

An aerial photograph of a city, likely Tiel, showing a large industrial or commercial site in the foreground. The site consists of several large, long buildings with dark roofs and a large paved area. To the left, there are residential buildings with red roofs and a row of trees. In the background, there are more residential buildings and a green field. The text 'VEILINGTERREIN, BEROEPS COLLEGE & TEISTERBANTLAAN' is overlaid in red on the image.

VEILINGTERREIN, BEROEPS COLLEGE & TEISTERBANTLAAN

50 schetsontwerp
Tiel

januari 2022



VEILINGTERREIN

BEROEPSCOLLEGE

TEISTERBANTLAAN

Colofon

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

Rotterdam, januari 2022

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl
W www.bgsv.nl

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap

VEILINGTERREIN, BEROEPSCOLLEGE & TEISTERBANTLAAN

1. Inleiding	4
Vervolg op de gebiedsvisie	

VEILINGTERREIN

2. Huidige situatie Veilingterrein	6
3. Schetsontwerp Veilingterrein	9
• Stedelijke groenstructuur	
• Ruimtelijke structuur	
• Schetsontwerp	
• Programma & ruimtegebruik	
• Bomenbalans	
• Klimaatadaptatie en waterberging	
4. Beeldkwaliteit Veilingterrein	18
• Beeldkwaliteit buitenruimte	
• Beeldkwaliteit bebouwing	

BEROEPSCOLLEGE	29
• Programma	
• Beeldkwaliteit bebouwing	

TEISTERBANTLAAN

5. Huidige situatie Teisterbantlaan	33
6. Schetsontwerp Teisterbantlaan	36
• Ruimtelijke structuur	
• Schetsontwerp	
• Programma & ruimtegebruik	
• Bomenbalans	
• Klimaatadaptatie en waterberging	
7. Beeldkwaliteit Teisterbantlaan	42
• Beeldkwaliteit buitenruimte	
• Beeldkwaliteit bebouwing	

PARTICIPATIE	46
• Wijzigingen schetsontwerp tov gebiedsvisie	

1 | Inleiding

Vervolg op de gebiedsvisie

Wonen op het Veilingterrein in Tiel is weer een stap dichterbij gekomen. In mei 2021 is de gebiedsvisie opgesteld en na een participatieronde op 28 september 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit document is de gebiedsvisie verder uitgewerkt in een schetsontwerp (SO).

In de gebiedsvisie is vastgelegd hoe het voormalige werkterrein aan de Spoorstraat getransformeerd kan worden naar een aantrekkelijk groen en stedelijk woongebied. De gebiedsontwikkeling van het Veilingterrein (1) staat niet op zichzelf maar is verbonden aan de nieuwbouw van het Beroepscollege (2) en een nieuwe woonbuurt aan de Teisterbantlaan (3).

De resultaten van de participatieronde zijn samen met nadere onderzoeken verwerkt in het schetsontwerp. Een aantal zaken is verder onderzocht; hinder ten aanzien van geluid, een bomeninventarisatie, bodemonderzoek, de wateropgave etc. Ook is door een verkeerskundig bureau een nadere studie gedaan voor het kruispunt Papesteeg, Teisterbantlaan, Spoorstraat.

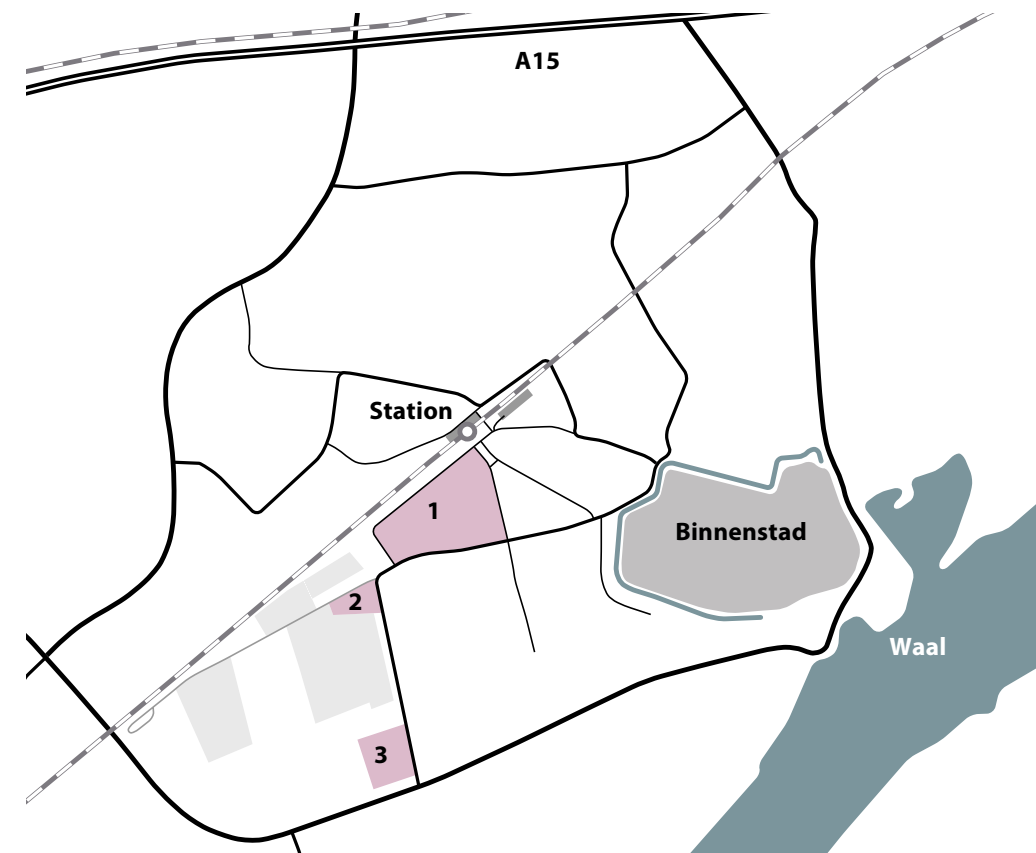
Het schetsontwerp is een verdere uitwerking van de gebiedsvisie. Sommige onderdelen uit de gebiedsvisie zijn aangepast aan nieuwe inzichten. Op onderdelen wijkt het SO daarom af van de gebiedsvisie. In het hoofdstuk Participatie is inzichtelijk gemaakt op welke punten het SO veranderd is ten opzichte van de gebiedsvisie. De schetsontwerpen geven een beeld hoe de gebieden er in toekomst uit komen te zien.

In de volgende fase werken wij het SO uit in een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Definitief Ontwerp (DO). Daarin worden de verkaveling, beeldkwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte verder uitgewerkt.

Eigendomssituatie en ontwikkelstrategie

De gemeente Tiel heeft op de locatie Teisterbantlaan allen benodigde gronden voor de gebiedsontwikkeling in eigendom. De gronden binnen het plangebied Veilingterrein zijn grotendeels in bezit van de gemeente Tiel. De gemeente heeft einde 2021 met ProRail en NS overeenstemming bereikt over de begrenzing van het plangebied Veilingterrein aan de zijde van het station. De gronden die in de toekomst niet langer meer nodig zijn voor ProRail en NS worden aan de gemeente verkocht. Voor de aanleg van de rotonde en de verlegging van de Spoorstraat heeft de gemeente Tiel in 2021 drie woningen aangekocht. De gemeente is nog met drie eigenaren in gesprek over de aankoop van hun woning. De gemeente is met de eigenaar van de locatie Van Kempen in gesprek over de aankoop van een strook grond aan de zijde van de Spoorstraat.

In februari verwacht de gemeente overeenstemming te bereiken met BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en woningcoöperatie Thius over de concrete ontwikkeling en realisatie van de plannen. De bedoeling is dan dat gemeente en BPD gezamenlijk de plannen gaan realiseren. Thius neemt 104 sociale huurwoningen in het plan af, allen gelegen op het Veilingterrein in het bouwblok aan de rotonde.



Ligging van de drie locaties in de stad



Gebiedsvisie Veilingterrein, Beroepscollege en Teisterbantlaan



VEILINGTERREIN



2| Huidige situatie Veilingterrein

Randen van het gebied

Het Veilingterrein en het terrein waar het nieuwe Beroepscollege komt is samen circa 9 hectare groot. Het Veilingterrein ligt direct aan de Spoorstraat, het spoor en het treinstation en is door de Papesteeg en de Teisterbantlaan met de omgeving verbonden. De zone langs het spoor, waar de Spoorstraat onderdeel van is, ligt hoger dan de omgeving. Dit is goed te zien aan de groene helling langs de Spoorstraat. Aan de zuid- en oostzijde grenst het Veilingterrein aan achtertuinen van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De kleine korrel met voornamelijk vrijstaande woningen en diepe voortuinen is kenmerkend voor de oude lintbebouwing aan de Papesteeg. Het karakter van de westzijde wordt bepaald door bedrijventerreinen en logistiek verkeer. Van Kempen, Niacet, het BKR en het kantoorgebouw van Thus en het regionaal Archief Rivierenland, op de hoek van de Papesteeg met de Teisterbantlaan grenzen hier direct aan het plangebied.

Het terrein en gebouwen

Het Veilingterrein zelf was ooit een levendig werkgebied maar is nu vooral een braakliggend terrein met hallen die plek bieden aan voorzieningen zoals kringloopwinkels. Over het algemeen hebben de hallen een geringe architectonische waarde, met uitzondering van het kantoor van de Metawa fabriek, de kantoorvilla Fruitveiling en delen van spantconstructies in de hallen. Onder het kopje 'waardevolle gebouwen' is de ligging van deze gebouwen op het terrein te zien. In het westelijk deel van het plangebied liggen oude woningen en kantoorpanden.

Het Veilingterrein is een stenig gebied met veel asfaltverharding en her en der boomgroepen met volwassen bomen.

In de meest westelijke punt van het plangebied ligt het terrein van de gemeente Tiel dat in gebruik is van hondensportvereniging 'De gehoorzame hond'. Dit is de plek waar het nieuwe Beroepscollege van het Lingecollege wordt gevestigd.



Huidige situatie





Bestaande bomen

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

Uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen in de toekomstige situatie te behouden en waar mogelijk in te passen in het stedenbouwkundig plan. Bomen die gekapt moeten worden dienen elders in het plan weer gecompenseerd te worden. In de volgende fase van de planvorming wordt onderzocht welke bomen behouden kunnen blijven. Onder meer de nieuwe maaiveldhoogtes, ondergrondse infrastructuur, bodemsanering en bouwplaatsinrichting spelen hierbij ook een rol.

De bestaande bomen en boomgroepen op het terrein zijn als volgt in te delen:

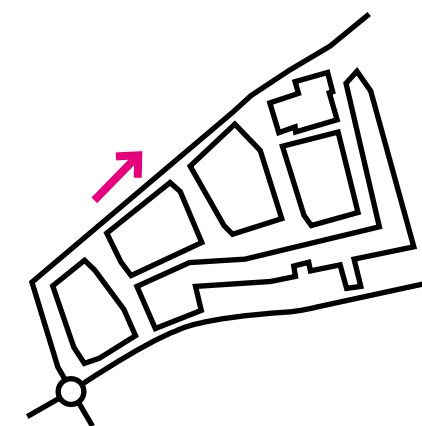
Naast het busstation, waar het Metawa gebouw op uitkijkt, staat een enkele bomenrij met volwassen bomen. Deze bomenstrook is een natuurlijke afscheiding van het spoor. Daarnaast staan er op en rondom het Metawa gebouw en de kantoorvilla verschillende vrijstaande bomen die beeldbepalend zijn voor de entree van het Veilingterrein aan de stationszijde (1). Ingeklemd tussen twee oude hallen is een boomgroep aanwezig met een aantal volwassen bomen. Doordat de bomen door jaren heen fink gegroeid zijn is het goed te zien dat deze nu in de verdringing zijn gekomen (2). De westzijde van het terrein is de meest groene plek van het hele gebied. De kruising van de Papesteeg en de Spoorstraat is een 'groene hoek' die rondom een van de hallen het gebied inloopt (3). Daarnaast liggen twee andere boomgroepen die opvallen. De kringloopwinkel (4) en het kantoorgebouw van Plein 12 (5) worden hier omringd door bomen (4/5). Tot slot het terrein het van de huidige hondensportvereniging. Deze plek is een 'boskamer' op zichzelf door de groene randen van het perceel (6).



Waardevolle boomgroepen

Profiel Spoorstraat

Huidige situatie



3 | Schetsontwerp Veilingterrein

Stedelijke groenstructuur

In de gebiedsvisie is de groenstructuur van het Veilingterrein een op zichzelfstaand groenelement. In de uitwerking van de gebiedsvisie is gezocht naar een optimalisatie waarbij de groenstructuur van het Veilingterrein verbonden is met de groenstructuur van Tiel.

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

Het Spoorpark heeft vier groene uitlopers richting het Veilingterrein. Dit zijn de Teisterbantlaan en drie interne groene verbindingen. Een vergroening van het Stationsplein kan een extra uitloper van het spoorpark worden, deze valt niet binnen deze planvorming.

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



Ruimtelijke structuur

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

De doorgaande bebouwingsstructuur van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en korte rijtjes is kenmerkend voor de Papesteeg. In de gebiedsvisie is voorgesteld om een gesloten bouwblok aan de Papesteeg te plaatsen. De kleine korrel van bebouwing aan de Papesteeg wordt daarmee onderbroken. Om de ruimtelijke samenhang en continuïteit van de oude lintbebouwing aan de Papesteeg te waarborgen is er in de uitwerking voor gekozen om de kenmerkende kleine korrel van de Papesteeg door te zetten.

De bijzondere geschiedenis van het Veilingterrein krijgt een plek in de nieuwe plannen door het behoud van de kantoorvilla en het Metawa gebouw. In een volgende fase wordt onderzocht of het mogelijk is om een aantal spantconstructies te behouden in de openbare ruimte. Deze spanten kunnen het gebied een geheel eigen en uniek karakter geven en zorgen ervoor dat de identiteit van de oude hallen zichtbaar blijft op het Veilingterrein.



Auto-ontsluiting

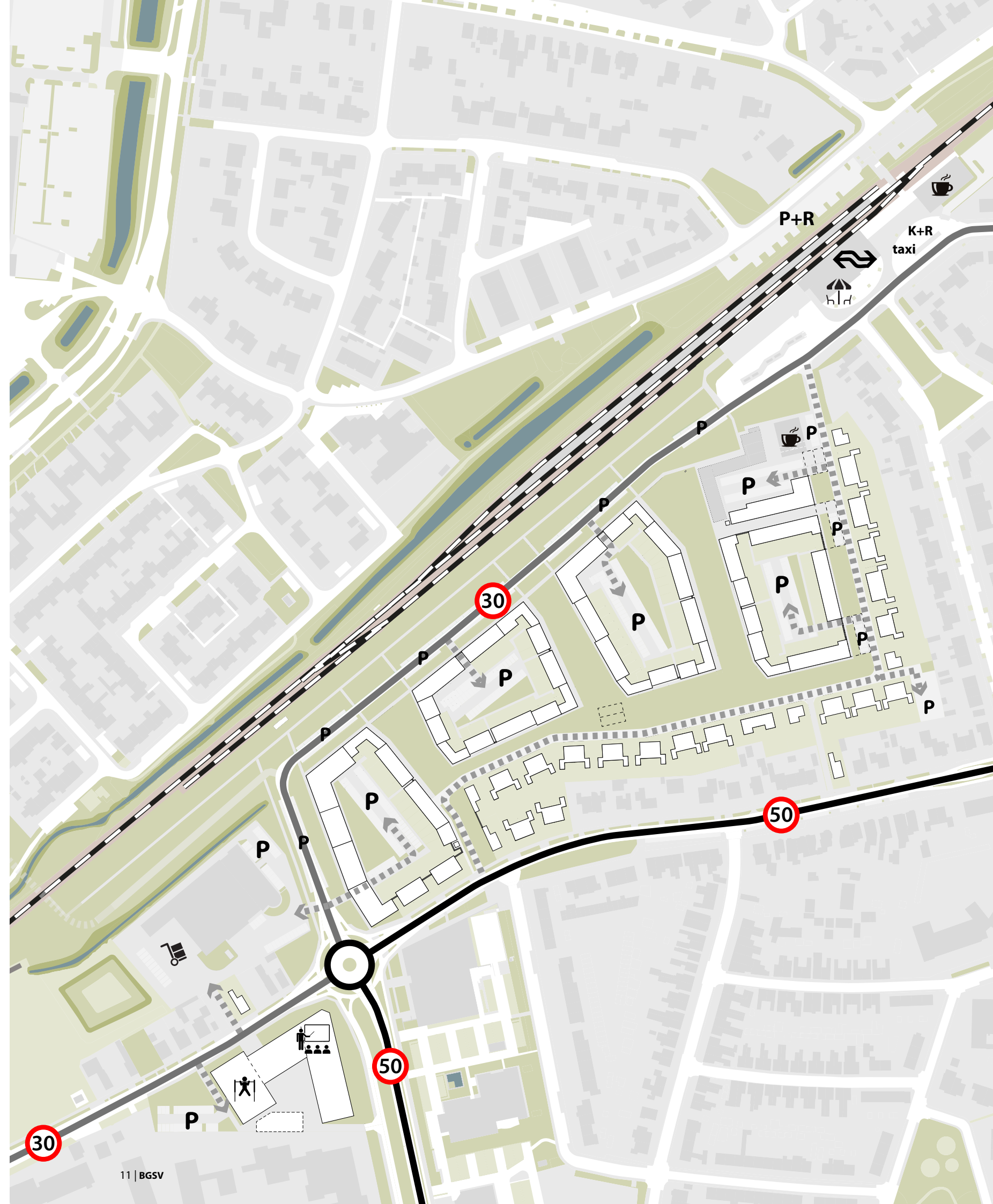
In de ontsluiting van de nieuwe woonwijk speelt de Spoorstraat een belangrijke rol. De Spoorstraat wordt verlegd richting het westen om plaats te maken voor een aaneengesloten woongebied. Hierdoor ontstaat er een nieuwe kruising met de Spoorstraat, Papesteeg en Teisterbantlaan. De kruising is uitgewerkt in een rotonde, omdat dit de meest verkeersveilige oplossing is met name gelet op de fietsers. Tevens is het een duurzame oplossing voor de verkeersdoorstroming. De Spoorstraat is een ontsluitingsroute richting de P+R van station Tiel, maar is geen onderdeel van een doorgaande autostructuur in Tiel. Een van de buslijnen maakt ook gebruik van de Spoorstraat.

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

Parkeren

Vanaf de Spoorstraat worden de bouwblokken ontsloten voor parkeren door middel van parkeerhoven in de bouwblokken. Bewoners parkeren in de parkeerhoven en langs de buurtstraat en in het parkeerhofje in de bocht van de buurtstraat. De groene structuur tussen de bouwblokken kan zo autovrij zijn. Tussen de Papesteeg en de Spoorstraat nabij het station komt een smalle buurtstraat om de overige grondgebonden woningen te bereiken. Het grootste deel van het bezoekersparkeren voor het Veilingterrein is aan de Spoorstraat gesitueerd en een klein deel langs de buurtweg.

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



Wandelen en fietsen

In de gebiedsvisie heeft de gemeenteraad de toekomstige locatie van de nieuwe fietsverbinding onder het spoor vastgelegd in het verlengde van de Siependaallaan. Deze ontwikkeling van deze fietstunnel is nog onzeker en hangt samen met de toekomstige modernisering van het station waarbij het overpad plaatsmaakt voor een reizigerstunnel.

In het SO wordt voorgesteld om de nieuwe fietspaden en de groenstructuur samen te laten vallen zodat de groenstructuur en de fietsstructuur elkaar versterken in een aantrekkelijke omgeving.

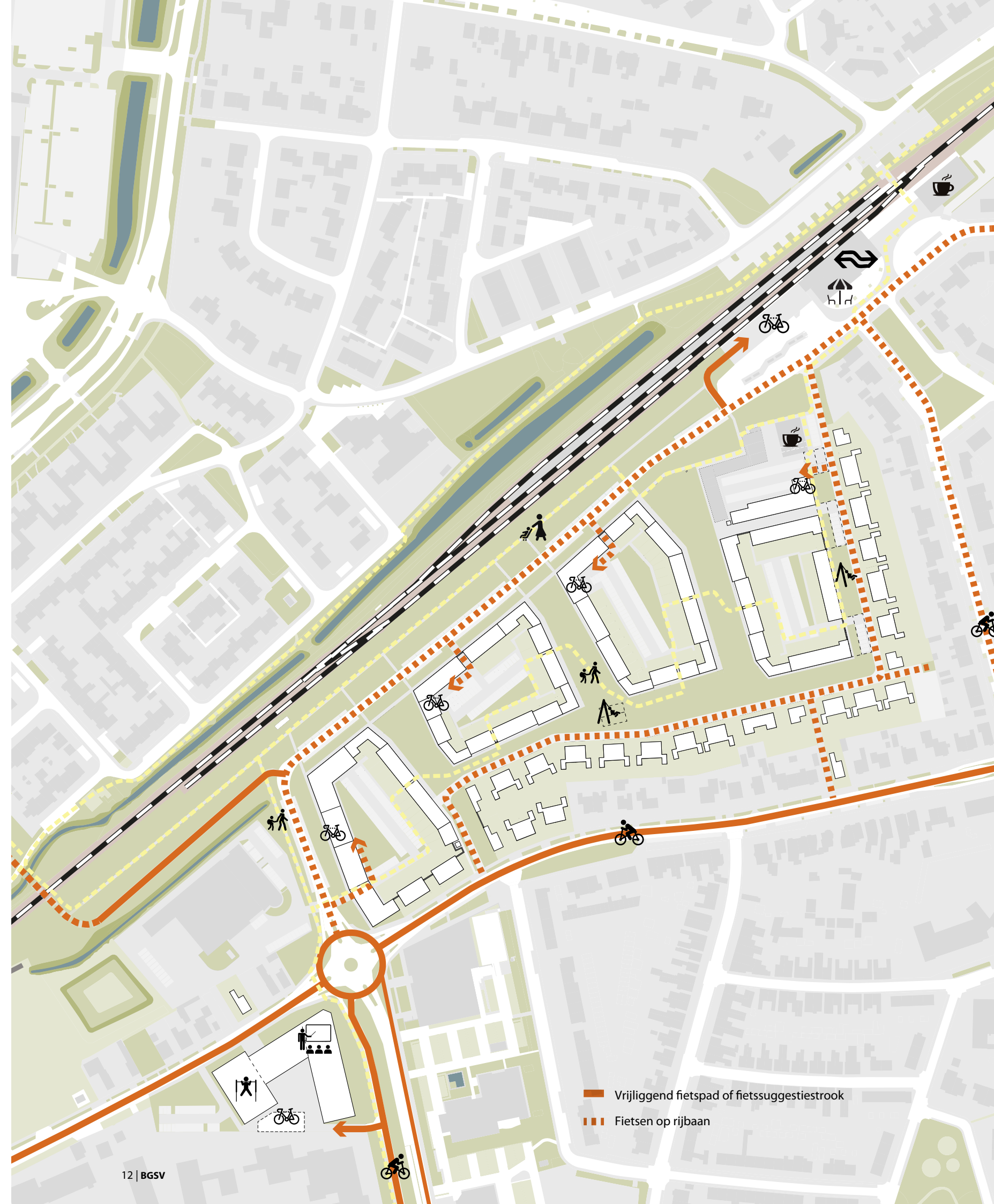
Langs de groenstructuur van de Teisterbantlaan is in noord-zuidrichting een doorlopend fietspad gesitueerd in twee richtingen.

Voor het Beroepscollege is een toegang voor fietsers voorzien vanaf de Teisterbantlaan. Zo kunnen leerlingen vanuit alle richtingen zo veilig mogelijk het schoolterrein op.

Schetsontwerp

Het schetsontwerp is een nadere uitwerking van de gebiedsvisie. Het schetsontwerp wordt in de volgende fase van het planproces verder uitgewerkt. Het schetsontwerp is een stand van zaken met een vertaling van alle uitgangspunten. Samengevat heeft het schetsontwerp de volgende ruimtelijke kenmerken:

- Het Veilingterrein wordt een groen- en stedelijk woon-werkmilieu.
- De spoorzone wordt een spoorpark verbonden met de omgeving en met een groene structuur richting het Veilingterrein.
- De groenstructuur is drager van de ruimtelijke ontwikkeling.
- Stedelijke bouwblokken en een kleine korrel aansluitend op de Papesteeg bepalen de ruimtelijke structuur.
- De nieuwbouw aan de Papesteeg heeft dezelfde kleine korrelgrootte als de bestaande woningen.
- Uitgangspunt is om het Metawa kantoor, de kantoorvilla en enkele spantconstructies te behouden.
- De Spoorstraat krijgt een 30 km/uur inrichting.
- De nieuwe fietsstructuur kan in de toekomst in de nieuwe bocht van de Spoorstraat worden aangehaakt op de fietstunnel onder het spoor.
- De Teisterbantlaan krijgt een vrijliggend fietspad met een directe aansluiting op de school.
- De contouren van het Beroepscollege zijn een globale schets.

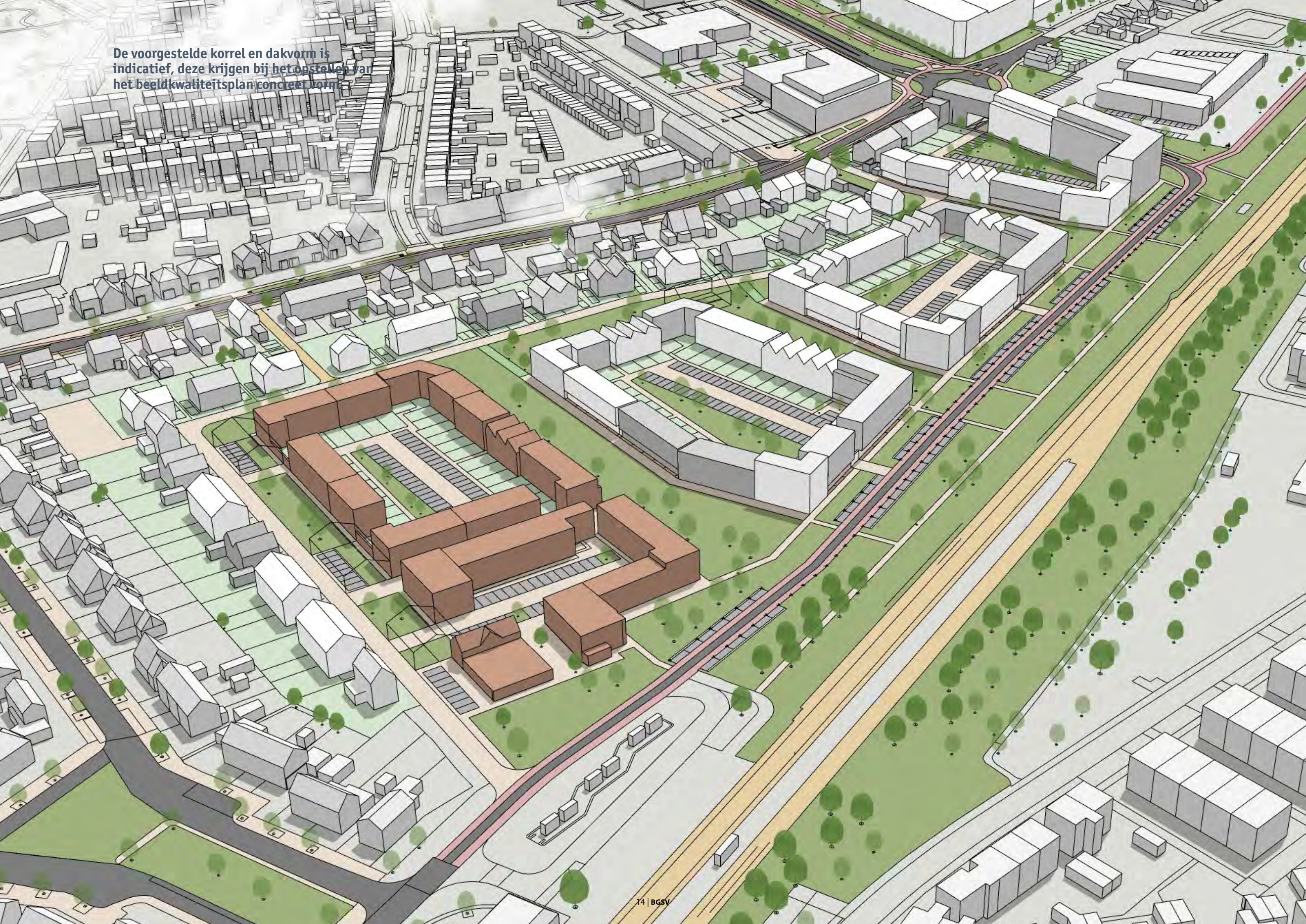


Schetsontwerp

Het schetsontwerp voor het Veilingterrein is een eerste uitwerking en wordt in de volgende fase uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp (VO).



De voorgestelde korrel en dakvorm is indicatief, deze krijgen bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan concreet vorm.



Programma

In de proefverkaveling zitten 324 woningen waarvan 146 appartementen, 127 eengezinswoningen, 15 drie-onder-een-kapwoningen, 30 twee-onder-een-kapwoningen en 6 vrijstaande woningen. De sociale appartementen van Thius zijn geconcentreerd gesitueerd bij de entree van het gebied in het bouwblok in de bocht van de Spoorstraat. Langs de buurtstraat zijn vrijstaande, twee- en drie-onder-een-kap woningen gesitueerd.

Binnen de bouwblokken worden verschillende beukmaten van rijwoningen door elkaar gerealiseerd, dit wordt nader uitgewerkt in de VO-fase.

Voor het Beroepscollege wordt uitgegaan van 6400 m² bvo, inclusief gymzalen, over maximaal 4 bouwlagen.

Waardevolle bebouwing

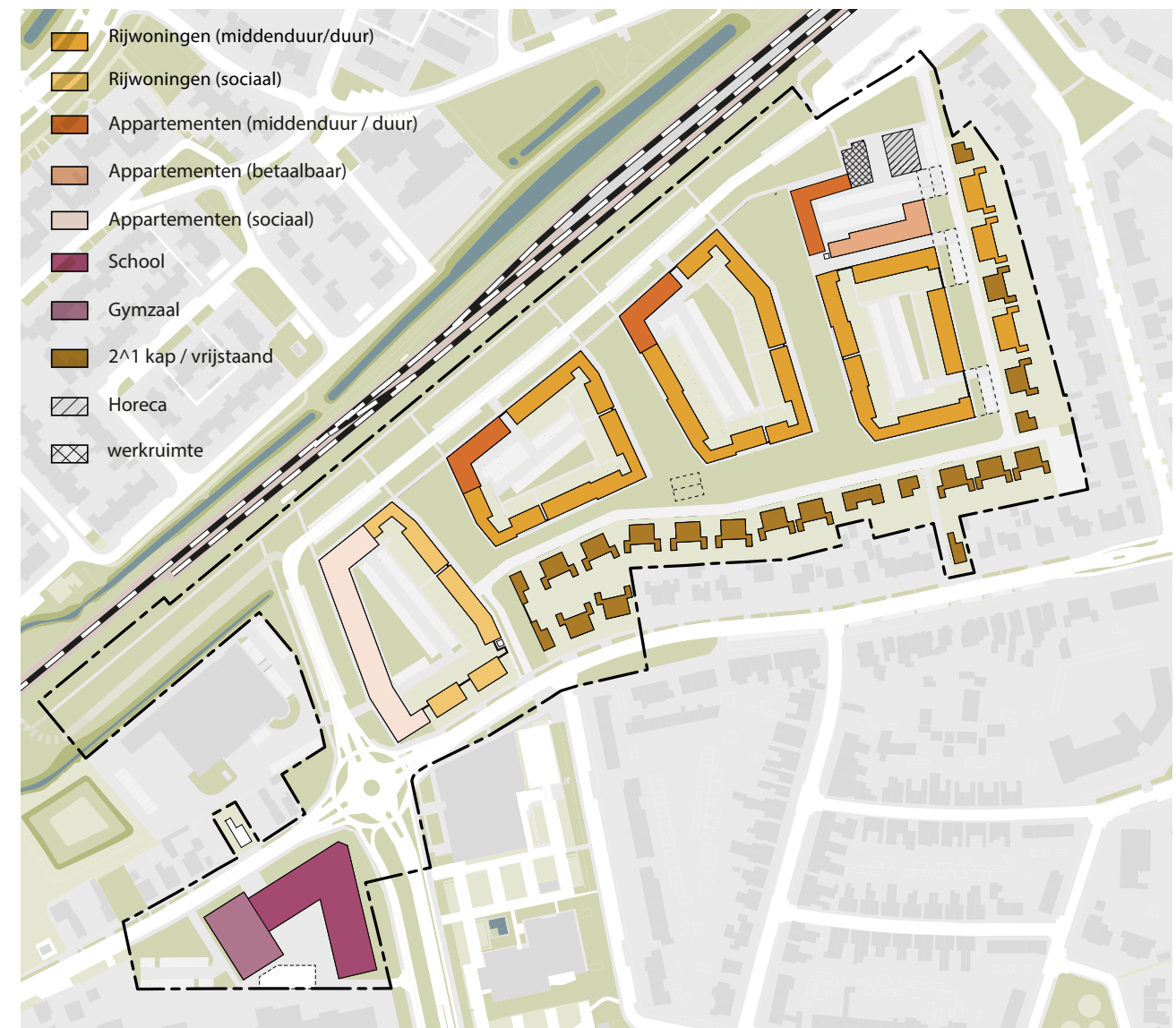
Om het nieuwe woonmilieu mogelijk te maken moeten de bestaande gebouwen grotendeels worden gesloopt. De meest waardevolle delen zijn het kantoor van de Metawa fabriek en de kantoorvilla van de Fruitveiling. Het uitgangspunt is om deze te behouden en een nieuwe horeca-, werk-, en woonbestemming te geven. Achter de kantoorvilla en het kantoor van Metawa wordt de bestaande bebouwing aangevuld met nieuwe appartementen.

Voor de identiteit van het gebied is het gewenst om het oude karakter van het Veilingterrein een plek te geven in de nieuwe plannen. De spantconstructies van de hallen zouden hier een rol in kunnen spelen. In de VO-fase wordt nader onderzocht of de spantconstructies deels behouden kunnen blijven.

Parkeren

In de toekomstige situatie wordt in het hele plangebied vergunningparkeren ingesteld om te voorkomen dat andere doelgroepen dan bewoners, hun bezoekers en werknemers en bezoekers van de horeca en de werklocaties hier parkeren.

De gemeentelijke parkeernormen zijn gehanteerd met een reductie van 5% vanwege de ligging nabij het station. Het aantal parkeerplaatsen voor het Beroepscollege is conform de gemeentelijke norm voorzien op eigen terrein. Op piekmomenten kan er gebruik gemaakt worden van dubbelgebruik in de omgeving. In de parkeerbalans wordt gebruik gemaakt van dubbelgebruik tussen woningen, werken, onderwijs en voorzieningen.



Ruimtegebruik

Het totale plangebied is circa 9,5 hectare groot. Het openbaar gebied is circa 4,5 hectare waarvan 2,25 hectare openbaar groen met paden en 2,25 hectare verharding voor de wegen. De uitgeefbare bouwvelden voor wonen en de school zijn circa 5 hectare.



- Openbaar groen
- Uitgeefbaar
- Verharding

Klimaatadaptatie en waterberging

Op dit moment bestaat het Veilingterrein voor een groot deel uit verharding; asfalt. De verharding neemt met circa 1,75 hectare af ten opzichte van de huidige situatie. Uitgangspunt is dat in de openbare ruimte zoveel mogelijk groen wordt aangelegd. Hierbij geldt het principe dat alles groen wordt tenzij het geen optie is. Door te vergroenen kunnen grote stappen gezet worden in het verbeteren van de gezondheid, de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Een groene omgeving stimuleert lopen, fietsen, spelen en bewegen in de buitenlucht. Bij het vergroenen is het belangrijk dat de buitenruimte ook natuurinclusief wordt ingericht. In de verdere uitwerking moet ervoor gezorgd worden dat met de groene inrichting ook een ecologische meerwaarde wordt gecreëerd.

Vergroenen staat ook in het teken van klimaatbestendigheid. Het Veilingterrein is met de vele verharding die er nu is, kwetsbaar voor klimaatverandering. Er kunnen hier snel problemen ontstaan ten aanzien van wateroverlast, droogte en hittestress. Om wateroverlast tegen te gaan is het belangrijk om regenwater langer vast te houden binnen het plangebied en daar te laten infiltreren. De insteek is om sponswerking van de bodem te vergroten waarbij waterafvoer wordt vertraagd en binnen het gebied wordt geborgen door vergroening en een waterdoorlatende openbare ruimte. Naast wateroverlast en droogte helpt vergroenen in combinatie met een verbeterd watersysteem voor verkoeling (tegengaan van hittestress). Zo zullen er koelteplekken worden gerealiseerd door bijvoorbeeld aanplant van bomen in clusters.

Een klimaatbestendig watersysteem met meer infiltratiemogelijkheden wordt nader onderzocht en uitgewerkt in de VO-fase. Door de afname van de verharding is er geen kwantitatieve wateropgave voor het Veilingterrein.

In het onderstaande schema zijn de ambities ten aanzien van klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, biodiversiteit en gezondheid weergegeven.

Duurzaamheidsambities



Klimaatadaptatie

minimaliseren verharding
koele plekken door schaduw
routes afwisselend in zon en schaduw



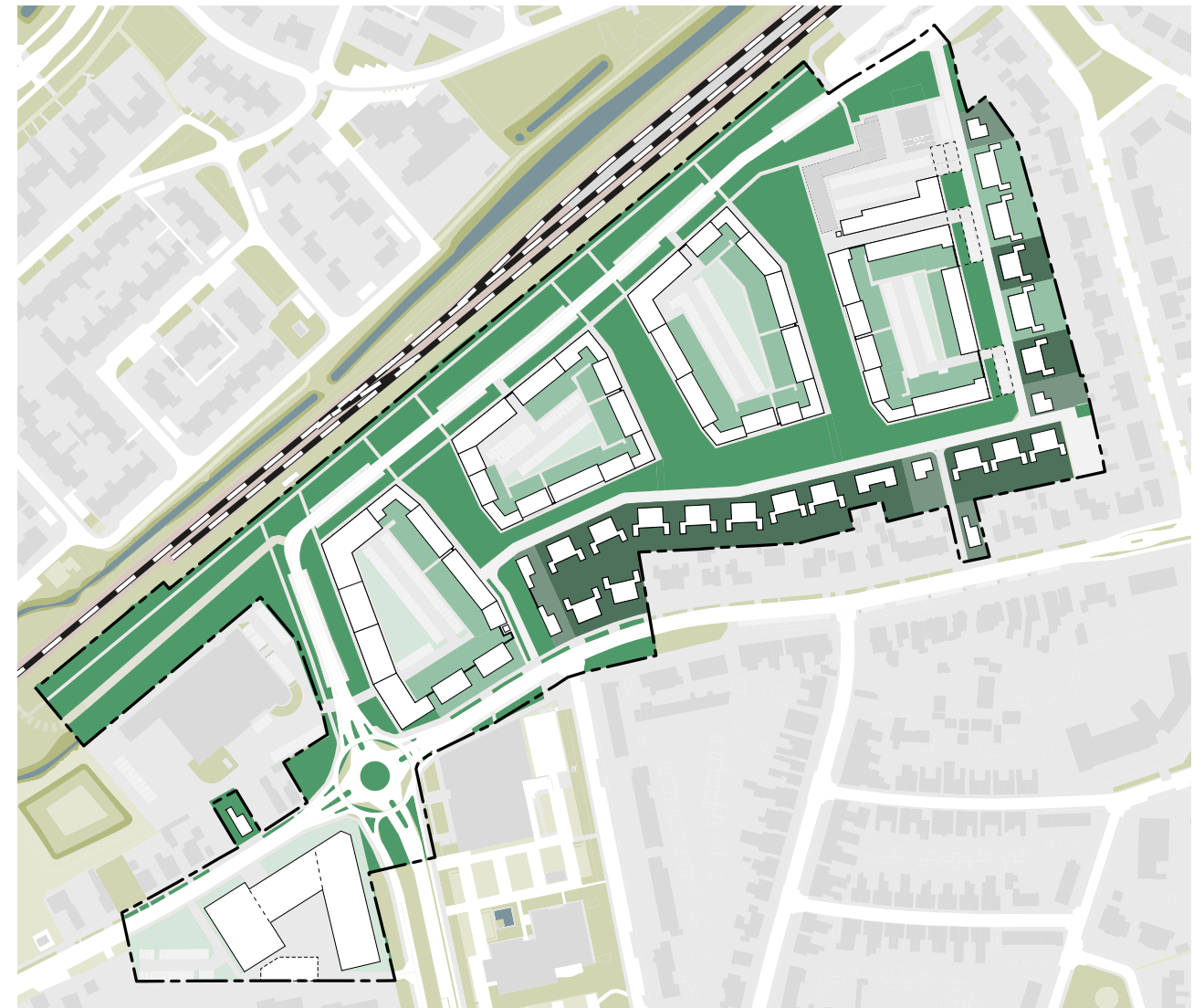
Natuurinclusief & biodiversiteit

robuuste groenstructuur
biodiversiteit vergroten
gebiedseigen klimaatbestendige beplanting
toevoegen bomen
leefgebied voor planten en dieren vergroten
natuurinclusief bouwen
gevelbegroeiing



Gezond

inrichting daagt uit tot bewegen
aangename verblijfsgebieden in de buitenlucht
plekken in de zon en schaduw
veilige routes voor langzaam verkeer
beperken automobiliteit
lage parkeernorm
stimuleren fietsen en lopen



Verskillende typen groen om water op te vangen

- openbaar groen
- binnenhof
- tuinen - vrijstaand
- tuinen - 2^1 kap
- tuinen - rij

4 | Beeldkwaliteit Veilingterrein

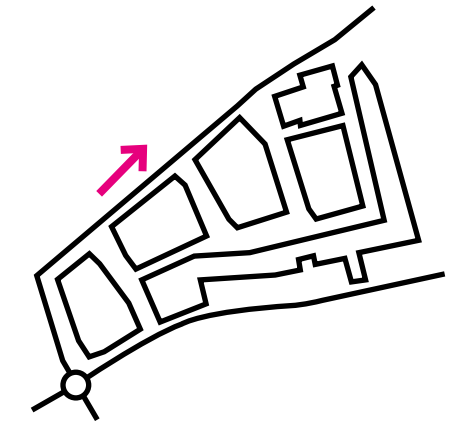
Beeldkwaliteit buitenruimte

De beoogde groene kwaliteit van de buitenruimte is in referentiebeelden vastgelegd. De principes voor de beeldkwaliteit van de buitenruimte worden in de volgende fase verder uitgewerkt tot een beeldkwaliteitsplan. Op de volgende bladzijden wordt met profielen en referentiebeelden de beoogde beeldkwaliteit getoond.

De erfafscheidingen aan de voorzijde hebben een stedelijk en groen karakter door gebruik te maken van bijvoorbeeld een Deltse stoep, een loggia, een geveltuin, of geïntegreerde bankjes. Afhankelijk van de oriëntatie van de zijde van het bouwblok kan dit verschillend worden ingericht. Binnen het plan zijn verschillende overgangen openbaar-privé te onderscheiden te weten woningen aan de Spoorstraat, woningen aan de oost of westzijde van de groenstructuur, woningen aan de buurtstraat en de erfafscheidingen aan de parkeerhoven. In de VO-fase wordt uitgewerkt welke erfafscheiding waar gebruikt zal worden. De buitenruimte, zowel de openbare ruimte als de collectieve binnentuinen hebben een klimaatadaptief karakter met veel aandacht voor biodiversiteit en een grote belevingswaarde. Er wordt gebiedseigen klimaatbestendige beplanting gebruikt en er worden nieuwe bomen toegevoegd. Het leefgebied voor planten en dieren wordt zo vergroot. Gevelbegroeiing draagt bij aan het groene beeld en aan de biodiversiteit. Schaduwrijke plekken zorgen voor koele plekken in het gebied.



Profiel Spoorstraat



Speelparcours



Zitplekken

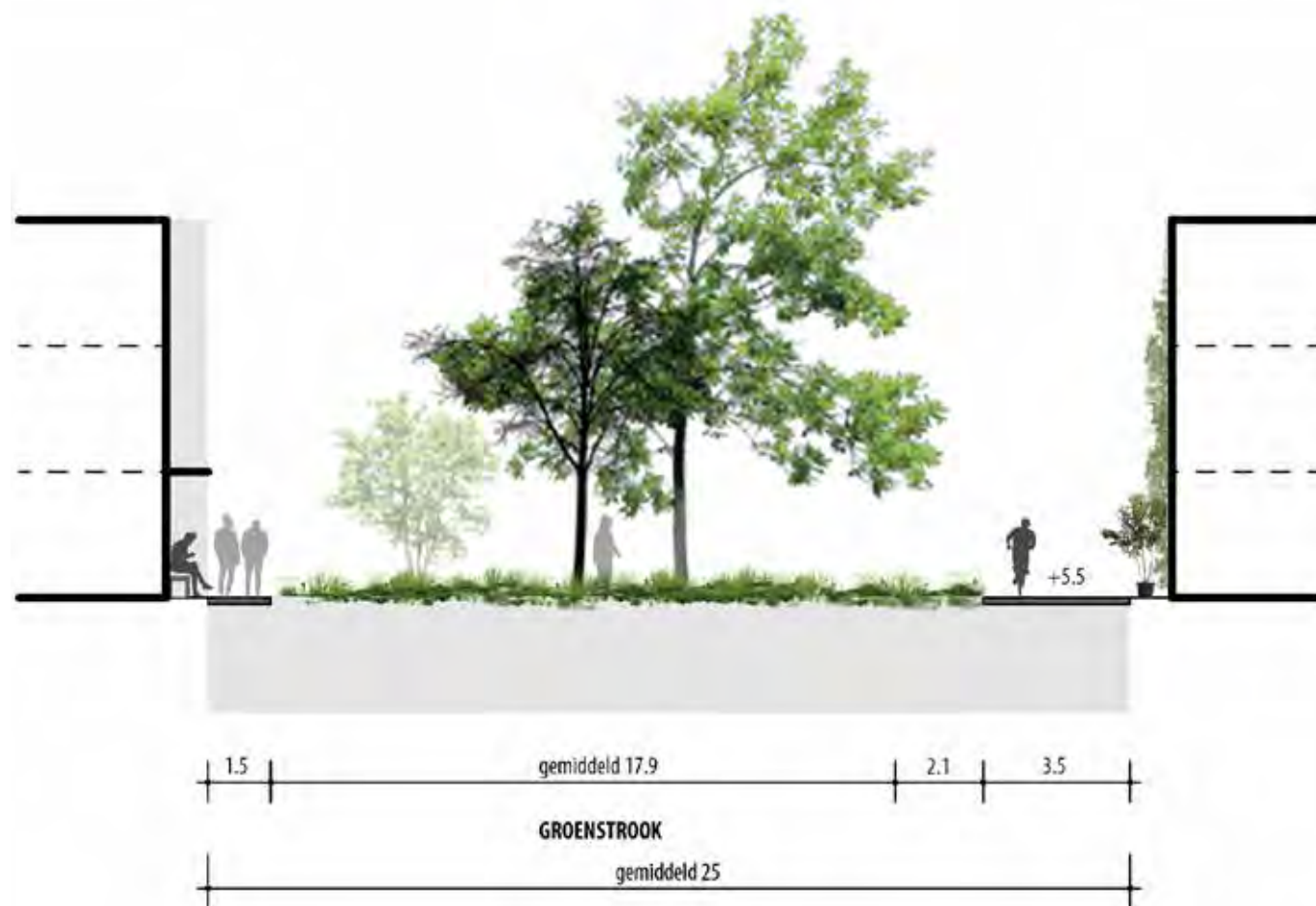
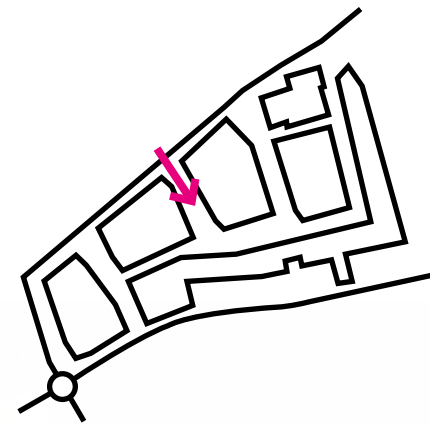


Looproutes & speelplekken

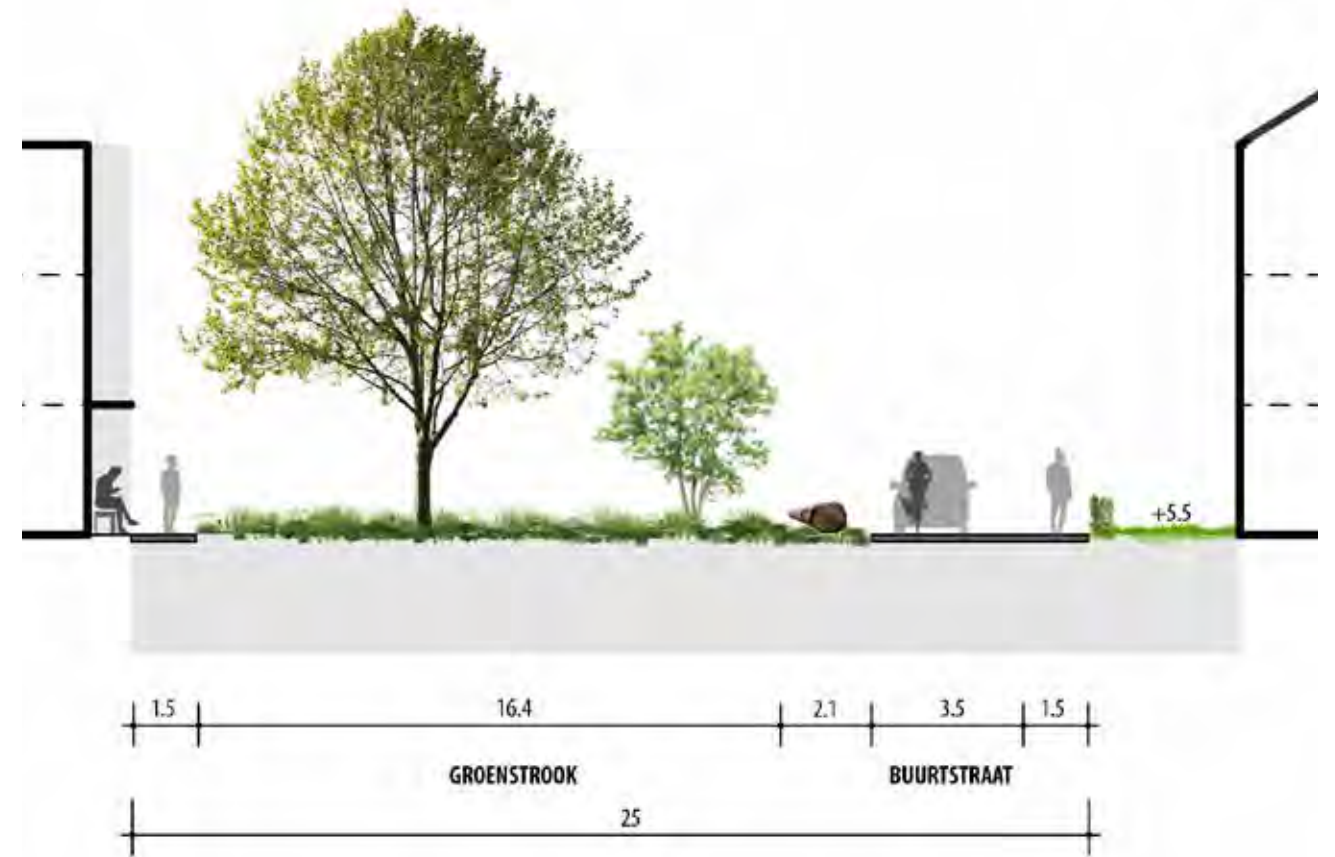
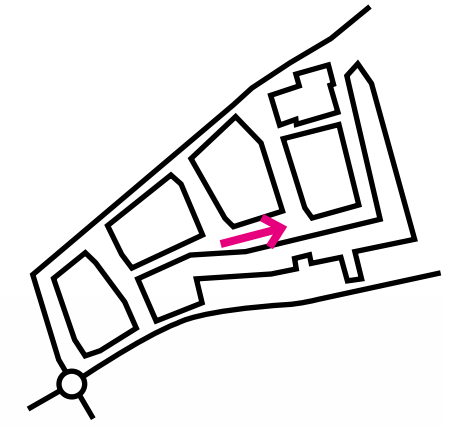


Groene ruimte voor Metawa gebouw

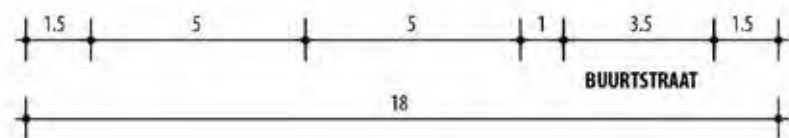
Profiel groene structuur



Profiel buurtstraat



Profiel buurtstraat naast oude hal



spanten als open frame



schommelen tussen spanten



oude spanten in tuin

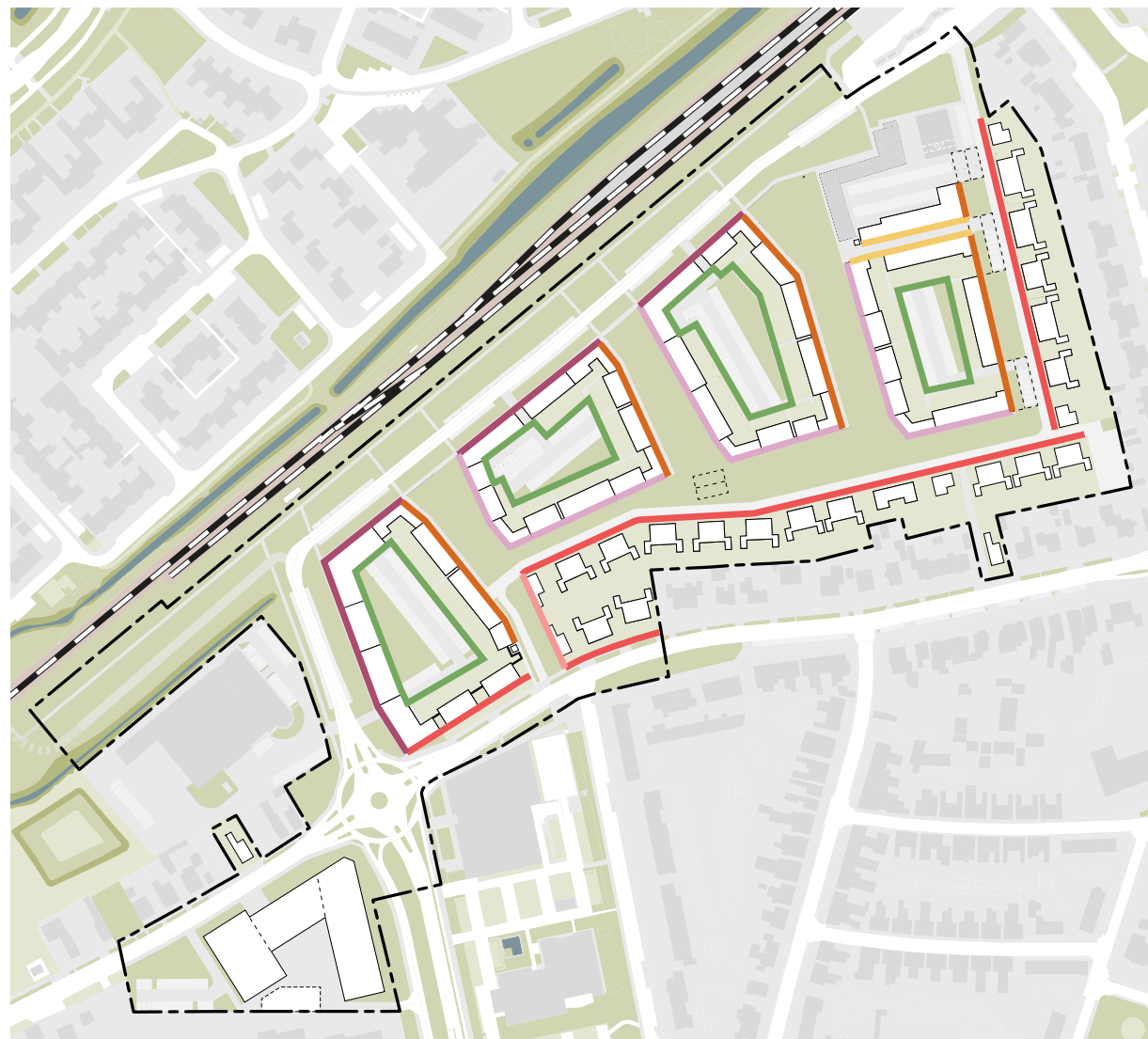


constructie in openbare ruimte



tijdelijk gebruik open spanten

Overgangen openbaar - prive



Overgangen:

- Spoorstraat
- brede stoep (oostzijde)
- smalle stoep
- achtertuin - hof
- buurstraat
- direct aan openbaar groen
- steeg met weerszijden woningen

Erfafscheiding achterzijde



Erfafscheiding voorzijde



Speelplekken



spelen met hoogteverschillen



klimmen en klauteren



natuurlijke speelelementen



skatekuil



afwisselende speelelementen



speelparcours

Binnenhoven



groen in binnenhof



groen in binnenhof



parkeren



parkeren

Beeldkwaliteit bebouwing

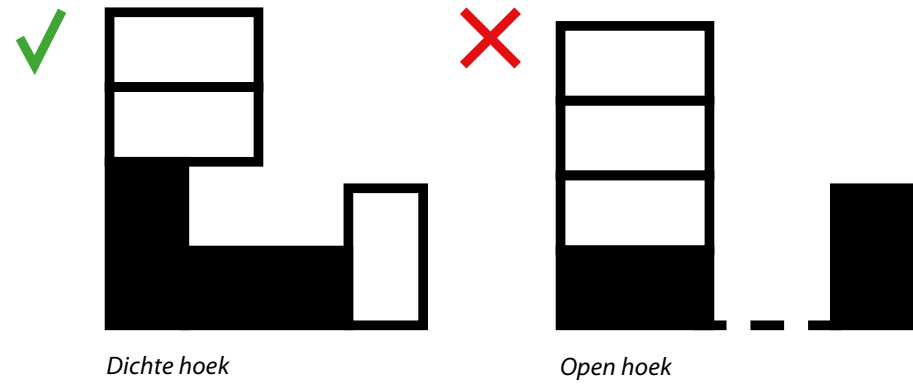
De beoogde stedelijke kwaliteit van de bebouwing is in referentiebeelden vastgelegd. De principes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing worden in de volgende fase verder uitgewerkt. Op de volgende bladzijden wordt met principeschema's en referentiebeelden de beoogde beeldkwaliteit getoond.

De bouwhoogte van de bebouwing sluit aan op de omgeving en is overwegend 3 lagen met plat dak. De bouwhoogte langs de Spoorstraat is 3,5 a 6 bouwlagen met 6 lagen in de bocht van de Spoorstraat. De stedelijkheid van de bouwblokken wordt gemaakt met gesloten hoeken, een afwisselende korrel en een variatie in architectuur. De appartementen worden ingezet om gesloten hoeken te maken. Bij hoeken met rijwoningen moet de hoekoplossing worden meeontworpen. Denk hierbij aan bijzondere woningtypes of hoge tuinmuren. Dit geldt voor alle hoeken die aan de openbare ruimte grenzen. Binnen een bouwblok heeft de bebouwing een kleine korrel van 2 a 5 woningen waarbij de korrel afzonderlijk herkenbaar is. De variatie wordt gemaakt door afwisselende architectuur. De woningen hebben overwegend drie bouwlagen waarbij de korrel kan worden benadrukt door een afwisseling in de dakvorm om de afwisseling in korrelgrootte te accentueren. Om de stedelijkheid te benadrukken worden de autodoorgangen richting de binnenhof vormgegeven als gebouwde poort. De plint van de appartementengebouwen draagt bij aan een levendig straatbeeld door woningen aan de straat te situeren.

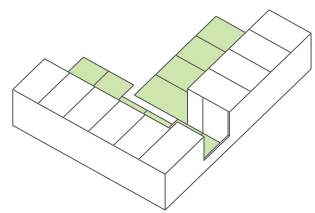
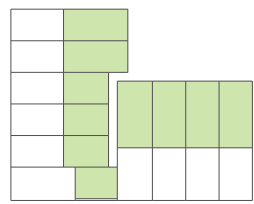


Bouwhoogtes

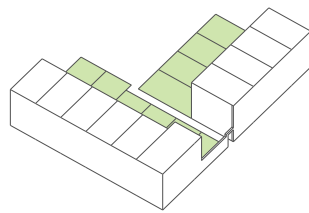
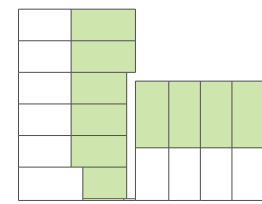
Dichte hoeken



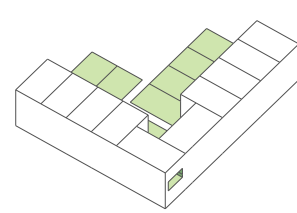
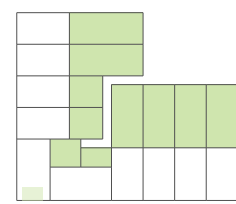
Doorlopende hoge tuinmuur



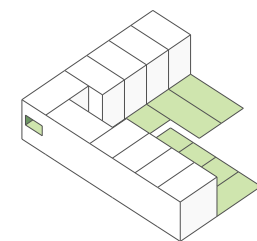
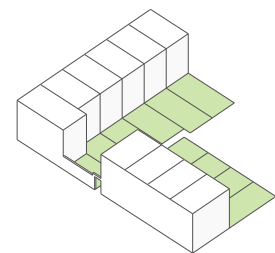
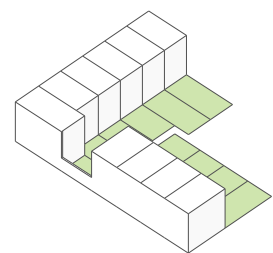
Doorlopende hoge tuinmuur met poort



Gebouwde hoek



Varianten dichte hoeken



Korrelgrootte



Aansluiten op bestaande 2x1 kap- en vrijstaande woningen

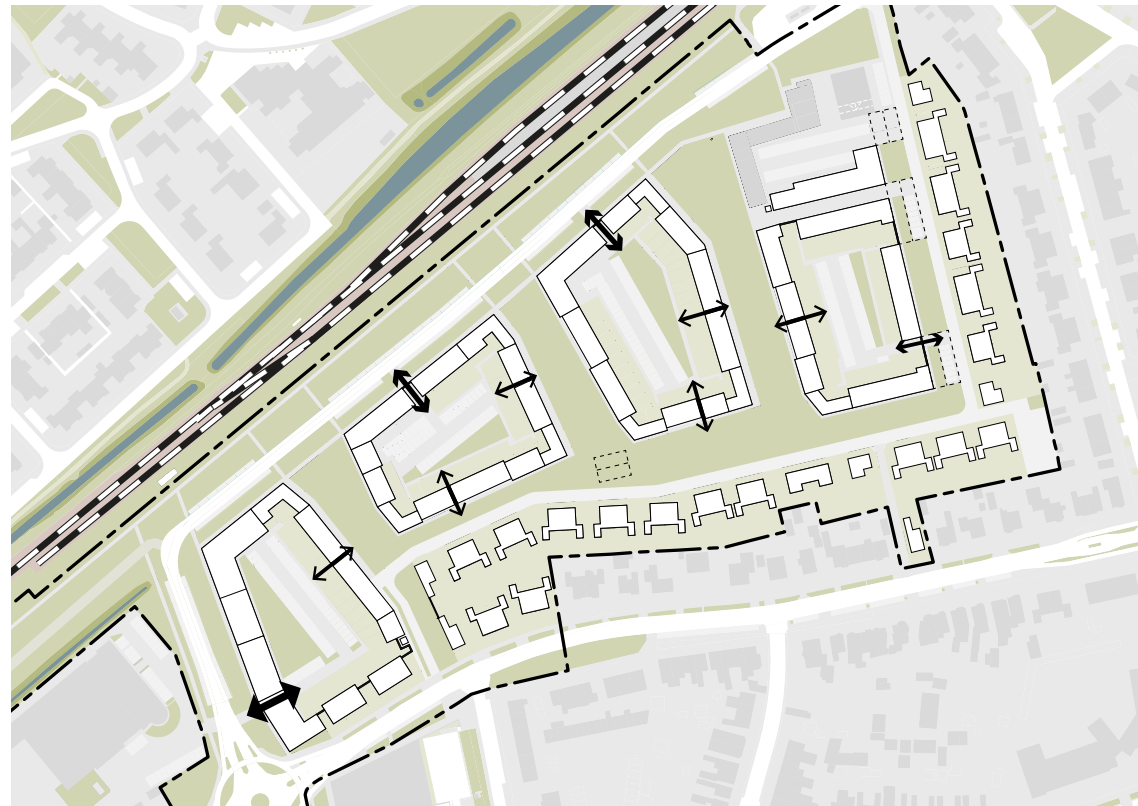


samenhang in architectuur

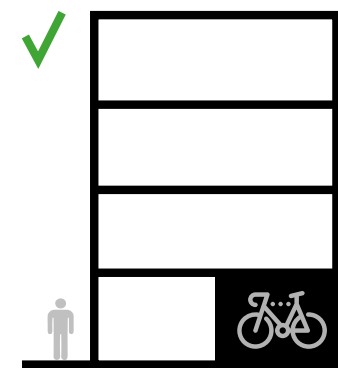


samenhang tussen bouwclusters

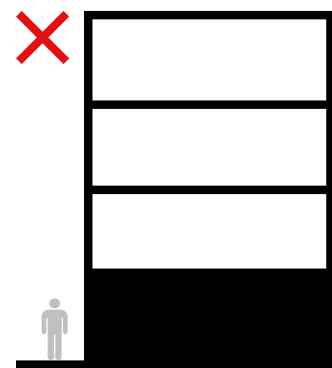
Doorgangen in het bouwblok



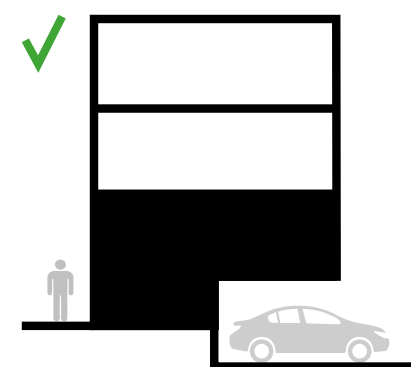
Plinten en bergingen appartementen



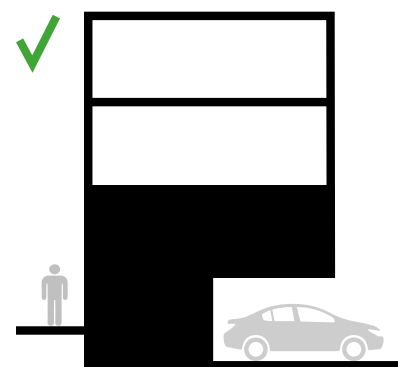
Woningen langs de straat



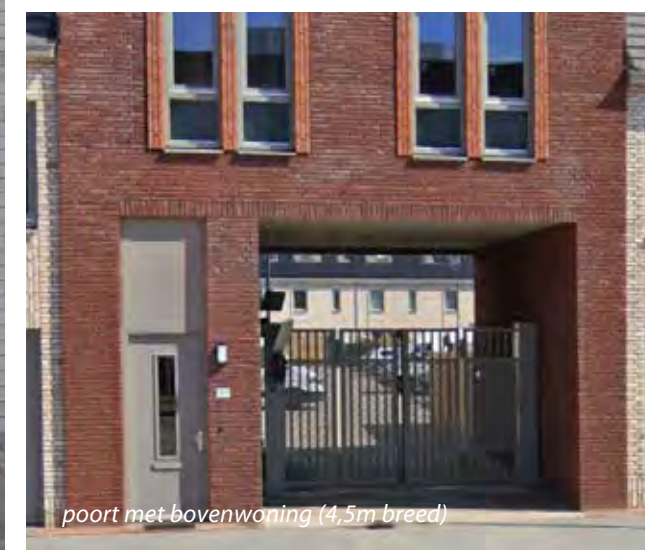
Bergingen langs de straat



Split level woning op de begane-grond



Souterrain woning op de begane-grond



BEROEPSCOLLEGE



Beroepscollege

Op het terrein van de hondensportvereniging 'De gehoorzame hond' komt het nieuwe Beroepscollege. De school is gelegen op de hoek van de Teisterbantlaan en de Papesteeg aan de groenstructuur van de Teisterbantlaan.

Het Beroepscollege wordt een school waar theorie- en praktijklessen samenkomen. Door de ligging vlak bij het ROC Rivier zijn er kansen om de bestaande samenwerking te versterken. Hiermee kan er bijgedragen worden aan de versterking van het onderwijs in Tiel.

In het SO versterken de groenstructuur en de fietspaden elkaar in een aantrekkelijke omgeving. Langs de groenstructuur van de Teisterbantlaan is in noord-zuid richting een doorlopend fietspad gesitueerd in twee richtingen. Voor het Beroepscollege is een toegang voor fietsers voorzien vanaf de Teisterbantlaan. Zo kunnen leerlingen vanuit alle richtingen veilig het schoolterrein op. Het Beroepscollege heeft een directe aansluiting op het nieuwe fietspad langs de Teisterbantlaan richting de fietsstalling op het schoolplein.

Het aantal parkeerplaatsen voor het Beroepscollege is conform de gemeentelijke norm voorzien op eigen terrein. Op piekmomenten kan er gebruik gemaakt worden van dubbelgebruik in de omgeving. In de parkeerbalans wordt gebruik gemaakt van dubbelgebruik tussen woningen, werken, onderwijs en voorzieningen.

De parkeerplaatsen op eigenterrein van het Beroepscollege worden ontsloten vanaf de Papesteeg.

Voor het Beroepscollege wordt uitgegaan van 6400 m² bvo, inclusief gymzalen, over maximaal 4 bouwlagen. De gymzaal is gesitueerd aan de Papesteeg wordt circa 8 meter hoog.



Beeldkwaliteit bebouwing

Het nieuwe Beroepscollege wordt een iconisch gebouw met een onderscheidend karakter. Het past bij de industriële sfeer van het Veilingterrein en sluit in maat en schaal aan op de grotere bebouwing langs de Teisterbantlaan. Het Beroepscollege vormt een nieuw accent aan de rotonde.

Het Beroepscollege wordt een opvallend en uitnodigend gebouw en heeft als onderwijsinstelling tegelijkertijd ook een geborgen karakter. Zowel aan de Teisterbantlaan als aan de Papesteeg heeft de school een representatieve zijde georiënteerd op beide wegen.

De parkeerplaatsen voor auto en fiets zijn uit het zicht van de Teisterbantlaan gesitueerd.



TEISTERBANTLAAN



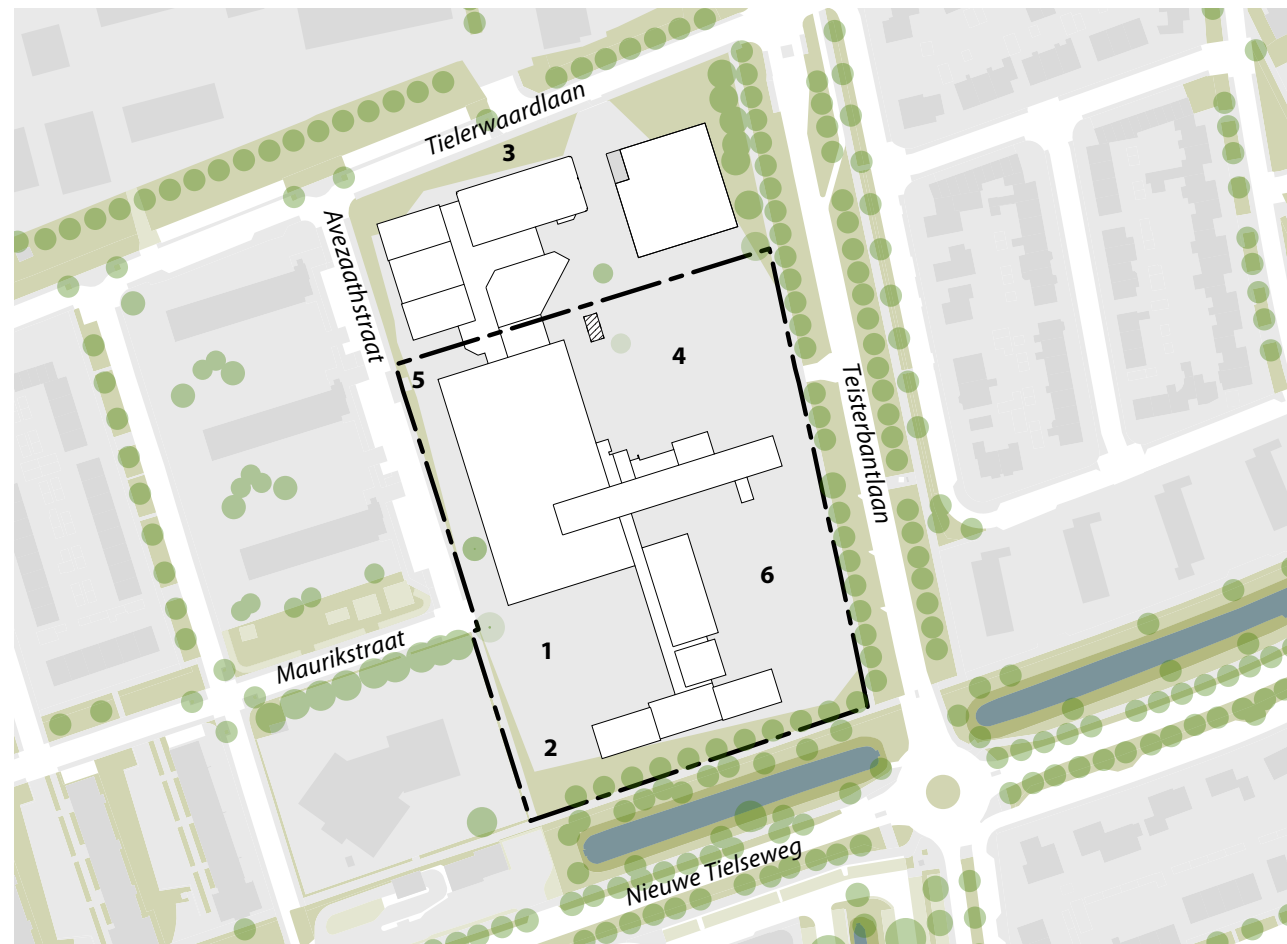
5| Huidige situatie Teisterbantlaan

Randen van het gebied

Het gebied aan de Teisterbantlaan waar de nieuwe woonbuurt komt is 2 hectare groot. De Teisterbantlaan is een groene laan die onderdeel is van de stedelijke groenstructuur. De direct aangrenzende wijk vanaf de Avezaathstraat is naoorlogs en kenmerkt zich door orthogonale bouwblokken. Langs de Maurikstraat, op de plek waar nu een basisschool staat, is een Islamitisch Cultureel Centrum (ICC) gepland. Ten zuiden ligt de Nieuwe Tielseweg. Hier vormt een brede singel de begrenzing van het plangebied. Ten noorden van het plangebied ligt de MAVO en de gymzaal van het Beroepscollege.

Het terrein en schoolgebouw

Het gehele terrein is in gebruik door het Beroepscollege. Naast het schoolgebouw en de kantine is er een schoolplein, verschillende veldjes en fietsenstallingen. In de gebiedsvisie is vastgelegd dat het hele terrein van het Beroepscollege getransformeerd wordt naar een woonbuurt, waarbij een natuurlijke aansluiting moet ontstaan met het terrein van de Mavo.



Huidige situatie

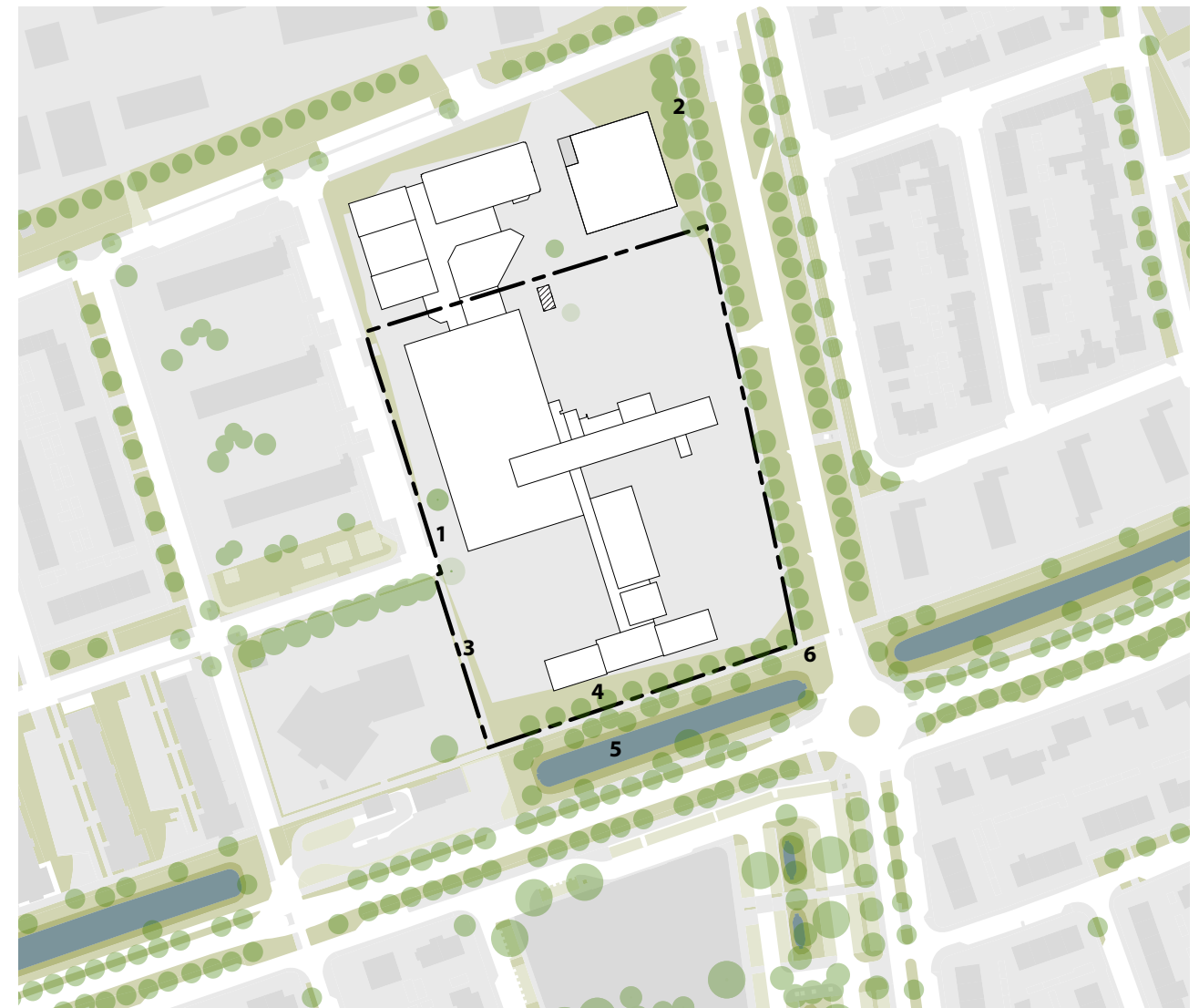
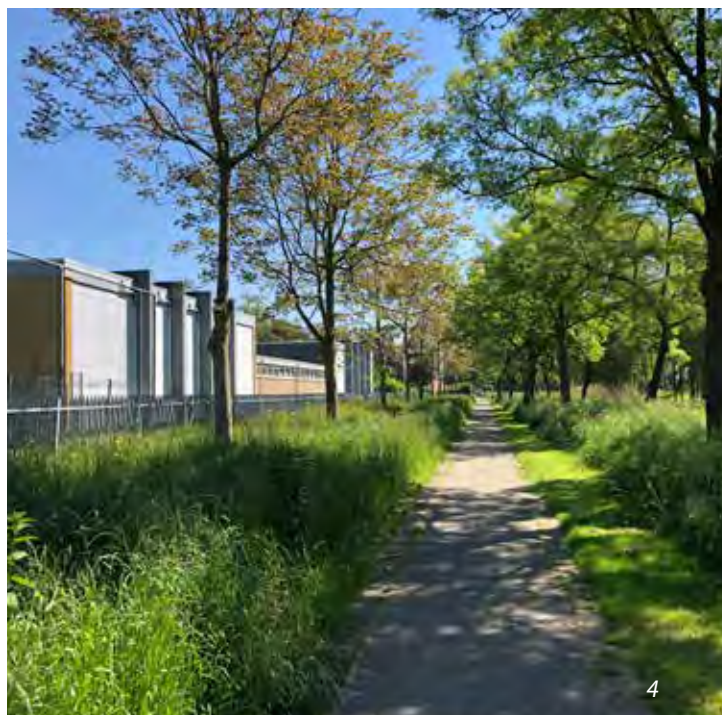




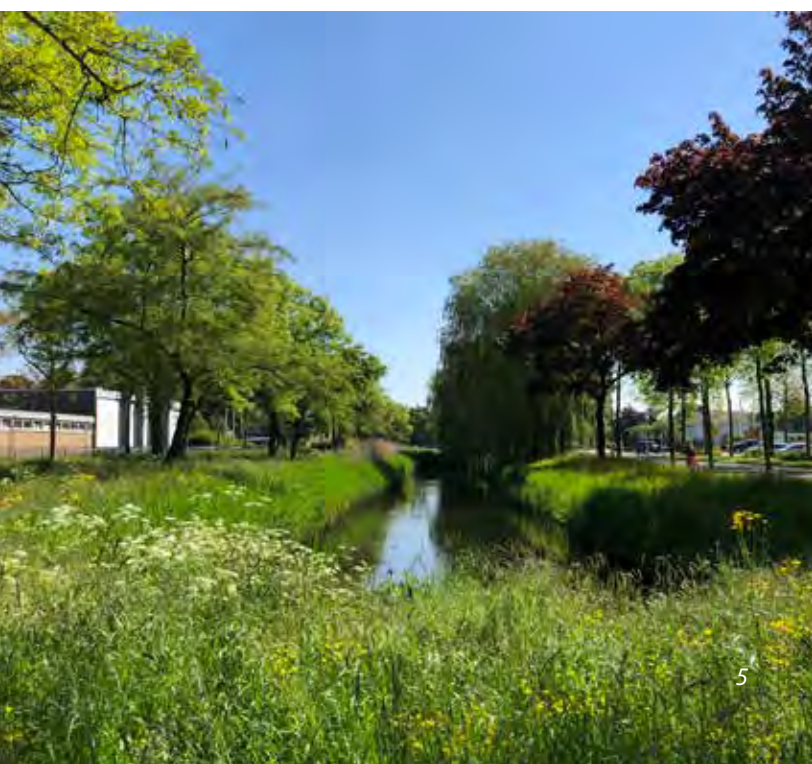
Bestaande bomen

De randen van het gebied hebben een groen karakter. Het schoolterrein daarentegen is een verharde vlakte met maar enkele bomen.

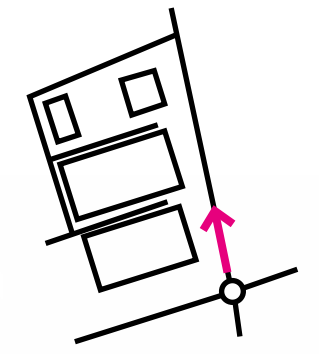
Uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen in de toekomstige situatie te behouden en waar mogelijk in te passen in het stedenbouwkundig plan. Bomen die gekapt moeten worden dienen elders in het plan weer gecompenseerd te worden. In de volgende fase van de planvorming wordt onderzocht welke bomen aan de randen behouden kunnen blijven. Onder meer de nieuwe maaiveldhoogtes, ondergrondse infrastructuur en bouwplaatsinrichting spelen hierbij ook een rol.



Waardevolle boomgroepen



Profiel Teisterbantlaan
Huidige situatie



6 | Schetsontwerp Teisterbantlaan

Ruimtelijke structuur

De woonbuurt aan de Teisterbantlaan sluit aan op de orthogonale structuur van de aangrenzende naoorlogse wijk. De opzet kenmerkt zich door een orthogonale groenstructuur die aansluit op de al aanwezige groene randen. Twee bouwblokken voegen zich in de groenstructuur met voorkanten naar het stedelijke groen. De hoek van het kruispunt met de Nieuwe Tielseweg wordt als dichte hoek vormgegeven met een bijzonder woningtype. Tussen de bouwblokken komen groenstroken die aansluiten op de groenstructuur van de Teisterbantlaan. Op de overgang van het schoolterrein en de woonbuurt zorgt de groenstrook voor een natuurlijke afscheiding tussen beide gebieden. Aan de groenstructuur langs de Teisterbantlaan en de singel aan de Nieuwe Tielseweg worden de woningen met woonpaden ontsloten. De bebouwing aan de Teisterbantlaan heeft een gestaffelde opzet die aansluit op de bebouwing langs de gehele Teisterbantlaan.

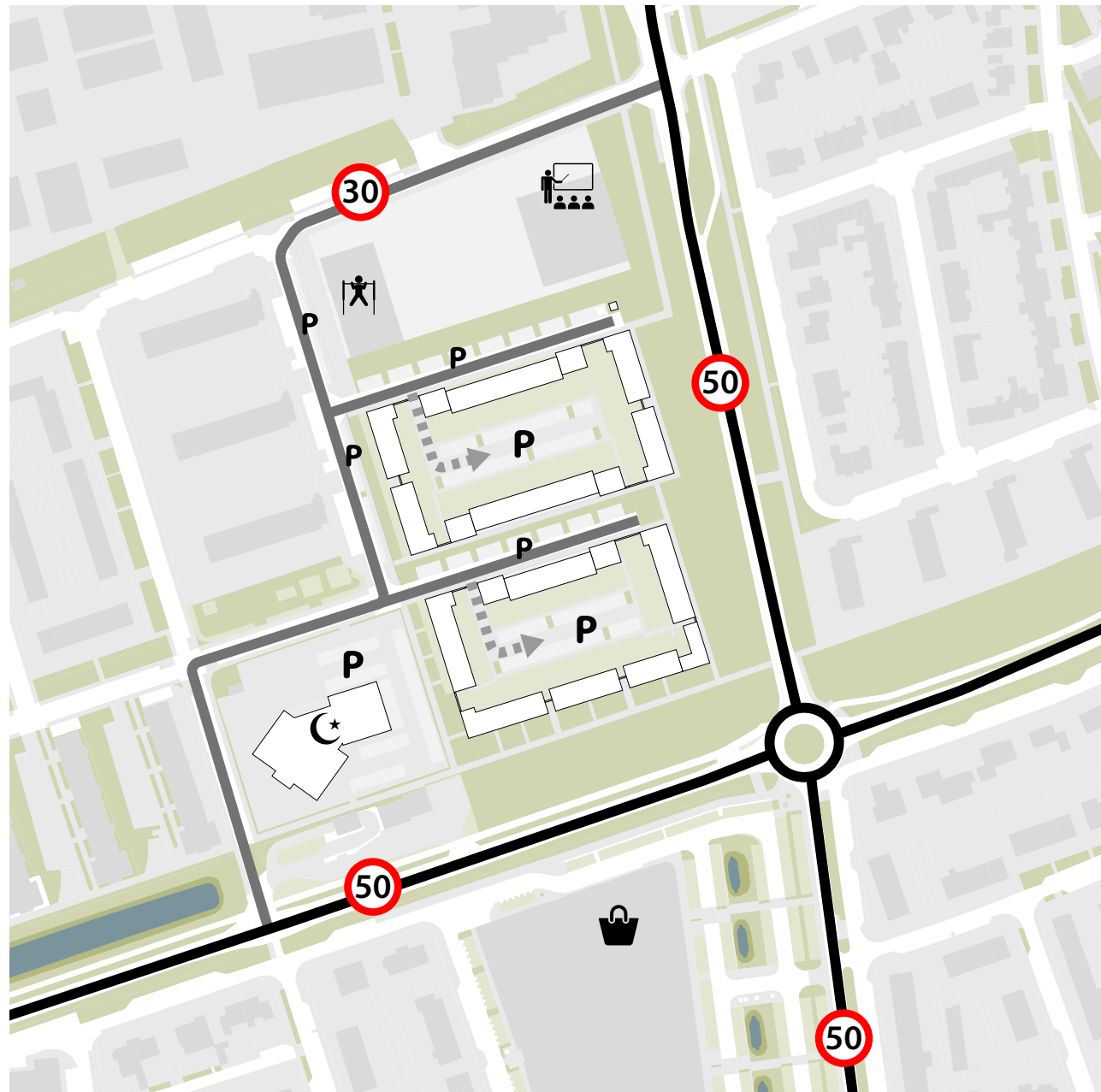


Stedelijke groenstructuur



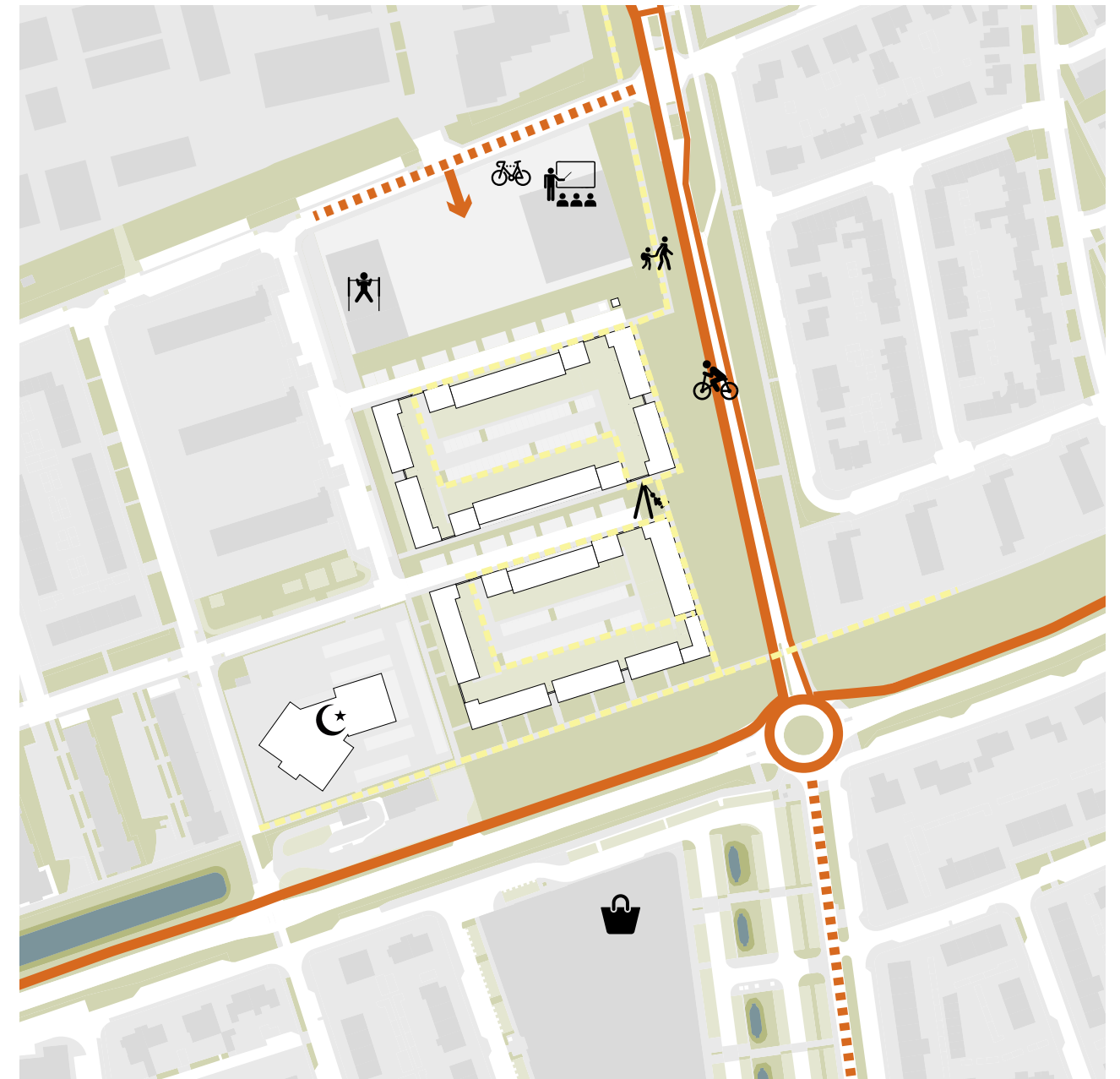
Auto-ontsluiting



De woonbuurt wordt ontsloten met twee doodlopende woonstraten die aansluiten op de Avezaathstraat en Maurikstraat. In deze straten wordt haaks geparkeerd en ze ontsluiten tevens de parkeerhoven. De zijden die grenzen aan de Teisterbantlaan, de Nieuwe Tielseweg en het Islamitisch Cultureel Centrum zijn autovrij en volledig groen ingericht. Het grootste deel van het bewonersparkeren voor de nieuwe woonbuurt is in de parkeerhoven gesitueerd. Het overige deel voor bewoners- en bezoekersparkeren vindt plaats op straat.



Wandelen en fietsen

Langs de nieuwe woningen aan de singel en de Teisterbantlaan is een wandelpad gesitueerd welke tevens de woningen ontsluit. De huidige fietsstructuur blijft gehandhaafd.



-  Vrijligend fietspad of fietssuggestiestrook
-  Fietsen op rijbaan



Schetsontwerp

Het schetsontwerp voor de Teisterbantlaan wijkt af van de gebiedsvisie door de keuze om twee grote gesloten bouwblokken te maken en het parkeren zo veel mogelijk binnen deze bouwblokken te situeren. Dit komt de kwaliteit van het gebied ten goede en het groene karakter wordt versterkt. Bovendien passen er op deze manier meer woningen in het gebied. Het schetsontwerp wordt in de volgende fase van het planproces verder uitgewerkt. Het schetsontwerp is een stand van zaken met een vertaling van alle uitgangspunten. Samengevat heeft het schetsontwerp de volgende ruimtelijke kenmerken:

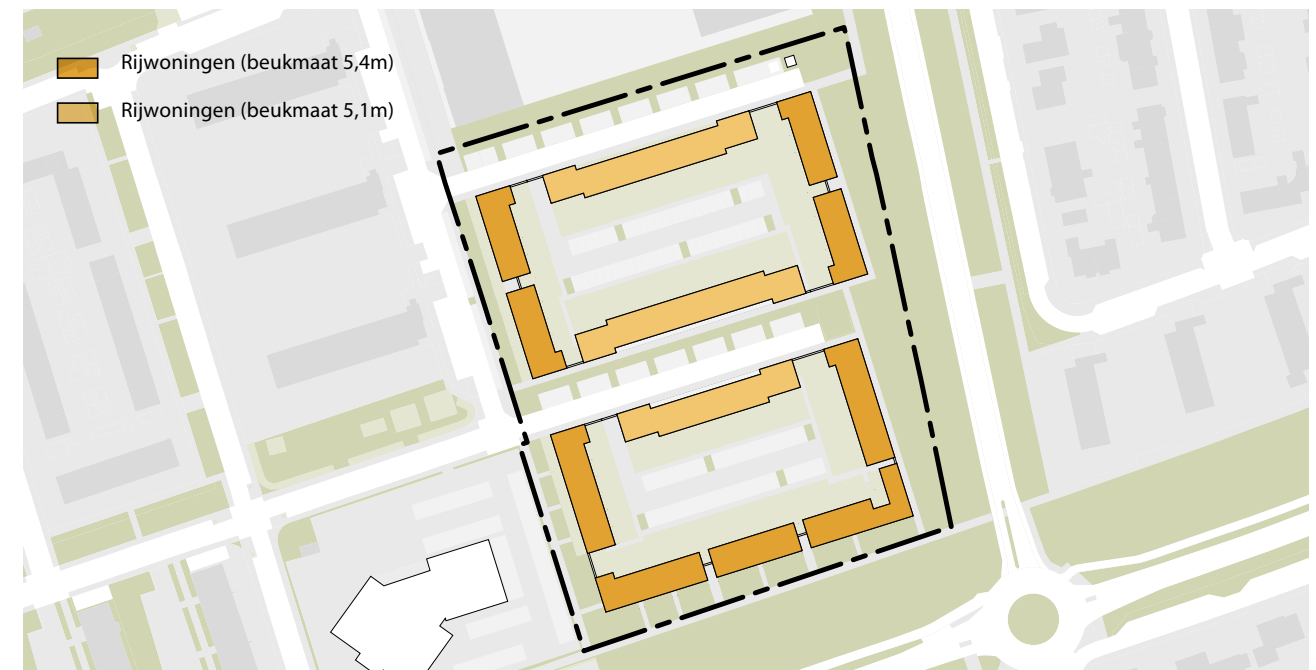
- De woonbuurt aan de Teisterbantlaan wordt een woonmilieu met groene kwaliteiten.
- Een orthogonale opzet bepaalt de ruimtelijke structuur.
- De bouwblokken hebben rondom voorkanten.
- Bewoners parkeren grotendeels in de parkeerhof, het overige deel voor het bewoners- en bezoekersparkeren is voorzien aan de twee doodlopende straten.

Programma

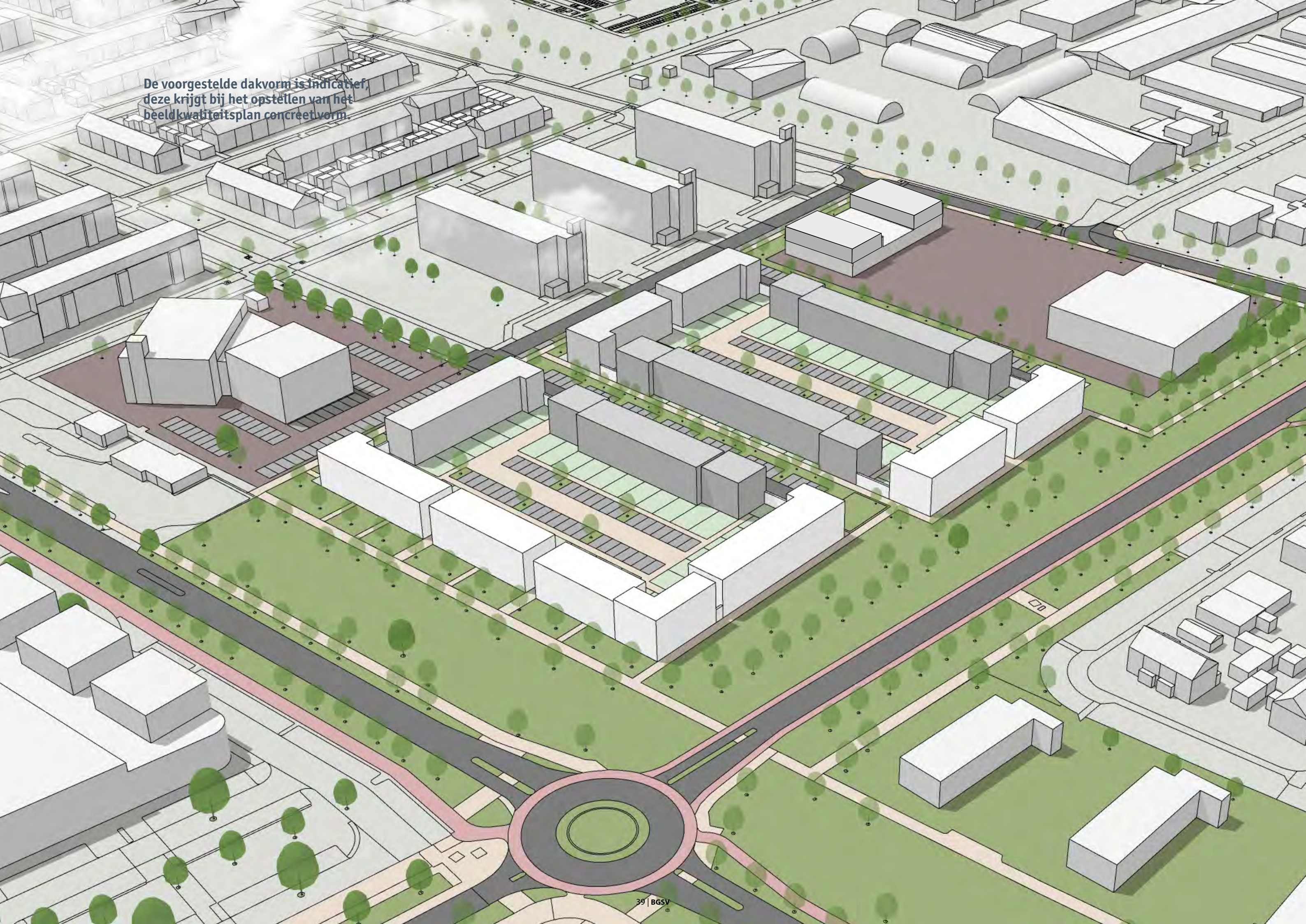
In de proefverkaveling zitten 89 eengezinswoningen. Binnen de twee bouwblokken worden verschillende beukmaten (woningbreedte) gerealiseerd, in de VO-fase wordt dit verder uitgewerkt. De rijwoningen langs de Teisterbantlaan, Nieuwe Tielseweg en de Avezaathstraat zijn opgeknipt in kortere rijen waarbij de kopwoningen een voordeur aan de zijkant hebben.

Parkeren

De gemeentelijke parkeernormen zijn toegepast en er wordt voor iedere woning 1 parkeerplaats in de parkeerhoven gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers zijn op straat gesitueerd.

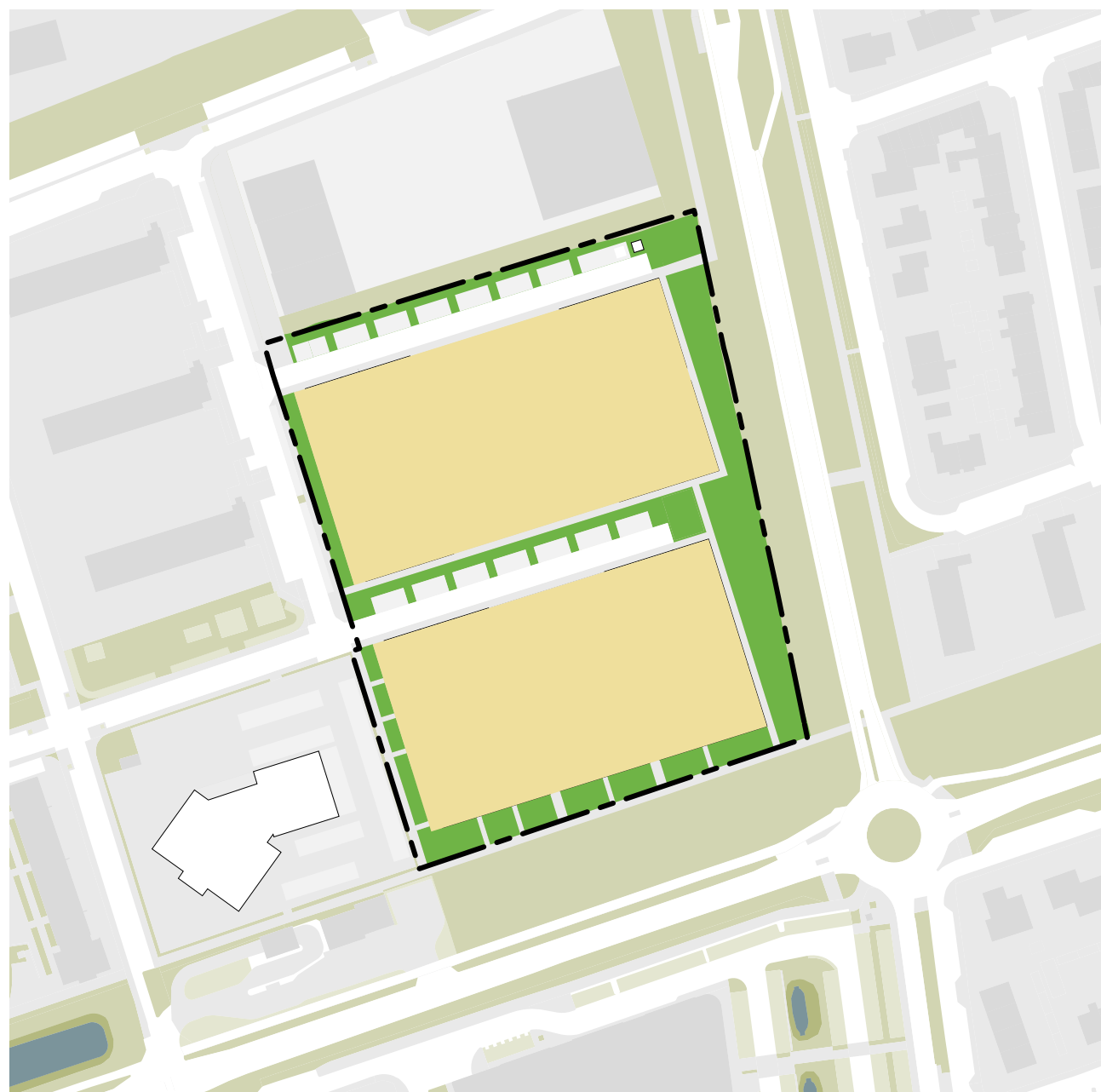


De voorgestelde dakvorm is indicatief, deze krijgt bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan concrete vorm.



Ruimtegebruik

Het totale plangebied is circa 1,9 hectare groot. Het openbaar gebied is circa 0,65 hectare waarvan 0,35 hectare openbaar groen met paden en 0,3 hectare verharding voor de wegen. De uitgeefbare bouwvelden zijn circa 1,25 hectare.



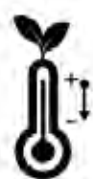
- Openbaar groen
- Uitgeefbaar
- Verharding

Klimaatadaptatie en waterberging

Op dit moment bestaat de locatie voor een groot deel uit verharding. De verharding neemt met circa 0,5 hectare af ten opzichte van de huidige situatie. Uitgangspunt is dat in de openbare ruimte zoveel mogelijk groen wordt aangelegd. Hierbij geldt het principe dat alles groen wordt tenzij het geen optie is. Door te vergroenen kunnen grote stappen gezet worden in het verbeteren van de gezondheid, de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Een groene omgeving stimuleert lopen, fietsen, spelen en bewegen in de buitenlucht. Vergroenen staat ook in het teken van klimaatbestendigheid. De locatie Teisterbantlaan is met de vele verharding die er nu is, kwetsbaar voor klimaatverandering. Er kunnen hier snel problemen ontstaan ten aanzien van wateroverlast, droogte en hittestress. Om wateroverlast tegen te gaan is het belangrijk om regenwater langer vast te houden binnen het plangebied en daar te laten infiltreren. De insteek is om sponswerking van de bodem te vergroten waarbij waterafvoer wordt vertraagd en binnen het gebied wordt geborgen door vergroening en een waterdoorlatende openbare ruimte.

Een klimaatbestendig watersysteem met meer infiltratiemogelijkheden wordt nader onderzocht en uitgewerkt in de VO-fase. Door de afname van de verharding is er geen kwantitatieve wateropgave voor de locatie Teisterbantlaan. De watergang aan de Nieuwe Tielseweg is de afvoerende watergang van het gebied.

Duurzaamheidsambities



Klimaatadaptatie

minimaliseren verharding
koele plekken door schaduw
routes afwisselend in zon en schaduw



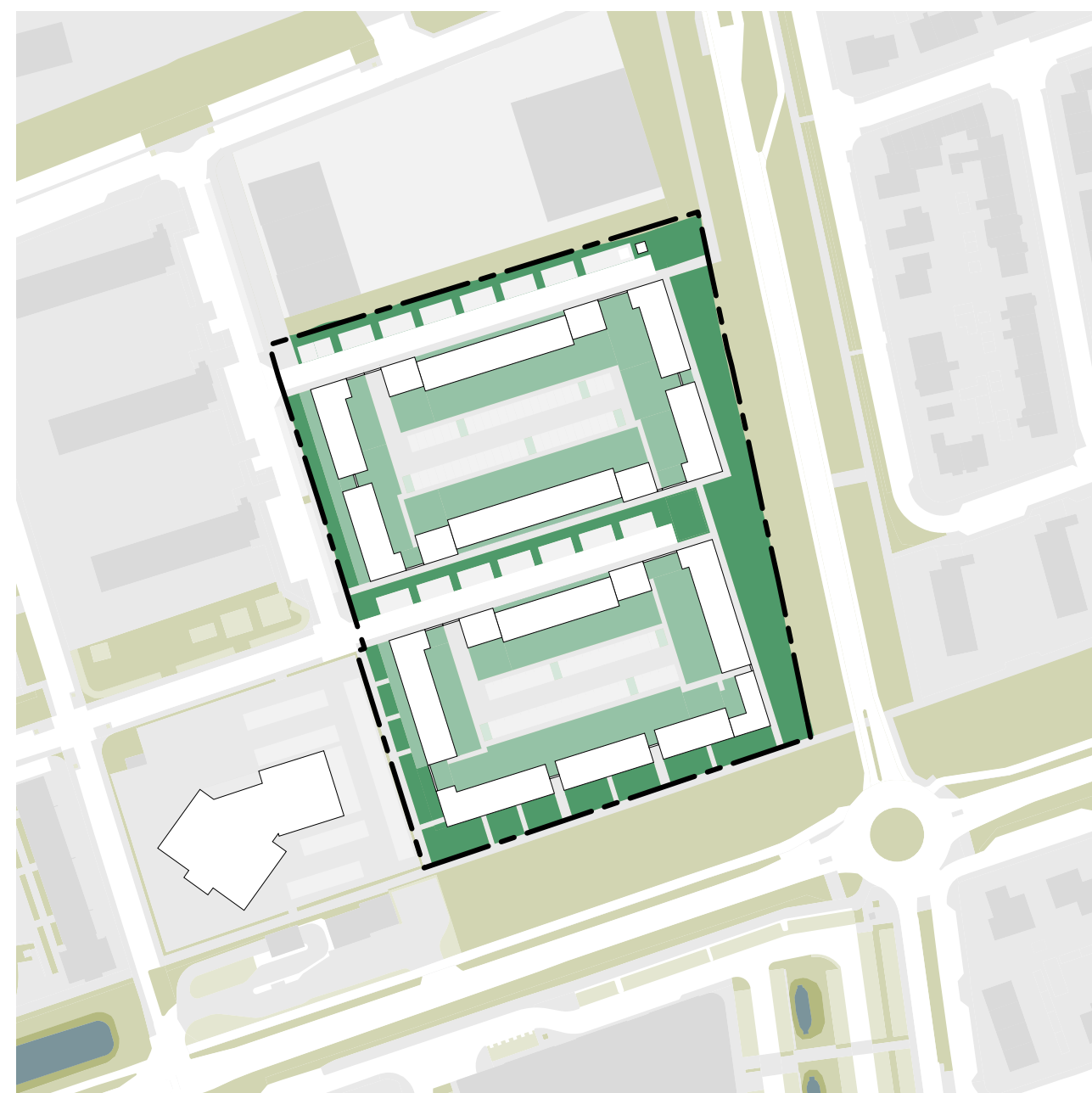
Natuurinclusief & biodiversiteit

robuuste groenstructuur
biodiversiteit vergroten
klimaatbestendige beplanting
toevoegen bomen
leefgebied voor planten en dieren vergroten
natuurinclusief bouwen



Gezond

inrichting daagt uit tot bewegen
aangename verblijfsgebieden in de buitenlucht
plekken in de zon en schaduw
veilige routes voor langzaam verkeer
stimuleren fietsen en lopen



Verskillende typen groen om water op te vangen

- openbaar groen
- binnenhof
- tuinen - rij

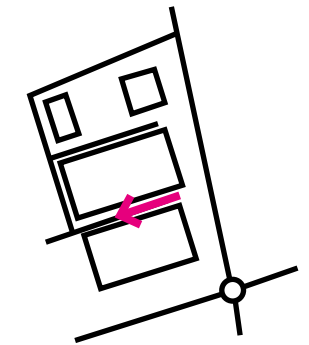
7 | Beeldkwaliteit Teisterbantlaan

Beeldkwaliteit buitenruimte

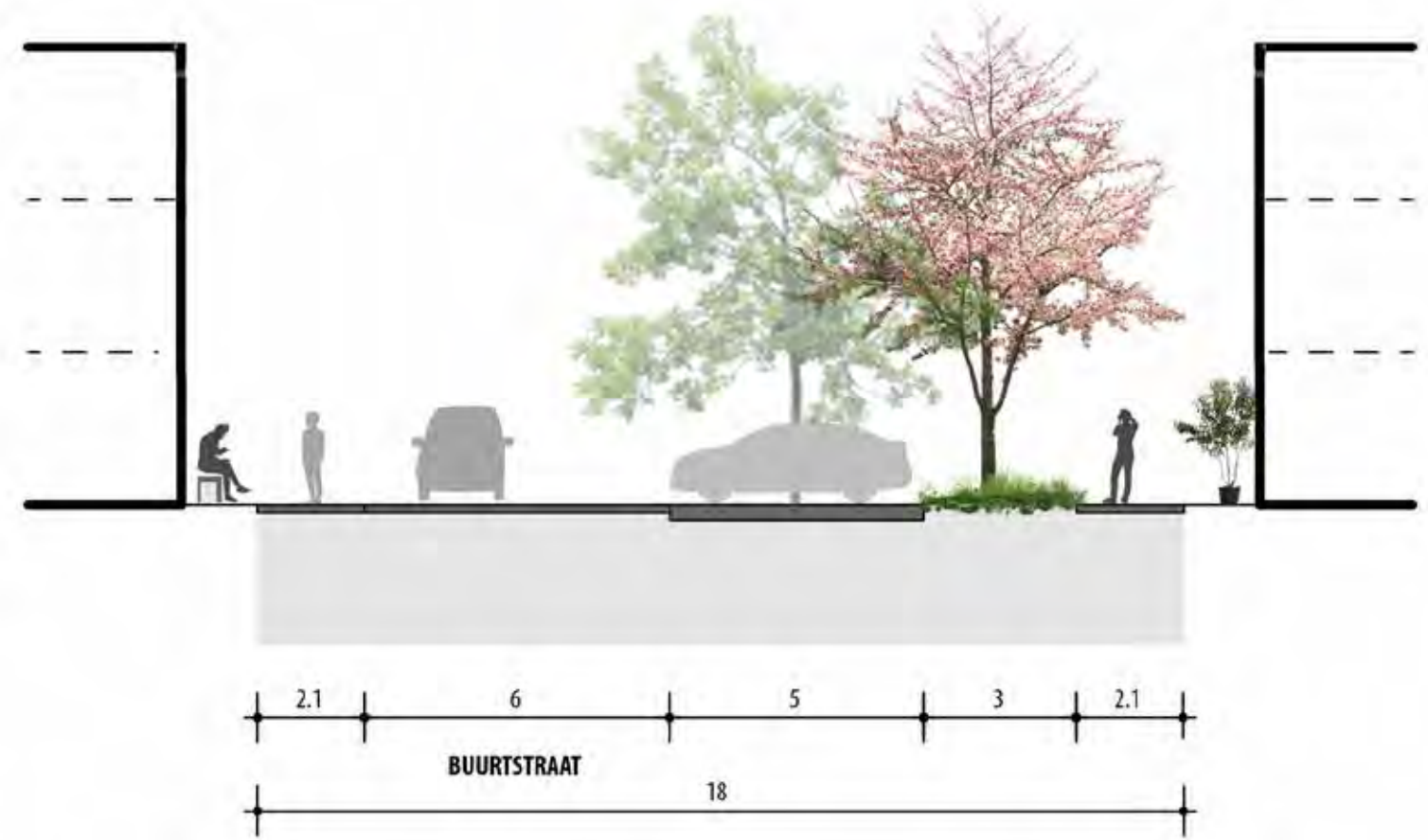
De beoogde groene kwaliteit van de buitenruimte is in referentiebeelden vastgelegd. De principes voor de beeldkwaliteit van de buitenruimte worden in de volgende fase verder uitgewerkt. Op de volgende bladzijden wordt met profielen en referentiebeelden de beoogde beeldkwaliteit getoond.

De erfafscheidingen worden afhankelijk van de oriëntatie van het bouwblok verschillend ingericht met een voortuin of een geïntegreerd element zoals een bankje. Binnen het plan zijn verschillende overgangen openbaar-privé te onderscheiden. In de VO-fase wordt uitgewerkt welke erfafscheiding waar gebruikt zal worden.

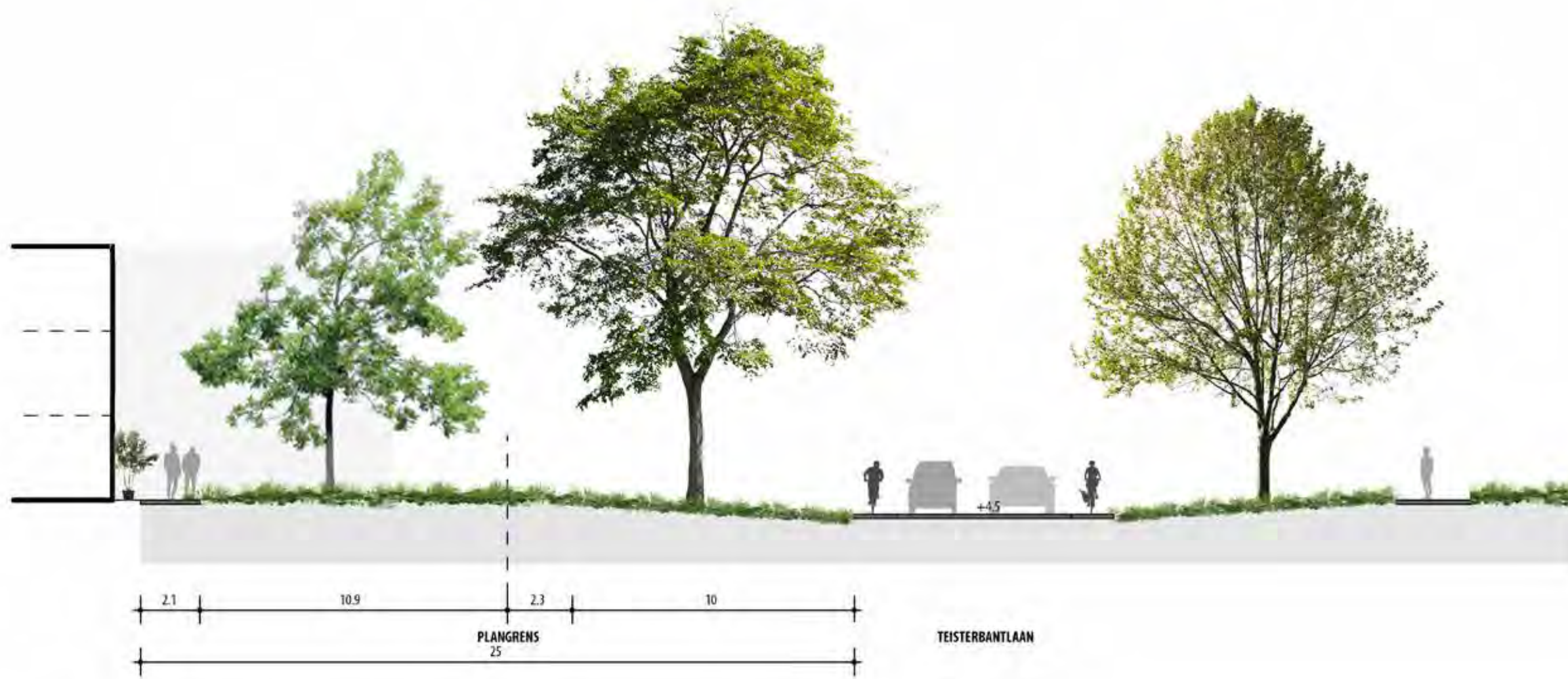
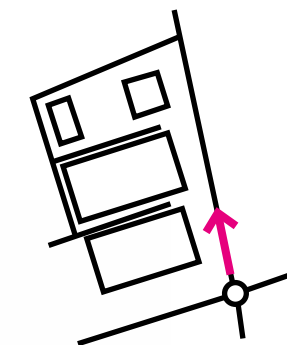
De openbare ruimte heeft een klimaatadaptief karakter met veel aandacht voor biodiversiteit en belevingswaarde. Er wordt gebiedseigen klimaatbestendige beplanting gebruikt en er worden nieuwe bomen toegevoegd. Het leefgebied voor planten en dieren wordt zo vergroot.



Profiel buurtstraat



Profiel Teisterbantlaan



Overgangen openbaar - prive



- Overgangen:
- groenstrook Teisterbantlaan
 - buurstraat
 - aansluiting bestaande buurt
 - achtertuin - hof



geveltuin



delftse stoep



voortuin



haag



colonnade



watergoot

Beeldkwaliteit bebouwing

De beoogde stedelijke kwaliteit van de bebouwing is in referentiebeelden vastgelegd. De principes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing worden in de volgende fase verder uitgewerkt. Op de volgende bladzijden wordt met principeschema's en referentiebeelden de beoogde beeldkwaliteit getoond.

De bouwhoogte van de bebouwing is 3 bouwlagen met platte daken of een lessenaarsdak. De stedelijkheid van de bouwblokken wordt gemaakt met gesloten hoeken en een variatie in architectuur. De gebouwde hoekoplossingen worden meeontworpen met de architectuur van de woningen, dit kan met bijzondere woningtypes of hoge tuinmuren. De rijwoningen hebben onderbrekingen en kleine rooilijnsprongen om de rijlengte te beperken. De architectuur kent veel samenhang refererend aan de architectuur in de omgeving.



Ramen op de hoek



Voordeur op de hoek en gebouwde erfafscheiding

PARTICIPATIE

Wij gaan over het voorliggende schetsontwerp graag met omwonenden en belanghebbenden in gesprek tijdens de tweede dialoogronde in februari 2022. Ook dan luisteren we opnieuw goed naar alle reacties en kijken wij waar de plannen verder verbeterd kunnen worden.

Het merendeel van de vragen en opmerkingen uit de eerste dialoogronde (mei-juni 2021) gingen over de uitwerking van de gebiedsvisie naar een plan en hebben we daarom niet in de gebiedsvisie verwerkt. Deze opmerkingen hebben wij nu wel in het SO stedenbouwkundig plan verwerkt:

- Aandacht voor het hardrijden van auto's op de Spoorstraat en de Papesteeg.
- Aandacht voor de verkeersveiligheid op de rotonde, met name vanwege de combinatie van scholieren en vrachtverkeer.
- Secundaire ontsluiting vanaf het Veilingterrein naar de Papesteeg is onveilig, deze beter laten vervallen.
- Fietsaansluiting tegenover ingang Niacet is onveilig, veiliger is een route langs Spoorstraat en Teisterbantlaan.
- Stimuleer sporten door een sportschool in de oude veilinggebouwen en een openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen.
- Maak het plangebied Teisterbantlaan groter, dan kun je de ruimte tussen Mavo en nieuwe gymlokalen ook benutten en/of vergroenen.

Daarnaast hebben wij op veel onderdelen de plannen voor het Veilingterrein en de Teisterbantlaan verder uitgewerkt en verbeterd. Bijvoorbeeld door de plannen nog groener en aantrekkelijker te maken en de auto's zo veel mogelijk uit het zicht te parkeren. Op de overzichtstekening op pagina 48 hebben wij deze wijzigingen gemarkeerd.



Poster voor eerste dialoogronde Veilingterrein

Participatie tijdens herontwikkeling Veilingterrein en nieuwe woonbuurt Teisterbantlaan

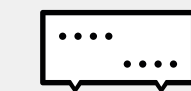


We betrekken de omgeving (omwonenden, inwoners Tiel, bedrijven en andere geïnteresseerden) bij de herontwikkeling van het Veilingterrein en de nieuwe woonbuurt aan de Teisterbantlaan. In het haalbaarheidsonderzoek (fase 0) onderzochten we de mogelijkheden op beide locaties. In fase 1 hebben we de uitgangspunten voor de veranderingen op beide locaties beschreven in een gebiedsvisie. Deze uitgangspunten vertaalden we in een (schetsontwerp) stedenbouwkundig plan (fase 2). In dit schetsontwerp beschrijven we de inrichting van het gebied: hoe de woningen, de openbare ruimte, groen en natuur, voorzieningen en verkeersoplossingen eruit zien. Aan de hand van het schetsontwerp stedenbouwkundig plan maken we een omgevingsplan (fase 3). Ook dan betrekken we weer de omgeving en toekomstige bewoners en gebruikers.

FASE



met gemeente en stakeholders



dialoogronde 2

startbijeenkomst toekomstig gebruik deel oude veilinggebouwen



dialoogronde 1

meedelen vragen

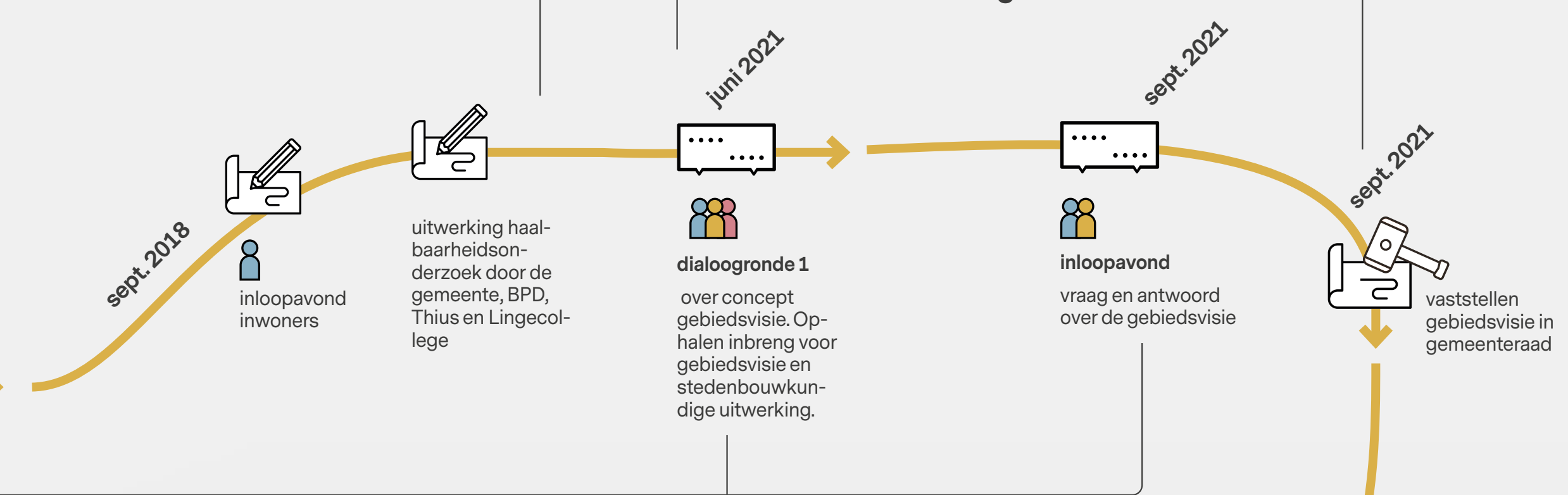
feb. 2022



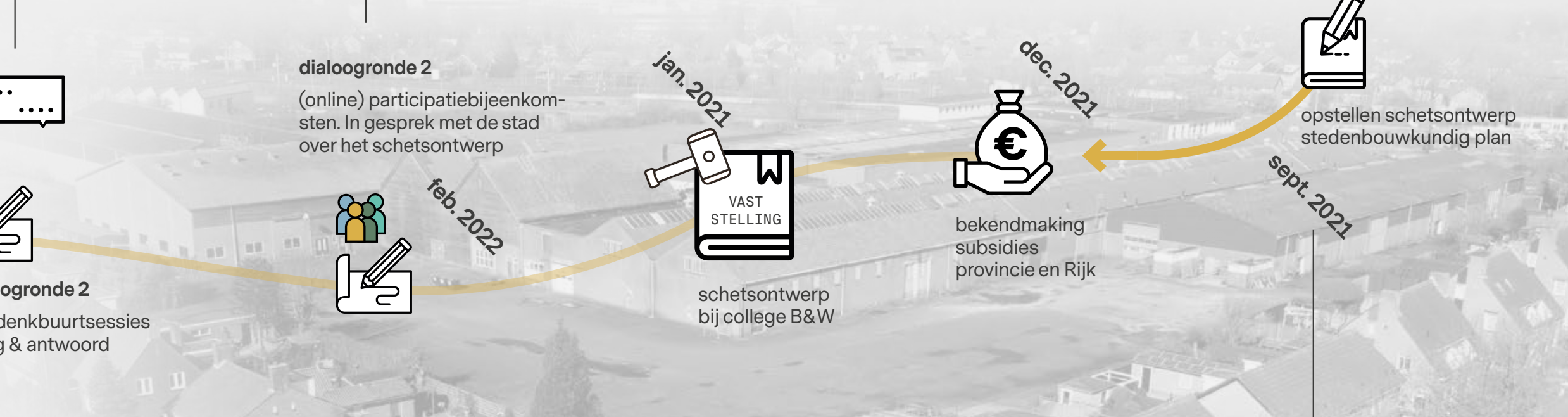
behandeling gemeentelijke franchise bijdrage gemeenten

FASE 00: haalbaarheidsonderzoek

FASE 01: gebiedsvisie



PARTICIPATIE



FASE 02: stedenbouwkundig plan



Huidige bewoners en gebruikers

Huidige bewoners en gebruikers zijn gevraagd om mee te denken en input te leveren over het haalbaarheidsonderzoek, de gebiedsvisie en de uitwerking hiervan in het stedenbouwkundig plan. Dat gebeurt in twee dialoogrondes en inloopbijeenkomsten. Ook bij de uitwerking daarna blijven huidige bewoners en gebruikers betrokken.

Toekomstige bewoners

Toekomstige bewoners waren welkom op de bijeenkomsten waarin inbreng werd gegeven voor de gebiedsvisie. Zij kunnen ook weer hun reactie geven op het schetsontwerp stedenbouwkundig plan.

Toekomstige gebruikers

In fase 2 betrekken we toekomstige gebruikers bij het stedenbouwkundig plan. Zij kunnen hun wensen en gedachten meegeven over de invulling van het gebied.

Stakeholders

Stakeholders en andere belanghebbenden, zoals bedrijven en instellingen in de omgeving zijn de afgelopen jaren op verschillende manieren betrokken. Ook in het vervolgproces betrekken we hen weer.

Veranderingen Veilingterrein ten opzichte van de gebiedsvisie

1. Spoorstraat minder ver richting het spoor verschoven, meer ruimte gehouden voor het Spoorpark.
 2. Geen losliggend fietspad langs de Spoorstraat, fietsers op de rijbaan in combinatie met 30 km/u inrichting.
 3. Grotere rotonde in de as van de Papesteeg voor optimale verkeersveilige situatie voor fietsers en vrachtwagens met bestemming Niacet en PPG.
 4. Geen secundaire auto-ontsluiting op de Papesteeg ter plaatse van de inrit Vrije Markt, maar voetpad.
 5. Woning ter plaatse van inrit Vrije Markt Papesteeg.
 6. Binnenstraat niet in verlengde van Goudenregenstraat maar ter plaatse van huidige Spoorstraat.
 7. Geen fietspad tussen toekomstige fietstunnel en Papesteeg.
 8. Tweerichting fietspad in groenstrook westzijde Teisterbantlaan tussen Beroepscollege en Mavo.
 9. Toegang fietsers Beroepscollege uitsluitend aan zijde Teisterbantlaan.
 10. Spoorstraat tussen rotonde en bocht verschoven richting Van Kempen, in combinatie met uitbreiding Van Kempen aan westzijde.
 11. Ontsluiting Papesteeg expeditie Van Kempen iets verschoven en ruimte voor bouw woning Papesteeg.
 12. Geen parkeerterrein tussen het spoor en Van Kempen, maar uitsluitend ruimtereservering voor toekomstig fietspad naar fietstunnel.
 13. Toegang parkeerterrein Beroepscollege opgeschoven.
 14. Geen parkeerplaatsen langs de buurtstraat, parkeren op eigen terrein en in het parkeerhofje in de bocht.
 15. Parkeren langs de Spoorstraat in combinatie met 30 km/u inrichting.
 16. Metawa herontwikkelen voor appartementen en ruimte voor circa 450 m² commerciële activiteiten.
 17. Veilingvilla behouden voor horeca.
 18. Groene structuur Teisterbantlaan doorzetten langs de nieuwe Spoorstraat.
 19. Groene parkruimte tussen de bouwblokken groter gemaakt en ruimte voor speelvoorzieningen gerserveerd.
- Totaal circa 320-325 woningen in plaats van 325-350 woningen.

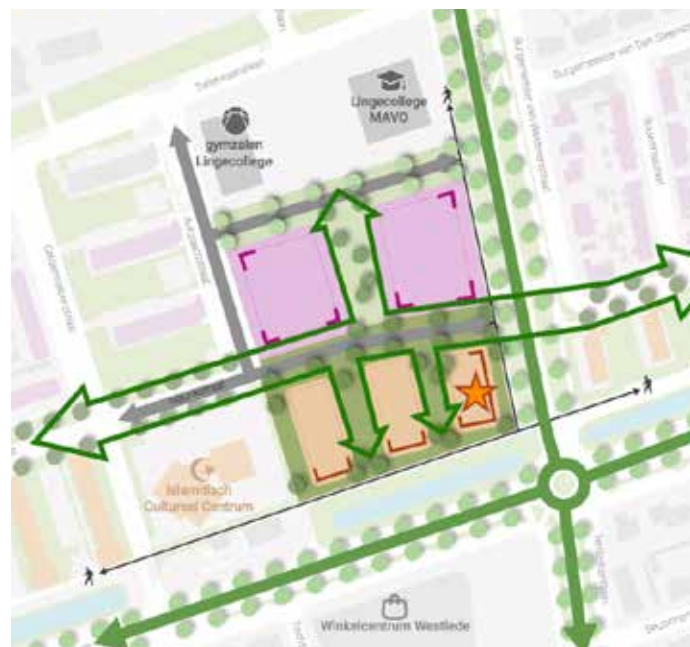


Gebiedsvisie Veilingterrein en Beroepscollege



Veranderingen Teisterbantlaan ten opzichte van de gebiedsvisie

- Stedenbouwkundig opzet gewijzigd door 2 grote gesloten bouwblokken te maken in plaats van 5 kleine blokken.
 - Circa 90 woningen in plaats van circa 80 woningen.
 - Geen appartementen, uitsluitend grondgebonden woningen.
1. Voor elke woning 1 parkeerplaats op eigen terrein in het bouwblok en bezoekersparkeren op straat.
 2. Groene overgang tussen nieuwe woonbuurt en Mavo Lingecollege.



Gebiedsvisie Teisterbantlaan

