

Inrichtingsplan buitenplaatsen Kruisstraat

Landgoed Kruisstraat

▶ opdrachtgever Vastgoed Gilde BV

▶ Maart 2016

ruimtelijke
denkers

wissing

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31(0)180613144
F +31(0)180620461

info@wissing.nl
www.wissing.nl

1. Inleiding

Op enkele terreinen ten zuiden van de kern Tiel aan de Kruisstraat is het initiatief genomen voor de realisatie van een tweetal buitenplaatsen. Hiertoe zijn een inrichtingsplan, een beeldkwaliteitsplan en een ontwerp voor de bebouwing opgesteld. Het doel van dit initiatief is zorg te dragen voor een duurzame ontwikkeling en instandhouding van het natuurlijk landschap tussen de Kruisstraat en de Ophemertsedijk. Om dit mogelijk te maken is in het initiatief een aantal nieuwe economische dragers voorgesteld. Onderdelen van deze economische dragers bestaan uit de ontwikkeling van enkele bouwlocaties op het terrein van de buitenplaatsen.

1.1 Ligging planlocatie

De locatie ligt in een gebied dat als een overgangsgebied tussen stad en de rivier kan worden gekenmerkt. Het ligt ten zuiden van (het centrum van) Tiel en ten oosten van de nieuwbouwwijk Passewaaij. Het plangebied ligt tussen de Kruisstraat en Ophemertsedijk. Het totale bestemmingsplangebied heeft een oppervlakte van ruim 5 ha, waarbij de bouw kavels in clusters over het plangebied worden verspreid. Het plangebied is niet openbaar toegankelijk en wordt niet doorsneden door langzaam-verkeerverbindingen.

Het landschap rondom de Kruisstraat heeft in de recente geschiedenis een sterke wijziging ondergaan van agrarisch naar verstedelijkt. De grote structuren van het landschap (rivier en dijk, met daaraan parallel lopende wegen zoals de Kruisstraat) zijn moeilijker leesbaar geworden. Door een verdere versnippering in grondbezit en grondgebruik, is het landschap nog moeilijker 'leesbaar' geworden. Deze hoofdgedachte voor het ontwerp heeft als doel de verdere landschappelijke versnippering van het gebied te stoppen. Door deze ontwerpgedachte wordt bovendien bereikt dat wordt aangesloten bij de boomrijke achtertuinen van de huizen aan de dijk. Zowel ecologisch als landschappelijk ontstaat er een grotere robuustere structuur.

Voor de leesbaarheid van het landschap worden de lange lijnen het meest waardevol geacht. De belangrijkste (verkeers)structuurlijnen in de buurt van het plangebied zijn langgerekt en volgen globaal de rivier de Waal. De dijk volgt de loopt van de rivier en ter plaatse van bebouwingsclusters of dorpen lopen er 'achter' wegen langs de dijk. De Ophemertsedijk, de evenwijdig daaraan lopende kwelsloot, maar ook de Kruisstraat lopen in een zuidwest- noordoostelijke richting. De achtertuinen van het bebouwingslint aan de dijk zijn diep en bevatten veel houtopstanden. Daar waar de dijk een grote slinger maakt is waarschijnlijk een oude dijkdoorbraak geweest. Het kleine water grenzend aan de noordoostzijde van het plangebied herinnert daar nog aan.

De structuurlijnen in het plangebied zelf staan hier haaks op. De lijnen in het plangebied lopen evenwijdig aan elkaar, alleen in het noordelijk deel van het plangebied vindt er een hoekverdraaiing plaats. Voor een klein deel grenst de locatie aan de rivierdijk (Ophemertsedijk). Alleen daar waar de locatie grenst aan de rivierdijk is er een directe relatie met de rivierdijk en de rivier mogelijk. Daar waar de locatie niet aan de dijk grens ligt er bebouwing aan de voet van de dijk met lommerrijke tuinen. De locatie zelf is open, er staan nauwelijks bomen of andere opgaande beplanting.

Door de ontwikkeling van de wijk Passewaay is de agrarische omgeving van de Kruisstraat in de jaren '90 van de vorige eeuw gewijzigd naar een stedelijke omgeving. Naast de verdere versnippering van de perceelstructuur, betekent die ook wijzigingen in het grondgebruik. Andere dan agrarische bedrijven vestigen zich en agrarische percelen worden door particulieren in gebruik genomen als

'hobbyland' voor bijvoorbeeld paarden of als tuin. Ook de gemeente heeft verschillende percelen in de directe omgeving als recreatiegebied ingericht (ten noorden van de Jhr. P.A. Reuchlinlaan)

1.2 Visie op de buitenplaats

Nieuwe buitenplaatsen zijn te omschrijven als complexen van gebouwen met een omringend park. Buitenplaatsen dragen bij aan een architectonische en stedenbouwkundige afronding of aanvulling van de overgang van stedelijk gebied naar meer landelijk gebied. In plaats van een harde bebouwingsrand kan met een buitenplaats een geleidelijke overgang van stad naar platteland worden gecreëerd. Daarbij is de groene invulling in combinatie met een openbare toegankelijkheid het doel en woningbouw het middel om dit doel te bereiken.

Een buitenplaats bestaat uit een erf met één gebouw of een ensemble van gebouwen met een omringend park. Eén van de belangrijkste kenmerken van een buitenplaats is de samenhang tussen de gebouwen onderling, de samenhang tussen de gebouwen en het omringende park, en de allure dat de buitenplaats in zijn geheel uitstraalt.

2. De nieuwe buitenplaatsen

Voor het gebruik maken van de buitenplaatsregeling gelden regels. Zo dient van de oppervlakte voor de nieuwe buitenplaats minimaal 2/3 deel te bestaan uit opgaand bos (al dan niet voorzien van watergangen/partijen en open velden), opengesteld voor publiek. Binnen het resterende gedeelte dienen de woningen gesitueerd te worden.

Er zijn twee eigendomscomplexen. De noordelijke buitenplaats meet een oppervlakte van 1.50.09 ha. Op deze buitenplaats mogen 3 wooneenheden verrijzen.

Het zuidelijk deel beslaat een oppervlakte van 3.51.76 ha. Indien een eigendom groter is dan 1 ha, mag er voor elke extra ha een extra (los gelegen) wooneenheid worden toegevoegd. In dit geval komen er in het totaal 5 woningen, waarvan 1 wordt toegevoegd aan het cluster van 3 woningen en de 5e woning gesitueerd wordt aan de Ophemertsedijk.

De resterende oppervlakte maakt deel uit van de erven of bestaat uit een mee ontworpen weiland. Volgens de regeling zullen er op de beide eigendommen verschillende buitenplaatsen komen. Omdat de beide buitenplaatsen gelijktijdig worden ontwikkeld is er voor gekozen één gezamenlijk ruimtelijk ontwerp voor de landschappelijke inrichting te maken. Hiermee ontstaat er de mogelijkheid een groter aaneengesloten bos/ parkgebied te maken met aansluitende wandelpaden.

2.1 Stedenbouwkundige aspecten

De toegang tot de nieuwe buitenplaatsen is gelegen aan de Kruisstraat, daar waar het plangebied direct aan deze weg grenst. Hier zal de hoofdtoegang tot het totale buitenplaatscomplex (het gehele plangebied) zijn. Een nieuwe verbinding in de vorm van een riante laan verbindt en ontsluit de twee buitenplaatsen en hun verschillende gebouwen. De laan is ook de toegang voor bezoekers van het openbaar toegankelijke parkgedeelte van de buitenplaatsen.

Op een buitenplaats is altijd sprake van een duidelijke hiërarchie, en een samenhangend ensemble van gebouwen. Dit ensemble staat op ruime afstand van de begrenzingen van de buitenplaats. De gebouwen van het ensemble zijn gegroepeerd rond een gezamenlijk voorplein. De gebouwen hebben allen hun entree aan dit voorplein. Daarnaast is er, bij grote buitenplaatsen, op ruime afstand van de hoofdbebouwing ruimte voor een individuele woning buiten het ensemble. Dit past in het beeld van een buitenplaats met een centrale hoofdgebouw met daarbij behorende, dienstwoningen, zoals de portierswoning of rentmeesterswoning. Het toegestane aantal gebouwen en of er naast het centrale bebouwingsensemble ook een woning buiten het ensemble is toegestaan, is vastgelegd in het buitenplaatsenbeleid van de gemeente en het bestemmingsplan.

De positie van het ensemble van gebouwen draagt in belangrijke mate bij aan de uitstraling van de buitenplaats. De hoofdbebouwing staat niet alleen op ruime afstand van de begrenzing maar is ook op een klassieke wijze gepositioneerd en staat duidelijk in het zicht, doorgaans centraal in een zichtas.

In het plangebied zijn twee buitenplaatsen voorzien. Per buitenplaats is er sprake van een ensemble van hoofdgebouwen. Deze ensembles hebben ieder een eigen identiteit en een sterke onderlinge ruimtelijke samenhang, zodat er in het totale bebouwingsbeeld sprake is van twee buitenplaatsen: de één iets klassieker van karakter, ander iets landelijker.

2.1.1 De noordelijke buitenplaats

De centrale laan die min of meer parallel aan de Kruisstraat ligt, leidt langs het eerste gedeelte van het parkbos naar de noordelijke buitenplaats. Dicht bij de Kruisstraat en nabij de Inundatiedijk Zuid ligt de noordelijke buitenplaats, die bestaat uit een hoofdgebouw met maximaal twee secundaire gebouwen. De secundaire gebouwen zijn ook woningen. De bebouwing in deze buitenplaats zijn zo gepositioneerd, dat er verschillende verankeringen met de omgeving plaatsvinden. Zoals het zicht op de Sint Maartenskerk in Tiel, maar ook zicht over de resterende landbouwgronden, de uiterwaarden met de Waal en de Kruisstraat. Ook vanaf de Kruisstraat is er een zichtlijn zijn op dit complex, verscholen achter de bomen.

In elk gebouwvolume is 1 woning opgenomen. De twee bijgebouwen moeten worden opgevat als kleinere bouwvolumes, aan weerszijden van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw staat op de meest prominente plek, in een zicht-as, die correspondeert met de hoofdrichting van de agrarische kavels in dit deel van het plangebied.

2.1.2 De zuidelijke buitenplaats

De entree van het zuidelijke buitenplaatscomplex ligt op enige afstand van de laan. De buitenplaats toont zich als een samenhangend gebouwencomplex van een hoofdgebouw en drie secundaire gebouwen. De secundaire gebouwen zijn ook woningen. De gebouwen zijn gegroepeerd rondom een gezamenlijk erf, dat als het ware de formele toegangszijde van de gebouwen vertegenwoordigd. De toegangslaan is centraal ten opzichte van dit erf en het hoofdgebouw gesitueerd. Haaks op deze centrale as van de laan en het hoofdgebouw ligt een secundaire dwars-as.

Het hoofdgebouw staat in de as van de toegangslaan, en is het hoogste en meest voornamelijk gebouw aan het erf. De situering van de gebouwen op de buitenplaats maakt dat ook vanaf de Kruisweg de buitenplaats zich toont. De buitenplaats wordt door de toegangslaan van de buitenplaatsencomplex ontsloten.

2.1.3 Individuele woning

Ten zuiden van het gebouwencomplex ligt een individuele woning nabij de Ophemertsedijk. Voor de typologie van deze woning is aansluiting bij een hogere gebouwentypen op buitenplaatsen zoals een 'spyker' (opslagplaats voor graan), zoals deze ook bestaan heeft in 1761 op de verdwenen buitenplaats Latenstein (tegenwoordig industrieterrein) in Tiel. Door de grotere hoogte is het mogelijk over de dijk te kijken. Dit bijzondere gebouw geeft vanuit de omgeving een markering van het zuidelijkste deel van de buitenplaats.

Met het waterschap is overleg gevoerd met betrekking tot de hoogte van het maaiveld. Omdat er in de toekomst een dijkverhoging aan de orde is, en het gebied gevoelig is voor kwel, adviseert het waterschap om de woning op een 'huisterp' te plaatsen. Het maaiveld onder de woning en een gedeelte van de tuin en de toerit worden daartoe opgehoogd.

3. Gebouwen

3.1 Ensemble van gebouwen

De twee ensembles van gebouwen laten in de organisatiestructuur een formele opbouw zien met een duidelijke hiërarchie. Elk ensemble kent 1 primair hoofdgebouw en meerdere secundaire gebouwen. Het hoofdgebouw heeft een voornamelijke uitstraling door de ligging aan het centrale voorterrein, de meest prominente plek binnen het gebouwensemble en door zijn architectonische uitstraling. De overige gebouwen in het ensemble zijn in architectuur, maar ook in hun ligging hierop afgestemd, zodat ze de allure van het hoofdgebouw versterken, maar op zichzelf een minder voornamelijke uitstraling hebben.

Het uitgangspunt voor de typologie van de gebouwen op de buitenplaatsen is de in de Tielerwaard voorkomende voornamelijke huizen en boerderijen, met bijbehorende bijgebouwen.

3.2 Hoofdgebouw in het gebouwensemble

Het hoofdgebouw heeft een helder en duidelijk afleesbaar volume. Het is minimaal twee lagen hoog, en voorzien van een hellende kap (zadeldak, schilddak). De voorgevel heeft een symmetrische opbouw met een centrale entree die de allure van het hoofdgebouw versterkt. De overige gebouwen in het gebouwenensemble zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Ze hebben een helder hoofdvolume, dit kan een eenvoudig samengesteld volume zijn. De gebouwen hebben geen symmetrische opbouw, omdat dit kan concurreren met het hoofdgebouw binnen het ensemble. De gebouwen ogen lager dan het hoofdgebouw.

3.3 Individuele woning buiten het ensemble

De individuele woning aan de Ophemertsedijk is in hiërarchie ondergeschikt aan het hoofdgebouw van de buitenplaats en oogt kleiner dan het hoofdgebouw van de buitenplaats. Voor de hoogte en het volume is het bestemmingsplan leidend. De woning heeft een helder volume dat samengesteld kan zijn. De woning is voorzien van een hellende kap.

4. Landschapsinrichting

De Engelse landschapsstijl is leidend voor de landschapsinrichting, zoals ook aangetroffen wordt op de buitenplaats Djoerang en het oude park achter het gemeentehuis van Tiel. Symmetrie in de landschapsinrichting wordt voorkomen en slingerende paadjes en verrassende doorkijkjes bepalen het ontwerp. Via gebogen lanen voert men naar 'alle uithoeken' van de buitenplaats. Hierbij is de situering van de woningen grotendeels asymmetrisch. In de opbouw zijn er steeds duidelijke verschillen tussen de centrale woning, met zichtrelaties naar de omgeving en de andere woningen die qua situering, verschijningsvorm of volume ondergeschikt zijn. Direct rondom de woningen is er sprake van een meer geordende rangschikking, in het belang van de bruikbaarheid van de kavels.

Een tweede ontwerplaag wordt gevormd door de oorspronkelijke kavelgrenzen. De ordening van de zuidelijke woningen is hierop gebaseerd, parallel aan de kavelgrenzen. Wanneer men door het parkbos loopt ziet men dwars op de lanen het oorspronkelijke slotenpatroon nog doorlopen, die een lijnenspel vormen met de wandelpaden en de vijverpartij.

4.1 Structuur en inrichting landschap

Bij de inrichting van de buitenplaats dienen de structuurlijnen in het landschap als uitgangspunt genomen te worden. Het is van belang dat open en gesloten delen elkaar afwisselen zodat er een kleinschalig afwisselend beeld ontstaat dat zo kenmerkend is voor het gebied.

Openbaar toegankelijk

De inrichting van de buitenplaats dient bij te dragen aan de verfijning van het langzaam verkeernetwerk tussen de wijk Passewaaij en Tiel en de dijk. Een deel van de buitenplaats dient openbaar toegankelijk te worden. Daarnaast wordt er een route opgenomen tussen de Kruisstraat en de Ophemertsedijk.

De langzaam verkeer routes over de buitenplaats geven een gevarieerd beeld met afwisseling tussen open en besloten stukken. Het pad kan door het bos, de rand van het bos, door de boomgaard en door open weiden lopen.

Bos, opgaande bosschages en boomgaarden

Op de buitenplaats dient bos aangelegd te worden. Dit bos draagt bij aan de gewenste afwisseling tussen open en gesloten delen op de buitenplaats. Er dient bos aangelegd te worden tussen beide buitenplaatsen zodat deze geen onderlinge zichtrelatie hebben. Het bos wordt aangeplant met inheemse soorten. Het parkbos wordt doorsneden door gebogen lanen en het oorspronkelijke slotenpatroon.

Naast bos dienen er ook boomgaarden, zogenaamde "plukbossen", te worden aangelegd. Deze zorgen voor een minder besloten sfeer dan het bos, en boomgaarden passen in het landschapsbeeld. De boomgaard bestaat uit hoogstam fruit. De bomen staan bij voorkeur in bloemrijk grasland en niet in een strak gemaaid gazon. Ook kan er gekozen worden voor gras dat op natuurlijke manier 'gemaaid' wordt door bijvoorbeeld schapen. Indien gewenst kan de boomgaard afgebakend worden met een lage haag. Het areaal aan plukbossen alsmede de in het gebied aanwezige laanbomen en solitaire bomen, worden meegerekend in de gevraagde 2/3 deel opgaand geboomte.

Grasland en weiland

Grasland en weiland zorgen voor openheid in het beeld. Het heeft de voorkeur om deze zo te situeren dat er zichtlijnen ontstaan op de bebouwing van de buitenplaats, zonder dat er tussen de twee buitenplaatsen en de individuele woning directe zichtrelaties ontstaan.

Watergangen

De bestaande watergangen in het plangebied worden grotendeels gehandhaafd en er worden nieuwe toegevoegd. Met het waterschap is op 18 februari 2016 overleg gevoerd over de watergangen in het gebied. Bestaande watergangen in het plangebied zijn C-watergangen, met uitzondering van de A-watergang langs de Kruisstraat. Indien C-watergangen worden gedempt en elders worden gecompenseerd, dan kan de nieuwe watergang een B of C-watergang zijn. Watergangen die worden aangelegd ten behoeve van compensatie zijn B-watergangen. Het bestemmingsplan maakt de aanleg van watergangen mogelijk.

Watercompensatie

De hoeveelheid aan te brengen nieuw verhard oppervlak betreft het dak- en verhardingsoppervlak (terreinverharding)

	<i>bestaand</i>	<i>nieuwe situatie</i>
Bebouwing	0 m ²	1430 m ²
Bijgebouwen	0 m ²	(aansname 70 m ² /kavel): 560 m ²
Terreinverharding	0 m ²	660 m ²
Halfverharding	0 m ²	<u>4336 m²</u>
Totaal		6986 m ²

De halfverharding wordt voor 100% meegerekend in de compensatie verharding.

Het bestaande water in het plangebied is 1169 m², het te compenseren water bedraagt 436 m³ per hectare, te weten: $0,70 \text{ ha} \times 436 \text{ m}^3 = 305 \text{ m}^3 = 305/0,3 = 1017 \text{ m}^2$. Het nieuw water in het plangebied bedraagt 1275 m². Dit betekent dat er $1275 - 1017 = 258 \text{ m}^2$ aan water voor andere doeleinden kan worden ingezet. Bijvoorbeeld voor het dempen en compenseren.

Vanwege de aanwezigheid van kwel in het gebied (bij hoogwater in de Waal), wordt het nieuwe water niet in de vorm van een brede vijverpartij aangelegd, maar als een brede sloot die de bestaande watergangen in het gebied verbindt.

De bodem en taluds van het nieuw te graven water moeten zijn voorzien van een voldoende dikke kleilaag ten behoeve van de stabiliteit en om opbarsting en/of wegzijging te voorkomen. De kleilaag moet minimaal 1,00 meter dik zijn. Toe te passen klei moet een afslibbaarheidpercentage van 65% en een lutumpercentage tussen 25% en 37% hebben. Tevens moet de klei voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit.

4.2 Erfinrichting

Gezien de cultuurhistorische context waaraan ook de bebouwing refereert is het voor de hand liggend dat ook de erfinrichting recht doet aan de historische setting. Het belangrijkste bij erven in Gelderland is dat het erf en de omgeving geleidelijk in elkaar overvloeien. Vaak markeren slechts enkele struiken of bomen de grens tussen tuin en landschap. De tuin is daarbij slechts beperkt voorzien van verharding, en is ingericht met veel gras. Daarnaast is een onderscheid tussen 'voor', het wonen, en 'achter', het werken, een belangrijk onderscheid dat terugkomt op het erf. 'Voor' betekent in dit geval functies als de boomgaard, de moestuin, een stukje siertuin en een grasveld. 'Achter' heeft vooral betrekking op de schuren en erfverharding.

Voorerf

Het voorerf dient als één gezamenlijk samenhangend erf ingericht te worden. Het voorerf bestaat in principe uit halfverharding. Langs de woningen of ter hoogte van de ingangen kan eventueel een stoepje van klinkers gemaakt worden. Op het erf kunnen ook bomen of siergroen geplant worden. Deze dienen de allure van de buitenplaats te versterken. Denk bijvoorbeeld aan een grote boom in het midden van de zichtas. Vanaf dit erf ontsluiten alle woningen. De woningen vormen geen gesloten rand rondom het erf, maar er is vanuit het voorerf zicht op rest van de buitenplaats. De afbakening van de randen van het erf gebeurt door middel van hagen.

Erfafscheiding

De erfscheiding (de overgang tussen openbaar en privé) bestaat rondom uit een watergang of een natuurlijke groene afbakening. Aan de zijde van het voorerf is de erfafscheiding wat formeler in de vorm van een haag, bijvoorbeeld de voor de streekeigen meidoornscheerhaag. Aan de tuinzijde en langs de oprijlaan heeft de erfafscheiding een natuurlijker karakter. Te denken valt daarbij aan losse hagen, houtwallen, en houtsingels, eventueel in combinatie meteen watergang. Het uitgangspunt is dat er geen hekwerken als erfafscheiding worden gerealiseerd.

Parkeren

Het parkeren gebeurt op eigen terrein. Er kan ook op het voorplein geparkeerd worden. De parkeerplaatsen op het voorplein liggen niet in de zichtas. Vanaf de toegangslaan zijn ze niet zichtbaar.



Legenda

	plangrens
	bebouwing
	verharding klinkers
	half verharding
	plint natuursteen
	gazon
	openbaar groen
	weide
	bos
	boom
	leilinde
	boomgaard
	haag
	lage haag
	hoge haag
	losse haag
	lage sierbeplanting
	houtril
	water
	talud
	brug
	duiker
	trap
	muur
	afrastering
	zichtlijn
	hekje
	kernzone waterkering
	beschermingszone

Inrichtingsplan buitenplaatsen Kruisstraat
Landgoed Kruisstraat
DO

opdrachtgever Vastgoed Gilde BV



Vlaanderen 100, 2001 CT
Postbus 37, 2000 AA Breda
T +31(0)18001244
F +31(0)18002461
info@wissing.nl
www.wissing.nl

083006-A000-00

1

1:1000

5

9-11-2017 A.B.

20-10-2014

R. Cloud

alle rechten voorbehouden