

WIJZIGINGSPLAN VAB-REGELING: BREDESTRAAT 4, ZENNEWIJNEN

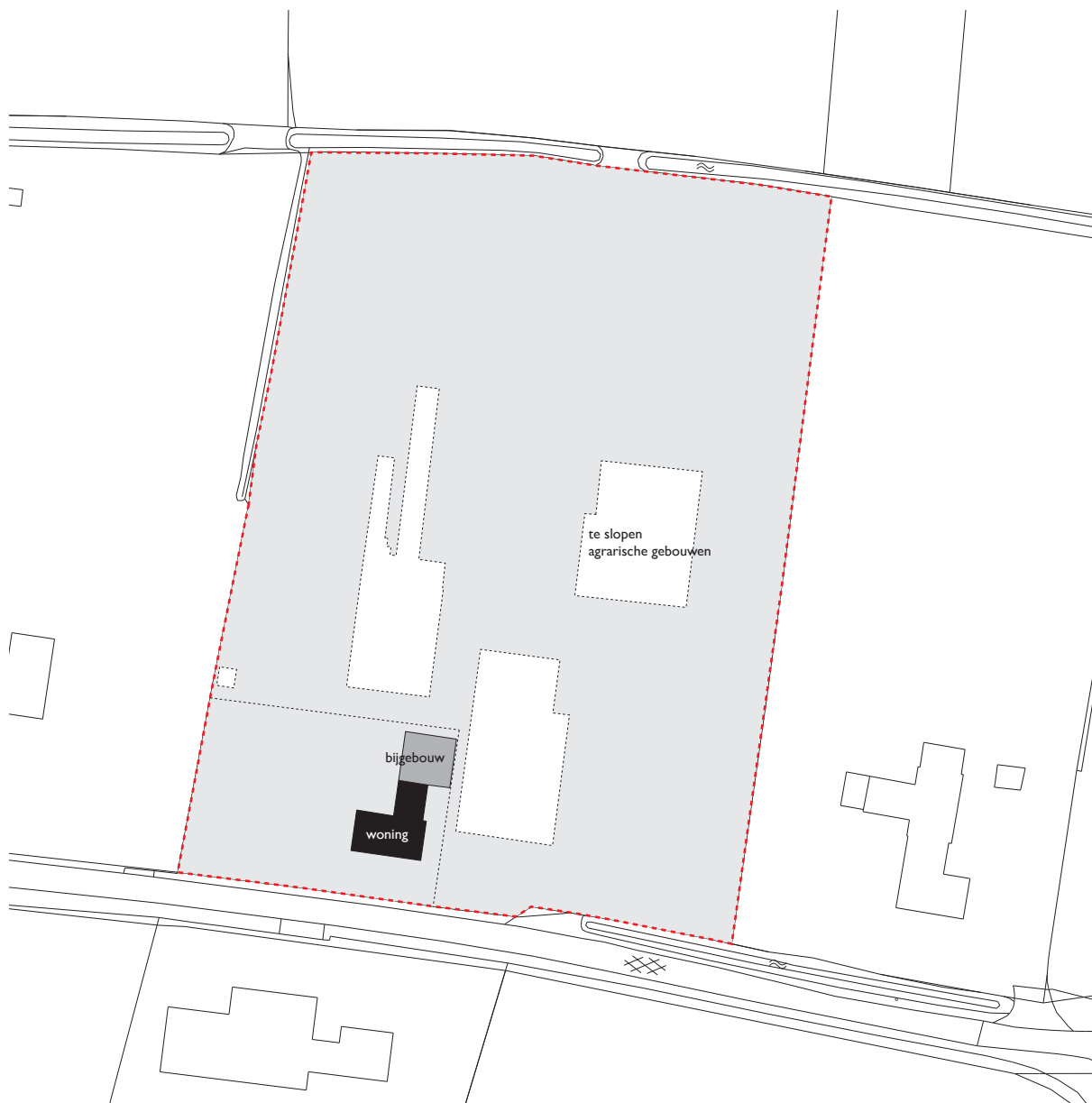
ruimtelijke uitgangspunten t.b.v. een landschappelijke inpassing



ZAMBELI
LANDSCHAPS-
ARCHITECTUUR

29 oktober 2015

Inleiding



plangebied: bestaande situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande agrarische bestemming van zijn perceel aan de Bredestraat 4 te Zennewijnen 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.

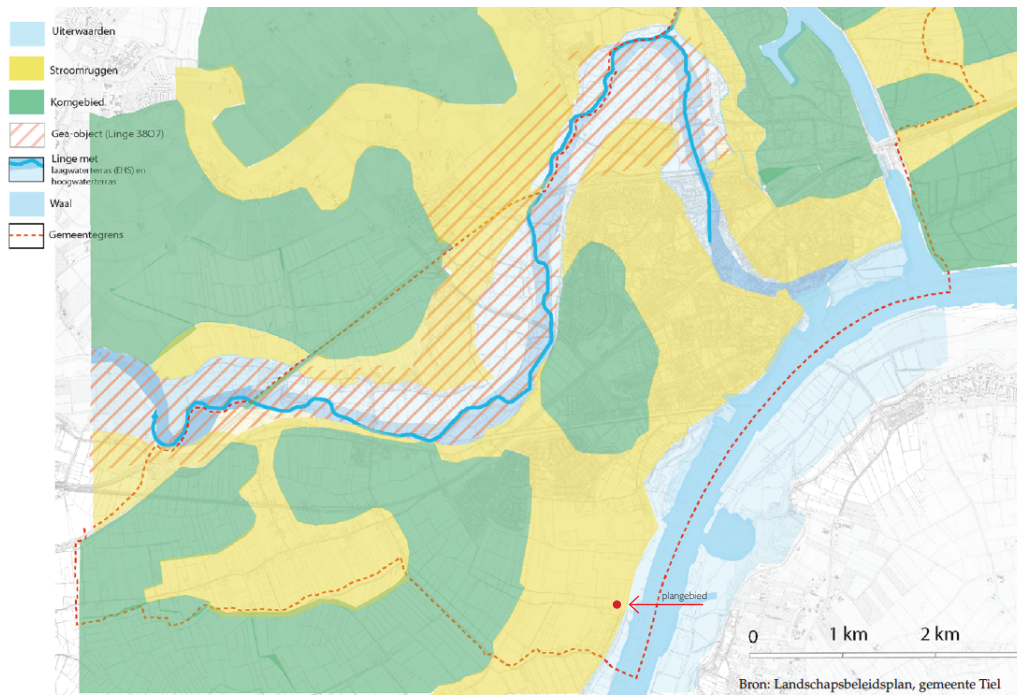
De wijzigingsprocedure wordt gevoerd op basis van de VAB-regeling uit het bestemmingsplan Regionale Regelingen. De aanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan Buitengebied en het paraplubestemmingsplan Regionale Regeling. Voor het indienen van deze aanvraag dient een landschappelijke inpassing van 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 gemeente Tiel heeft landschapsarchitecte Ivana Zambeli gevraagd om een aantal ruimtelijke uitgangspunten op te stellen die als basis gaan dienen voor het maken van een landschappelijke inpassing. De te maken landschappelijke inpassing is een middel om draagvlak te verwerven bij de gemeente Tiel met als doel het goed laten verlopen van de procedures.

Ligging plangebied

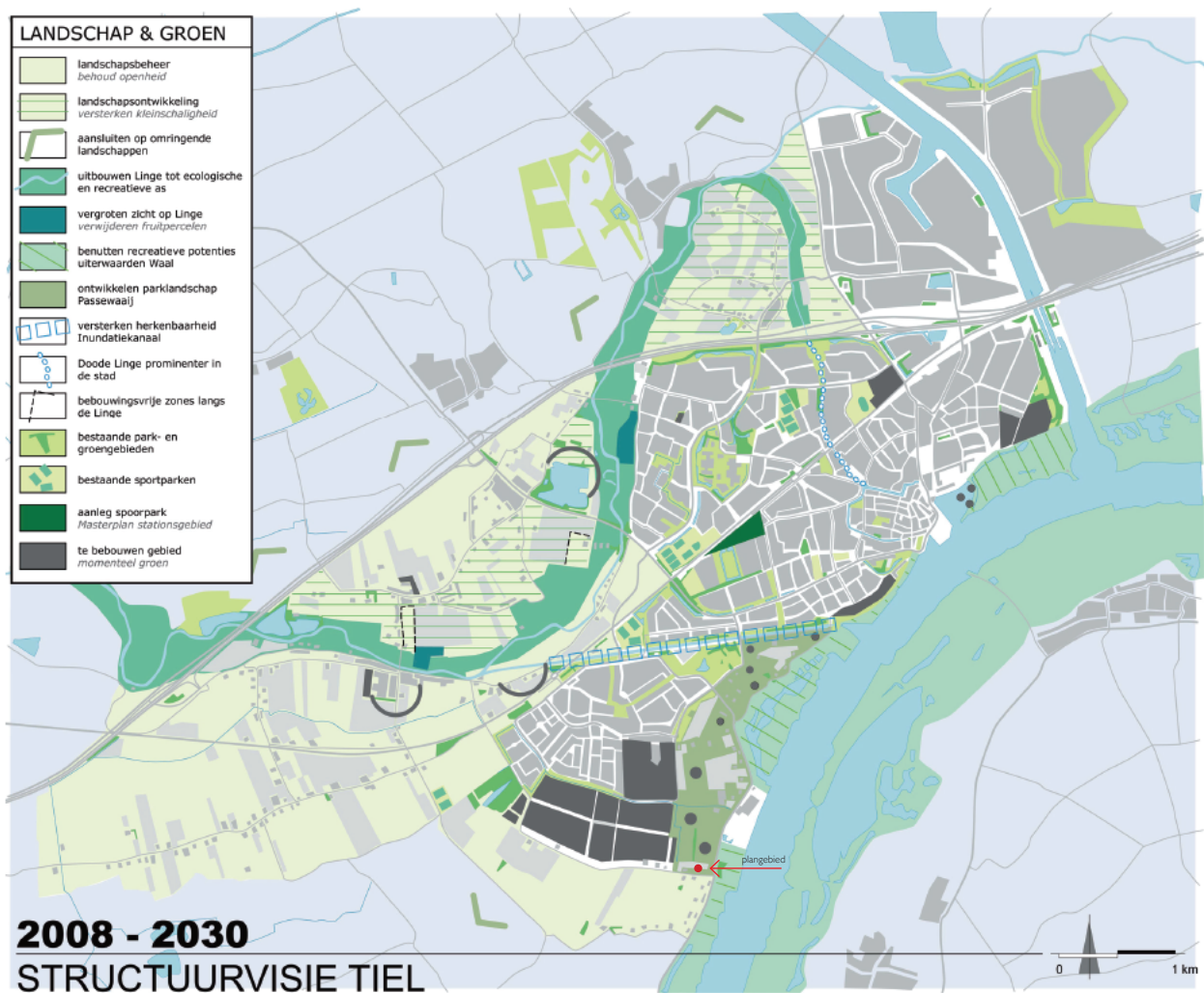


plangebied met directe omgeving



Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied ten zuidwesten van de stad Tiel. Het is gelegen aan oude agrarische lint de Bredestraat dat nagenoeg haaks gepositioneerd is ten opzichte van de Ophemertsedijk en van de Waal. Het maakt deel uit van het stroomruggebied 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.

Beleidsmatige context



De Structuurvisie Tiel 2030 zet voor de groengebieden ten zuidwesten van de stad in op het vergroten van de recreatieve mogelijkheden en het ontwikkelen van nieuwe groene woonvormen. 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 – kleinschalig stroomruggebied. Bij de belangenafweging met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling zijn het agrarisch belang en het landschappelijk belang nevenschikt. 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 blokverkeveling. 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.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing



kleinschaligheid en doorkijkjes



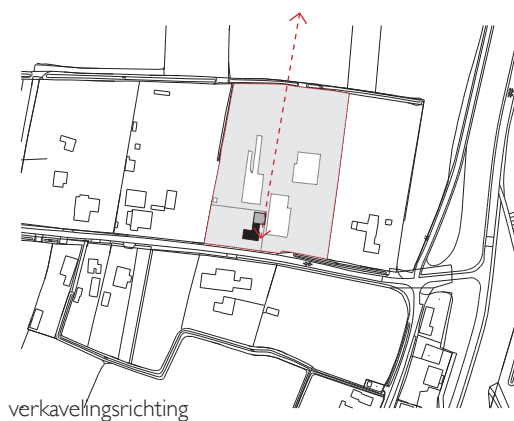
historische kaart 1870: kleinschaligheid dicht bij de dijk, blokverkaveling verderweg



historische kaart 1811: eerste bebouwing

1. KLEINSCHALIGHEID VAN HET LANDSCHAP VERGROTEN

Het karakter van het oude lint is tweedelig. Dichter bij de dijk, waar de occupatiegeschiedenis begonnen was, is het lint compacter, de gebouwen staan dichter bij elkaar en er is meer opgaande beplanting. Verder weg, westwaarts richting het komgebied, wordt het beeld bepaald door los van elkaar gelegen boerderijen en ruime doorkijkjes naar het achtergelegen agrarisch gebied. Dit beeld is door de jaren heen vervaagd, het is minder kleinschalig en minder besloten. Daarom is het waardevol om initiatieven in het gebied te gebruiken om de oorspronkelijke ruimtelijke kenmerken leesbaar te maken. De landschappelijke inpassing van het perceel aan de Bredestraat 4 dient bij te dragen aan het herstel van het oorspronkelijke kleinschalige karakter van het gebied.



verkavelingsrichting



historische kaart 1890



2. TWEE LANGWERPIGE KAVELS

Het huidige perceel dient in twee woonkavels gesplitst te worden. Het voorstel is om beide kavels te laten lopen vanaf de weg tot aan de parallel aan de weg gelegen sloot. Op dezelfde wijze zijn naburige kavels georganiseerd. Dat resulteert in twee langwerpige kavels die haaks op de weg georiënteerd zijn.

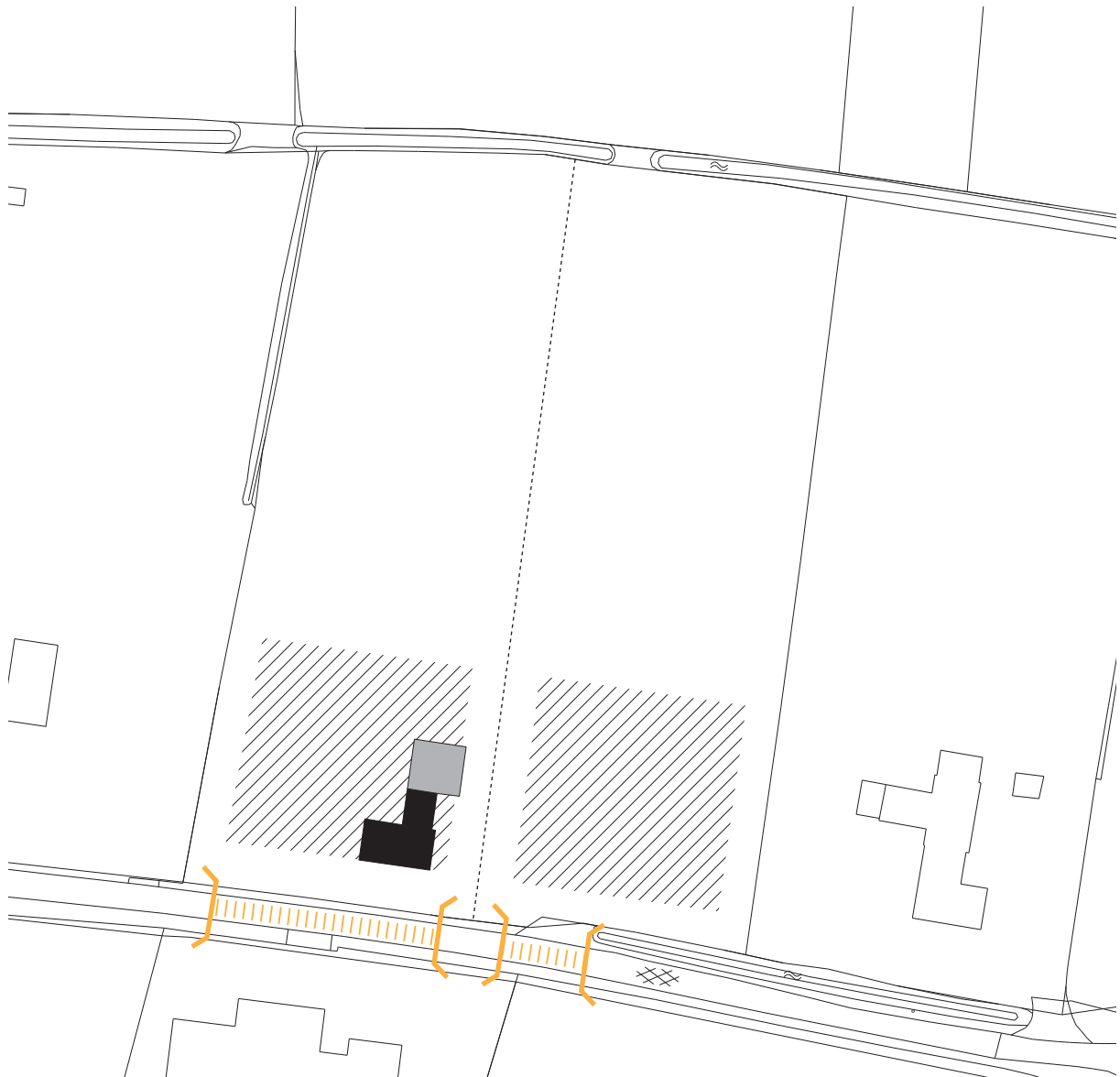


3. ZOEKGEBIED NIEUWBOUW

Voor de positionering van het zoekgebied voor het nieuwe bouwvolume wordt de bouwlijn van het bestaande woongebouw als uitgangspunt genomen. De voorgevel van de nieuwbouw dient evenwijdig te staan ten opzichte van de Bredestraat net als naastgelegen woningen. De bouwlijnen van de naastgelegen woningen verspringen ten opzichte van elkaar. De bouwlijn van de nieuw te bouwen woning mag gezocht worden tussen deze twee bouwlijnen. Het advies is om aan de straatzijde max. 50% te bebouwen van het als zoekgebied gemarkeerd vlak. De bijgebouw(en) dienen niet in het verlengde van de voorgevel van het woongebouw te staan. Het advies is om deze objecten verspringend ten opzichte van de voorgevel van het woongebouw te positioneren of in de zone achter de achtergevel van het woongebouw als een los of geschakeld volume. De diepte van het zoekgebied is gebaseerd op de ruimtelijke configuratie van de omliggende kavels waarbij over het algemeen in een zone van ca. 30 m ten opzichte van de bouwlijn alle bouwvolumes zijn gegroepeerd.

Verder is conform de in het bestemmingsplan aangegeven maatvoering voor de landschappelijke inpassing van een nieuwe woning 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.



4. ZOEKGEBIED ONTSLUITING ERF

De twee woonerven dienen ieder een eigen inrit te krijgen. De continuïteit van de groene zone langs de weg wordt daarbij zo min mogelijk aangetast. Dat betekent dat de toegangsweg een functioneel en compact karakter zou krijgen en geprojecteerd zou worden naast de woning. De inrichting hoort bij het landelijke karakter van het gebied te passen. Dat houdt in dat het beeld van de inrichting bepaald mag worden door toepassing van gebakken klinkers, keien of half verharding. Een combinatie van deze materialen is mogelijk.



5. GROENE SFEREN, PITTORESK EN DIVERS

Door de functiewijziging van het perceel ontstaat er een andere ruimtelijke indeling. Het perceel als geheel zal een meer pittoresk en divers karakter dienen te krijgen. Het voorste deel van het perceel rondom het woonhuis en bijgebouwen krijgt een representatief/gecultiveerd karakter en het achterste deel een meer agrarisch/natuurlijk karakter. Zo ontstaan er twee functionele en groene sferen op het perceel: "het voor" en "het achter". De grens tussen deze twee sferen is niet scherp. Het beeld van het voorterrein zou bepaald kunnen worden door bijvoorbeeld een siertuin, moestuin, huisweide, boerenboomgaard, bloemenplukweide, fruitlaantje, solitaire bomen e.d. Daarentegen zou het beeld van het achterterrein bepaald kunnen worden door een hoogstamboomgaard, weiland, houtsingels, geriefhoutbosjes e.d.

De perceelscheidingen zouden uit heggen, struweelhagen en houtsingels kunnen bestaan. De haag rondom de voortuin is max. 1 m hoog. Langs de zijanten van "het voor" is de haag max. 2 m hoog. De erfbegrenzing van "het achter" hoeft niet helemaal dicht gemaakt te worden maar kan deels gemarkeerd worden door struweelhagen en houtsingels. De sloot langs de perceelgrens achter op de kavel zou begeleid kunnen worden door een aantal wilgenbomen, eventueel in combinatie met paal en draad afrastering. Heggen of hagen kunnen tevens voorkomen op het perceel zelf, rondom een moestuin, boomgaard of als scheiding tussen de weilanden. In het weiland of om de boomgaard kwam van oudsher meidoorn of een gemengde doornhaag voor. Rondom de voortuin gaat de voorkeur uit naar beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn of liguster.



6. BEBOUWING

Het bebouwingsbeeld langs de Bredestraat is divers en bestaat uit een afwisseling van historische boerderijen, naoorlogse kleinere woningen, agrarische bebouwing en nieuwbouwwoningen wier vormgeving geïnspireerd is op de oude boerderijen. De vormgeving en het materiaalgebruik is eenvoudig en functioneel. Het overheersende materiaal is rode tot roodbruine baksteen. In de gevels van de schuren en stallen is, naast baksteen, vaak donkergekleurd hout verwerkt. De wit geverfde gevels komen ook voor. De bebouwing is voorzien van oranje of antracietkleurige pannendaken of rieten daken.

Deze diversiteit biedt veel mogelijkheden voor de nieuw te ontwikkelen woningen aan de Bredestraat. Het karakter van de woning zou meer traditioneel of juist modern kunnen zijn. Van belang is dat daarbij de rekening wordt gehouden met een ingetogen materiaalgebruik en een eenvoudige vormgeving. Evenals de toepassing van de gebiedskenmerkende materialen.