*Onder voorbehoud van de uit te voeren onderzoeken en de toetsing van overheden.

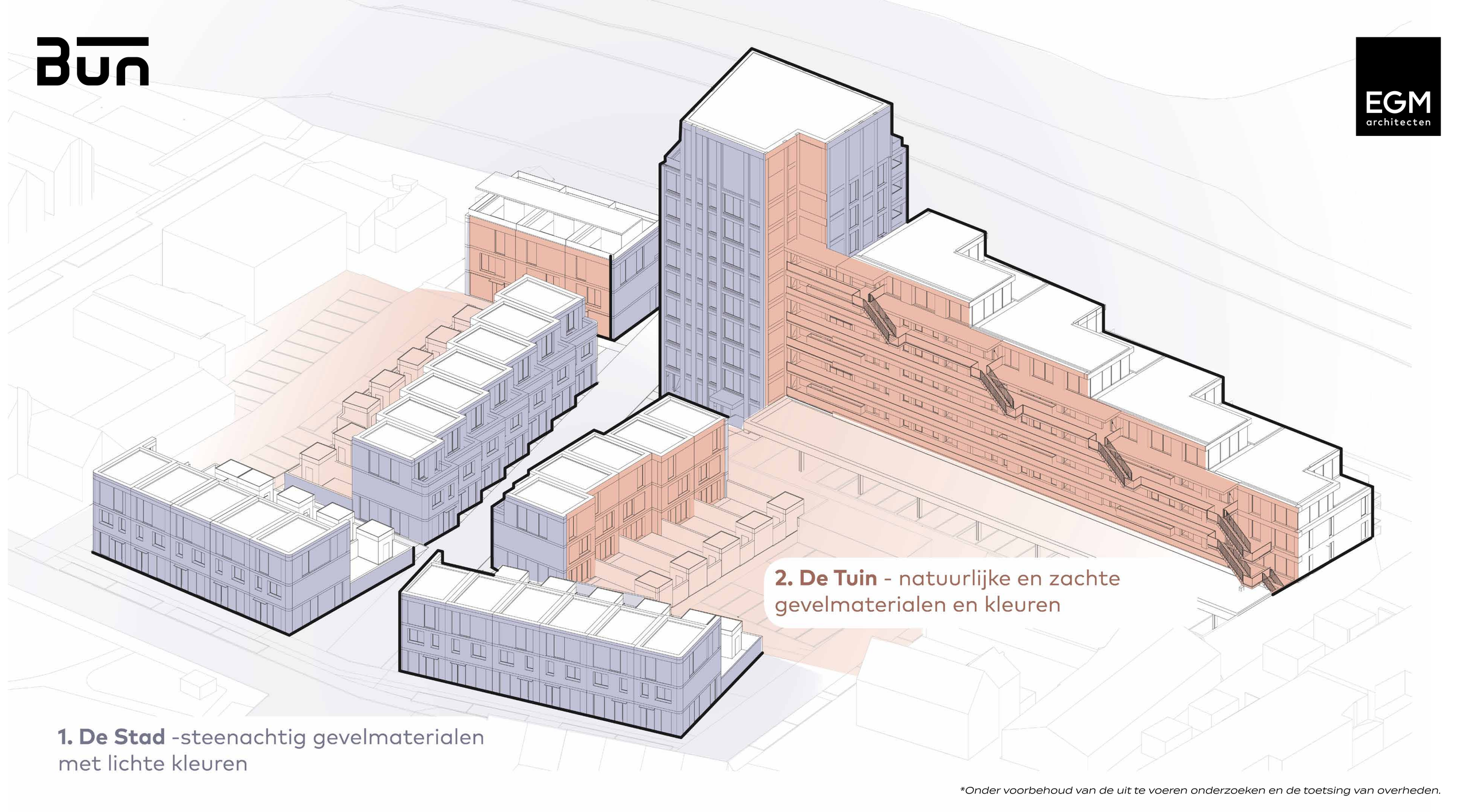
*Onder voorbehoud van de uit te voeren onderzoeken en de toetsing van overheden.

*Onder voorbehoud van de uit te voeren onderzoeken en de toetsing van overheden.

*Onder voorbehoud van de uit te voeren onderzoeken en de toetsing van overheden.

*Onder voorbehoud van de uit te voeren onderzoeken en de toetsing van overheden.

*Onder voorbehoud van de uit te voeren onderzoeken en de toetsing van overheden.



*Onder voorbehoud van de uit te voeren onderzoeken en de toetsing van overheden.

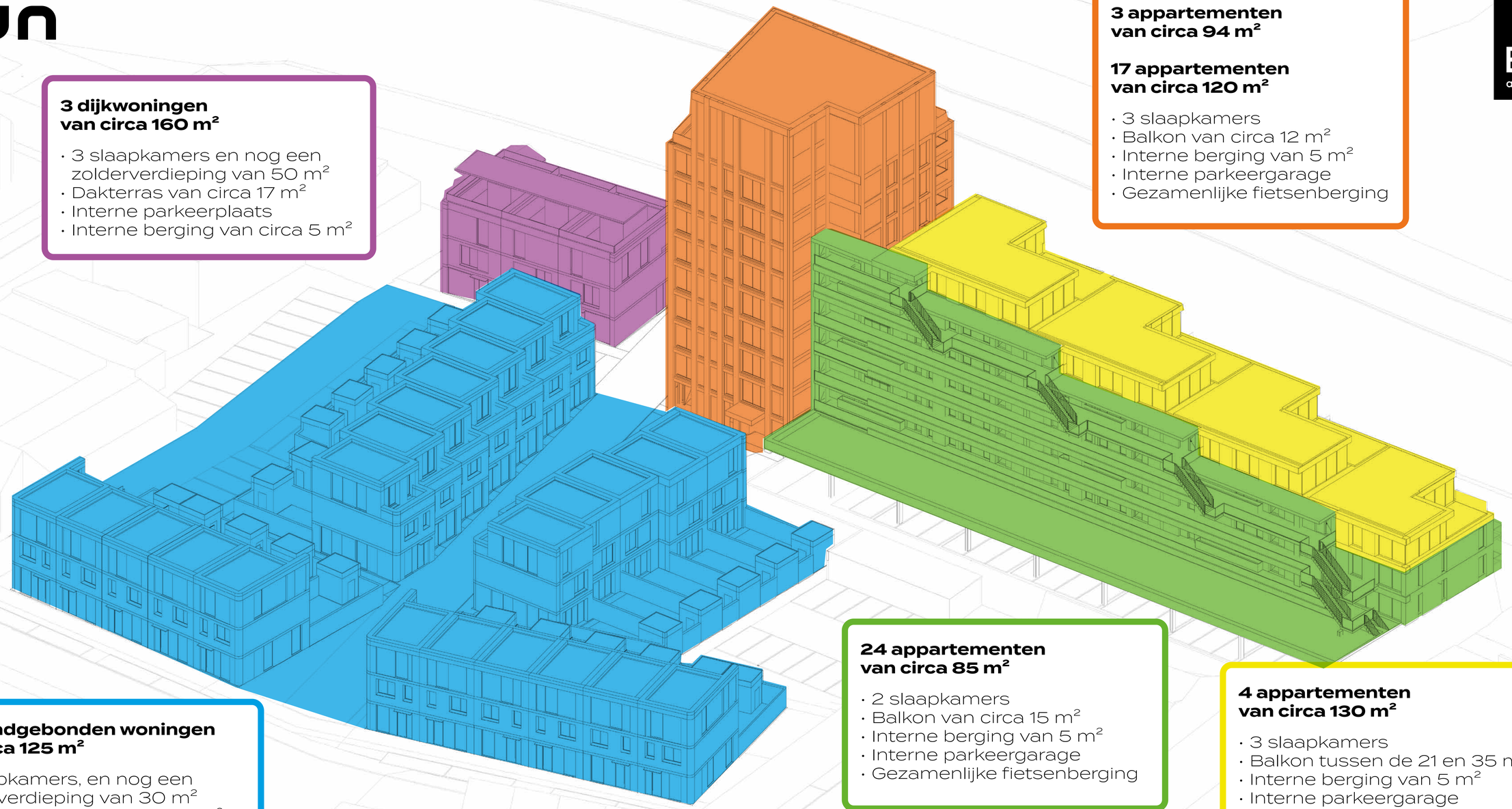
3 dijkwoningen
van circa 160 m²

- 3 slaapkamers en nog een zolderverdieping van 50 m²
- Dakterras van circa 17 m²
- Interne parkeerplaats
- Interne berging van circa 5 m²

3 appartementen
van circa 94 m²

17 appartementen
van circa 120 m²

- 3 slaapkamers
- Balkon van circa 12 m²
- Interne berging van 5 m²
- Interne parkeergarage
- Gezamenlijke fietsenberging



23 grondgebonden woningen
van circa 125 m²

- 3 slaapkamers, en nog een zolderverdieping van 30 m²
- Tuinen tussen de 35 en 55 m²
- Berging in de tuin van circa 5 m²

24 appartementen
van circa 85 m²

- 2 slaapkamers
- Balkon van circa 15 m²
- Interne berging van 5 m²
- Interne parkeergarage
- Gezamenlijke fietsenberging

4 appartementen
van circa 130 m²

- 3 slaapkamers
- Balkon tussen de 21 en 35 m²
- Interne berging van 5 m²
- Interne parkeergarage
- Gezamenlijke fietsenberging

**Onder voorbehoud van de uit te voeren onderzoeken en de toetsing van overheden.*

Ontwikkeling Kwelkade, Tiel - Visie en stedenbouwkundig ontwerp

In maart 2024 werd EGM architecten door ontwikkelaar Bun benaderd om een ontwerp te maken voor de herontwikkeling van de Kwelkade in Tiel. Het project betreft de transformatie van het voormalige Aldi-perceel, dat centraal gelegen is tussen de rivier de Waal en de wijk Nieuwe Tielseweg. De opgave omvat circa 70 tot 80 woningen, verdeeld over een mix van appartementen en grondgebonden woningen, met een duidelijke ambitie: het realiseren van een hoogwaardige en toekomstbestendige leefomgeving die naadloos aansluit bij de bestaande stedelijke context en tegelijkertijd nieuwe kwaliteiten toevoegt aan de stad.

Als basis voor het ontwerp heeft EGM zich gebaseerd op de Ontwikkelingsvisie van de Gemeente Tiel, vastgesteld in augustus 2020. Deze visie benadrukt het belang van een doorbraak in het stedelijk weefsel op deze plek. Het gebied moet fungeren als verbindende schakel tussen het bestaande stedelijke gebied en het dijklandschap langs de Waal. Een belangrijk uitgangspunt is het doortrekken van de Kleine Plantage, een groene zone, tot aan de voet van de dijk. Hierdoor ontstaat een continue groene structuur die uitnodigt tot wandelen, verblijven en ontmoeten. Tegelijkertijd wordt gestreefd naar het herstellen van historische relaties in de stad, zoals de verbinding tussen het voormalige Vrijthof en nieuwe openbare ruimten.

De ruimtelijke hoofdopzet wordt gevormd door een heldere stedenbouwkundige structuur waarin zichtlijnen, routes en bebouwingsvolumes zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd. Verschillende lijnen komen samen en maken het mogelijk een markant bouwaccent te realiseren aan de zijde van de Waal. Dit gebouw vormt het visuele eindpunt van een nieuwe langzaamverkeersroute en biedt weids uitzicht over het rivierenlandschap. Vanuit de Nieuwe Tielseweg ontstaat zo een aantrekkelijke en groene as richting de rivier, die bijdraagt aan de oriëntatie en verblijfskwaliteit van het gebied.

Langs de Kwelkade wordt een reeks grondgebonden rijwoningen gerealiseerd, die aansluiten bij de bestaande stedelijke structuur aan de oostzijde van het perceel. Deze woningen worden bewust iets teruggeplaatst ten opzichte van de rooilijn, zodat een breder straatprofiel ontstaat met ruimte voor groen, voetgangers en een prettige verblijfskwaliteit. De architectuur van de rijwoningen sluit aan bij het karakter van de omgeving, met aandacht voor ritmiek, materialisatie en menselijke schaal.

Op de kruising van de Kwelkade, de Kleine Plantage en het wandelpad vanuit het park wordt een royale opening tussen de grondgebonden woningen gecreëerd. Deze opening vormt het beginpunt van een nieuwe voet- en fietsverbinding die dwars door het plangebied loopt. Langs deze as worden in een groene setting meerdere grondgebonden woningen gegroepeerd, waardoor een informele en intieme woonomgeving ontstaat. Aan het einde van deze as, op een strategisch punt aan de rand van het perceel, wordt een appartementencomplex gepositioneerd. Dit complex heeft een hoogteaccent dat als oriëntatiepunt fungeert en de relatie met de Waal benadrukt. De ligging en vorm van dit gebouw stimuleren gebruik van de nieuwe trap naar de dijk en zorgen voor een uitnodigend uitzicht over de rivier.

Belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp zijn onder meer:

- Het versterken van de fysieke en visuele relatie tussen de wijk Nieuwe Tielseweg en de rivier de Waal;
- Het aansluiten op de nieuwe maat en schaal zoals ingezet bij de ontwikkeling van de Vier Gravinnen, waarmee het plan zorgvuldig inspringt op zijn context;
- Het creëren van een aantrekkelijke, groene openbare ruimte met verblijfskwaliteit en een veilige, comfortabele route voor langzaam verkeer;
- Het realiseren van gebouwd parkeren aan de randen van het binnengebied, zodat het hart van het plan vrij blijft van auto's.

De relatie tussen het park en de dijk wordt versterkt door een zorgvuldig ontworpen groenstructuur in combinatie met een langzaamverkeersroute die zich als een landschappelijke lijn door het plangebied slingert. Deze route wordt voorzien van zitplekken, informele speelplekken en voldoende groen om het verblijf aangenaam te maken. Een belangrijk doel is het vergroten van de toegankelijkheid en beleving van de dijk. Hiertoe wordt een nieuwe trap met fietsgoot aangelegd die wandelaars en fietsers in staat stelt op een natuurlijke wijze het hoogteverschil tussen het binnenstedelijk gebied en de dijkzone te overbruggen. In het midden van het plangebied verbindt een V-vormige groenzone de verschillende onderdelen van de openbare ruimte met elkaar. Deze groene zone draagt bij aan de samenhang van het plan en versterkt de recreatieve waarde van de dijk. Door deze centrale positionering wordt de groenzone een dragend element in de stedenbouwkundige opzet, met ruimte voor ontmoeting, ecologie en klimaatadaptatie.

Met deze aanpak ontstaat er een vernieuwd en samenhangend stuk stad, waar wonen, verblijven en bewegen hand in hand gaan met landschappelijke kwaliteit, duurzaamheid en ruimtelijke identiteit.

**Onder voorbehoud van de uit te voeren onderzoeken en de toetsing van overheden.*

BLIJF OP DE HOOGTE

WIlt u op de hoogte blijven van het project?
Ga naar www.bun.nl/kwelkade of scan
onderstaande QR code:

TIP:
MAAK EEN FOTO
VAN DIT BORD

*Onder voorbehoud van de uit te voeren onderzoeken en de toetsing van overheden.

INDICATIEVE PLANNING

Bouwrijp maken	Omgevingsplan ter inzage	Start verkoop	Beoogde startdatum bouw	Beoogde oplevering
Q4 2025	**Q4 2025**	**Q1 2026**	**Q3 2026**	**Q3 2028**

**Onder voorbehoud van de uit te voeren onderzoeken en de toetsing van overheden.*