



AAN DE LINT

landschappelijke inpassing van een woonkavel
- Kruisstraat 5A, Tiel

december 2013

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Beleidsmatige context	7
Landschappelijke context	9
Karakter perceel	11
Landschappelijke inpassing	13
Referenties	19

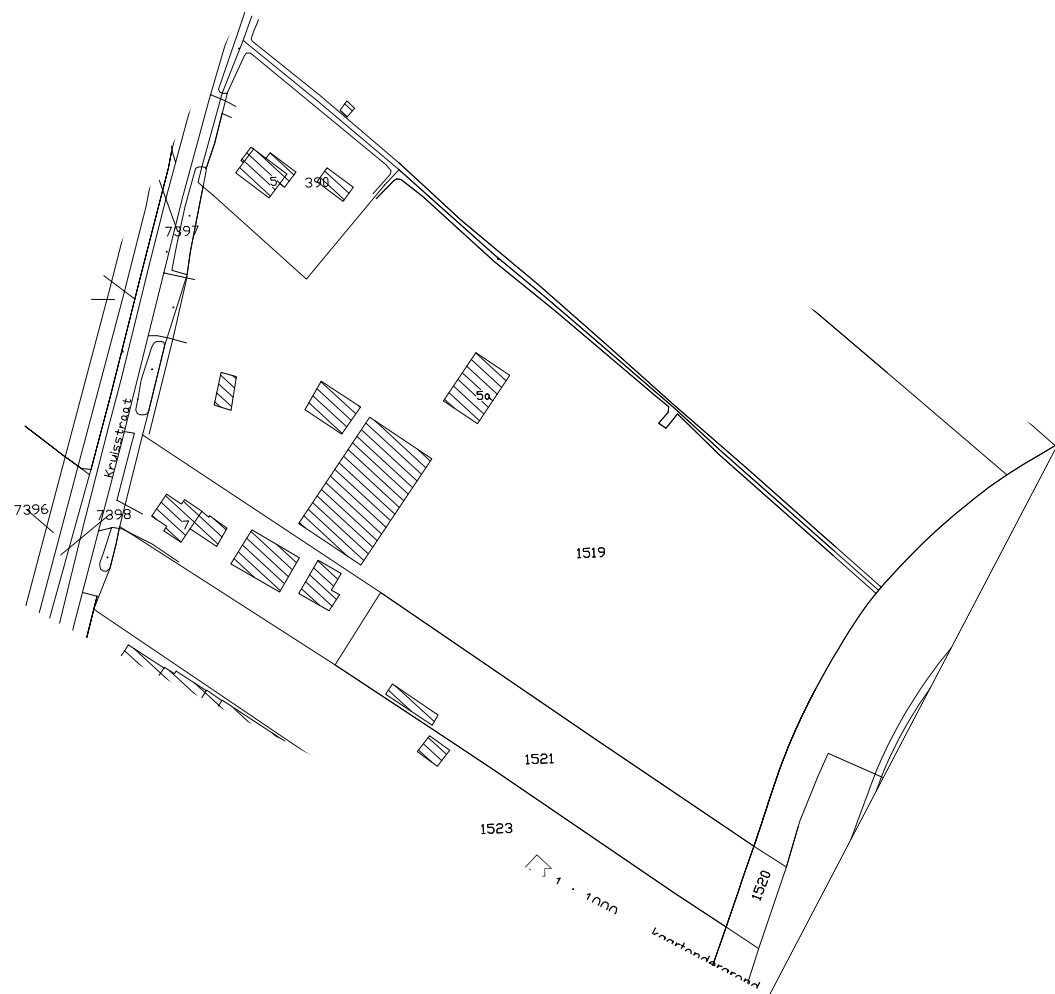
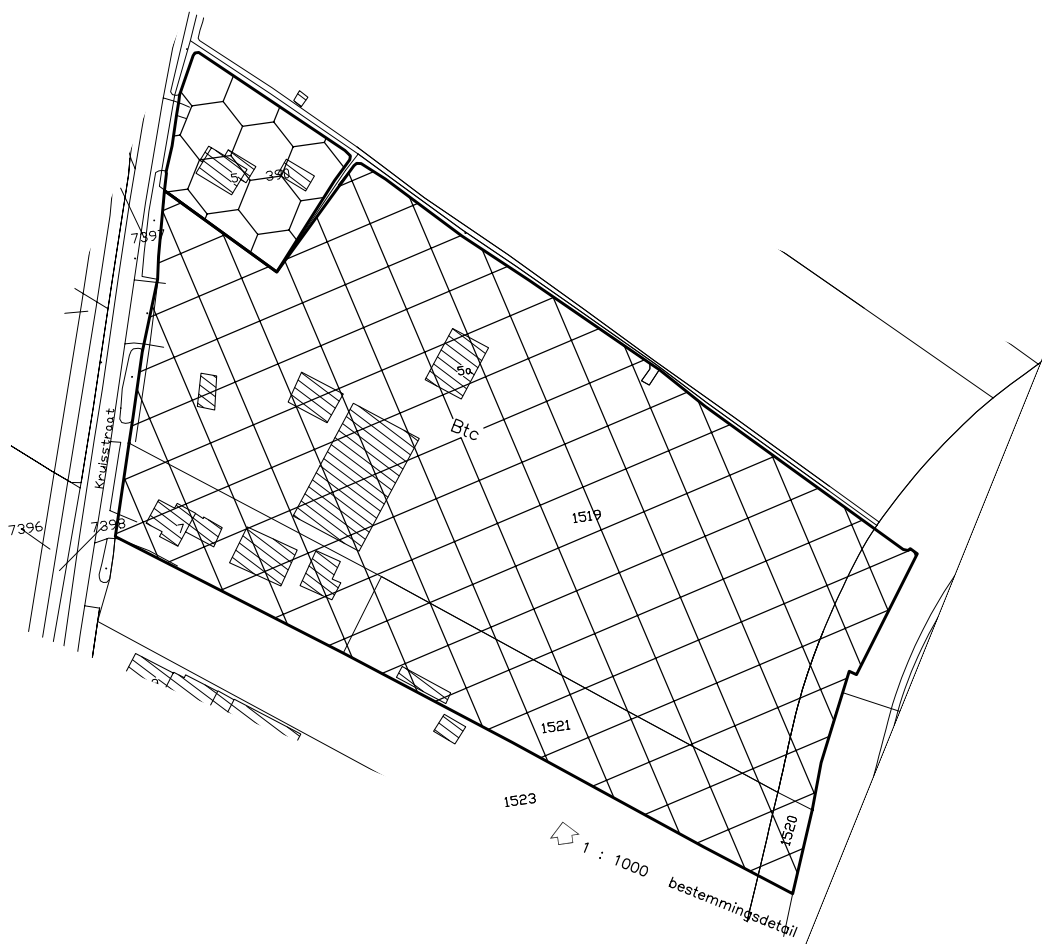
AAN DE LINT

landschappelijke inpassing van een woonkavel
- Kruisstraat 5A, Tiel

december 2013

in opdracht van de familie Blaha

Ivana Zambeli landschapsarchitect BNT





Plangebied

Inleiding

De familie Blaha heeft het voornemen om de bestemming van het bestaande tuincentrum De Passewaay Hoveniers aan de Kruisstraat 5A te Tiel te wijzigen in een woonbestemming. Met het plan wordt het mogelijk gemaakt voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing te slopen ten behoeve van de oprichting van een woongebouw. Daarbij wordt het perceel blijvend aan de bedrijfsvoering onttrokken. De wijzigingsprocedure wordt gevoerd op basis van de VAB-regeling uit het bestemmingsplan Regionale Regelingen. De aanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan Buitengebied en het paraplubestemmingsplan Regionale Regeling. Voor het indienen van deze aanvraag dient een landschappelijke inpassing van het terrein te worden gemaakt. Een zorgvuldige inpassing is vereist om aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en potenties van het buitengebied te beperken.

De familie Blaha heeft landschapsarchitecte Ivana Zambeli gevraagd om deze landschappelijke inpassing te maken in de vorm van een rapportage. De rapportage is een middel om draagvlak te verwerven bij de gemeente Tiel met als doel het goed laten verlopen van de procedures en het verkrijgen van de benodigde vergunning.



Structuurvisie Tiel 2030 - recreatief uitloopegebied met nieuwe woonvormen



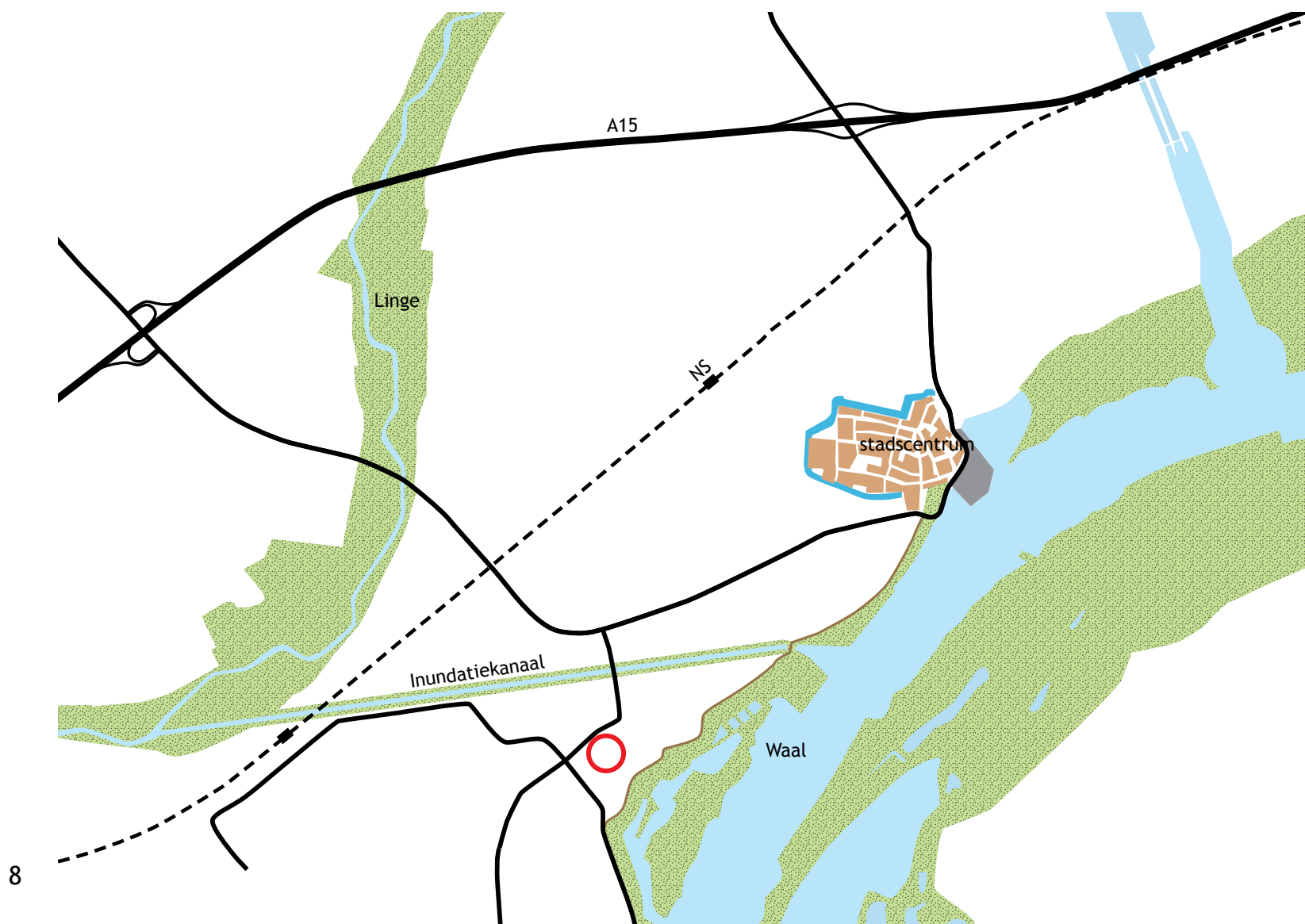
Bestemmingsplan Buitengebied - agrarisch gebied met hoge landschapswaarde

Beleidsmatige context

De Structuurvisie Tiel 2030 zet voor de groengebieden ten zuidwesten van het centrum in op het vergroten van de recreatieve mogelijkheden en het ontwikkelen van nieuwe groene woonvormen. Het Kruisstraat speelt daarin een belangrijke rol. De Structuurvisie geeft aan dat de Waalfrontplannen waar het plangebied onder valt worden uitgevoerd en uitgebouwd. Er wordt geïnvesteerd in het landschap, in combinatie met woningbouw, waardoor een parklandschap ontstaat. Voor de groengebieden ten zuidwesten van het centrum wordt ingezet op het vergroten van de recreatieve mogelijkheden en het ontwikkelen van nieuwe groene woonvormen. In het Bestemmingsplan Buitengebied (2005) wordt dit randstedelijk en multifunctioneel gebied aangeduid als agrarisch gebied met hoge landschapswaarden - kleinschalige stroomruggebied. Bij de belangenafweging met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling zijn het agrarisch belang en het landschappelijk belang nevensgeschikt. Dit betekent dat voor de beoordeling van het agrarisch belang versus het landschappelijke belang eisen dienen te worden geformuleerd met als inzet het behoud van bestaande landschapswaarden. Met de opstelling van het Paraplubestemmingsplan Regionale Regeling ontstaat de mogelijkheid voor functiewijziging van vrijkomende

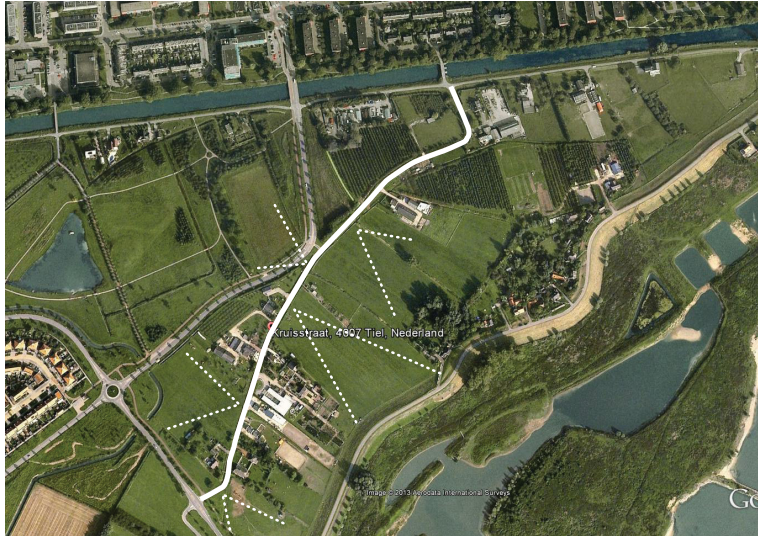
agrarische bedrijfsgebouwen naar wonen met de mogelijkheid tot verbouw of nieuwbouw. Dit Paraplubestemmingsplan is van toepassing op het bestemmingsplan Buitengebied Tiel.

Het Masterplan Waalfront gaat uit van het herstel van het voor dit stroomruggebied kenmerkende mozaïeklandschap en blokverkaveling. Op beperkte schaal kan er gebouwd worden in dit kleinschalige mozaïeklandschap, in de vorm van nieuwe buitenplaatsen of moderne varianten van de T-boerderij. De nieuwbouw is geen doel op zich in dit deelgebied. Ze dient vooral om het gebied kleinschalig te houden door het toevoegen van nieuwe landschappelijke beplantingen. Hiermee sluit het Masterplan Waalfront aan op het beleid dat is ingezet met de Visie Wonen Werken. De mogelijkheden zouden zelfs iets verruimd kunnen worden om de in het Masterplan beoogde ontwikkelingen te stimuleren.



Markante landschappelijke omgeving: tussen de rivieren

Landschappelijke context



Historische lint - de Kruisstraat met doorkijkjes



Uiterwaarden van de Waal, natuurgebied Wetlands Passewaay

Het plangebied is landschappelijk bijzonder gelegen tussen de oude lichtgebogen agrarische lint de Kruisstraat en de Ophemertsedijk. Het centrumgebied van Tiel ligt op een steenworp afstand. Aan de andere kant van de Waaldijk in de uiterwaarden van de Waal ligt het natuurontwikkelingsgebied Wetland Passewaay. Dit gebied is in 1996 ontstaan door de koppeling van dijkverbetering en natuurontwikkeling. De dynamische riviernatuur in dit 40 ha grote gebied is heel divers.

Het plangebied maakt deel uit van het stroomrugg gebied en heeft van oorsprong een besloten en kleinschalig karakter met een onregelmatige blokverkaveling. De gronden zijn van oudsher voornamelijk in gebruik voor akkerbouw, weilanden, boomgaarden, tuinbouw en fruitteelt. Het huidige beeld is minder kleinschalig en minder besloten. Het agrarische karakter van het oude lint is gekenmerkt door los van elkaar gelegen boerderijen en vele doorkijkjes. Dit beeld is door de jaren heen vervaagd. Daarom is het waardevol om initiatieven in het gebied te gebruiken om de oorspronkelijke ruimtelijke kenmerken van de Kruisstraat leesbaar te maken. Te denken valt aan een T-boerderij (woningen) met bijgebouwen (woningen), aan een meer landelijke, pittoreske en ontspannen uitstraling van de gebouwen en van de voortuinen.

De landschappelijke inpassing van het perceel aan de Kruisstraat 5A heeft als doel om bij te dragen aan het herstel van het oorspronkelijke karakter van het gebied en van de Kruisstraat.



tuin bij de bestaande woonhuis



tuincentrum: kwekerij



tuincentrum: kassen



logistiek voorterrein



poort



uitzicht naar de dijk

Karakter perceel



bad & breakfast



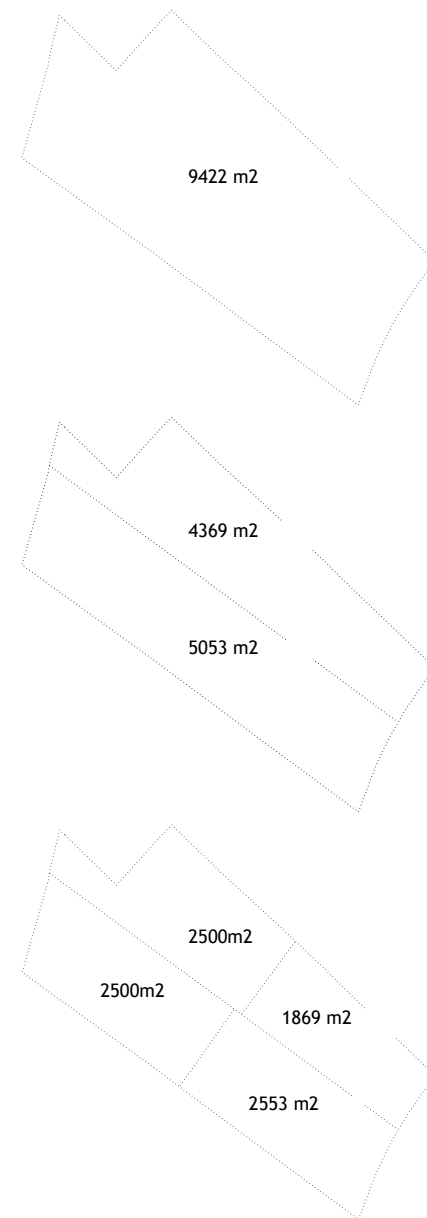
de Kruisstraat

Het perceel bestaat uit twee functioneel verschillende delen. Het beeld van het oostelijke deel wordt bepaald door het woonhuis, het vakantiehuisje en de modeltuinen. Westelijk deel is het tuinbedrijf, bestaande uit een kassencomplex en een kwekerij. Aan de openbare weg presenteert het perceel zich met een verharde logistieke ruimte en parkeerplaatsen. Een grote stalen schuifpoort biedt toegang tot het terrein.

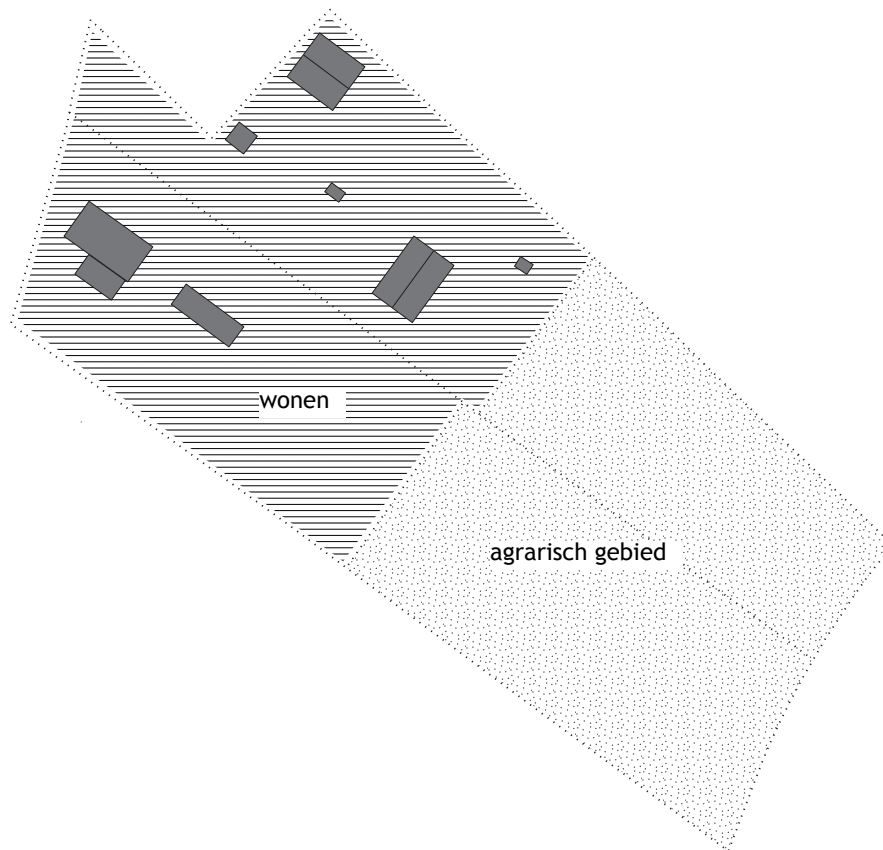
Het perceel als geheel is nogal vol geplant en bebouwd. Het karakter wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van hoogopgaande beplanting zoals gesnoeide hagen van de modeltuinen en een paar los verspreide boompjes, evenals de taxusplanten van de kwekerij. Het achterste deel van de kavel als onderdeel van de modeltuinen is iets verhoogd.

De omgeving is landelijk maar het perceel zelf heeft een artificieel karakter door de orthogonale structuur van de tuinen en een regelmatig puntenraster van de kwekerij. Het beplantingssortiment is beperkt en niet gebiedseigen.

Vanaf de Kruisstraat is het uitzicht tussen de gebouwen door naar het achter gelegen dijklichaam zeer beperkt. Pas vanaf het bestaande woonhuis, dat iets teruggelegen is ten opzichte van de straat, is het mogelijk om in oostelijke en zuidelijke richting naar de dijk te kijken. Daar komt de unieke locatie onder aan de Waaldijk het meest tot uiting. Door de relatief hoge coniferen haag die de erfgrans markeert van het aangrenzende perceel is het westelijke deel van het perceel veel dichter afgekaderd.



Landschappelijke inpassing

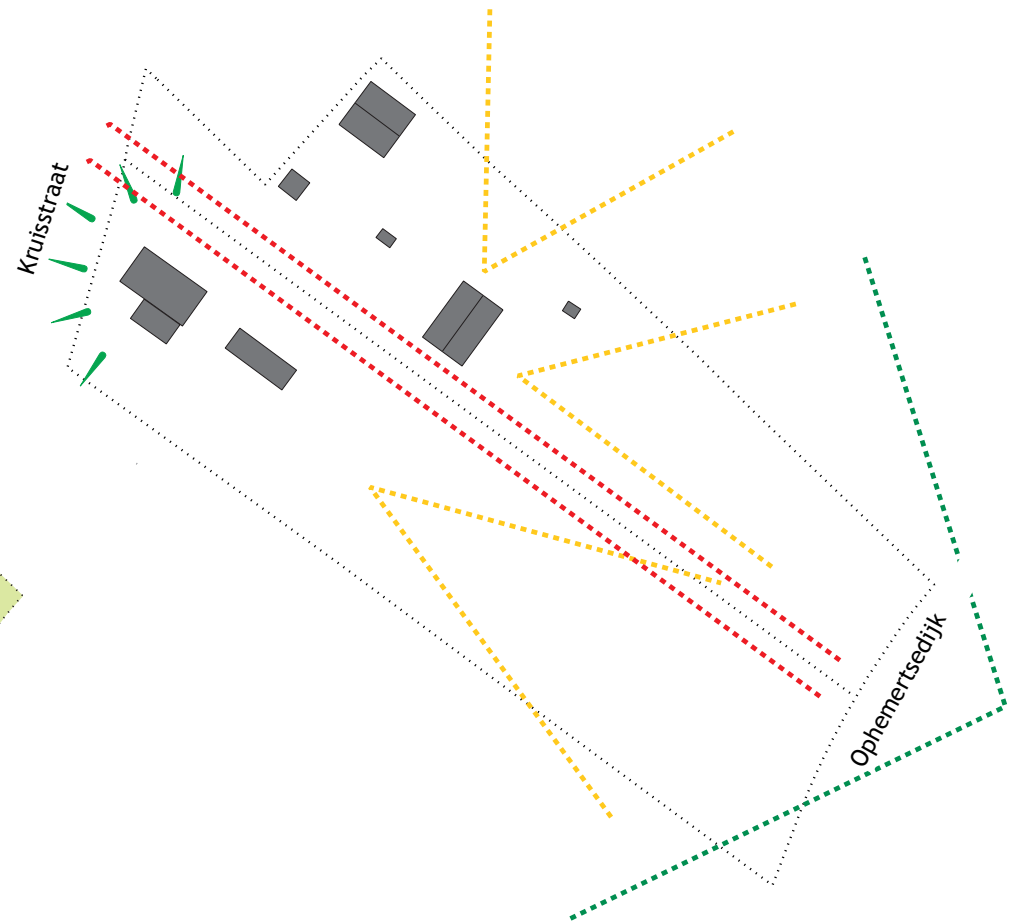
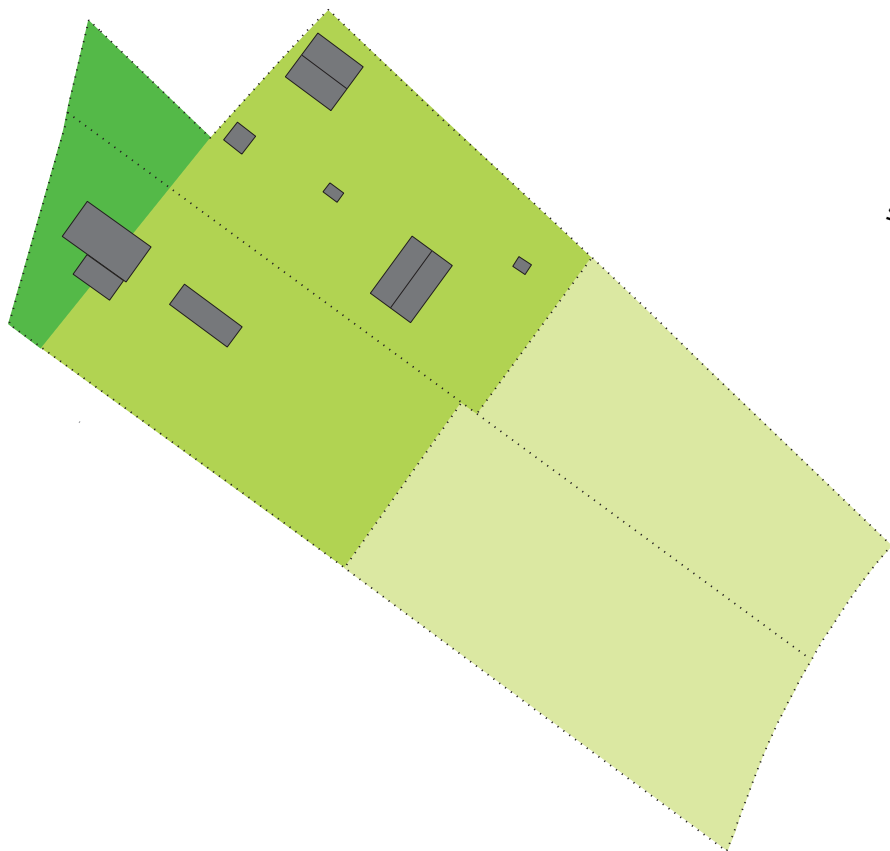


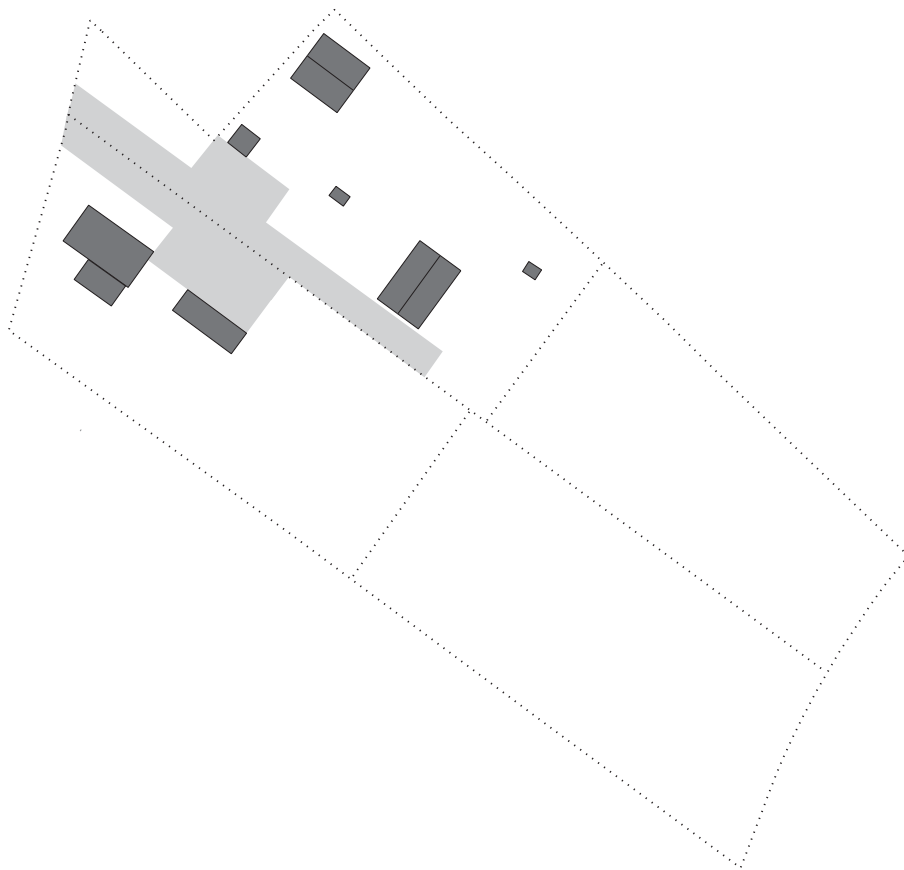
functies

De familie Blaha is van plan om het huidige perceel dat een oppervlakte heeft van 9422 m² in tweeën te knippen. Dat zal resulteren in twee eenheden, een van 4369 en de andere van 5053 m². Op het gedeelte waar nu de familiewoning en het vakantiehuisje (bed & breakfast) staan zal de perceelgrote aangepast worden tot een maximale oppervlakte van 2500m². Het resterende deel zal een agrarische bestemming krijgen. Het gedeelte van het perceel waar nu het kassencomplex staat zal ingrijpend veranderen. De kassen en de kwekerij zullen ruimte maken voor een nieuwbouwwoning met een perceelgrote van max. 2500m². Tevens zal hier de overgebleven grond een agrarische bestemming krijgen.

Met de positionering van het nieuwe bouwvolume zal rekening worden gehouden met de rooilijn van de bestaande lintbebouwing. Het gebouw staat onder dezelfde hoek en afstand ten opzichte van de Kruisstraat als naastgelegen woningen. Conform de in het bestemmingsplan aangegeven maatvoering voor de landschappelijke inpassing van een nieuwe woning is met het volgende rekening gehouden:

- afstand gevel woning tot zijdelingse of achterste perceelsgrens minimaal 5 m,
- afstand gevel bijgebouw tot zijdelingse of achterste perceelsgrens minimaal 3 m,
- bouwvlak: afstand tot weg en richting in overeenstemming met naastliggende woningen.



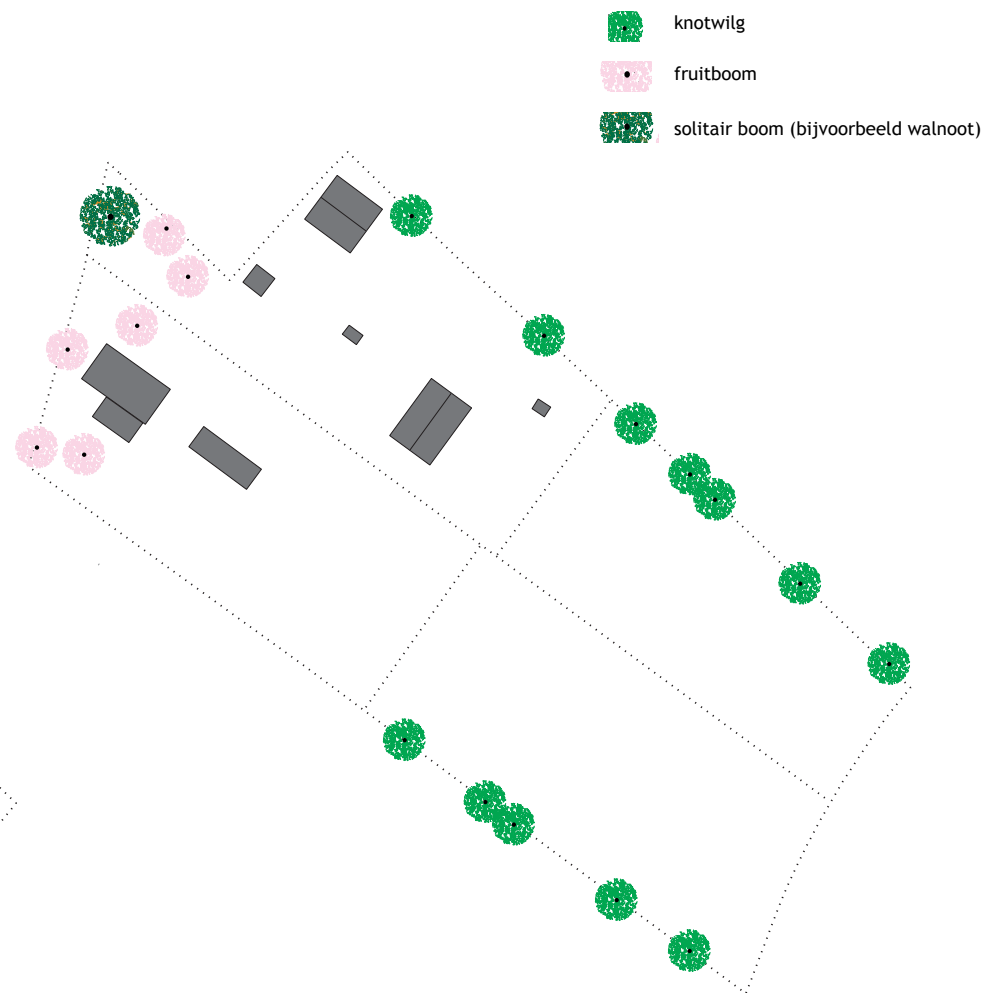
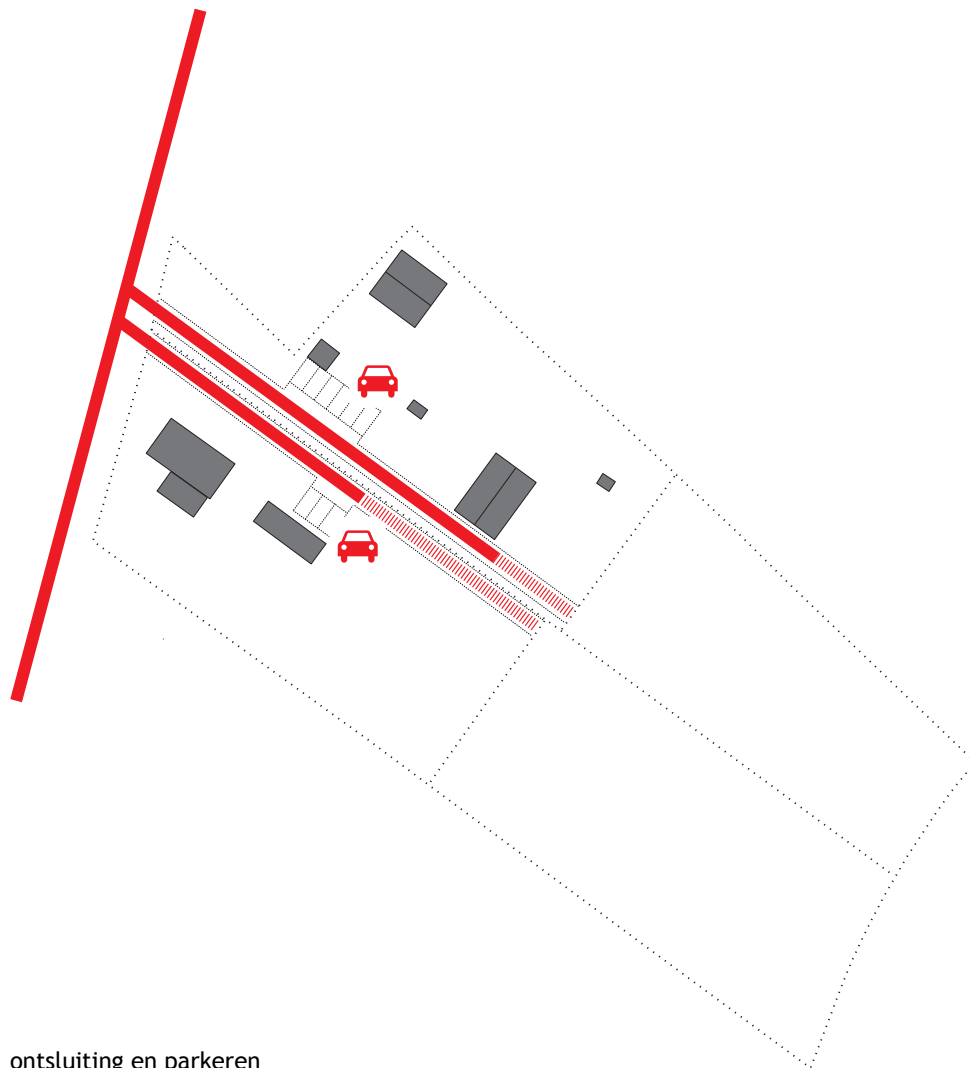


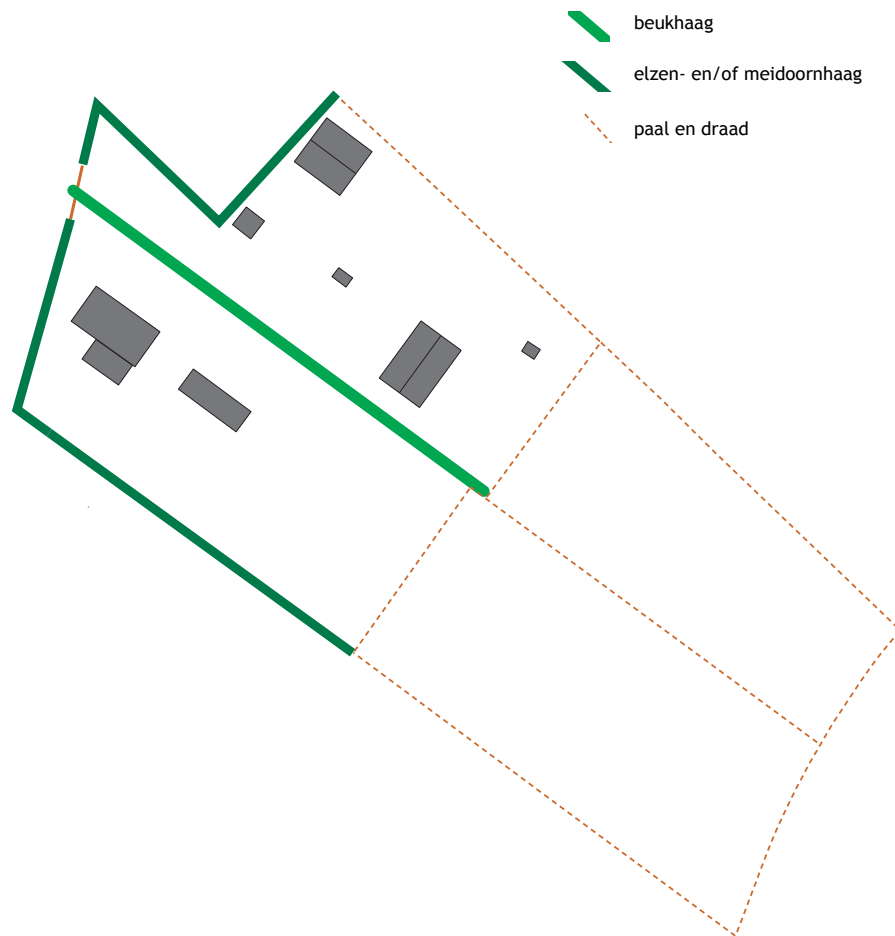
woonerf

Door de functiewijziging van het perceel ontstaat er een andere ruimtelijke indeling. Het voorste deel van het perceel aan de Kruisstraat krijgt een woonfunctie en een dichter karakter en het achterste deel gelegen bij de dijk krijgt een agrarische bestemming en een opener karakter. Aan de Kruisstraat komt ruimte vrij voor een voortuin. Zo ontstaan er drie groene sferen op het perceel: een voortuin die het pittoreske karakter van de Kruisstraat dient te versterken, een tuin bij de woning die naar de smaak van de toekomstige eigenaar ingericht mag worden en een agrarisch veld dat als weiland of akkerbouwgrond gebruikt kan worden.

De nieuwe erfgrens tussen de bestaande en het nieuwe woonerf wordt gemarkeerd met een haag. Het voorstel is om de huidige beukenhaag als uitgangspunt te nemen en door te trekken tot aan de Kruisstraat. Aan de weerszijde van deze haag komt een verhard of half verhard toegangspad. Via dit pad worden de woningen en de bijgebouwen ontsloten. De achter gelegen weiland wordt indien nodig ontsloten via een half verhard pad. Om de toegang op deze plek te kunnen realiseren zal het noodzakelijk zijn om de bestaande oprit op te schuiven. De groene berm en watergang langs de weg wordt hierdoor zo min mogelijk onderbroken.

Er dienen in totaal 5 parkeerplaatsen (2 p.p.woning + 3 p.p. bed en breakfast) bij de bestaande woning te worden gerealiseerd en 2 p.p. bij de nieuwe woning. Inzet is om deze parkeerplaatsen in een compacte opstelling te projecteren langs het toegangspad ter hoogte van het vakantiehuis aan de ene kant en net achter de nieuwbouw aan de andere kant.





Het huidige bomenbestand is zeer beperkt. Er staan een aantal los verspreide bomen in de modeltuinen. Het streven is om de bomen op te ruimen die met de bestemmingswijziging in een agrarisch gebied komen te staan. De overige bomen zullen het deel blijven uitmaken van de tuin. Het voorstel is om een aantal wilgen aan te planten langs het oostelijke en zuidelijke erfgrans om daarmee een landschappelijke coulisse te creëren naar de naastgelegen weilanden. Inzet is verder om in de voortuinen een aantal nieuwe hoogstamfruitbomen te planten, passend bij deze streek. De entree naar het erf zal met een 'exotische' boom (paardenkastanje, walnoot...) gemarkeerd worden.

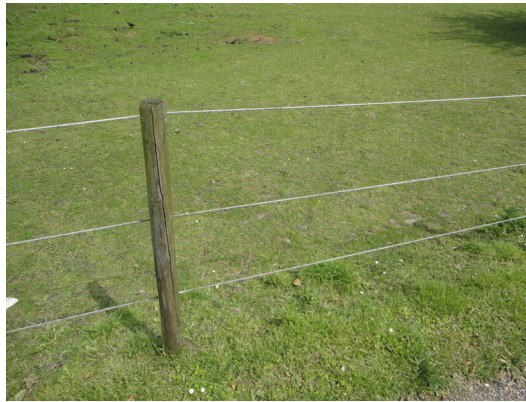
Op de kavel komen twee typen omheiningen voor - haag en paal en draad afrastering. Huidige coniferen langs de westelijke erfgrans worden vervangen door een elzenhaag. Tussen de bestaande en het nieuwe woonperceel wordt de huidige beukenhaag doorgetrokken. Gebiedseigen haagsoorten zoals meidoorn-, elzen- of beukhaag zullen de erfgrans langs de Kruisstraat markeren. De huidige stalen schuifpoort zal worden opgeruimd. Langs de oostelijke erfgrans en rondom weilanden zullen houten paal en draad afrastering het beeld bepalen.



Referenties



impressie T- boerderij



houten paal en draad



elzen-, meidoorn- of beukenhaag als erfgrens



knotwilgen langs weiland



hoogstamfruitbomen op het voorterrein



solitaire boom bij de entree

Colofon

‘Aan de lint’
landschappelijke inpassing van een woonkavel
- Kruisstraat 5A, Tiel

in opdracht van de familie Blaha

december 2013

Ivana Zambeli landshscharsarchitect BNT
Molenveldlaan 63
6523 RK Nijmegen
024-32340403
06 10701573

begeleiding gemeente Tiel:
Dennis Overmulder
Geert-Jan Leemreize
Maricke Hiddink
Willy Rovers