



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Tiel Oost – Medelsestraat Zwaluwstraat

Gemeente Tiel

Datum: 18 maart 2019
Projectnummer: 180362

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Marktgebied	5
2.3	Behoeftte	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
3	Conclusie	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd, is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

1.2 Het plan

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Tiel. De locatie bevindt zich globaal gezien op de scheiding van de woonwijk Vogelbuurt en het bedrijventerrein Latenstein. Ten zuiden en westen van het plangebied bevinden zich voornamelijk rijwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kapconstructie, ten noorden en oosten, aan de overkant van de Medelsestraat en Zwaluwstraat, begint het bedrijventerrein Latenstein. Op dit moment zijn de gronden van het plangebied onbebouwd en niet in gebruik. Het voornemen bestaat om in het plangebied een appartementengebouw, bestaande uit maximaal 12 (koop)appartementen voor starters te realiseren.

Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt een inbreidingslocatie voorzien van een nieuwe invulling, die ruimtelijk en functioneel gezien past op deze locatie. Op navolgende afbeelding is een impressie weergegeven van de beoogde bebouwing.



*Impressie beoogde bebouwing gezien vanaf de hoek Medelsestraat/Zwaluwstraat (bron: Woon-
gaarden BV).*

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ontwikkeling) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting (2017) *'accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure'*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 12 startersappartementen in de bebouwde kom van Tiel. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van dit plan (12 woningen) wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Marktgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2.2 Toetsing

Inleiding

De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regelt in afdeling 2.1, artikel 2.2 dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. De gemeente Tiel werkt samen met de gemeenten Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel aan het programma wonen. Binnen deze regio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen.

Verhuisbewegingen

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente.

In 2015 hebben de gemeenten binnen de regio Rivierenland een regionaal woningbehoefteonderzoek uit laten voeren. In dit onderzoek zijn ook de verhuispatronen binnen de regio nader bekeken. Uit deze verhuisrelaties kunnen drie subregio's worden onderscheiden, waarvan de gemeenten Geldermalsen³, Tiel, Buren, Culemborg, Neerijnen³, Lingewaal³ en Neder-Betuwe een gezamenlijke subregio vormen. Verder blijkt dat ongeveer 63% van alle verhuisbewegingen in Tiel zich binnen de gemeentegrens afspelen. Dit is het grootste percentage binnen de regio Rivierenland in vergelijking met de andere gemeentes. Wanneer de buiten-regionale migratie wordt bekeken kent Tiel nog een sterke verhuisrelatie met Amsterdam, Arnhem, Nijmegen en Rotterdam. In totaal kent de gemeente een vrij stabiel migratiesaldo (ongeveer evenveel mensen vestigen zich in Tiel als dat er vertrekken).

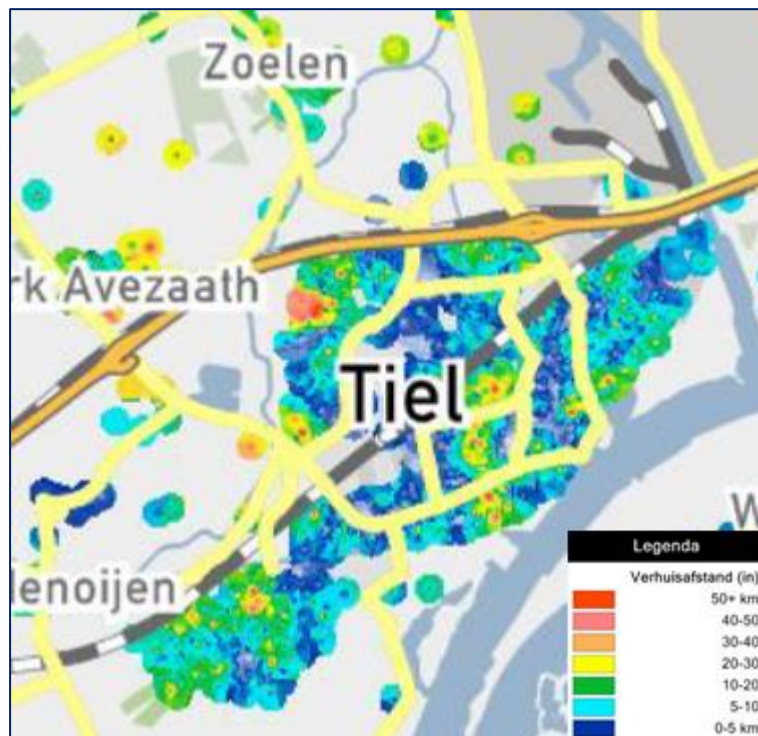
Onderlinge migratie	naar gemeente											Subtotaal	Naar buiten de regio	Totaal
	BUREN	CULEMBORG	DRUTEN	GELDERMALSEN	LINGEWAAL	MAASDRIEL	NEDER-BETUWE	NEERIJNEN	TIEL	WEST MAAS EN WAAL	ZALTBOMMEL			
Van gemeente														
BUREN	43%	5%	0%	3%	0%	0%	4%	1%	12%	1%	0%	1.851	771	2.622
CULEMBORG	4%	59%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	2.700	1.104	3.804
DRUTEN	0%	0%	59%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	8%	0%	1.361	586	1.947
GELDERMALSEN	4%	4%	0%	52%	1%	0%	1%	4%	5%	1%	1%	2.147	812	2.959
LINGEWAAL	0%	0%	0%	4%	49%	0%	1%	2%	1%	0%	2%	527	352	879
MAASDRIEL	0%	0%	0%	0%	0%	55%	0%	1%	1%	2%	9%	1.490	709	2.199
NEDER-BETUWE	6%	1%	0%	1%	0%	0%	51%	1%	5%	1%	0%	1.373	682	2.055
NEERIJNEN	1%	1%	0%	9%	2%	1%	1%	43%	9%	1%	6%	814	278	1.092
TIEL	5%	1%	0%	2%	0%	0%	2%	1%	63%	1%	0%	4.751	1.402	6.153
WEST MAAS EN WAAL	1%	0%	10%	0%	0%	1%	0%	0%	3%	59%	0%	1.196	397	1.593
ZALTBOMMEL	0%	0%	0%	1%	0%	8%	0%	1%	1%	0%	61%	2.170	792	2.962
Subtotaal	1.874	2.630	1.366	2.045	532	1.520	1.334	804	4.806	1.309	2.160	20.380	7.885	28.265
Van buiten de regio	1.128	1.516	682	959	410	890	663	436	1.355	608	1.004	9.651		
Totaal	3.002	4.146	2.048	3.004	942	2.410	1.997	1.240	6.161	1.917	3.164	30.031		

Onderlinge migratie Rivierenland (2005-2013) uit: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Rivierenland 2015, bron: Verhuisbestand, Post NL

Ook is in het regionaal woningbehoefteonderzoek gekeken naar de verhuisafstand van de mensen die verhuisd zijn naar een bepaalde locatie in de regio. Dit kunnen mensen zijn die binnen de gemeente zijn verhuisd, maar ook mensen die van buiten komen. De navolgende afbeelding is een uitsnede van de kaart die dit weergeeft. Voor de gemeente Tiel valt op dat de woongebieden in en rondom de binnenstad en aan de randen van Tiel een grotere aantrekkingskracht hebben dan de andere delen. Con-

³ Thans: Gemeente West Betuwe

creet betekent dit voor deze gebieden van Tiel dat er relatief meer mensen gevestigd zijn die uit een straal van 50 kilometer en verder komen.



Verhuissafstanden naar en binnen Rivierland (Uit: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Rivierland 2015, bron: Post NL 2005-2013, bewerkt door SAB)

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Tiel. Gelet op de aard, omvang en ligging van de ontwikkellocatie geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De Gelderse woningmarktmonitor bevat voor de gemeente Tiel een huishoudensprognose in de periode 2015 – 2040. Deze prognose is navolgend weergegeven.

Huishoudensprognose gemeente Tiel 2015 - 2040						
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Huishoudensprognose	17.558	18.111	18.763	19.233	19.505	19.717

(Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant), bewerkt door SAB).

Uit de voorgaande informatie uit de Gelderse woningmarktmonitor is af te leiden dat de gemeente Tiel de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2015 en 2040 met circa 2.000 zal toenemen.

Regionaal WBO Rivierenland

In het regionaal Woningbehoefteonderzoek van de regio Rivierenland is op basis van de woningvoorraad en huishoudenssamenstelling van iedere gemeente de effectieve vraag bepaald. Binnen deze vraag wordt een onderscheid gemaakt tussen een 'laag' en een 'midden' scenario. Het scenario 'laag' gaat uit van een laagconjunctuur en het 'midden' scenario vormt het gemiddelde van een laag- en hoogconjunctuursituatie.

	Effectieve vraag per jaar	
	Laag	Midden
Buren	70	100
Culemborg	100	130
Druten	50	70
Geldermalsen	80	100
Lingewaal	20	30
Maasdriel	70	100
Neder-Betuwe	60	80
Neerijnen	30	50
Tiel	150	190
West Maas en Waal	50	70
Zaltbommel	70	100
Rivierenland*	750	1.000
* Totalen wijken iets af i.v.m. afronding		

Regio Rivierenland, bewerking SAB

Uitgaande van het 'midden scenario', er is immers momenteel sprake van een hoogconjunctuursituatie, bestaat er een effectieve woonvraag van 190 nieuwbouwwoningen per jaar voor de gemeente Tiel. Binnen de 10-jaars planperiode van een be-

stemmingsplan levert dit een effectieve woonvraag van circa 1.900 nieuwbouwwoningen.

Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland

In de regionale woonagenda maken de provincie en de gemeenten uit de regio kwantitatieve en kwalitatieve afspraken binnen de drie pijlers wonen, wonen-zorg en de woonladder. Een van de thema's van de Woonagenda is de regionale woningbouwprogrammering. De tien gemeenten van regio Rivierenland hebben een methodiek voor de kwantitatieve en kwalitatieve toetsing van projecten ontwikkeld. Jaarlijks actualiseert elke gemeente haar woningbouwprogramma. Per project wordt het op dat moment bekende woningbouwprogramma (aantallen, woningtypen en huur-/koop prijs) beschreven. Ook wordt een inschatting gemaakt van de geplande oplevering per jaar. De programma's van alle gemeenten worden samengevoegd tot het regionale woningbouwprogramma. Dit programma wordt vervolgens getoetst op een drietal onderdelen: 'woonmilieu, prijs en woningtype', 'hardheid' en 'ruimtelijke kwaliteit en meerwaarde voor de omgeving'.

De kwantitatieve opgave wonen voor de regio Rivierenland is vastgesteld op 10.500 woningen voor de periode 2015-2025. Dit betekent een gemiddelde behoefte van 1.050 woningen per jaar. Deze kwantitatieve opgave is voor de gemeente Tiel 2.078 woningen in de periode 2015-2025, dus 207 woningen per jaar. Uit de daadwerkelijke productie van woningen in de periode 2015-2018 blijkt dat het in Tiel toegevoegde aantal woningen al geruime tijd achter blijft op de behoefte, zoals wordt aangegeven in de navolgende tabel:

Productie woningen in Tiel in de periode 2015-2018		
	<i>Absoluut</i>	<i>% Tiel t.o.v. regio</i>
Totale kwantitatieve opgave	2.078	20%
Opgeleverd in de periode 2015-2018 (netto)	338*	8%
Op te leveren volgens opgave in de periode 2015-2018	828	20%

* *Gecorrigeerd op basis van de meest recente CBS-gegevens*

Bron: Gemeente Tiel.

Gemeentelijk woningbouwprogramma Tiel

In het gemeentelijk woningbouwprogramma van november 2016 wordt uitgegaan van een gemeentelijke woningbehoefte van 1.650 woningen voor de periode 2015-2025. Zoals hiervoor is beschreven, is voor de gemeente Tiel regionaal afgesproken de woningbouwopgave te verhogen tot 2.078 woningen. Uit het gemeentelijk woningbouwprogramma volgt dat een aantal van 1.034 woningen gerealiseerd zijn, in de planning staan of passen binnen het geldende bestemmingsplan c.q. een principegoedkeuring hebben gekregen. Dit betekent dat een aantal van 1.044 woningen nog dient te worden toegewezen in de periode tot 2025 (uitgaande van een behoefte van 2.078 woningen).

Conclusie

Op basis van de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Tiel, de regionale woningbouwafspraken, het feit dat Tiel achterloopt in haar productie en er nog onvoldoende gemeentelijke woningbouwplannen in de programmering zijn opgenomen, maakt dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied. Uit de regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering blijkt namelijk dat het daadwerkelijk aantal gerealiseerde woningen voor de periode 2015-2018 achter is gebleven op de behoefte. Hiermee heeft de gemeente Tiel nog een significante woonopgave en hieraan kan onder meer met de onderhavige ontwikkeling invulling worden gegeven.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua samenstelling en leeftijd.

Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2015-2040									
	Alleen- staanden <30 jaar	Alleen- staanden 30-44 jaar	alleen- staanden 45-64 jaar	alleen- staanden 65+	Paren <30 jaar	Paren 30-44 jaar	Paren 45-64 jaar	Paren 65+	Gezin- nen
2015	797	1.185	1.754	1.794	466	628	1.836	2.195	6.903
2020	857	1.192	1.894	2.105	465	592	1.793	2.414	6.799
2025	791	1.278	1.978	2.538	424	567	1.790	2.610	6.787
2030	733	1.251	1.995	2.994	389	529	1.649	2.896	6.797
2035	674	1.218	1.871	3.395	326	493	1.455	3.164	6.909
2040	658	1.179	1.842	3.647	307	428	1.349	3.308	6.999

Bron: Prognose provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)

Voorgaande tabel geeft aan dat met name de huishoudensgroepen 'alleenstaande 45-64 jaar', 'alleenstaanden 65+' en 'paren 65+' tot aan 2040 zullen toenemen. De groepen 'gezinnen' en 'alleenstaanden 30-44 jaar' kennen een vrijwel stabiele situatie. Voor de overige huishoudensgroepen wordt een krimpsituatie geprognosticeerd.

Leefstijlen gemeente Tiel

Ook de leefstijlen van mensen spelen een rol in de kwalitatieve behoefte. In het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015) zijn de leefstijlen voor de gehele regio inzichtelijk gemaakt. Zoals op de navolgende afbeelding is af te leiden kent de gemeente Tiel een diversiteit ten aanzien van de leefstijlen van haar inwoners. In algemene zin geldt dat de gele levensstijl het meest vertegenwoordigd is, maar dat ook de groene, blauwe en rode levensstijl terug te vinden is. Rondom het plangebied (zwarte ster in onderstaande afbeelding) is naast de overheersende gele levensstijl ook de blauwe levensstijl in de buurt aanwezig.



Leefstijlen in de gemeente Tiel inclusief globale arcering plangebied (zwarte ster) bron: Regionaal Woonbehoefteonderzoek Rivierenland

Mensen met een gele levensstijl wonen graag in een omgeving waar je de hele samenleving ervaart: jong en oud, rijk en arm. De gele leefstijl is harmonie-gericht en conflict-mijdend. Dat maakt het voor de gele leefstijl moeilijk om te wonen in een gebied dat heterogeen is samengesteld naar leefstijl. De gele leefstijl heeft een voorkeur voor een woonomgeving waar mensen elkaar kennen en waar gezamenlijke activiteiten worden ondernomen. De woningen staan bij voorkeur in de nabijheid van een grasveld of speelgelegenheid.

Huishoudens met een blauwe leefstijl zijn sterk gericht op maatschappelijk presteren en zelf regie houden over het eigen leven. Dit komt tot uiting in een sterke ambitie om iets in het leven te bereiken. Maatschappelijk succes mag ook getoond worden. De carrière, de woning, de woonwijk en soms zelfs de stad, de auto of de kleding vormen in dit kader belangrijke attributen. Deze groep blijft het liefst wonen in de eigen woning of kiest ervoor te gaan wonen in een klein wooncomplex met mensen die op dezelfde manier in het leven staan als zij. De verschillen in de groep zijn klein, mensen hebben ongeveer hetzelfde inkomen en dezelfde sociale status. Het gebruik van voorzieningen wordt bij deze groep bepaald door de kwaliteit, niet door de nabijheid. Ze gebruiken meer dan de andere groepen de auto. De wijk kenmerkt zich door kwalitatief hoogwaardige woningen en openbare ruimte en is veelal gelegen aan de rand van de stad (lage dichtheid). Men houdt van privacy en rust. De burens kunnen een netwerk vormen, maar als er veel diversiteit is, zoekt men elkaar niet op.

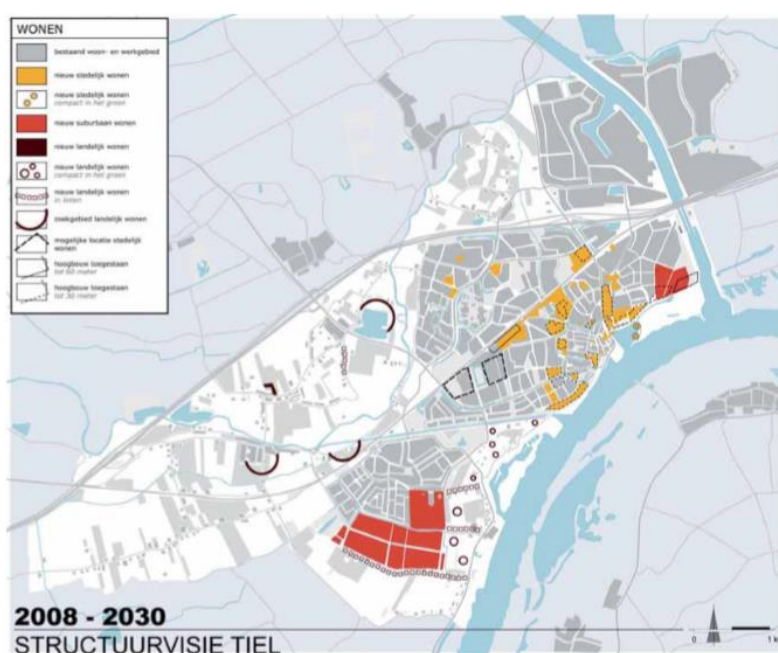
Woonvisie Tiel 2014-2018

De Woonvisie Tiel 2014-2018 geeft naast het programma voor deze periode ook richtlijnen mee voor de lange termijn. In de woonvisie is aandacht voor de starters. In een tijd van een afnemende bevolkingsgroei en vergrijzing is een van de doelstellingen van de gemeente Tiel om starters de kans te geven om in Tiel te blijven wonen. In de

huursector is op dit moment vooral vraag naar goedkope en betaalbare huurappartementen. Deze vraag komt voor een deel van starters die in de huidige markt het kopen van een huis uitstellen.

Structuurvisie Tiel 2030

De structuurvisie van de gemeente Tiel geeft aan dat ten aanzien van wonen inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. Op de binnenstedelijke locaties zal over het algemeen in relatief hogere, stedelijke dichtheden worden gebouwd. Dergelijke centrummilieus sluiten goed aan bij het profiel van Tiel als centrumstad in Rivierenland, komen tegemoet aan de te verwachten woonwensen van een vergrijzende bevolking en bieden mogelijkheden om jongeren voor de stad te behouden. Meer specifiek is het plangebied aangewezen als 'bestaand woon- en werkgebied', zoals de navolgende afbeelding aantoont.



Themakaart wonen (bron: Structuurvisie Tiel, Gemeente Tiel)

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de ambities omtrent de kwalitatieve woonbehoefte. Het plan zet immers in op het realiseren van starterswoningen. Dit biedt mogelijkheden om jongeren te behouden voor de stad; een belangrijk gegeven in de vergrijzende samenleving die Tiel kent. Daarnaast wordt met voorliggend plan voorzien in koopwoningen voor starters, hetgeen bijdraagt aan het verlagen van de in de woonvisie genoemde vraag naar goedkope en betaalbare huurappartementen, omdat starters het kopen van een huis uitstellen. De ontwikkeling beantwoordt de behoeftes van de lokaal aanwezige leefstijlen. Zo voorziet de ontwikkeling in een klein wooncomplex (behoefte blauwe leefstijl). Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt verder een inbreidingslocatie in de bebouwde kom van Tiel voorzien van een nieuwe invulling, die ruimtelijk en functioneel gezien past op deze locatie. Het plan sluit met voorgaande kenmerken aan bij de uitgangspunten van de structuurvisie. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied. Voor de ontwikkeling van het initiatief is ruimte de regionale en gemeentelijke kwantitatieve woningbouwafspraken en -programmeringen. Daarnaast anticipeert de ontwikkeling op de demografische ontwikkelingen binnen Tiel door in te zetten op startersappartementen, ten behoeve van het behoud van jongeren in een vergrijzende samenleving. Ten slotte voorziet het plan in inbreiding. Het streven naar inbreiding is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke beleid. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Tiel. Momenteel heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. Feitelijk gezien is het plangebied momenteel onbebouwd en niet in gebruik. De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gevormd door woningen en bedrijvigheid. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Tiel ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling past op deze locatie. Er wordt immers ingezet op woningbouw in een omgeving waar woonfuncties reeds aanwezig zijn.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.