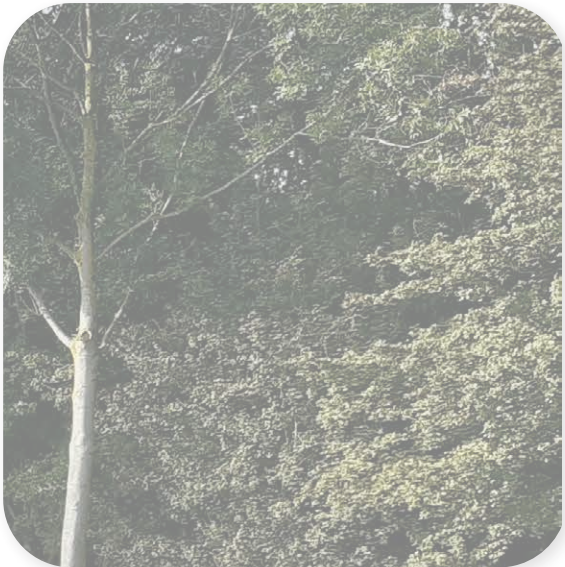
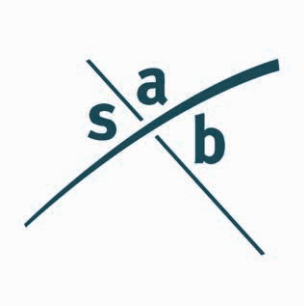


Inrichtingsplan Anders Wonen

Lingeweg Tiel

Opdrachtgever: Gemeente Tiel
Projectnummer: 190330
Datum: 12 juli 2021



Aanleiding

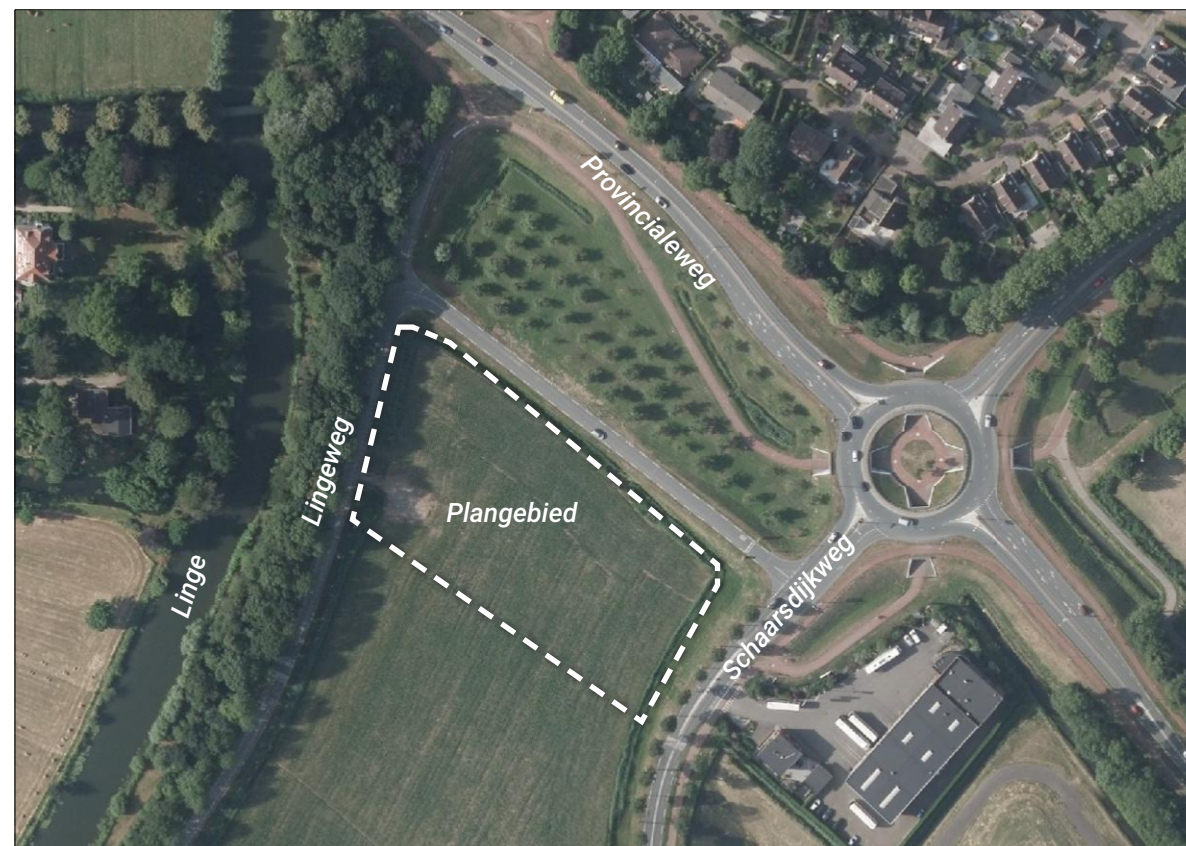
De gemeente Tiel is op zoek naar een geschikte woonplek voor mensen die om bepaalde redenen niet (meer) in een woning in een woonwijk kunnen wonen. Het gaat om een plek waar maximaal 6 vrijstaande woonunits kunnen staan en een unit als begeleidingsgebouw met dezelfde uitstraling. De onbebouwde locatie Lingeweg-Schaarsdijkweg is hiervoor geschikt bevonden. De ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is onder andere een inrichtingsplan nodig, dat de mogelijke inrichting van het beoogde kavel inzichtelijk maakt en handvatten biedt voor voor de realisatie van de woningen. Landschappelijke inpassing is hierbij een belangrijk uitgangspunt, zowel voor de omgeving, als om privacy te bieden voor de toekomstige bewoners.

Het plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van Tiel, tussen de Lingeweg en de Schaarsdijkweg. De Lingeweg is de dijk van de daarachter gelegen Linge. De Linge is vanwege de opgaande beplanting niet beleefbaar vanaf het terrein. Het terrein is in eigendom van de gemeente Tiel, maar wordt verpacht en gebruikt als akkerland. Naast het plangebied is grasland met fruitbomen aanwezig, waarvan het fruit door bewoners geplukt mag worden. De bomen vormen een natuurlijke afscherming tussen de drukke Provincialeweg en het plangebied. Aan de overzijde van de Schaarsdijkweg ligt een wielerved en een bedrijfspand. Doordat de Lingeweg en de rotonde verhoogd in het landschap liggen, is er hoogteverschil aanwezig en lijkt het plangebied in een 'kom' te liggen.

Leeswijzer

Allereerst behandelen we in de analyse de historische ontwikkeling van de locatie, de karakteristieken van de omgeving en het relevante ruimtelijk beleid. Hieruit volgen uitgangspunten voor het inrichtingsplan. Daarna volgt het inrichtingsplan waarbij de ontsluitings- en groen- en water(bergings)structuur zijn toegelicht.



Luchtfoto van de omgeving van het plangebied



Tegenover het plangebied is een hobbymatige boomgaard aanwezig



De bestaande brede duiker naar het perceel toe, het plangebied ligt lager dan de Lingeweg



Het plangebied wordt deels begrensd door een sloot. Vanwege de ligging aan de dijk, en de verhoogde ligging van de rotonde, is er hoogteverschil aanwezig



De Lingeweg met aan de linkerkant de planlocatie. Aan één zijde van de Lingeweg zijn recentelijk nieuwe bomen aangeplant

Beoogde woningtypes

Er zijn zes wooneenheden voor bewoning gewenst en 1 als begeleidingsgebouw. De beoogde woningtypes van Kleurrijk Wonen zijn kleine 1 persoons woonunits. Het woongedeelte heeft een oppervlak van circa 34 m2. Naast de unit is een fietsenberging aanwezig en voor de woning een terras met een diepte van circa 2,5 meter. De woningen hebben geen eigen tuin, het terras vormt de buitenruimte.

Parkeernormen

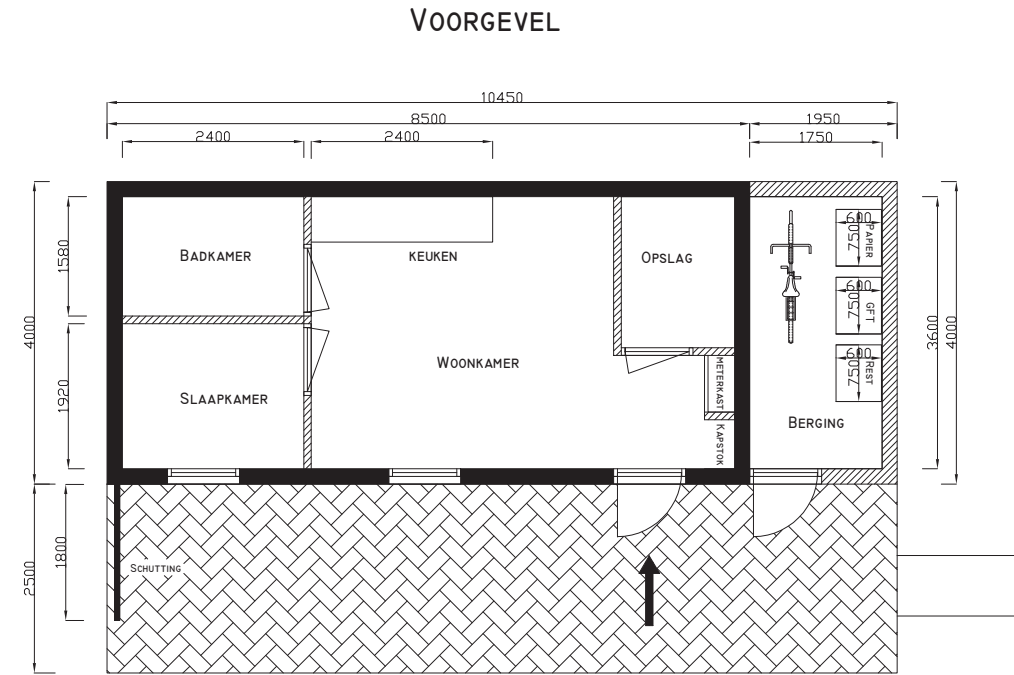
De gemeente Tiel hanteert de parkeerkencijfers van het CROW als uitgangspunt. Het CROW benoemt parkeerkencijfers voor kleine eenpersoonswoningen (tiny houses). De norm hiervoor is 0,8 parkeerplaats per woning in ‘rest bebouwde kom’. Dit komt op een totaal van 5 parkeerplaatsen voor bewoners. Daarnaast zal er een vaste parkeerplaats voor een begeleider aanwezig moeten zijn. Het uitgangspunt voor deze ontwikkeling is daarom 6 parkeerplaatsen.

Structuurvisie Tiel 2030

In de structuurvisie Tiel 2030 geeft de gemeente haar visie op het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2030. Het gebied bij de Schaarsdijkweg wordt bij de deelgebieden nader toegelicht. De Schaarsdijkweg maakt onderdeel uit van de stedelijke recreatieve structuur waaraan verschillende sportcomplexen zijn gekoppeld. Gedacht wordt om het gebied ten zuidwesten van de Schaarsdijkweg (zie afbeelding) uit te breiden tot multifuncitoneel sportief en recreatief complex. Het gebied ten noordwesten van de Schaarsdijkweg ligt binnen de directie invloedsfeer van de Linge en hiervoor is uitgangspunt dat het landschap open blijft. Dit gebied is zeer geschikt als locatie voor waterberging in combinatie met groen-recreatieve inrichting. Hier kan de ontwikkeling op aan sluiten door het realiseren van extra waterberging en groen.



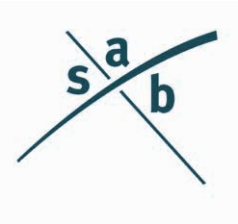
Plattegrond een voorgevel van een woonunit (Kleurrijk Wonen)



Voorbeeld van een een woonunit (Kleurrijk Wonen)



Uitsnede van de structuurvisie Tiel 2030



Historische ontwikkeling

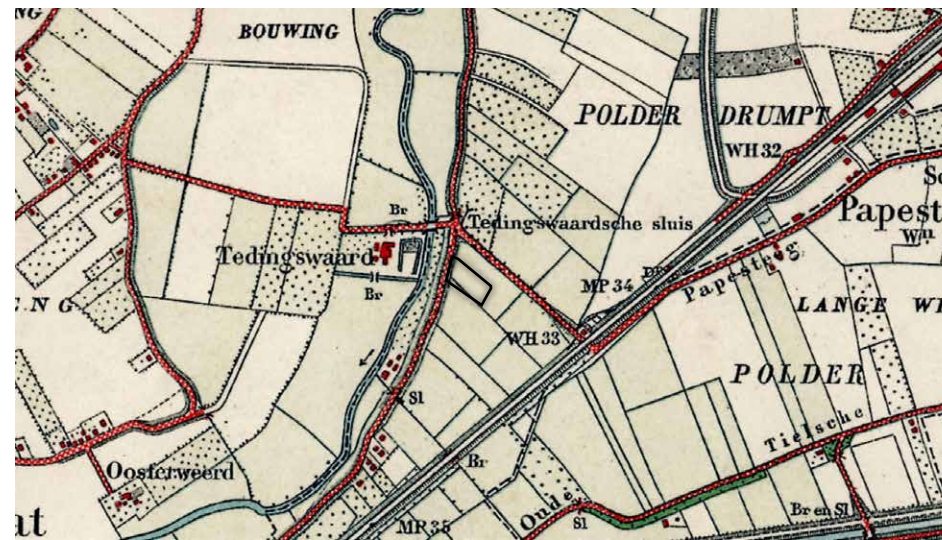
Oorspronkelijk was de omgeving van het plangebied agrarisch gebied. De gronden langs de Linge waren vruchtbaar en daardoor erg geschikt voor fruitteelt en akkerbouw. Bebouwing concentreerde zich op boerenerven. Een deel van de oude wegenstructuur, zoals de weg langs de Linge, is nog aanwezig, maar er hebben ook veel veranderingen plaatsgevonden. Door de aanleg van de spoorlijn en later de Provinciale weg N834 en de Schaarsdijkweg heeft er een herverkaveling plaats moeten vinden, waarvoor veel kavels samengevoegd zijn. Het van oorsprong kleinschalige landschap rondom het plangebied is daardoor grootschaliger geworden. Recentelijk is ook de verhoogde rotonde nabij het plangebied gerealiseerd. Hierdoor is extra hoogteverschil ontstaan. Ook hebben er ook veel woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden en is de stad uitgebreid richting het plangebied. Hierdoor is het plangebied aan de rand van de stad komen te liggen.

Uitgangspunten voor het inrichtingsplan

- » Behoud en versterk het kleinschalige landschappelijke karakter van het landschap langs de Linge.



1900



1950



1980



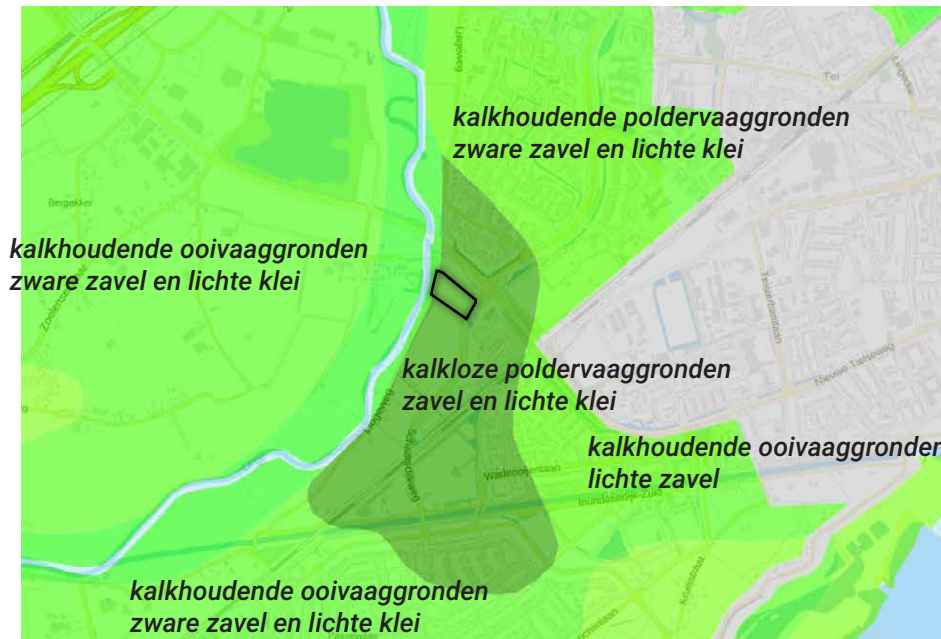
Nu

Geomorfologie, bodem en hoogteligging

Van oorsprong ligt het plangebied op de stroomrug van de Linge. Dit landschap kenmerkt zich door kleinschalige blokverkavelingen met fruitboomgaarden, akkerland en grasland. De bijbehorende grondsoort die aanwezig is in het plangebied zijn kalkloze poldervaaggronden, bestaande uit zavel en lichte klei. Het plangebied ligt lager dan zijn omgeving, dit komt omdat het grenst aan de dijk van de Linge, en aan de andere kant de verhoogd liggende rotonde van de Schaarsdijkweg en de provinciale weg.

Uitgangspunten voor het inrichtingsplan

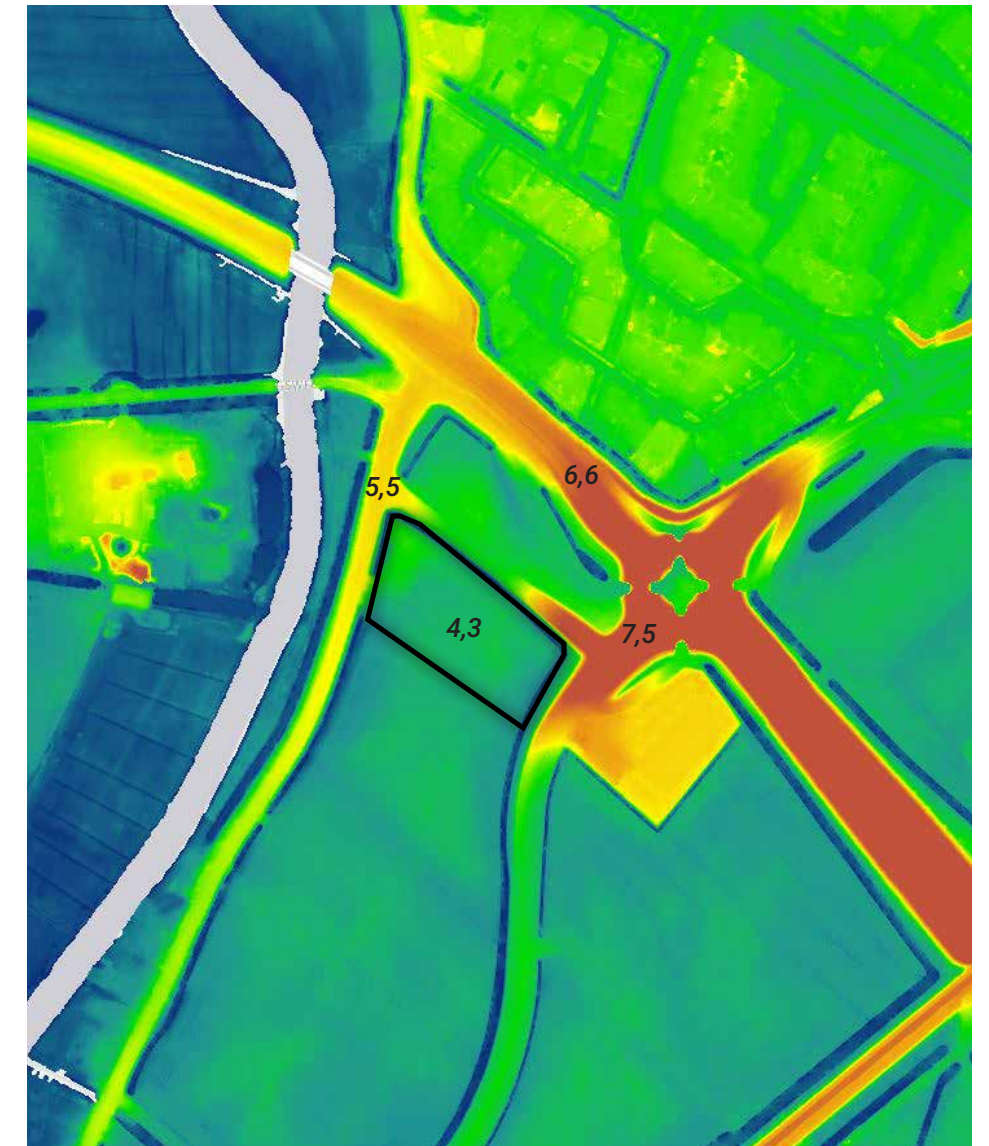
- » Versterk door middel van beplanting zoals struweel en houtwallen het kleinschalige landschap van de stroomrug van de Linge.
- » Kies soorten die passen bij het landschapstype en goed gedijen op de bodemsoort.
- » Besteed extra aandacht aan het aansluiten op de omliggende wegen vanwege het hoogteverschil.



Bodemkaart (PDOK)



Geomorfologische kaart (PDOK)



Hoogtekaart (AHN) - het plangebied ligt lager ten opzichte van de omliggende wegen

Ruimtelijke structuren

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisselend landschap, waarbij agrarische percelen worden afgewisseld met bossages. Zowel de Lingeweg als de Schaarsdijkweg hebben een lanenstructuur aan weerszijden van de weg. Langs de Lingeweg zijn recentelijk aan één zijde nieuwe bomen aangeplant. Ten noorden van het plangebied is grasland met fruitbomen aanwezig, dat een natuurlijke afscherming vormt met de Provincialeweg. Tussen de Lingeweg en de rivier de Linge is een dichte bosstructuur aanwezig die het zicht naar het water beperkt. De rivier is daardoor niet beleefbaar vanaf het plangebied. Door de verhoogde ligging vanaf de Lingeweg als dijk en de Schaarsdijkweg, is er van alle omliggende wegen goed zicht op het plangebied. Rondom het plangebied wordt regenwater opgevangen in sloten.

De bebouwing nabij het plangebied bestaat uit een bedrijfspand en landgoed Thedinghsweert aan de overzijde van de Linge. Even verderop langs de Lingeweg staat enkele woningen langs het water. Er is geen aanleiding om aan te sluiten op bestaande bebouwingsstructuren op de planlocatie.

Uitgangspunten voor het inrichtingsplan

- » Kleinschaligheid van het oeverwallenlandschap kan versterkt worden door de aanplant van houtwallen, boomstructuren en hagen om het kleinschalige landschap terug te brengen.
- » De sloten rondom het plangebied kunnen worden verlengd voor extra waterberging.
- » Fruitboomgaarden zijn passend in het landschap en kunnen, vergelijkbaar met de bestaande boomgaard, worden doorgezet in het plangebied.
- » Er is geen aanleiding om aan te sluiten om bestaande bebouwingsstructuren rondom de planlocatie. Uitgangspunt is het goed inpassen van nieuwe elementen.



Infrastructuur

Het plangebied ligt nabij een belangrijke ontsluitingsroute, de route tussen de A15, Tiel centrum en Passewaaij. Door de ligging is het plangebied uitstekend bereikbaar met de auto. Met de fiets kan gebruik gemaakt worden van de Lingeweg die in verbinding staat met de verdiepte fietsinfrastructuur van de rotonde. Deze fietspaden zijn ook onderdeel van het fietsroutenetwerk.

Te voet is het plangebied minder goed bereikbaar. Vanaf station Tiel is het 25 minuten lopen waarbij gebruik gemaakt moet worden van het fietspad onder de rotonde. Vanaf station Tiel Passewaaij is het 15 minuten lopen, maar dan moet de voetganger gebruik maken van de Lingeweg zonder voetpaden.

Een entree vanaf de Lingeweg heeft de voorkeur. Dit is de meest geschikte plek omdat de weg ten noordoosten van het plangebied niet toegankelijk is voor brom- en fietsverkeer en voetgangers. Ook ligt hier al een bestaande duiker die gebruikt kan worden voor de entree. Een aansluiting op de Schaarsdijkweg heeft geen voorkeur, omdat dit een drukke weg is, en door de verhoogde ligging is een goede aansluiting moeilijk te realiseren.

Uitgangspunten voor het inrichtingsplan

- » De nieuwe aansluiting naar het plangebied loopt bij voorkeur vanaf de Lingeweg.
- » Toegankelijkheid van het plangebied voor voetgangers is een aandachtspunt; een zone voor voetgangers tot aan het fietspad ten noorden van het plangebied, zou de toegankelijkheid kunnen verbeteren.



Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan laat de mogelijke inrichting zien wanneer er 6 woonunits en 1 begeleidingsgebouw in het bestaande landschap worden ingepast. De units hebben het terras georiënteerd op het zuiden (of zuidoost/zuidwest).

Ontsluiting

Het terrein is toegankelijk vanaf de Lingeweg, via een hellingbaan die circa één meter hoogteverschil overbrugt. Omdat het talud niet te stijl mag zijn i.v.m. rolstoeltoegankelijkheid, is hiervoor een lengte nodig van minimaal 20 meter. Deze lengte wordt ook vrij gehouden van bebouwing en hoog opgaande beplanting om het zicht van en naar de Lingeweg vrij te houden voor verkeer.

Op het 'erf' is ruimte voor parkeren (6 parkeerplaatsen). De parkeerplaatsen zijn bij voorkeur verhard met open verhardig, zoals grasbetonsteen. Vervolgens loopt er vanaf de parkeerplaatsen een voetpad naar de woonunits.

In de bijlage is een digitaal uitgewerkte tekening opgenomen van het plan. Hierbij is nader aandacht besteed aan de positie van de oprit i.r.t. de bestaande bomen, zodat er geen bomen gekapt hoeven te worden.

Groen

Rondom de woonunits is een houtwal aanwezig, passend bij de karakteristieken van het oeverwallenlandschap. Deze houtwal heeft verschillende functies. Niet alleen zal deze het geluid van de Provincialeweg verminderen, de houtwal zorgt ook voor privacy van bewoners en draagt bij aan biodiversiteit. Op het erf kunnen enkele fruitbomen geplaatst worden.

Water

Ten zuiden van de houtwal wordt een nieuwe sloot gerealiseerd die als natuurlijke erfafscheiding functioneert. De sloot compenseert ook de waterbergingscapaciteit die verloren gaat bij de realisatie van extra verharding op het terrein.

