



Toelichting Nieuwe Buitenplaatsen Tiel

1. Inrichtingsplan

Op enkele terreinen ten zuiden van de kern Tiel is het initiatief genomen voor de realisatie van een aantal buitenplaatsen. Het doel van dit initiatief is zorg te dragen voor een duurzame ontwikkeling en instandhouding van het natuurlijk landschap tussen de Passewaay en Tiel West. 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.

Voor de ontwikkeling en beheer van deze buitenplaatsen gelden een aantal richtlijnen. Deze worden in dit stuk beschreven.

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..

2.1 Stedenbouwkundige aspecten

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.

3. 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.

3.1 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 langzaamverkeer netwerk tussen de wijk Passewaaij en Tiel en de dijk. Een deel van de buitenplaats dient openbaar toegankelijk te worden. De langzaam verkeeroutes over de buitenplaats geven een gevarieerde 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 bossages 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 dient 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.

Watergangen

De bestaande watergangen in het plangebied worden grotendeels gehandhaafd en er worden eventueel nieuwe toegevoegd..

3.2 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 erfafscheiding (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 met een 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.

3.3 Onderhoud

De eigenaren van de landgoederen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de buitenplaatsen. Ook het deel dat is opengesteld voor het publiek.