



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

# Tiel, Lingedijk

Gemeente Tiel

Datum: 23 april 2019  
Projectnummer: 170477



## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Toets Ladder voor duurzame verstedelijking</b>	<b>6</b>
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Marktgebied	6
2.3	Behoeft	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
<b>3</b>	<b>Conclusie</b>	<b>15</b>



# 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 binnen de bebouwde kom van Tiel. Het betreft de gronden aan de Lingedijk, ten noorden van de Joodse begraafplaats. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een parkeerterrein van het station van Tiel en is momenteel vrij groen ingericht met een woning en stallingsruimte voor auto's, campers, caravans en dergelijke. Het voornemen bestaat om deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw.

De ontwikkeling voorziet in totaal in 74 woningen, waarvan 5 grondgebonden en 69 gestapeld. De grondgebonden woningen betreffen eengezinswoningen in de duurdere koopsector (circa 150 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte). Voor de appartementen geldt dat er sprake is van een diversiteit in grootte en kamers. Zo zijn er twee- (48 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte) en driekamerappartementen (67 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte) opgenomen in het

functionele programma voor het plangebied. De tweekamerappartementen behoren tot de sociale huursector en de driekamerappartementen tot de vrije huursector. Gelet op het diverse functionele programma van dit plan wordt ook een brede doelgroep met dit plan aangesproken. De grondgebonden eengezinswoningen zullen zich meer richten op de gezinnen, terwijl de wat kleinere appartementen waarschijnlijk meer aan zullen sluiten bij de woonvraag van starters, ouderen en/of andere kleine huishoudensvormen. Het plangebied vindt zich op zeer nabije afstand van zowel het station van Tiel als de Tielse binnenstad. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling wordt gesteld dat het plan voorziet in de realisatie van een meer stedelijk woonmilieu. Dit uit zich ook in de stedenbouwkundige en architectonische opzet van het plangebied, zoals de navolgende afbeeldingen aantonen.



*Stedenbouwkundig plan*

*Bron: opZoom architecten*



*Impressie beoogde inrichting plangebied (bron: opZoom architecten)*

### 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 sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) 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 74 woningen 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 jurisprudentie<sup>1</sup> 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 lid, 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 ontwikkeling<sup>2</sup>. Gelet op het woningbouwprogramma van dit plan (74 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.

---

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

<sup>2</sup> 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 artikel 2.2.1.1 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer deze passen binnen het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. De gemeente Tiel vormt samen met de gemeenten Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, West Maas en Waal en Zaltbommel de woningmarkt regio Rivierenland. 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.

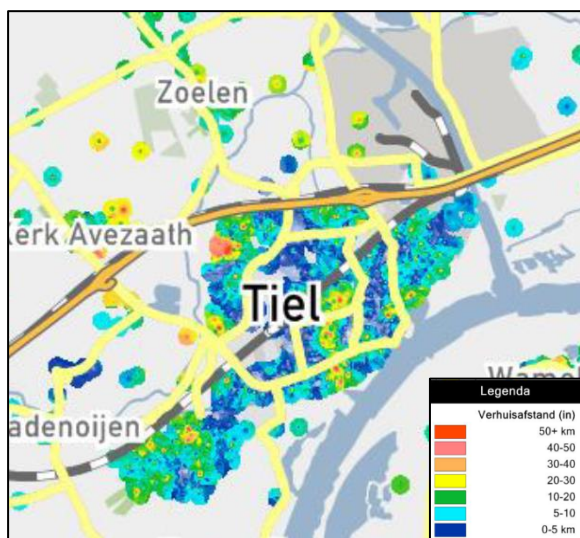
In 2015 hebben de gemeenten binnen de regio Rivierenland een regionaal woningbehoefteonderzoek uit laten voeren. In dit onderzoek zijn ook de verhuispatronen binnen de regio nader bekeken. Uit deze verhuisrelaties kunnen drie subregio's worden onderscheiden, waarvan de gemeenten Geldermalsen, Tiel, Buren, Culemborg, Neerijnen, Lingewaal en Neder-Betuwe een gezamenlijke subregio vormen. Verder blijkt dat ongeveer 63% van alle verhuisbewegingen in Tiel zich binnen de gemeentegrens afspelen. 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%	1851	29%	2622
CULEMBORG	4%	59%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	2700	29%	3804
DRUTEN	0%	0%	59%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	8%	0%	1361	30%	1947
GELDERMALSEN	4%	4%	0%	52%	1%	0%	1%	4%	5%	1%	1%	2147	27%	2959
LINGEWAAL	0%	0%	0%	4%	49%	0%	1%	2%	1%	0%	2%	527	40%	879
MAASDRIEL	0%	0%	0%	0%	0%	55%	0%	1%	1%	2%	9%	1490	32%	2199
NEDER-BETUWE	6%	1%	0%	1%	0%	0%	51%	1%	5%	1%	0%	1373	33%	2055
NEERIJNEN	1%	1%	0%	9%	2%	1%	1%	43%	9%	1%	6%	814	25%	1092
TIEL	5%	1%	0%	2%	0%	0%	2%	1%	63%	1%	0%	4751	23%	6153
WEST MAAS EN WAAL	1%	0%	10%	0%	0%	1%	0%	0%	3%	59%	0%	1196	25%	1593
ZALTBOMMEL	0%	0%	0%	1%	0%	8%	0%	1%	1%	0%	61%	2170	27%	2962
Subtotaal	1874	2630	1366	2045	532	1520	1334	804	4806	1309	2160	20380	28%	28265
Van buiten de regio	1128	1516	682	959	410	890	663	436	1355	608	1004	9651		
Totaal	3002	4146	2048	3004	942	2410	1997	1240	6161	1917	3164	30031		

Onderlinge migratie Rivierenland (2005-2013) (Uit: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Rivierenland 2014, 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. In deze gebieden zijn de verhuisafstanden groter in vergelijking tot andere delen van Tiel. Concreet betekent dit in deze gebieden

van Tiel relatief gezien meer mensen zijn gevestigd die uit een straal van 50 kilometer en verder komen.



De verhuisafstanden van de verhuizers naar en binnen de regio Rivierenland (Uit: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Rivierenland 2014, 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 met een uitloop richting de buurgemeenten. Gelet op de aard en ligging van de beoogde ontwikkeling en de verhuisafstanden uit het verleden, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling deels ook een 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:

Tabel: 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 demografische gegevens is af te leiden dat de gemeente Tiel de komende jaren een positieve huishoudensontwikkeling kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens tot aan 2040 met circa 2.000 zal toenemen.

#### Regionale woonagenda regio Rivierenland

In de regionale woonagenda is op basis van de verhuisbewegingen in de periode 2005-2013 de kwantitatieve effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen bepaald. Binnen deze vraag wordt een onderscheid gemaakt tussen een 'laag' en een 'midden' scenario. Het scenario 'laag' gaat uit van laagconjunctuur en het 'midden' scenario vormt het gemiddelde van een laag- en hoogconjunctuursituatie.

Effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen per gemeente	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
<b>RIVIERENLAND *</b>	<b>750</b>	<b>1000</b>
<i>* Totalen wijken iets af i.v.m. afronding</i>		

Bron: Regio Rivierenland, bewerkt door SmartAgent/ Fakton.

Uitgaande van het 'midden scenario', er is immers momenteel sprake van hoogconjunctuur, bestaat er een effectieve woonvraag van 190 nieuwbouwwoningen per jaar voor de gemeente Tiel. Binnen de 10-jaars planperiode levert dit een effectieve woonvraag van circa 1.900 nieuwbouwwoningen.

#### Woningmarktmonitor

In de regionale woonagenda's maken de provincie en de gemeenten uit de regio kwantitatieve afspraken. Deze afspraken worden vervolgens opgenomen in de diverse gemeentelijke woningbouwprogramma's. De Gelderse Woningmarktmonitor geeft per regio en gemeente een overzicht van de bruto en netto plancapaciteit.

Tabel: bruto en netto plancapaciteit totaal gemeente Tiel

	Totaal
Bruto plancapaciteit status hard	577
Bruto plancapaciteit status zacht	1.569
Bruto plancapaciteit status onbekend	0
Bruto plancapaciteit totaal	2.146
Verwachte onttrekkingen	75
Netto plancapaciteit status hard	577
Netto plancapaciteit status zacht	1.494
Netto plancapaciteit status onbekend	0
Netto plancapaciteit totaal	2.071

Bron: Woningmarktmonitor Gelderland, geraadpleegd op 23 april 2019.

Uit de gegevens van de Gelderse Woningmarktmonitor volgt dat de gemeente Tiel een totale netto plancapaciteit van 2.071 woningen heeft. Uitgaande van de eerder genoemde effectieve woonvraag van 190 woningen per jaar, betekent dit dat de gemeente Tiel voor de komende 3 jaar voldoende woningen in haar netto plancapaciteit heeft. Noemenswaardig is nog dat van de totale netto plancapaciteit van 2.071 woningen een groot deel nog is bestempeld als ‘zachte’ plancapaciteit. Dit deel van de netto plancapaciteit is nog niet verankerd in het benodigde juridisch-planologische kader en kent daarmee nog een onzekerheidsmarge. Concreet betekent dit dat 577 nieuwbouwplannen momenteel tot de ‘harde’ plancapaciteit behoren en een directe juridisch-planologische bouwtitel hebben. Dit zijn voldoende woningen voor circa 3 jaar tijd, uitgaande van de eerder genoemde effectieve woonvraag. Kortom, binnen de 10-jaars planperiode is er nog voldoende ruimte om 74 woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit van de gemeente Tiel.

### Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Tiel, de effectieve vraag en de netto plancapaciteit van de gemeente Tiel, wordt geconcludeerd dat het plan plast binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

### **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 huishoudenssopbouw qua samenstelling en leeftijd.

Tabel: Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2015 - 2040

	Alleenstaanden <30 jaar	Alleenstaanden 30-44 jaar	Alleenstaanden 45-64 jaar	Alleenstaanden 65+	Paren <30 jaar jaar	Paren 30-44 jaar	Paren 45-64 jaar	Paren 65+	Gezinnen
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)).

De tabel geeft aan dat de met name de huishoudensgroepen ‘alleenstaanden 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.

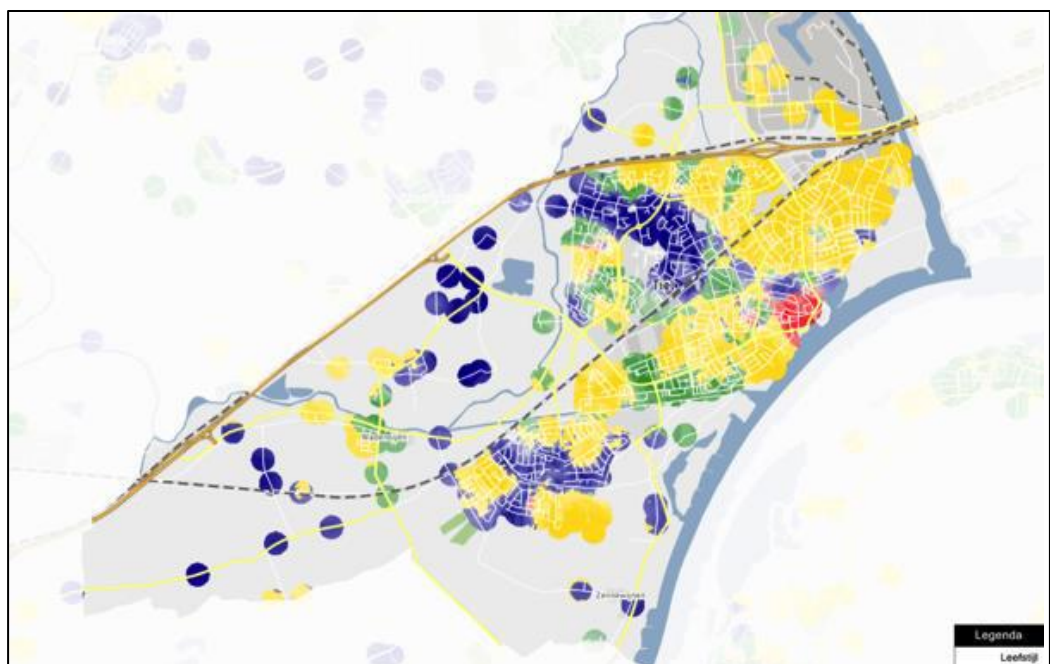
#### Woonvisie Tiel 2014-2018

De woonvisie van de gemeente Tiel schetst de middeninkomens als een van de belangrijkste doelgroepen binnen haar woonbeleid. Deze doelgroep heeft het lastig om een woning te huren of te kopen. Daarbij wordt aangegeven dat dit probleem in Tiel onder andere voortkomt uit het feit dat de dure huursector in zeer beperkte mate in Tiel aanwezig is (minder dan 1% van de totale woningvoorraad). De gemeentelijke woonvisie zet dan ook in op het vergroten van het aanbod dure huurwoningen. Daarnaast wordt

de startersgroep als een doelgroep binnen het Tielse woonbeleid genoemd. Aangegeven wordt dat starters een diverse woonvraag kennen waardoor de gemeente in wil zetten op het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt. Dit maakt dat huishoudens met een midden en hoger inkomen goedkopere woonruimten achterlaten voor starters.

#### Leefstijlen gemeente Tiel

Ook de leefstijlen van mensen speelt 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 , onder andere rondom het plangebied, ook de groene en blauwe levensstijl terug te vinden is.



*Leefstijlen in de gemeente Tiel (Bron: Regionaal Woningbehoefteonderzoek 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 conflictmijdend. 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 gezamenlijk activiteiten ondernomen worden. De woningen staan bij voorkeur in de nabijheid van een grasveld of speelgelegenheid. Men woont graag in een grondgebonden woning met voldoende ruimte.

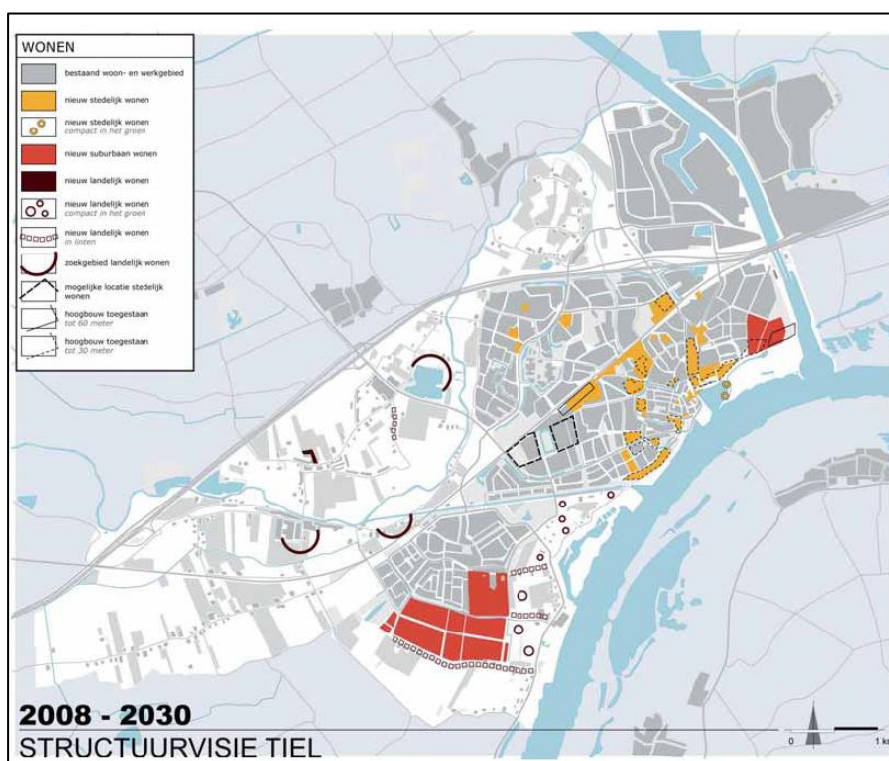
De groene leefstijl sorteert het eerste van de leefstijlen voor op het ouder worden. Ze zijn goed op de hoogte van de verschillende voorzieningen en betrekken het liefst net voordat het 'nodig' is een ouderwoning. Daarbij blijven ze het liefst in hun eigen dorp wonen, mits er voorzieningen in de buurt zijn. Een veilige wijk in een middelgrote stad behoort ook tot de mogelijkheden. Zeker zolang het een gesloten wooncomplex is, met voorzieningen in de buurt. De groene leefstijl zoekt bij de gemeente / corporatie / huisarts (allen autoriteit) zekerheid. Ze willen geholpen worden bij de keuzes die ze maken.

Wanneer ze hun dorp toch uit moeten, gaan ze bij voorkeur naar een plek waar ze tussen gelijkgestemden en mensen uit de eigen leeftijdsgroep kunnen wonen.

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, 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.

### 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 gebied voor 'nieuw stedelijk wonen', zoals de navolgende afbeelding aantoont.



Themakaart wonen structuurvisie Tiel (Bron: Gemeente Tiel).

### Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling en de overheersende levensstijlen in de gemeente Tiel kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de demografische ontwikkelingen en levensstijlen in Tiel. Het programma zet immers in op een brede doelgroep van starters, ouderen en kleinere huishoudens. De grondgebonden woningen sluiten goed aan bij de blauwe levensstijl, terwijl de appartementen zich richten op de groene en heersende gele levensstijlen.

Daarbij komt dat het plangebied middels herontwikkeling een kwaliteitsimpuls aan het gebied geeft en in het gemeentelijk beleid reeds is aangewezen als potentiële inbreidingslocatie voor woningbouw, meer specifiek ten behoeve van stedelijk wonen. Het beoogde stedelijk woonmilieu sluit aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie. Ook wordt aangesloten op de beschreven ambities uit de gemeentelijke woonvisie. Het aanbod sociale en vrije sector huurwoningen wordt immers uitgebreid en met het beoogde programma wordt doorstroming van midden- en hogere inkomensgroepen op de woningmarkt gestimuleerd én er wordt onder andere met de realisatie van 28 sociale huurwoningen ingespeeld op de behoefte aan starterswoningen. 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 is kwantitatief gezien binnen de 10-jaarsperiode ruimte, gelet op de huishoudenontwikkeling en de effectieve woonvraag van Tiel. Daarnaast anticipeert de ontwikkeling op de demografische ontwikkelingen binnen Tiel door in te zetten op woningen voor gezinnen, senioren en kleinere huishoudens. Daarnaast voorziet het plan ook direct in de woonbehoefte van starters door de realisatie van 28 sociale huurwoningen. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit bij het ruimtelijk beleid van de gemeente aangezien het plangebied al enkele jaren is aangewezen als potentiële inbreidingslocatie voor woningbouw met een stedelijk woonmilieu. 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 bestaand 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 kent het plangebied onder andere de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'. Feitelijk gezien is het plangebied voornamelijk ingericht ten behoeve van een woning en stallingsroute voor onder andere auto's, campers en caravans. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen, maatschappelijke functies en andere bebouwing/stedelijke functies. 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 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 op deze locatie past. Er wordt immers ingezet op een stedelijk woonmilieu nabij de stationsomgeving van Tiel en de binnenstad van Tiel. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving.

#### **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 de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.