar dit kunnen we ook realiseren in de vorm van wadi's, zaksloten en infiltratiesystemen. We zien het realiseren van groen en water als een kans en besteden extra aandacht aan de groene uitstraling van de buitenruimte. Afhankelijk van de situatie en ruimte zorgen afwisselend openbaar groen, voortuinen en combinaties van groen en parkeren voor een 'groen' straatbeeld.

2.4.4 milieu en duurzaamheid

De Teisterbantlaan voldoet aan de huidige eisen voor duurzaamheid. Bij de bouw, materiaalkeuze en inrichting houden we rekening met beperking van de milieubelasting. Zo dragen we eraan bij dat ook de volgende generaties er prettig wonen. Tegelijkertijd vormt deze opgave een kans om het woonklimaat te versterken. Met het warmer worden van het klimaat wordt koeling van gebouwen belangrijker. We zetten in op koude/warmte opslag waardoor de gebouwen ook in de zomer gekoeld worden.

Uitgangspunten: milieu en duurzaamheid

- Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat
- Voor de Teisterbantlaan zijn de milieukwaliteiten voor het gebiedstype 'Groenstedelijk wonen I' van toepassing. Het bijbehorende ambitieniveau is het 'niveau Tiel'
- Voor wegverkeerslawaai geldt de streefwaarde van 48 dB. Bij de eerstelijns bebouwing is een beperkte overschrijding van deze waarden op de voorgevel acceptabel. De woningen moeten dan wel een geluidsluwe achterzijde en buitenruimte hebben



2.4.5 mobiliteit

De projectlocatie Teisterbantlaan is nu en in de toekomst goed bereikbaar. Mobiliteit verandert en om mobiel te blijven is een brede kijk op mobiliteit nodig. Naast bereikbaarheid voor de auto zetten we in op diverse vormen van mobiliteit: openbaar vervoer, deelauto's, fiets en te voet. Parkeren blijft binnen het plangebied. Zo versterken we de bereikbaarheid van de buurt en de stad.

Uitgangspunten: mobiliteit

- Het plan mag de doorstroming op het bestaande wegennet niet verstoren
- De parkeernorm is 1,8 parkeerplaats per woning inclusief bezoekersparkeren
- Er komen parkeerplekken voor deelauto's en plekken voor het opladen van elektrische voertuigen

2.4.6 onderwijs en voorzieningen

Aan de noordzijde van het plangebied aan de Teisterbantlaan ligt de nieuwe mavo. De oude gymzalen van de mavo zijn nog niet aangepakt. Dit gebeurt nadat het nieuwe beroepscollege gebouwd is. De rest van de oude schoolbebouwing wordt gesloopt. Aan de noordzijde van het plangebied ontstaat straks een aantrekkelijk schoolgebied.

Uitgangspunten: onderwijs en voorzieningen

- De gymzalen van de mavo worden gerenoveerd

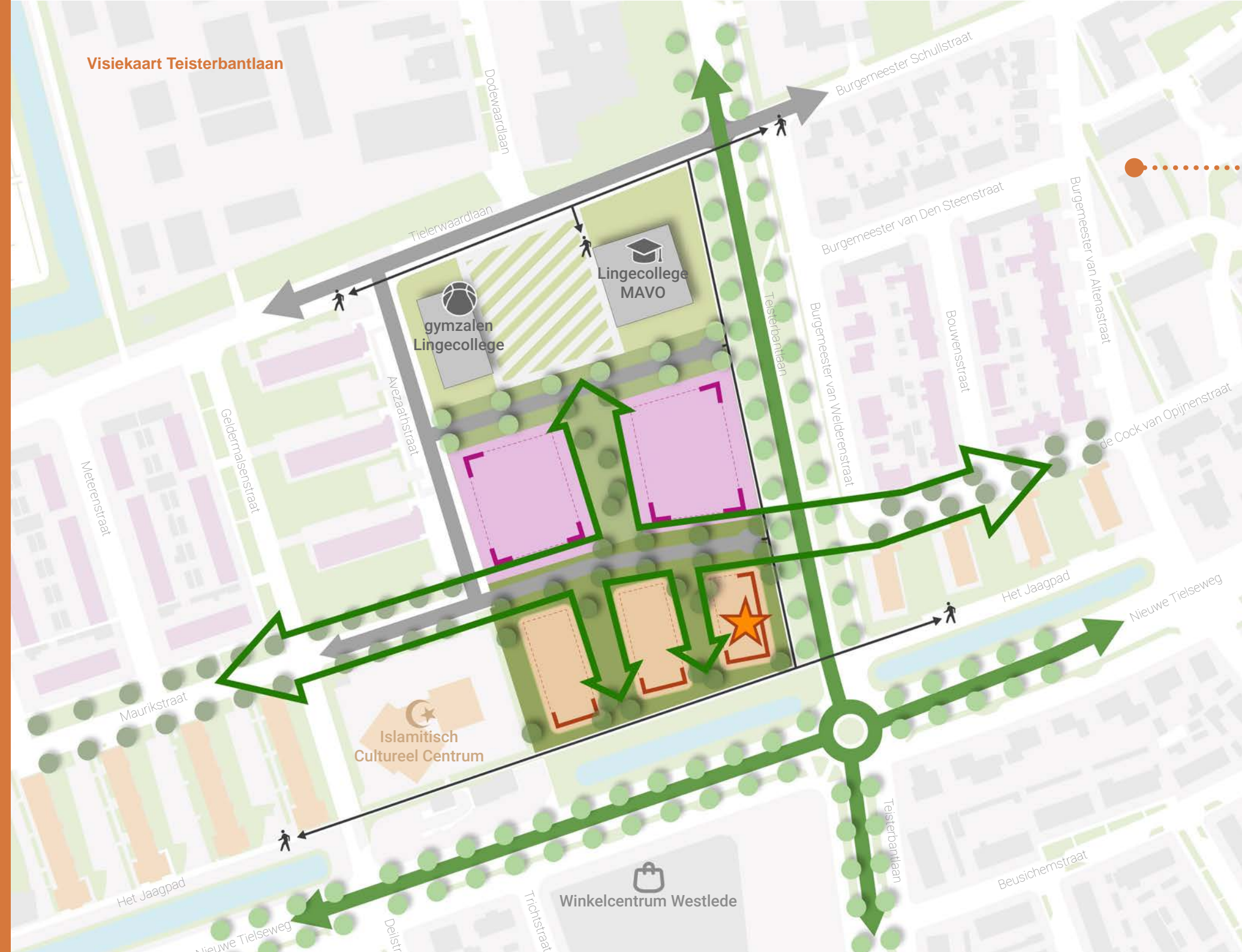
2.5 GEBIEDSVISIE TEISTERBANTLAAN

WONEN AAN DE TEISTERBANTLAAN. TEGENOVER WINKELCENTRUM WESTLEDE EN OP VIJF MINUTEN FIETSEN VAN DE CENTRUMVOORZIENINGEN EN OPENBAAR VERVOER. WE VERSTERKEN TIEL-WEST. IN DIT HOOFDSTUK LEEST U ONZE AMBITIES

2.5.1 centraal wonen in Tiel-West

De Teisterbantlaan is voor veel Tielenaars een plek met herinneringen. Velen hebben onderwijs gehad in de 'Lesflat'. Deze plek wordt nu ontwikkeld tot een nieuwe aantrekkelijke plek om te wonen. Een eigentijdse woonbuurt, ruim opgezet en met veel groen, die stedenbouwkundig goed past bij de rest van Tiel-West. Allerlei voorzieningen zijn hier binnen handbereik, met de binnenstad op fietsafstand. Daarnaast zit je met de auto zo op de snelweg.

Zoek je een centraal gelegen huis, dan wordt de Teisterbantlaan een toplek om te wonen! Voor buurtbewoners, en voor mensen van binnen en buiten Tiel.



legenda visiekaart

-  wonen noord: bouwblok
-  wonen zuid: stroken in het groen
-  mogelijk hoogteaccent naar rotonde
-  hoek- en kopaccenten
-  hoofdwegen
-  ontsluiting autoverkeer
-  voetgangersroute
-  groene verbinding

0 20 40 60 80m



1:2000

2.5.2 visie op kaart

Tiel-West is een typische jaren '60 wijk, met een afwisseling van rechthoekige woonblokken en groene plantsoenen. De Maurikstraat is hier een goed voorbeeld van. Ten zuiden van de Maurikstraat staan recent opgeknapt plat afgedekte appartementencomplexen in een strak stramien, met op de 'kop' aanbouwen naar de Nieuwe Tielseweg.

Ten noorden van de Maurikstraat staan strenge rechthoekige woonblokken, eenvoudige bakstenen rijwoningen van twee lagen met een kap, met de grote raampartijen die horen bij een doorzonwoning.

De opzet van de nieuwbouwlocatie sluit hier op eigentijdse wijze naadloos op aan.



Wonen in een groene omgeving (beeld MLA+)

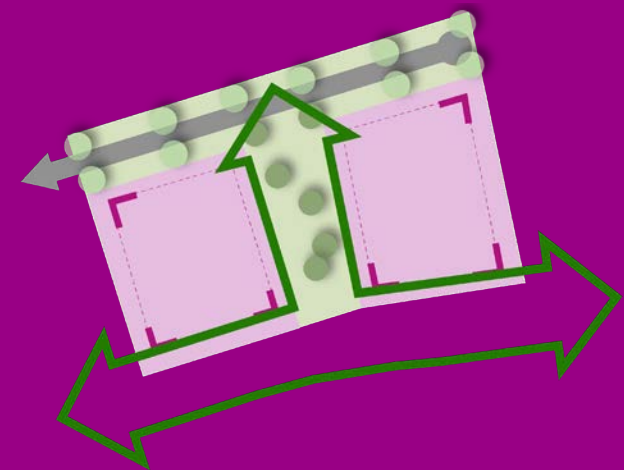


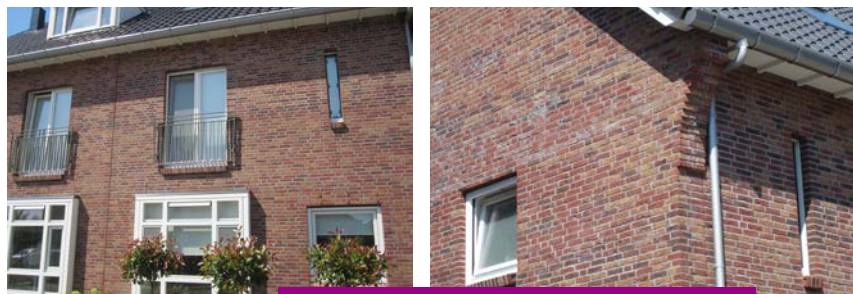
2.5.3 flexibele visie

Er lijkt met de visiekaart al veel vast staan. Dat is echter niet het geval. De gebiedsvisie is nog geen concreet plan. Het geeft samen met de eerder beschreven ambities de hoofdlijnen aan van hoe het plangebied ingericht gaat worden. De visiekaart vormt daarmee het vertrekpunt voor de verdere planontwikkeling. Dan zal ook een concreet stedenbouwkundig plan worden opgesteld. Om tot een haalbaar plan te komen is dus al wel het aantal van ca. 80 woningen genoemd. Daarnaast is het belangrijk dat de groenstructuren op een verantwoorde manier worden voortgezet. Waar, in welke mate en hoe de woningen en het groen worden gerealiseerd staat nog niet definitief vast. De visiekaart gaat uit van een opzet waarin een onderscheid gemaakt wordt tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de (doorgetrokken Maurikstraat) en waar tussen de woonblokken plantsoen zijn ingericht.

2.5.4 wonen centraal deel

Ten noorden de doorgetrokken Maurikstraat is er ruimte voor grondgebonden woningen die qua positionering en oriëntatie aansluiten op de omliggende straten in Tiel-West. Hierbij wordt gedacht aan twee lagen met kap. Het idee is om te werken met een duidelijke bouwblokstructuur. Er dient aandacht te zijn voor hoekoplossingen. Verbijzonderingen in de architectonische uitwerking zorgen voor een passende aansluiting op de ruimtelijke ambities die voor dit gebied zijn opgesteld. In het kader van efficiënt ruimtegebruik wordt voorgesteld om parkeerstraten te introduceren, bijvoorbeeld aan de noordzijde van het plangebied, grenzend aan de onderwijsinstellingen. Door hier het parkeren te concentreren, ontstaat de mogelijkheid de ruimte tussen de bouwblokken als plantsoen in te richten: een prettige ruimte om aan te wonen, te verblijven en te ontmoeten.





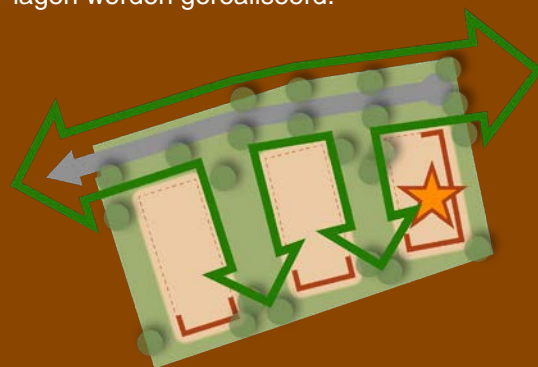
VERWIJZEND NAAR DE ZONNIGE WONINGEN VAN DE JAREN '50 EN '60



2.5.5 wonen zuidelijke deel

Het idee voor het gebied ten zuiden van de doorgetrokken Maurikstraat is om de voorgestelde nieuwbouw meer te laten reageren op de setting van de Nieuwe Tielseweg. Door de woningen in stroken te realiseren wordt het patroon van de appartementencomplexen ten westen van het plangebied voortgezet. De bouwstroken zijn wel op dezelfde wijze georiënteerd, maar mogen geknikt worden of licht uitwaaiëren. De woningen staan in een groene parkachtige setting.

We zien hier plat afgedekte grondgebonden woningen voor ons. Op de 'kop' van de bouwstroken komt een architectonische verbijzondering, gericht op de Nieuwe Tielseweg. De meest oostelijke bouwstrook bij de rotonde kan verbijzonderd worden, als eyecatcher bij deze markante plek. Hier kunnen grondgebonden woningen van 4 lagen worden gerealiseerd.



EN KLEURGEBUIK ZOALS IN DE BUURT



BOUWBLOKKEN IN HET GROEN, PLAT AFGEDEKT, HOEKACCENTEN AAN NIEUWE TIELSEWEG



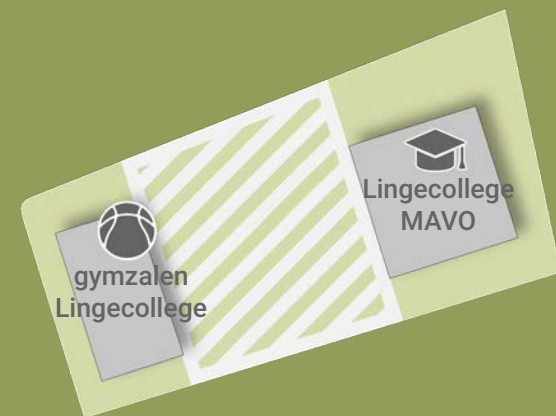
ERAFSCHEIDINGEN PASSEND IN PARKOMGEVING



2.5.6 noordelijk deel: schoolterrein Mavo Lingecollege

Het noordelijk deel van het plangebied blijft in gebruik voor onderwijs. Hier is in 2019 het nieuwe gebouw voor de MAVO van het Lingecollege in gebruik genomen. In dit deelgebied liggen ook de bestaande gymzalen het Lingecollege. Omdat de gymzalen verouderd zijn, wordt de aanpak hiervan de komende tijd onderzocht.

Wanneer de oude gebouwen van het Lingecollege plaats maken voor woningbouw, wordt tegelijkertijd gekeken naar een nieuwe inrichting van dit noordelijke onderwijsdeel. Hierbij wordt gekeken naar een inrichting als schoolplein en als parkeervoorziening. Daarnaast is de nieuwe inrichting een aanleiding om het gebied, dat nu veelal betegeld is, voor een deel ook te vergroenen.



2.5.7 Islamitisch Cultureel Centrum

In de toekomstige situatie wordt de voormalige basisschool aan de Avezaathstraat gesloopt en wordt hier het Islamitisch Cultureel Centrum gebouwd. Dit Islamitisch Cultureel Centrum wordt een ontmoetingsplek en zal zich richten op alle inwoners uit Tiel en is toegankelijk voor alle inwoners en andere (vrijwilligers-)organisaties die actief zijn in de wijk. Tevens zal het gebouw dienstdoen als moskee. De meeste bezoekers van de moskee wonen in in dit gedeelte van de wijk Tiel-West.



afbeeldingen: Theo Verburg Architecten



bpd

thius

ingacollage

provincie
Gelderland



Gebiedsvisie Teisterbantlaan Tiel

Dialogbijeenkomst 22 juni 2021

gemeente Tiel



3. COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE



3 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

3.1 Inleiding

Op 11 mei 2021 heeft het college ingestemd met de concept gebiedsvisie voor het Veilingterrein en de Teisterbantlaan. Ook heeft het college toen positief besloten over het bijbehorende communicatie- en participatieplan. In dat plan laten we zien dat we het belangrijk vinden om inwoners en maatschappelijke organisaties te betrekken bij de concept gebiedsvisie. En hebben we uiteengezet waarom, waarover en hoe we de verschillende publieksgroepen willen betrekken. Op die manier is duidelijke welke stappen we zetten en welke invloed hierop mogelijk is.



3.2 Doel en uitgangspunten uit het communicatie- en participatieplan

In het communicatie- en participatieplan hebben we de volgende doelen benoemd:

- We *informer*en inwoners en maatschappelijke organisaties over de concept gebiedsvisie voor het Veilingterrein en de Teisterbantlaan. Zodat zij zich bewust zijn van de ontwikkelingen en de stappen die we al gezet hebben.
- We *raadplegen* inwoners en maatschappelijke organisaties over de concept gebiedsvisie voor het Veilingterrein en de Teisterbantlaan. Door met hen in gesprek te zijn over de concept gebiedsvisie komen we te weten wat zij van onze ideeën vinden, welke zorgen er zijn en welke kansen zij zien. Zo kunnen we de *kwaliteit* van het uiteindelijke plan verbeteren.
- De input van inwoners en maatschappelijke organisaties gebruiken we bij het maken van de definitieve gebiedsvisie. En voor het ontwerp van het stedenbouwkundig plan.

Bij de communicatie en participatie hebben we de volgende uitgangspunten:

- Input uit een eerder participatietraject over het Veilingterrein (2018) nemen we op voorhand al mee in de concept gebiedsvisie.
- We zetten een mix aan kanalen in, zowel online als offline, om inwoners en maatschappelijke organisaties te informeren en te raadplegen. Op die manier kan iedereen die dat wil betrokken zijn. Daarbij besteden we extra aandacht om direct omwonenden te betrekken.
- We leggen uit wat we met de input van inwoners en maatschappelijke organisaties doen. En waarom we dat op een bepaalde manier doen. Dat koppelen we terug.
- In de tweede dialoogronde, in het vierde kwartaal van dit jaar, *informer*en we inwoners over de vastgestelde definitieve gebiedsvisie voor het Veilingterrein en de Teisterbantlaan. Ook *informer*en en *raadplegen* we inwoners over het stedenbouwkundig plan voor beide locaties. Tenslotte gaan we in de volgende fase ook met elkaar in gesprek over welke invulling de oude Veilinggebouwen kunnen krijgen.

3.3 Wat hebben we gedaan?

In lijn met het communicatie- en participatieplan hebben we vanaf 11 mei de communicatie en participatie met direct omwonenden en inwoners opgestart. Samen met onze partners hebben we inwoners geïnformeerd over de stappen die de gemeente heeft gezet om te komen tot de concept gebiedsvisie. Dit hebben we per brief, via 'Tiel Aktueel', de websites 'tiel.nl/veilingterrein' en 'tiel.nl/teisterbantlaan' en via (online)media gedaan. Ook hebben we direct omwonenden, inwoners en maatschappelijke organisaties uitgenodigd voor de dialoogbijeenkomsten én om online te reageren op de concept gebiedsvisie. En we hebben direct omwonenden van het Veilingterrein – ter voorbereiding op de dialoogbijeenkomsten - een Veilingcatalogus toegestuurd. Andere communicatiemiddelen die we hebben inzet zijn twee praatplaten (publieksversie van de concept gebiedsvisie) en de Ansichtkaart 'toffe peer'.

3.4 De dialoogbijeenkomsten

We hebben – geheel volgens de COVID-19-richtlijnen - drie dialoogbijeenkomsten over de concept gebiedsvisie op locatie georganiseerd. Eén voor direct omwonenden van het Veilingterrein op 15 juni 2021, één voor (overige) belangstellenden voor het Veilingterrein op 17 juni 2021

en één voor direct omwonenden en (overige) belangstellenden voor de locatie Teisterbantlaan op 22 juni 2021.

Tijdens de bijeenkomsten hebben we direct omwonenden, inwoners en maatschappelijke organisaties via een presentatie geïnformeerd over de concept gebiedsvisie. Vervolgens konden de deelnemers een open informatiemarkt bezoeken. De informatiemarkt was ingericht met thematische informatiepanelen over bijvoorbeeld: wonen, verkeer en groen. Medewerkers van gemeente, BPD, Thius en het Lingecollege gaven toelichting en de bezoekers konden met hen in gesprek gaan over de verschillende thema's. Wat vonden de direct omwonenden, inwoners en andere belangstellenden van de ideeën? Welke zorgen of kansen zagen zij bij de plannen? En welke aandachtspunten wilden zij ons meegeven voor de definitieve gebiedsvisie en het stedenbouwkundig ontwerp?

3.5 De opkomst

De dialoogbijeenkomsten voor de locatie Veilingterrein zijn goed bezocht, vooral door direct omwonenden en woningzoekenden. De dialoogbijeenkomst voor de locatie Teisterbantlaan is minder goed bezocht. Ook daar waren enkele direct omwonenden en woningzoekenden aanwezig.

3.6 De input

In de dialoogbijeenkomsten hebben we veel reacties op de concept gebiedsvisie gekregen. Er is grote steun voor de herontwikkeling van het Veilingterrein. Men ziet de noodzaak en de kans om deze aantrekkelijke locatie bij station en centrum aan te pakken. De inrichtingsgedachten, met veel groen, stedelijke woonblokken en een groene boulevard zijn over het algemeen zeer positief ontvangen. Bij de Teisterbantlaan waren de geluiden ook positief. Naast de algemene positieve geluiden hebben we ook zorgen, kansen en aandachtspunten geïnventariseerd. In onderstaande tabel laten we zien wat inwoners en maatschappelijke organisaties hebben ingebracht. En hoe we dat wel of niet in de definitieve gebiedsvisie hebben verwerkt, en waarom wel of niet.

Het merendeel van de vragen en opmerkingen uit dialoogronde 1 zijn vooral op uitwerkingsniveau (en niet op het niveau van de gebiedsvisie). Daarom zijn deze reacties niet meegenomen in deze visie maar nemen we ze mee in het stedenbouwkundig plan. In het stedenbouwkundigplan werken we zaken nader uit. Verder vraagt een deel van de reacties nog om verder onderzoek. Deze reacties zijn daarom ook nog niet meegenomen in de visie.

3.7 Tweede communicatie- en dialoogronde

In dit hoofdstuk en in een tweede communicatieronde die start in juli 2021 informeren we omwonenden, inwoners en andere belangstellenden over hoe we de resultaten uit de eerste dialoogronde verwerken. In de tweede dialoogronde die in het vierde kwartaal van 2021 plaatsvindt, laten we dan zien welke opmerkingen we concreet vertaald hebben en welke niet en geven we een toelichting. In deze dialoogronde gaan we ook weer in gesprek met omwonenden, andere belangstellenden en (maatschappelijke) organisaties over het stedenbouwkundig plan.



Poster voor eerste dialoogronde Veilingterrein

3.6.1 Verkeersveiligheid en bereikbaarheid

Inbreng	Verwerkt?	Toelichting
v.1 Veilingterrein - Aandacht voor het hardrijden van auto's op de Spoorstraat en de Papesteeg.	Nee	In de uitwerking van de visie naar een stedenbouwkundig plan is een duurzaam verkeersveilige inrichting het uitgangspunt. De Spoorstraat krijgt een groen karakter en zal naar verwachting minder uitnodigen tot hardrijden. De Papesteeg zelf maakt geen onderdeel uit van het plan. Bij de aansluitingen op de Papesteeg vanuit het plangebied zal ook gezocht worden naar verkeersveilige oplossingen.
v.2 Veilingterrein - Aandacht voor de verkeersveiligheid op de getekende rotonde. Met name vanwege combinatie scholieren en vrachtverkeer.	Ja	Onder 1.4.7. wordt benadrukt dat de kruising duurzaam veilig wordt vormgegeven. De term "rotonde" laten we weg. De gemeente is van mening dat een rotonde de meest duurzaam veilige oplossing is. Naar aanleiding van opmerkingen hierover vragen we een gespecialiseerd bureau nader te onderzoeken wat de meest verkeersveilige inrichting van de kruising is. De uitkomsten nemen we mee in de uitwerking van visie naar stedenbouwkundig plan.
v.3 Veilingterrein - Aandacht voor een verkeersveilige route tussen plangebied en basisscholen ten zuiden van Papesteeg.	Ja	Voor het deel van de route binnen het plangebied en bij de aansluitingen op de Papesteeg is hier aandacht voor.
v.4 Veilingterrein - Spoortunnel in verlengde Siependaallaan zou goed initiatief zijn.	Ja	Een Spoortunnel voor fietsers en voetgangers in het verlengde van de Siependaallaan is opgenomen in de visie op de Spoorzone, zoals benoemd in paragraaf 1.1.3 en 2.1.3.. Het maakt momenteel geen deel uit van het project Veilingterrein. Het blijft wel een wens om deze tunnel op termijn te realiseren.
v.5 Veilingterrein - De secundaire ontsluiting vanaf het Veilingterrein naar de Papesteeg is onveilig, deze beter laten vervallen.	Nee	Vanuit duurzaam verkeersveilig is het wenselijk het aantal aansluitingen op de Papesteeg te beperken. Tegelijkertijd wordt het gebruik van de fiets als vervoersmiddel gestimuleerd. Het is mogelijk dat in de definitieve planuitwerking daarom gekozen wordt hier alleen een ontsluiting voor fietsers en voetgangers te realiseren. Dit vergt een nadere uitwerking van het ontwerp.
v.6 Veilingterrein - Een fietsaansluiting tegenover de ingang van Niacet is onveilig. Veiliger is een route over/langs Spoorstraat en Teisterbantlaan.	Ja	We passen de fietsroutes aan. We onderzoeken of fietsers op een andere manier het Beroepscollege kunnen bereiken. Een ontsluiting aan de Teisterbantlaan is dan een nader te onderzoeken mogelijkheid.



3.6.2 Parkeren

Inbreng	Verwerkt?	Toelichting
p.1 Veilingterrein - Zorg dat in de parkeerstraat aan de voorkant wordt geparkeerd en er geen achterompad of -straat tussen de bestaande en nieuwe woningen komt.	Ja	De gebiedsvisie Veilingterrein gaat uit van een parkeerstraat waaraan geparkeerd kan worden en/of woningen met parkeren op eigen terrein. De tuinen van deze woningen sluiten dan aan op de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Papesteeg en Meester Thorbeckestraat. Bij de nadere uitwerking van de visie moet blijken of een achterpad wenselijk is en of parkeren in de zuid-oost hoek een optie is.
p.2 Veilingterrein - Houd bij de parkeerstraat vast aan het aansluiten bij de bestaande bebouwing (en ga dus niet intensiever bebouwen)	Ja	De visie gaat uit van woningen aan de parkeerstraat, die met de achtertuinen grenzen aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Papesteeg en Meester Thorbeckestraat. Deze woningen zijn kleinschaliger als de woonblokken en sluiten aan op de bestaande woningen.
p.3 Veilingterrein - Parkeerdruk Thorbeckestraat en Spoorstraat. Reizigers moeten een plek vinden en bewoners ervaren parkeerdruk. Mensen zijn bezorgd dat parkeerdruk straks met de nieuwbouw toeneemt.	Ja	Uitgangspunt is dat er geen hogere parkeerdruk op de omgeving ontstaat. Parkeren gebeurt in het gebied. Zoveel mogelijk op eigen terrein en aan het zicht onttrokken. De gemeentelijke parkeernorm vormt hierbij uitgangspunt.
p.4 Veilingterrein - Overweeg om parkeren op afstand van woningen te realiseren en zo het gebruik van fiets en OV te stimuleren en auto's uit de wijk te houden.	Ja/Nee	Uitgangspunt is een brede blik op mobiliteit. Naast autobereikbaarheid zetten we daarom in op deelauto's, fietsen, wandelen en OV. Ten noorden van het bedrijf Van Kempen is ruimte gereserveerd voor parkeren voor bedrijven, maar ook voor de overloop van woningen. Door parkeren waar mogelijk binnen de bouwblokken te realiseren blijven auto's deels uit het zicht.



3.6.3 Woningbouw en voorzieningen

Inbreng	Verwerkt?	Toelichting
w.1	nee	Veilingterrein en Teisterbantlaan - Wordt de woningbouw alleen voor bewoners uit Tiel
w.2	Ja	Veilingterrein - Achtertuin Papesteeg 20 lijkt in het plan betrokken te zijn. Is dat wel correct?
w.3	ja	Teisterbantlaan - Woningen ontwerpen met voorzijde naar Teisterbantlaan, zodat er geen achterkanten zichtbaar zijn.
w.4	Ja	Teisterbantlaan – Kleurrijk Wonen heeft plannen voor nieuwe woningen aan de Burg. Van Welderenstraat, aan de overzijde van de Teisterbantlaan. Is er afstemming tussen dit plan en de locatie Teisterbantlaan?
w.5	nee	Teisterbantlaan – Is het nodig om rekening te houden met de oproep tot gebed van de geplande naastgelegen moskee?



3.6.4 Openbare ruimte

Inbreng	Verwerkt?	Toelichting
o.1	Ja	Veilingterrein - Heb aandacht voor groenbeheer en hondentoeilatten, dat maakt het een stuk leefbaarder/houdt het schoner.
o.2	Ja/nee	Veilingterrein - Stimuleer sporten door een sportschool in de oude veilinggebouwen en een openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen.
o.3	nee	Veilingterrein - Pak ook de Meester Thorbeckestraat aan als er geïnvesteerd wordt in groen en bomen.
o.4	Ja	Veilingterrein - Varieer met groen. Niet alleen gras.
o.5	-	Veilingterrein - Hoe wordt het regenwater opgevangen ?
o.6	ja	Teisterbantlaan - Maak het plangebied Teisterbantlaan groter, dan kun je de ruimte tussen Mavo en nieuwe gymlokalen ook benutten en/of vergroenen.



PARTNERS BIJ HET TOT STAND KOMEN VAN DIT ONDERZOEK



gemeente **Tiel**



BELEID

Boudewijn Losekoot
Eric Visser
Jan-Willem Heijsteeg
Karin Blaauw - Van Herpt
Mark de Ligny

ONTWIKKELING

Arjen de Jong
Gonny Doornbos

ONTWIKKELING

SOCIALE SECTOR
John van der Staak
Peter van Essen

PROCESREGISSEUR

Patrick Gering

FINANCIËN

Bart Oomens

ONDERWIJS

ONDERSTEUNING

STEDENBOUW

Arnold Meijer
Frank Maas

VORMGEVING

Frank Maas
Bert Oostdijk
Wout Velthof

FOTOGRAFIE

Frank Maas
Mads Leuversink
Eric Visser
Regionaal Archief
Rivierenland





s a
b