

Gebiedsvisie herontwikkeling Lingehoven 2024 Tiel

De raad van de gemeente Tiel,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 november 2024,

BESLUIT:

De gebiedsvisie herontwikkeling Lingehoven Tiel vast te stellen.

De gemeente Tiel werkt aan de herontwikkeling van de Spoorzone, waaronder de bouw van een nieuwe woonwijk: Lingehoven.

Op de huidige locatie van parkeerplaats het Taluud en bedrijventerrein Oostendorp komen 180 woningen in een groene omgeving en op loopafstand van het centrum. De gemeente heeft hiervoor een gebiedsvisie opgesteld waarin de plannen en aandachtspunten voor de inrichting zijn vastgelegd.

De herontwikkeling van Lingehoven in Tiel richt zich op het creëren van een nieuwe woonwijk, met aandacht voor duurzaamheid, groen, en het behoud van historische elementen. Het gebied, gelegen tussen de Doode Linge en de binnenstad, zal ruimte bieden aan 180 woningen, variërend van grondgebonden woningen tot appartementen, in een groene, autoluwe omgeving.

Inleiding

Het project Lingehoven valt binnen de spoorzone van Tiel, een gebied dat ruim 80 hectare groot is en welke momenteel in ontwikkeling is. De komende 20 jaar is er in dit gebied ruimte voor diverse ontwikkelingen, waaronder de bouw van circa 550 – 600 woningen. Eerdere ontwikkelgebieden zijn het Veilingterrein en de Teisterbantlaan. Daarnaast is binnen het project van de Spoorzone ook het plangebied Lingehoven aangewezen als zoeklocatie voor woningbouw. Het gebied is gelegen op loopafstand van zowel het centrum als het station van Tiel en is daarmee een perfecte locatie voor woningbouw ontwikkelingen. De nabijgelegen Doode Linge biedt een grote kans om een kwalitatieve groen-blauwe wijk te maken die door zowel de nieuwe als de huidige inwoners van Tiel zal worden gebruikt. Gedurende de afgelopen eeuwen is er veel gebeurd in en om het gebied. Enkele van deze gebeurtenissen of tijdslagen hebben hun sporen achtergelaten in het gebied. Met een nieuwe ontwikkeling kunnen deze beter zichtbaar worden en kan het verhaal verteld blijven worden. Denk hierbij aan het industriële verleden, de rivier de Doode Linge en het oorlogsverleden.

Hoofdpijlers planvorming:

1. Het rijke cultuurhistorische verleden van de locatie;
2. Het creëren van een gezonde leefomgeving;
3. Het stedelijke karakter van deze inbreidingslocatie dichtbij de binnenstad en haar voorzieningen

Hoofdpunten van de visie:

De drie hoofdpijlers vertaald in algemene uitgangspunten:

- Doode Linge tot leven brengen en met extra groen verweven in de nieuwe wijk;
- Lingehoven is onderdeel van de 'Woningbouwimpuls (WBI) subsidie Spoorzone', waar een ruime hoeveelheid betaalbare woningen wordt gerealiseerd op het Veilingterrein en de Teisterbantlaan. Lingehoven geeft met name invulling aan het duurdere segment, daarmee vormt het een goede aanvulling op de bestaande Tielse woningvoorraad;
- De stadswijk biedt naast wonen ruimte voor enkele ondersteunende functies zoals werken (kantoor en bedrijf aan huis) of horeca;
- Een link naar het industriële verleden en de karakteristieke architectuur van rond 1890-1930, zoals deze in de directe omgeving te vinden is, door toepassing van hoogwaardige architectuur. Binnen het gebied is dit onder andere de kenmerkende bakstenen schoorsteen;
- Merendeel grondgebonden woningen van 2 tot 4 bouwlagen met veel differentiatie in woontypologie en enkele kwalitatief hoogwaardige appartementengebouwen van 5 tot 6 bouwlagen; • Inspelen op actuele thema's zoals klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen, circulair bouwen en een energieneutrale wijk;
- De ontsluitingsstructuur moet logisch en herkenbaar zijn en passen bij de ruimtelijke structuur van de buurt.

Samenvatting visie

De visie Lingehoven is opgesteld op basis van de diverse beleidstukken, analyses en uitgangspunten binnen de gemeente. Hierbij is gebruik gemaakt van de input van bewoners over wat zij belangrijk vinden in de nieuwe wijk. De visie vormt de ambitie voor de herontwikkeling van de wijk, waarbij in de uitwerking naar een gedetailleerd plan sommige uitgangspunten wellicht bijgesteld moeten worden.

Lingehoven zal een nieuwe woonbuurt van Tiel zijn, gelegen vlakbij het centrum en het station en goed ontsloten met wegen. De nieuwe buurt heeft een heldere structuur, gedragen door een raamwerk van groen dat een sterke verbinding heeft met de Doode Linge. Deze zal een breder en een meer meanderend verloop krijgen. Langs de lagergelegen Doode Linge zullen drie bouwblokken komen te liggen met parkeergelegenheid onder het gebouw en dek. Met een talud zijn de semi-openbare dekken met binnentuinen te bereiken. Langs de Doode Linge komt een nieuw wandelpad te liggen die de binnenstad helemaal tot aan de Jan D. Van Leeuwenstraat begeleid door een park. Ook de bestaande school de Sonnewijser wordt opgenomen in deze groene parkzone. Het voormalige Jeka-gebouw vormt het hart van de nieuwe buurt. Deze kan een buurtfunctie krijgen, zoals een lunchroom, koffiebar met werkplekken, pakketpunt of een plek voor de elektrische deelfiets. Wellicht is het haalbaar om met de opgewekte zonne-energie op de nieuwbouw een buurtbatterij op te laden en hier te koppelen met elektrische laadpalen. Aan de andere zijde van deze drie blokken aan de Doode Linge komt het fietspad centraal in de wijk te liggen, waarmee het centrum verbonden kan worden met het snelfietspad in de toekomst langs het spoor. Het tweede kenmerkende pand binnen het plangebied is de metaalfabriek Oostendorp ofwel de voormalige wasserij. Dit pand zal indien mogelijk behouden blijven en worden getransformeerd. De schoorsteen vormt een herkenningspunt in de nieuwe woonbuurt. Hieromheen ervaart men de industriële sfeer en geschiedenis maximaal. Ten noorden van de schoorsteen en achter het ROC is het volgende woonblok met stadswoningen gelegen, deze refereert aan een grote fabriekshal. Er wordt hier geparkeerd onder de eigen woning die te bereiken is via een centrale ontsluiting. De individuele en eventueel gezamenlijke buitenruimtes zullen hier op een verhoogd niveau worden aangelegd. Ten noordwesten liggen twee blokken met eveneens parkeren onder de woning. Deze drie blokken staan in de groene autovrije buitenruimte. Aan de noordoostzijde van het plangebied worden de bouwblokken afgerond. Deze bouwblokken sluiten qua typologie aan bij de woningen aan de Kijkuit, deze zijn grondgebonden met een eigen achtertuin. Parkeren vindt op eigen terrein plaats of op een centrale parkeerplaats op maaiveld. De noordoostelijke woningen en appartementen zijn waar mogelijk levensloopbestendig.

De visie is digitaal in te zien via www.tiel.nl/woningbouw-lingehoven

*Vastgesteld in de raadsvergadering van 18 december 2024
Gemeente Tiel*