Visie Wonen en Werken

20 oktober 2004

gemeente **Tiel**

visie

Wonen en Werken

gemeente Tiel

20 oktober 2004

projectnummer 80.19.04

INHOUD

1	INLEIDING	1
2	RUIMTELIJKE TYPERING	5
3	ONTWIKKELINGSRICHTING	17
4	CONCLUSIES	31

BIJLAGEN

bijlage 1: zoeklocaties wonen en werken	**1**
- Tiel-centrum en Tiel-west	3
- Tiel-oost	19
- Tiel-noord	25
- Kellen en Medel	33
- Wadenoijen en Passewaaij	37
- Overlinge: Kapel-Avezaath en A15-west	43
bijlage 2: geldend beleid	**1**
bijlage 3: werkwijze	**1**

1 INLEIDING

AANLEIDING

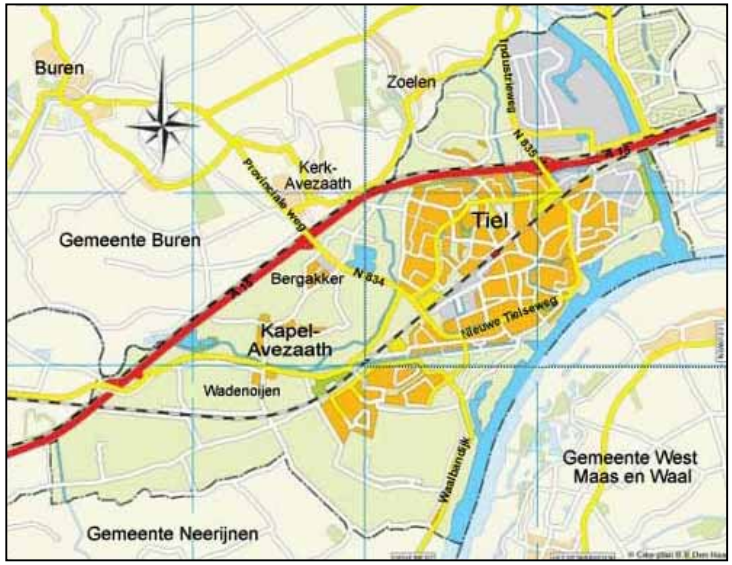
Gelderse gemeenten zijn, middels een door Provinciale Staten op 21 juni 2000 vastgestelde partiële herziening van het *Streekplan Gelderland 1996*, gehouden diverse visies op te stellen voor de beleidsterreinen Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Ook het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2000 (door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 17 oktober 2000) stuurt aan op visievorming. Beleidsuitgangspunt uit de genoemde streekplanherziening is het principe dat inbreiding prevaleert boven uitbreiding. Uitbreidingslocaties kunnen pas gebruikt worden voor verstedelijking wanneer alle inbreidingscapaciteit is benut of niet (tijdig) in ontwikkeling kan worden genomen. Nut en noodzaak van uitbreiding dienen expliciet te worden onderbouwd in een actuele gemeentelijke visie op de ontwikkeling van wonen en werken voor het gehele grondgebied en alle kernen. Deze visie gaat het toetsingskader vormen voor Gedeputeerde Staten, om bij de beoordeling van bestemmingsplannen de noodzaak voor uitbreiding in relatie tot de mogelijkheden (of beperkingen) van inbreiding te beoordelen.
Daarnaast vormt de nota input voor de *Structuurvisie Tiel* en neemt alvast een voorschot op het bepalen van de ruimtelijke agenda. Een ruimtelijke agenda die samengesteld wordt met behulp van nieuwe ambities en ideeën en die mede wordt ingegeven door ontwikkeling(en) van en in de regio Rivierenland. De visie kan tevens de basis vormen voor het voeren van planologische procedures om de realisatie van lopende projecten (passend binnen deze visie) vooruitlopend op een juridische regeling, mogelijk te maken.

DOEL EN STATUS

In deze nota biedt de gemeente Tiel inzicht in de voorgestane ontwikkelingsrichting van woningbouw en bedrijven tot 2015. Parallel en vooruitlopend op het provinciale beleid wordt ook een relatie gelegd met duurzame stedelijke ontwikkeling en passende woningen en woonmilieus (woonbeleid met kwaliteit).
Het *Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland* (ERBR) ligt aan de basis van voorliggende visie. Daarin hebben de regio-gemeenten uit het Rivierengebied in onderling overleg hun woningbehoefte en zogenaamde kwaliteitscontouren (rode contouren) vastgesteld. De rode contouren van het Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland worden in de *Visie op Wonen en Werken* van Tiel overigens niet als harde verstedelijkingsgrens beschouwd. Tiel heeft daarover andere afspraken met de Provincie Gelderland gemaakt, omdat in het ERBR voor Tiel geen stedelijke uitbreidingscapaciteit van voldoende formaat voor een regionale taakstelling is voorzien.

HET PLANGEBIED

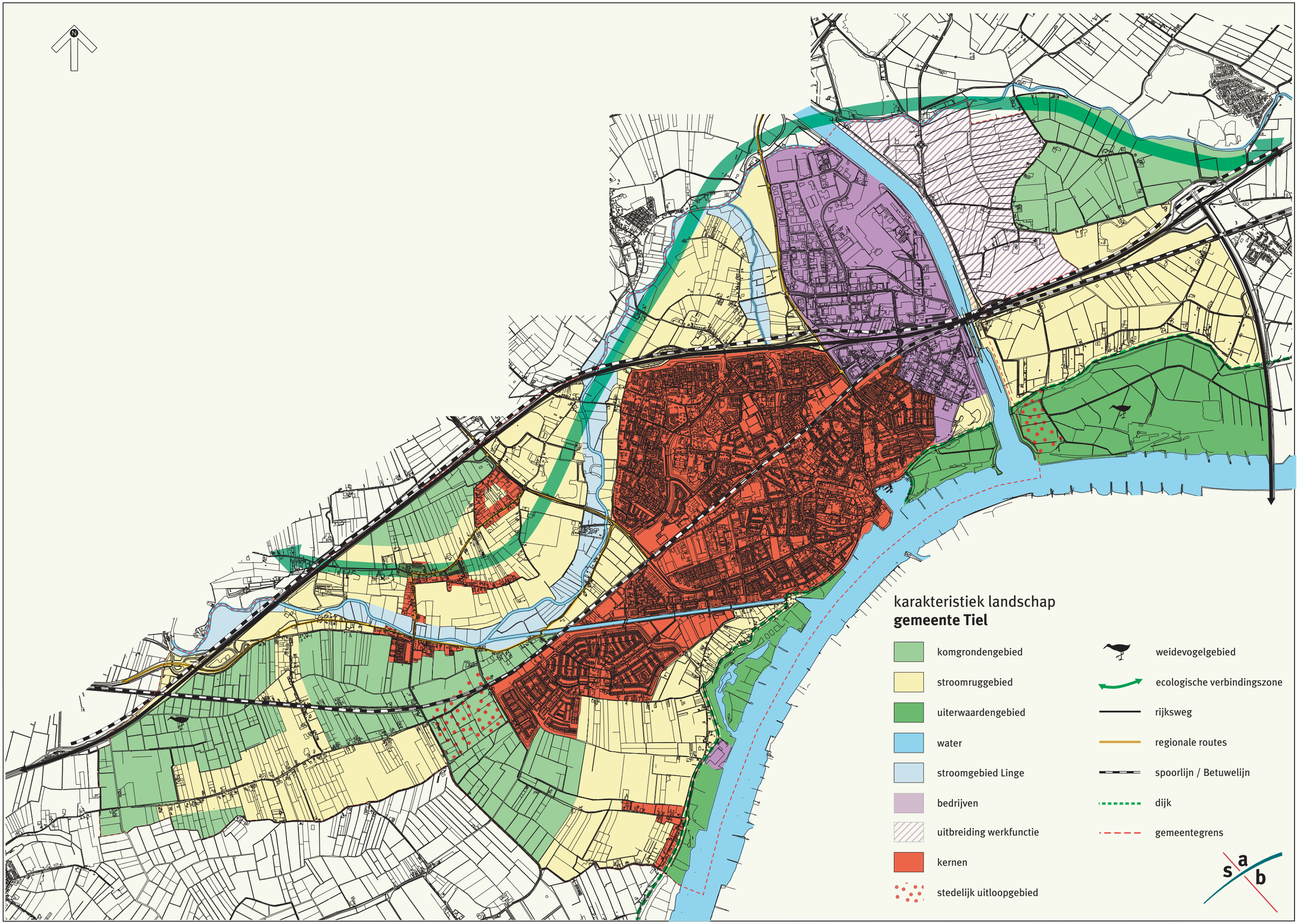
Het plangebied omvat het totale grondgebied van de gemeente Tiel, maar er wordt slechts op het niveau van de stad en de kernen nieuw beleid ontwikkeld. De geselecteerde locaties zijn gedistilleerd uit het totale ruimtelijk ontwikkelingspotentieel van Tiel, dat voor het opstellen van de nota is geïnventariseerd. In aansluiting op het contourenbeleid van het ERBR, is behoud en versterking van bestaande waarden en kwaliteiten uitgangspunt geweest voor de locatie-afwegingen.
Bij alle locaties wordt een kwantificering en een (verwachte) uitvoeringstermijn aangegeven. Deze fasering is overigens geen vast gegeven, maar een inschatting gebaseerd op de huidige stand van zaken. Mocht na uitwerking van locaties blijken dat ze moeilijk te realiseren zijn dan is aanpassing van de fasering noodzakelijk. De locaties zijn onderling uitwisselbaar mits de totale behoefte niet wordt overschreden.
Een heroverweging van de fasering is ook nodig wanneer onevenredig veel kleine bouwplannen worden gerealiseerd. Dat heeft consequenties voor het programma, omdat alleen locaties met een capaciteit van meer dan acht woningen zijn opgenomen in de nota (in de kleine kernen vanaf vier woningen). Kleinere locaties niet; deze worden getoetst aan het geldende beleid, maar dienen wel te passen binnen het kader van deze visie. De visie zal in zijn geheel worden geactualiseerd als zich dermate veel nieuwe ontwikkelingen hebben voorgedaan, dat de conclusies (aantallen en fasering) niet meer voldoen.



het plangebied: grondgebied van de gemeente Tiel.

HET PROCES

Op 28 oktober 2003 heeft het college de *Visie Wonen en Werken* vastgesteld. Daarmee werd eerdere besluitvorming uitgevoerd, werden afspraken met de Provincie Gelderland nagekomen en werd de Tielse ruimtebehoefte ten behoeve van de grenscorrectie-discussie met buurgemeente Neder-Betuwe onderbouwd. Vervolgens is *de Visie Wonen en Werken* ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De raad heeft op 20 oktober 2004 de *Visie Wonen en Werken* gewijzigd vastgesteld. Met het vaststellen van de visie zijn tevens de definitieve kwaliteitscontouren van Tiel in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland vastgelegd.


karakteristiek landschap
gemeente Tiel
komgrondengebied
stroomruggebied
uiterwaardengebied
water
stroomgebied Linge
bedrijven
uitbreiding werkfunctie
kernen
stedelijk uitloopgebied
weidevogelgebied
ecologische verbindingszone
rijksweg
regionale routes
spoorlijn / Betuwelijn
dijk
gemeentegrens
s a b

KARAKTERISTIEK LANDSCHAP

Het landschap en de ruimtelijke opbouw van de gemeente Tiel (en het gehele Rivierengebied) zijn vooral bepaald door de loop van de rivieren Linge en Waal. Rivieren en uiterwaarden worden geflankeerd door dijken, stroomruggen, oeverwallen met daarachter de komgronden. Wisseling van stroomgeulen heeft tot aan de bedijking in de middeleeuwen geresulteerd in een gevarieerd landschap. De occupatiegeschiedenis en begroeiing hebben gezorgd voor verschillende landschapstypen.
De rivierdalen zijn open met weinig begroeiing of bebouwing. Deze langgerekte dalen worden scherp begrensd door dijken. Ze contrasteren met het oeverwallenlandschap, dat een besloten karakter heeft. Op de stroomruggen en de oeverwallen zijn nederzettingen ontstaan. Kenmerkend hiervoor zijn nu de bebouwingsconcentraties, erfbeplantingen, boomgaarden, houtsingels en hagen.
De Waal domineert het landschappelijk beeld van Tiel. De Linge verzorgt de afwatering van het binnendijkse rivierengebied. Het Lingedal wordt begrensd door steilranden en dijkjes die de (voormalige) overstromingsvlakte markeren. Het is een bosrijke omgeving met forten, kastelen, landgoederen en nieuwe recreatiegebieden.

In het buitengebied bevinden zich aan de Waaldijk ter hoogte van Passewaaij een archeologisch monument. In de gemeente komt een groot aantal gebieden met een hoge tot zeer hoge archeologische waarde voor.

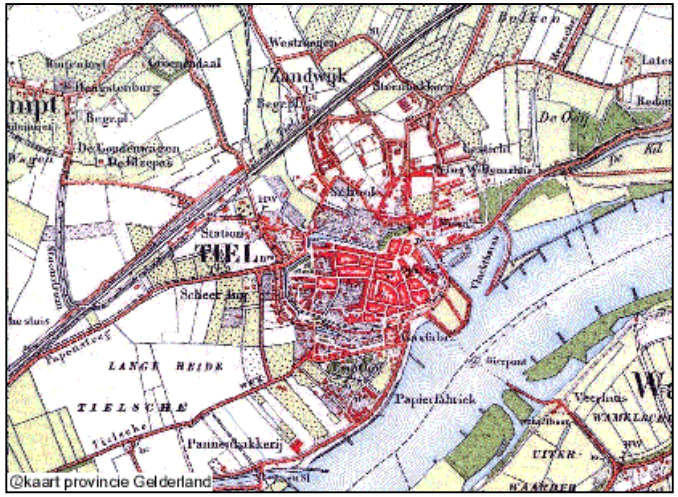
Markante elementen in het Rivierenlandschap zijn de steenfabrieken. Deze fabrieken komen met name in de uiterwaarden voor. Nabij het buurtschap Passewaaij is een nog in bedrijf zijnde steenfabriek aanwezig.

Het Lingedal in de gemeente Tiel

Waardevolle natuur in de vorm van wetlands nabij Passewaaij.

ONTSTAAN TIEL

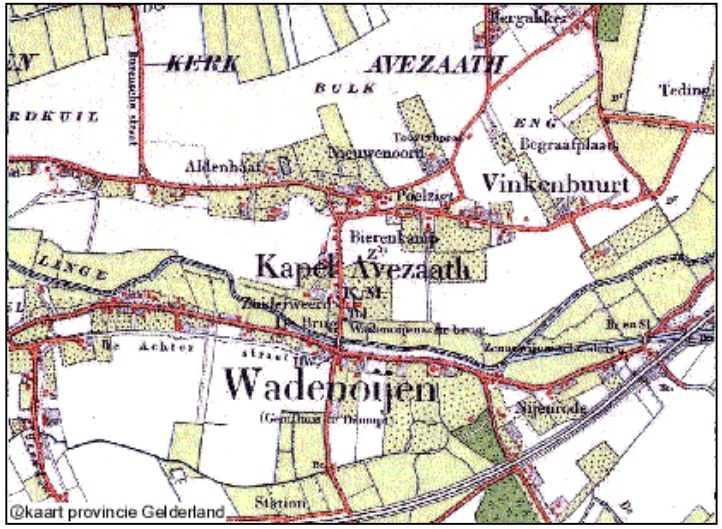
Tiel is ontstaan op een oeverwal tussen Linge en Waal en is één van de oudste steden van Nederland. Dankzij de strategische ligging was Tiel van oudsher een belangrijke industrie- en handelsplaats, waar handel werd gedreven met Engeland en het Duitse Rijnland. In de dertiende eeuw ontstond de Duitse Hanze, waar Tiel lid van werd en waardoor ook de handel met de landen aan de Oostzee tot bloei kwam. In de loop der eeuwen is Tiel de belangrijke internationale positie verloren aan andere steden.
Na de aanleg van de spoorlijn in 1882 vond een uitbreiding in de vorm van een eerste schil rond de binnenstad plaats en Tiel ontwikkelde zich tot industriestad (metaal en fruitverwerking). Tiel werd aan het eind van de Tweede Wereldoorlog zwaar beschadigd en in de vijftiger jaren lag het accent dan ook op de wederopbouw. In de zestiger jaren werd de rijksweg A15 aangelegd en werd de sprong over het spoor gemaakt, waarna Tiel aanzienlijk groeide. In de zeventiger en tachtiger jaren werd Tiel verder uitgebreid met een serie nieuwbouwwijken. Fabrieksslutingen zorgden in die periode voor veel "gaten" in de bestaande stad.
De heersende trends in stedenbouw door de jaren heen, zijn herkenbaar in de uitbreidingswijken Tiel West (jaren ’60), de Hennepe (jaren ’70), Rauwenhof (jaren ’80) en Passewaaij (jaren ‘90 e.v.).



Tiel rond 1900.

ONTSTAAN KAPEL-AVEZAATH EN WADENOIJEN

Naast de hoofdkern kent Tiel twee subkernen Wadenoijen en Kapel-Avezaath. Wadenoijen is ontstaan op de oeverwallen en later de dijken van de Linge. Kapel-Avezaath is ontstaan als verdichting van een oud dijklint, dat wordt gevormd door de Zoelensestraat en het Laageinde. Hierdoor hebben beide kernen een langgerekte vorm. In de loop van de eeuwen behielden ze beide het agrarisch karakter van een gestrekt esdorp. Ze groeiden in laag tempo langs bestaande dijken en achterwegen. Na de Tweede Wereldoorlog vond enige verdichting plaats. In 1956 werd Wadenoijen bij de gemeente Tiel gevoegd, Kapel-Avezaath in de zeventiger jaren.



Wadenoijen en Kapel-Avezaath rond 1900.

ruimtelijke typering
Tiel-Kern

- bestaand bebouwd gebied
- braakliggend terrein
- bebouwd gebied rond 1900
- bedrijven(terrein)
- verouderd bedrijventerrein
- begraafplaats
- waardevolle beplanting
- waardevol groen
- sportterrein
- boomgaard
- karakteristieke bebouwing
- dijk
- waardevol landschappelijk gebied
- zichtlijnen
- hoogwaardige openbare ruimte
- p parkeerterrein
- wijkontsluiting
- hoofdontsluiting
- spoorlijn

s a b

HUIDIGE SITUATIE TIEL

Tiel is centraal gelegen in Nederland tussen Randstad en Ruhrgebied. Aangehaakt aan rijksweg A15 en beschikkend over een binnenvaarthaven aan het Amsterdam-Rijnkanaal is Tiel goed bereikbaar over weg en water. Dit maakt de stad een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven.
Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van Tiel is de door infrastructurele lijnen ingesloten hoofdkern: A15, Amsterdam-Rijnkaal, Waal, Linge, spoorlijn en inundatiekanaal. Deze situatie heeft - samen met de gemeentegrens - voor een groot deel de (on)mogelijkheden van de ontwikkeling van de stad bepaald.

Beeldbepalend voor Tiel is de historische binnenstad en de ligging daarvan aan de Waal. In de binnenstad bevinden zich veel monumentale panden en fraaie openbare ruimten: de Luthersekerk, het Ambtsmanshuis, de St. Maartenskerk, het kantongerecht, de stadspoorten, de singels, het park en het kerkplein. De woonmilieus in de binnenstad zijn bijzonder.
In de binnenstad ligt tevens het kernwinkelgebied met een moderne winkelpromenade met meer dan 200 winkels, warenhuizen en horecavoorzieningen. Het winkelbestand is afgestemd op de regio die ongeveer 80.000 mensen omvat. Tiel heeft hier een regionaal verzorgende functie. Dit komt (naast de reeds genoemde detailhandel) tot uitdrukking in een breed voorzieningenaanbod, waaronder het streekziekenhuis Rivierenland, grote welzijnsorganisaties en scholen voor speciaal, middelbaar en beroepsonderwijs. Tevens zijn instellingen als de Kamer van Koophandel, de GGD, het districtskantoor van de politie, het hoofdkantoor van het Waterschap Rivierenland en het Intergemeentelijk Overlegorgaan Rivierenland in de stad gevestigd.

Op cultureel gebied vervult Tiel de centrumfunctie als vestigingsplaats van het theater Agnietenhof, de Plantage (muziekschool), de bibliotheek, het Streekmuseum en het Streekarchief.

Rondom de binnenstad bevinden zich aan de noord- en zuidzijde recreatieve zones. Aan de noordzijde heeft het gebied een open karakter naar buiten toe gericht, maar aan de zuidzijde is het karakter gesloten en wendt zich af van de Waal. Linge en Dode Linge vormen de overgang van stedelijk gebied naar buitengebied.

Schouwburg Agnietenhof.

ruimtelijke typering
Kellen en Medel

- bestaand bebouwd gebied
- bebouwd gebied rond 1900
- bedrijven(terrein)
- extensief gebruik bedrijventerrein
- waardevolle beplanting
- boomgaard
- karakteristieke bebouwing
- waardevol landschappelijk gebied
- hoofdontsluiting
- spoorlijn

s a b

HUIDIGE SITUATIE KELLEN EN MEDEL

Kellen

Bedrijventerrein Kellen is gunstig gelegen aan rijksweg A15, Amsterdam-Rijnkanaal en Industrieweg. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein wordt gevormd door de Kellenseweg, de Zuiderhavenweg en de Simon Stevinstraat. Het terrein is in de jaren zestig tot ontwikkeling gebracht toen het scheiden van de functies wonen en werken in zwang raakte. Inmiddels is het de vestigingsplaats van ruim 250 bedrijven, samen goed voor enkele duizenden arbeidsplaatsen.

Kellen heeft vanwege de grootschaligheid nauwelijks bijzondere elementen. Wel bevinden er zich nog steeds weilanden, woningen en boomgaarden. Functies die wel kwaliteit hebben, maar die op een bedrijventerrein eigenlijk niet thuishoren.

De ruimtevraag van de bedrijven is groot en het bedrijventerrein is dan ook ruim opgezet. De bebouwing oogt redelijk verzorgd en is sober en zakelijk van aard. Door de grootschalige opzet en de aanliggende infrastructuur heeft Kellen weinig relatie met zijn directe omgeving.

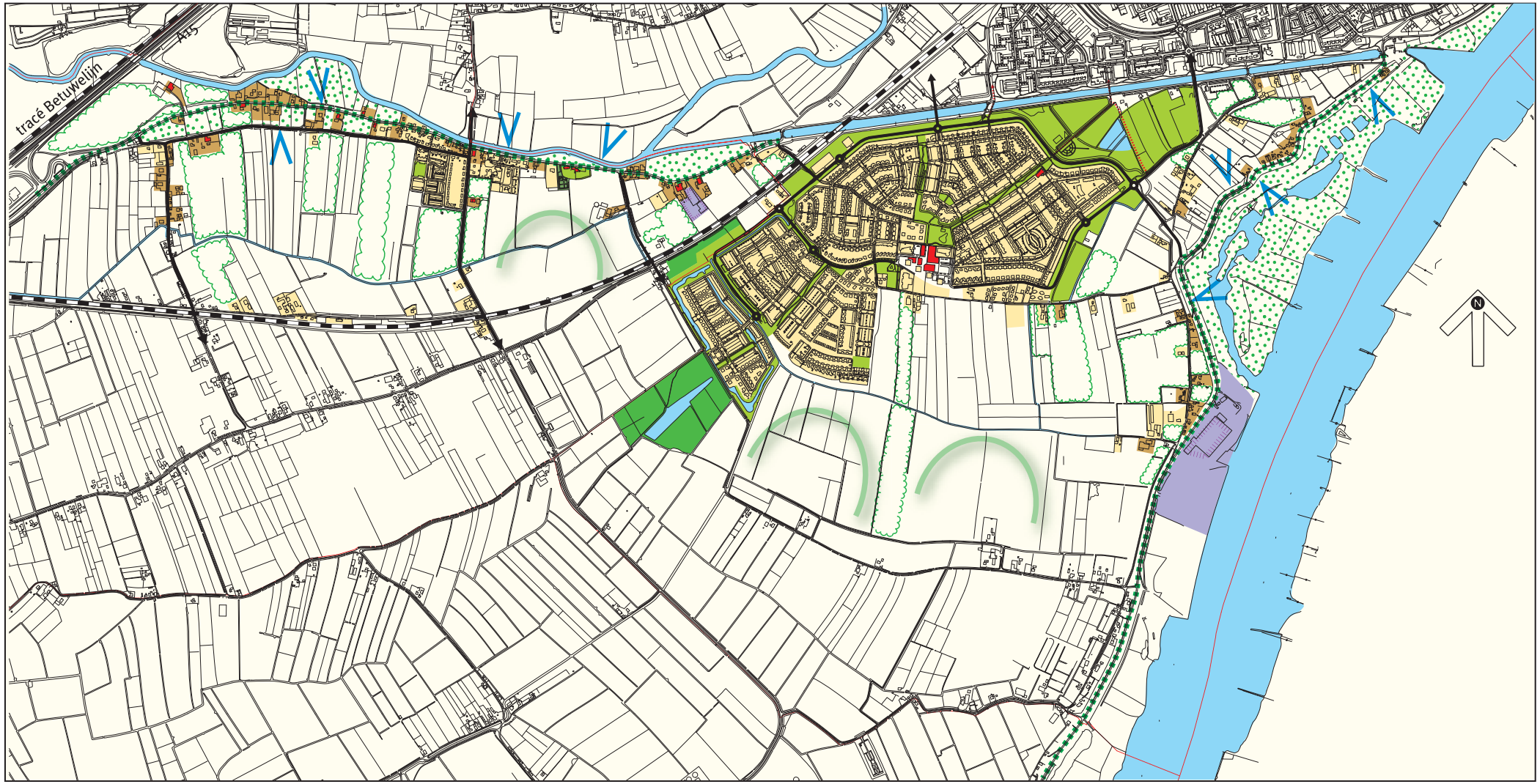
Het terrein is in zijn geheel uitgegeven, maar Kellen heeft meer mogelijkheden dan tot nu toe zijn benut. Momenteel wordt studie verricht naar intensivering van het ruimtegebruik en naar invoering van parkmanagement.

Medel

Tegenover Kellen ligt in de andere oksel van A15 en Amsterdam-Rijnkanaal bedrijventerrein Medel. Dit terrein is sinds 2000 in uitgifte met een beoogd uitgifte-tempo van acht hectare per jaar. Kenmerkend voor het gebied is het nog aanwezige historisch nederzettingspatroon van het buurtschap Medel, een plaatselijke verdichting van bebouwing. Langs de Medelsestraat bevindt zich cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en relatief veel boerderijen en woningen zijn gemeentelijke monumenten. Met de "groene knoop" in Medel wordt het behoud van een aantal waardevolle gebouwen en groenstructuren beoogd. Er wordt getracht hieraan een functionele bestemming te geven. Het gebied heeft, op de randen na, geen bijzondere landschappelijke waarde meer. Medel en Kellen (en daarmee Tiel) worden aan de noordzijde "hard" begrensd door de Linge.

Bedrijvenpark Medel voorziet in de lokale, de subregionale en de regionale vraag en wordt ontwikkeld gefocused op het scheppen van gedifferentieerde werkgelegenheid. Er wordt gemikt op een bedrijvenstructuur die enerzijds arbeidsplaatsen biedt voor laaggeschoolde werknemers en die anderzijds een aantrekkende werking heeft op werknemers in de hogere inkomens. Bij de uitgifte wordt momenteel een maximale werkgelegenheidsimpuls als doel gesteld. Het gaat daarbij overigens niet zozeer om het al dan niet toelaten van bedrijven, maar om de ruimtevraag van het bedrijf in relatie tot het aantal arbeidsplaatsen. Bij de ontwikkeling van Bedrijvenpark Medel wordt de opzet van parkmanagement vanaf het begin meegenomen door het Industrieschap Medel.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit is de insteek bij Medel ambitieuzer, dan de genoemde sobere zakelijkheid van Kellen. Er is een aantal zichtzones aangewezen, waarlangs de bebouwing moet voldoen aan architectonische uitgangspunten.



ruimtelijke typering
Wadenoijen en Passewaaij

- bestaand bebouwd gebied
- bebouwd gebied rond 1900
- bedrijven(terrein)
- begraafplaats
- waardevolle beplanting
- waardevol groen
- boomgaard
- karakteristieke bebouwing
- dijk
- waardevol landschappelijk gebied
- waardevolle openheid
- zichtlijnen
- beeldverstorende bebouwing
- langzaamverkeersroute
- hoofdontsluiting
- spoorlijn

HUIDIGE SITUATIE WADENOIJEN EN PASSEWAAIJ

Wadenoijen

Subkern Wadenoijen heeft een langgerekte structuur, die hoofdzakelijk wordt gevormd door de karakteristieke linten Lingedijk en Vergardeweg. De Vergardeweg is ontstaan als achterstraat van de Lingedijk. De linten hebben een afwisselend karakter met openheid, groen en bebouwingsconcentraties; er staan ook veel monumentale panden. Ze bieden doorzicht naar het Lingedal. Deze directe confrontatie is beeldbepalend.
Bebouwing is ook geconcentreerd bij de kruising van de Dreef met de Lingedijk. De verbinding met het landschap is hier sterk. Ten zuiden van de Bommelweg is afwisselend sprake van openheid en beslotenheid. De boomgaarden die hiervoor zorgen, geven de kern in relatie tot het buitengebied een waardevol beeld.

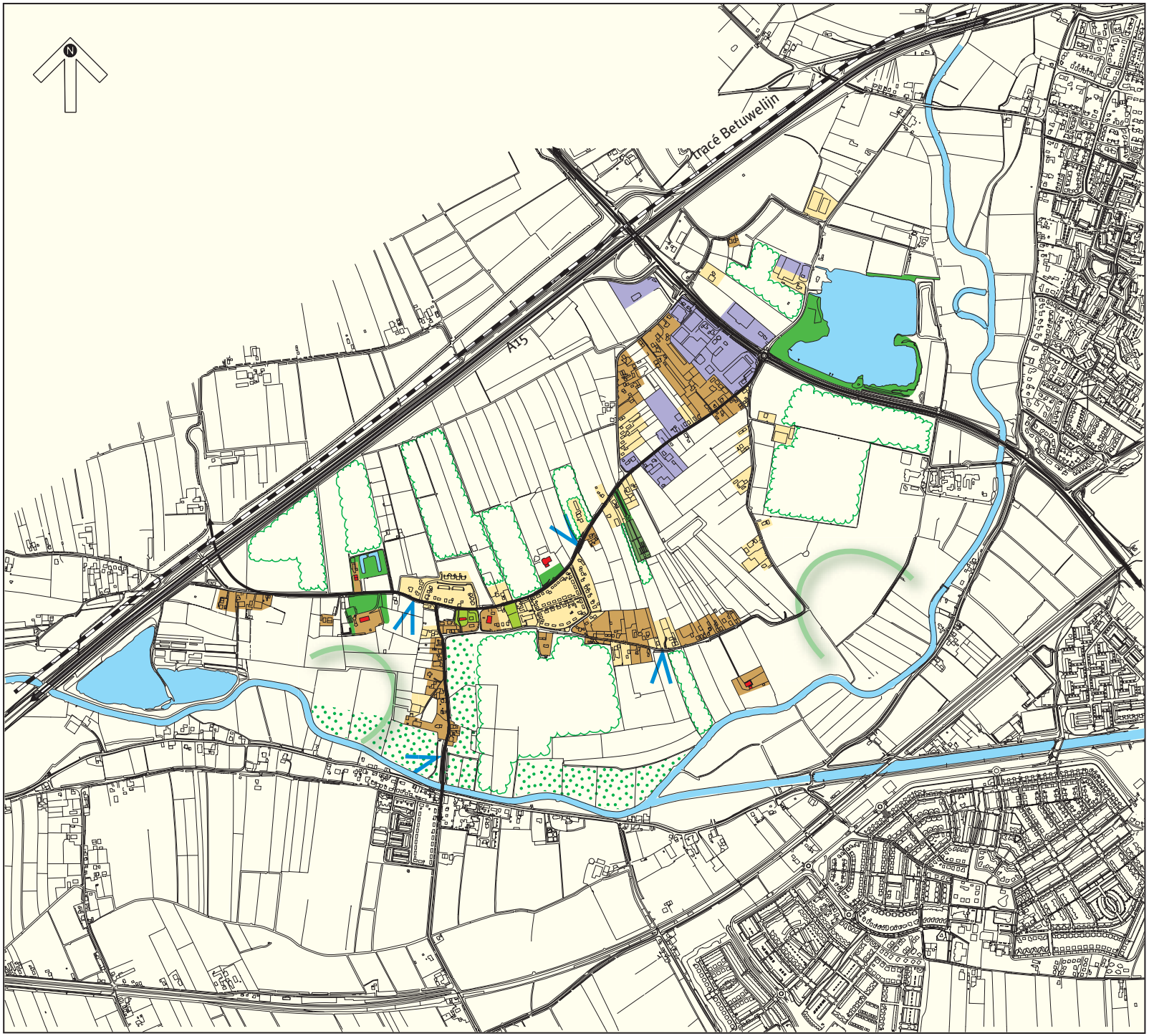
Passewaaij

Kenmerkend voor de woonwijk Passewaaij is de ontstaansperiode. De plannen voor deze grootschalige uitbreidingswijk van Tiel zijn gevormd eind tachtiger jaren en in de negentiger jaren in uitvoering genomen. Kenmerkend voor die tijd was de omslag in het ontwerp voor nieuwe woongebieden. Uitgangspunt was een ruime maatvoering en een ondergeschikte rol van de auto in het ontwerp. Dit is voelbaar in Passewaaij, waar de dichtheid circa twintig woningen per hectare bedraagt (Vinex is veertig) en draagt sterk bij aan het goede woonklimaat.
Vanaf de ringweg zijn diverse insteken de woonwijk in. De wijk heeft een aantal groene assen met langzaamverkeersroutes die Passewaaij rechtstreeks verbinden met Tiel. De wijk bezit meerdere groene plekken zoals het Lingewaalpark, het aangelegde bos- en natuurgebied en de wetlands aan de noordoostzijde. Deze liggen nabij de historische lintbebouwing van het voormalige buurtschap Passewaaij. Het natuurgebied tezamen met de karakteristieke lintbebouwing onder aan de dijk (voormalige arbeiderswoningen van de steenfabriek) is waardevol.

Het feit dat de wijk nogal in zichzelf gekeerd is, staat momenteel op de ruimtelijk agenda. Passewaaij heeft geen directe relatie met zijn omgeving, noch met het stedelijk gebied van Tiel. De rondweg biedt weinig zicht op de wijk en de ontsluiting van woonbuurten en winkelcentrum is onduidelijk. Het winkelcentrum is vanwege de hoogte een markant element in de wijk.

Zicht op Passewaaij.

Karakteristieke bebouwing in Wadenoijen.



ruimtelijke typering
Overlinge:
Kapel-Avezaath en A15-west

- bestaand bebouwd gebied
- bebouwd gebied rond 1900
- bedrijven(terrein)
- begraafplaats
- waardevolle beplanting
- waardevol groen
- boomgaard
- karakteristieke bebouwing
- waardevol landschappelijk gebied
- waardevolle openheid
- zichtlijnen
- hoofdontsluiting
- spoorlijn

s a b

HUIDIGE SITUATIE OVERLINGE

Overlinge: Kapel-Avezaath

Subkern Kapel-Avezaath heeft een langgerekte structuur in oost-westrichting. De kern heeft zich ontwikkeld langs de Zoelensestraat-Laageinde en de Krommesteeg. De lintbebouwing langs de Zoelensestraat-Laageinde, de Eng en het Moleneind bepaalt grotendeels het karakter van Kapel-Avezaath. Tussen de linten heeft in de loop der jaren verdichting van de kern plaatsgevonden. De aanwezige bedrijfsmatige bebouwing past niet in het beeld van de kern.
Vanaf het Moleneind is rechtstreeks contact met de Linge aanwezig. Het open dorpse karakter is bewaard gebleven. Aan de noordzijde heeft recent uitbreiding plaatsgevonden, die buiten het historische stratenpatroon valt. Hiermee is een eerste aanzet gegeven voor afronding van de kern met woningbouw. De relatie van de kern met Wadenoijen is waardevol. In feite vormen de kernen een ensemble, omdat ten zuiden van Kapel Avezaath (en dus ten noorden van Wadenoijen) sprake is van openheid.

De relatie tussen Kapel-Avezaath en Wadenoijen.

Overlinge: Bergakker

Noordoostelijk ligt in de driehoek van de Zoelensestraat, de Bergakker en de N834 de bebouwingsconcentratie van Bergakker, waarvan de structuur met name wordt bepaald door "insteekweggetjes" met boerderijen en de Zoelensestraat. Kenmerkend is de eerste- en tweedelijns lintbebouwing. De linten geven de kern een gevarieerd beeld met uitzicht op de Eng aan de zuidzijde. Er zijn zichtlijnen naar de openheid van het Lingedal.
Aan de Zoelesenstraat en de Bergakker zijn inmiddels nogal wat bedrijfsmatige activiteiten aanwezig en langs de provinciale weg liggen McDonalds en een tuincentrum.

De NH-kerk in Kapel-Avezaath.

Overlinge: Hamse Biezen

Hamse Biezen ligt aan de oostzijde van de provinciale weg en grenst aan de noordzijde direct aan de snelweg A15. In dit gebied zijn verschillende functies aanwezig. Deze functies zijn boomgaard, wonen, werken en recreatie.

3 ONTWIKKELINGSRICHTING

BOUWSTENEN

Aan de basis van de ontwikkelingsrichting van Tiel, ligt een aantal gemeentelijke documenten met een variabele "hardheidsgraad". In het *Programma Tiels Stedelijk Ontwikkelingsbeleid* en in het *Kader voor het Woonbeleid* is beleid geformuleerd en vastgesteld (kaders). Het *Coalitie-accoord* bevat beleidsafspraken (hard) en beleidsintenties (zacht). De *Verkenningsnota Integraal Economisch Beleid* is een eerste aanzet tot het formuleren van Tiels economisch beleid en is beschrijvend van aard. De *Stadsvisie* is een nota waarmee de Raad heeft ingestemd en als zodanig eveneens richtinggevend; vanuit zijn aard als visiedocument is het echter geen beleidskader. Tot slot hebben vigerende bestuurlijke uitgangspunten, intenties, denkbeelden en ambities een rol gespeeld in de afwegingen rond het bepalen van de voorgestane richting van de ontwikkelingen tot 2015.

Tiels Stedelijk Ontwikkelingsbeleid

De Provincie Gelderland heeft - in aansluiting op het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing naar analogie van het Grote Stedenbeleid - het Gelders Stedelijk Ontwikkelingsbeleid (GSO) opgesteld. Tiel valt binnen de werkingssfeer van het GSO en heeft daarom in 2000 een ontwikkelingsprogramma voor het stedelijk beleid tot 2005 (met een doorkijk naar 2010) op verscheidene beleidsterreinen vastgesteld (woningbouw, infrastructuur, openbare ruime, bedrijven en sociaal beleid), het zogenaamde *Programma Tiels Stedelijk Ontwikkelingsbeleid*. Hierin worden de strategische opgaven voor de toekomst benoemd en uitgewerkt in drie programmalijnen: stad voor iedereen (sociaal perspectief), aantrekkelijke stad in Rivierenland (ruimtelijk perspectief) en bedrijvige kern van de Betuwe (economisch perspectief).

De ligging tussen Waal en Linge is een bijzondere kwaliteit van Tiel, maar het is nodig de ruimtelijke relatie met beide rivieren te verbeteren zonder aantasting van het open karakter van de uiterwaarden. Tiel moet zich sterker profileren als stad aan de rivier met behoud van de waardevolle stads- en dorpsranden en het kenmerkende karakter van het agrarisch gebied en van het Lingedal. De kernen en de stad, mogen niet aan elkaar groeien en de dorpsgemeenschap (sociale structuur) van Wadenoijen en Kapel-Avezaath moet in stand worden gehouden.

De ruimtelijke kwaliteit van de historische binnenstad moet beter zichtbaar worden gemaakt. Cultuurhistorisch waardevolle elementen worden zorgvuldig ingepast of op een andere manier beschermd of beter zichtbaar gemaakt. Ook de economische positie van de binnenstad wordt versterkt. Het gaat concreet om behoud en verbetering van de binnenstad als een aantrekkelijk winkel-, recreatie- en woongebied. Rond de binnenstad liggen diverse gebieden die in aanmerking komen voor woningbouw. Hier wordt binnen het stedelijk ontwikkelingsbeleid aandacht gevraagd voor duurzame ontwikkeling met het thema water.

Tiel wil uitbreiden met nieuwe woon- en werkgebieden, maar daarnaast ook verouderde bedrijventerreinen en na-oorlogse woonwijken herstructureren. Veel binnenstedelijke locaties behoeven een nieuwe invulling (zoals de stationsomgeving). Zo ook de entrees van de stad.
Stagnatie van de bouw in de dure koopsector heeft de doorstroming op de woningmarkt belemmerd met als gevolg dat starters moeilijk passende woonruimte konden vinden. Er moeten dan ook meer woningen en voorzieningen voor starters op de woningmarkt gerealiseerd worden evenals voor ouderen.

In Tiel is het belangrijkste aanbod van regionale voorzieningen op het gebied van welzijn, gezondheidszorg en onderwijs geconcentreerd. Tiel wil dit voorzieningenniveau behouden en zo mogelijk versterken.

Tiel wordt verder ontwikkeld als bedrijvige kern in de Betuwe. Bedrijven krijgen meer ruimte door ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Daarnaast wordt getracht via revitalisering van bestaande bedrijventerreinen economische dynamiek te stimuleren. Revitalisering kan overigens ook volledige of gedeeltelijke functiewijziging inhouden (wonen, voorzieningen).
Via groei van het aantal arbeidsplaatsen (zoals met de ontwikkeling van Medel) wordt voorzien in werk voor het relatief hoge aantal inwoners zonder werk. Daarnaast wordt geïnvesteerd in scholing van werkzoekenden, in de aansluiting van scholing op werk en in de begeleiding van startende ondernemers.

Stadsvisie: Toekomst van Tiel

De Stadsvisie is een document dat opgesteld is (april 2002) aan de hand van ideeën van de inwoners van Tiel, waarin een schets van Tiel anno 2020 wordt gegeven. Om de gewenste toekomst dichterbij te brengen moeten vandaag reeds ingrepen op de agenda worden gezet. Een aantal van de conclusies uit de Stadsvisie is nog niet omgezet in beleidsintenties. Zoals het belang van een stevig woningbouwprogramma bij de herontwikkeling van de stationsomgeving. Op inbreidingslocaties worden hoge dichtheden voorgestaan, waarbij vanzelfsprekend hoogbouw ingezet wordt en voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Ook in de Stadsvisie wordt aandacht gevraagd voor de verbetering van de entrees van Tiel. Plannen voor het conserveren en terugbrengen van cultuurhistorische elementen ontbreken nog. In het buitengebied moet ruimte gemaakt worden voor buitenplaatsen. Evenzo moet in het stedelijk gebied meer ruimte komen voor uitgaansvoorzieningen voor de jeugd.
In de Stadsvisie wordt bereikbaarheid gezien als een belangrijk element van leefbaarheid. Aan verbetering van het lokale en interregionale openbaar vervoer wordt groot belang gehecht.
Economische versterking van de binnenstad wordt hier niet uitsluitend gezien via een impuls aan de detailhandel. Ook horeca speelt daarin een belangrijke rol.

Ruimte voor wonen

De in voorliggende nota besproken stedelijke in- en uitbreidingscapaciteit van Tiel, moet deels ingezet worden voor de functie wonen. Het *Kader voor het Woonbeleid* biedt inzicht in de wijze waarop dat bij voorkeur dient te geschieden. Tiel wil op de middellange termijn plaats bieden aan een gevarieerde groep woningzoekenden (jongeren, ouderen, gezinnen). Daarmee wordt voorkomen dat eenzijdig opgebouwde wijken ontstaan, die de herstructureringsgebieden van de toekomst zullen vormen (differentiatie en flexibiliteit). Daarnaast beoogt Tiel haar sociale structuur te versterken door werkgelegenheid voor hogere inkomens aan te trekken via uitbreiding van de dienstverlenende sector. Er moet dus niet alleen gebouwd worden voor woningzoekenden op de wachtlijst (alleen betaalbare woningen). Daarmee worden de hoge inkomenshuishoudens in Tiel niet bediend, terwijl deze nodig zijn voor het versterken van de sociale structuur.

Categorie	***Prijs*** *prijspeil 01-01-2002*	***aandeel in de bouwproductie***
Goedkope$^{-/-}$ huur	Tot € 300	5%
Goedkope huur	€ 300 tot € 360	5%
Betaalbare huur	€ 360 - € 565	15%
Dure huur	meer dan € 565	5%
Goedkope koop	tot € 125.000	5%
Goedkope^{+} koop	€ 125.000 - € 160.000	10%
Betaalbare koop	€ 160.000 - € 220.000	30%
Dure koop	€ 220.000 - € 250.000	15%
Dure^{+} koop	meer dan € 250.000	10%

Het woonbeleid geeft expliciet prioriteit aan het bedienen van huishoudens met een laag inkomen (doorstarters), starters op de huurwoningmarkt (waaronder jongeren met een minimum inkomen) en op de koopmarkt en (allochtone) senioren. Op de tweede plaats richt de aandacht zich op tweeverdieners, op gezinnen met reeds een woon- en werkcarrière en (op termijn) op senioren met een hoog inkomen.
Om deze doelgroepen adequaat te bedienen, is het streefresultaat van woningbouw in de periode 2005-2009 verfijnt in een aantal prijscategorieën. Deze verdeling geldt niet per individueel project, maar moet het resultaat zijn van alle woningbouw die in die periode in Tiel wordt gerealiseerd.

Ruimte voor werken

De in- en uitbreidingscapaciteit van Tiel, moet binnen de context van deze nota ook aangewend kunnen worden om de functie werken te accommoderen. De *Verkenningsnota Integraal Economisch Beleid* biedt een overzicht van het vigerend economisch (gerelateerd) beleid. Buiten reeds besproken economische speerpunten en afspraken uit TSOB en het Coalitie-accoord, wordt in de Verkenningsnota een aantal voornemens apart benoemd. De meest relevante voor de *Visie Wonen en Werken* zijn de uitbreiding van kantorenpark Westroijen, herontwikkeling van het Vijverterrein als woonwerkgebied, herontwikkeling van het stationsgebied en ontwikkeling van gemeentelijk beleid voor toerisme en recreatie .

Ruimte voor nieuwe ideeën

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft recent uitgesproken dat de ruimtelijke ontwikkeling van Tiel plaats moet vinden volgens de principes van de compacte stad (verstedelijking concentreren in de bestaande stad met het oog op het openhouden van het buitengebied en het beperken van de mobiliteit). Bundeling en concentratie van woningbouw geschiedt bij Tiel. De kleine kernen Wadenoijen en Kapel-Avezaath voorzien alleen in de eigen plaatselijke behoefte.
Datzelfde geldt voor de concentratie van bedrijvigheid. Kleine bedrijven die passend zijn in een woonomgeving zijn daar mogelijk, dat komt de leefbaarheid van de stad en de kleine kernen ten goede. Grotere bedrijven dienen een plek te krijgen op (of verplaatst te worden naar) een bedrijventerrein, waarvan de bedrijven met een regionaal karakter zich vestigen op Medel.

Binnen de planperiode van voorliggende visie zal revitalisering van de bedrijventerreinen Kellen en Latenstein aan de orde komen, maar op dit moment is nog geen raming te maken van te verplaatsen bedrijven of mogelijke intensivering met bedrijfsbebouwing. Parallel aan de ontwikkeling van Bedrijvenpark Medel dient aandacht besteed te worden aan de bestaande bedrijventerreinen ten aanzien van de huidige kwaliteit ervan als vestigingslocatie, het vergroten van de vestigingsmogelijkheden voor passende bedrijven en voor de toekomst op lange termijn.

De ruimtelijke ontwikkeling van Tiel wordt mede gestuurd door het belang van de stad als regionaal centrum. In het verlengde hiervan moeten binnenstad en buitengebied meer worden benut voor recreatie en toerisme. Stad en rivier (Waal) moeten (beter) met elkaar verbonden worden, evenals Passewaaij en de bestaande stad.
Een efficiënt gebruik van de (open) ruimte in de stad en de kleine kernen wordt nagestreefd, mits daardoor het karakter van de stad en dorpen niet verloren gaat. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk te streven naar inbreiding, te meer omdat er - als gevolg van het industriele verleden van Tiel - nog allerlei gaten in de stad gedicht moeten worden. Met het benutten van inbreidingslocaties kunnen tevens karakteristieken worden versterkt.

Het is deel van de opgave tot verbetering van de ruimtelijke structuur van de stad (samenhang) en van het tot stand brengen en bewaken van stedelijke diversiteit. Stedelijke groei van Tiel mag niet leiden tot aantasting van de (identiteit van) plattelandskernen. Tiel is zich daarbij bewust van de risico's die voortkomen uit de relatief hoge kosten van inbreiding (grondverwerving en bodemverontreiniging). Het ontwikkelingskostenverschil tussen inbreiding en uitbreiding mag de spreiding van sociale woningbouw over het stedelijk gebied van Tiel niet beïnvloeden.

Daarnaast zijn grondgebonden woonmilieus ook in het stedelijk gebied van Tiel nodig. De mogelijkheden van hoogbouw in Tiel worden momenteel eveneens onderzocht. Daarbij wordt het probleemoplossend vermogen van hoogbouw (als verdichtingsvorm) breder gezien dan sec de bijdrage aan het oplossen van de
ruimtenood.
Hoogbouw kan bijvoorbeeld een bijdrage te leveren aan het tot stand brengen van samenhang tussen stad en rivier en tussen stad en Passewaaij. Hoogbouw heeft eveneens potentie als begeleiding van de entrees van de stad. Deze zijn momenteel niet expliciet (wervend) genoeg vormgegeven. De westelijke stadsentree is nauwelijks geprononceerd en de oostelijk wordt voornamelijk geflankeerd (gemarkeerd) door achterkanten.

Voorts wordt gewezen op het evenwicht tussen woningbouwproductie in kwantitatieve zin en de behoefte aan (ruimtelijke) kwaliteit en woningdifferentiatie. Niet alle potentiële capaciteit moet benut worden voor wonen of werken. Bijvoorbeeld open ruimte blijft noodzakelijk, want inbreiding en verdichting mag niet leiden tot verstikking. Voor het tot stand brengen (instandhouden) van een voorzieningenniveau, dat passend is voor een regionale centrumstad is eveneens ruimte nodig. Ook het belang van sportaccommodatie in het stedelijk gebied is onomstreden: grootschalige uitplaatsing van sportvelden is ongewenst. Verplaatsing van sportvelden is alleen mogelijk naar een locatie die niet geschikt is voor woningbouw en bedrijven en die goed en veilig bereikbaar is vanuit de woonomgeving.

Samenhang aanbrengen tussen de stad en Passewaaij.

Woningbouw in de vorm van hoogbouw langs de Echteldsedijk.

TIEL-KERN

ontwikkelingsvisie

Voor de stad Tiel staat behoud van de monumentale binnenstad voorop. De historische bebouwing en de ligging van de stad aan de Linge en de Waal geven Tiel uitstraling. De potentie van de ligging aan het water kan beter worden benut. Een eerste aanzet hiertoe is de herinrichting van de openbare ruimte tussen de Havenkade en de Veerweg. Een ander doel is het benutten van inbreidingslocaties. Deze inbreidingslocaties zijn vaak braakliggende terreinen of terreinen waar nu nog bedrijven zijn gevestigd die niet passen in een woonomgeving. Vanuit milieuhygiënisch- en ruimtelijk oogpunt vragen de locaties om een nieuwe invulling. Met het benutten van de locaties kan opwaardering van een groot aantal gebieden plaatsvinden.
Een locatie die hierbij bijzondere aandacht verdient is de stationsomgeving. De stationsomgeving is een belangrijk entreegebied van de stad.

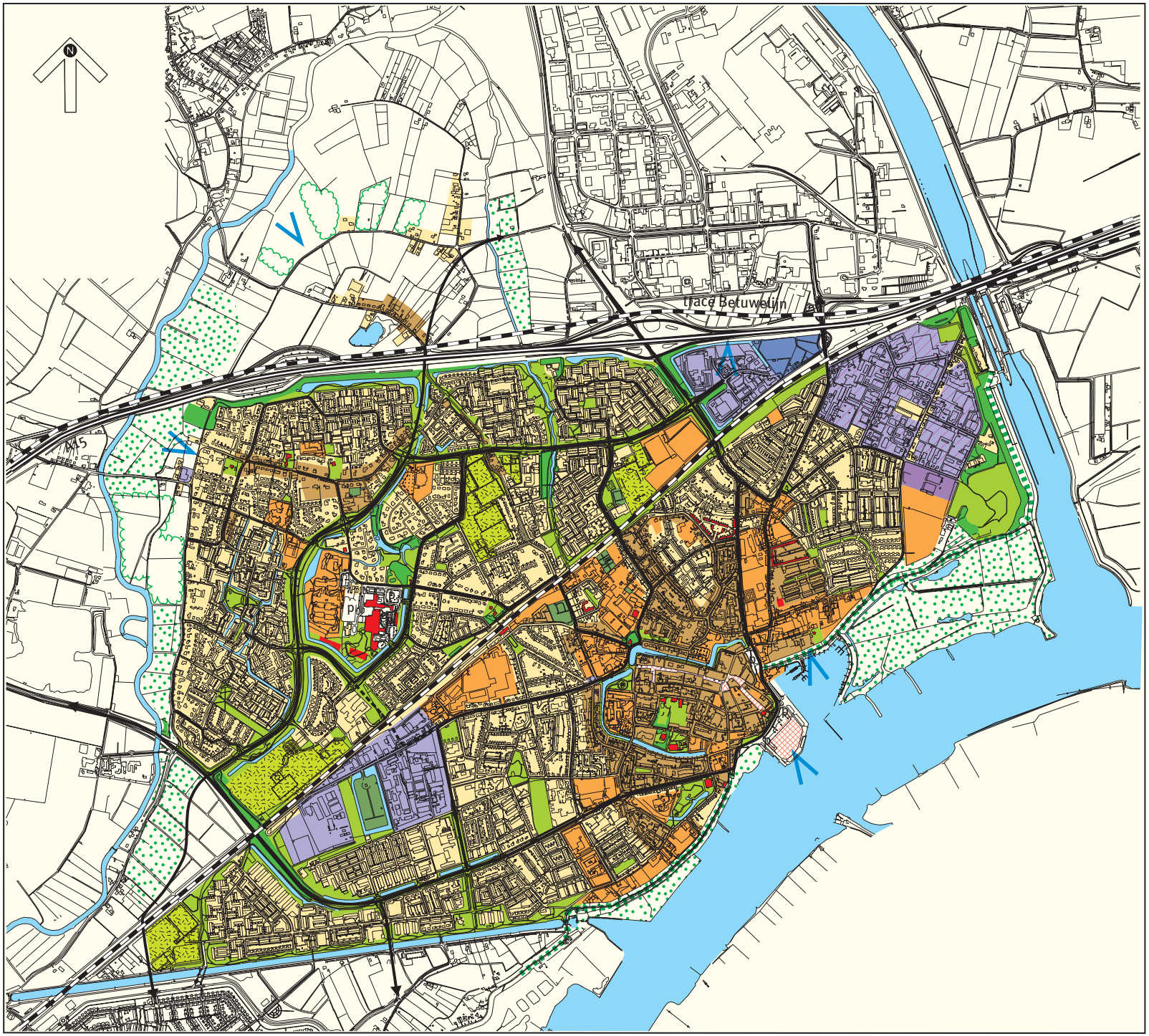
Voorts is het voor Tiel belangrijk om de verkeersstructuur in de stad te verbeteren door het oplossen van verkeersknelpunten. Het creëren van rechtstreekse verbindingen is daarbij noodzaak. Tevens dient de functie van een weg duidelijk in de inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking te komen. Daarnaast is het van belang de barrièrewerking van het spoor te doorbreken. Voorgesteld wordt een nieuwe verbinding te creëren tussen de Siependaallaan en de Papensteeg.

De kwaliteit van het bedrijventerrein Latenstein dient in de toekomst te worden verbeterd. Daarnaast dient onderzocht te worden of intensivering van het bedrijventerrein mogelijk is.

Voor wat betreft maatschappelijke functies is het wenselijk dat Tiel zijn regiofunctie behoudt, maar ook de lokale functies zoals sportvoorzieningen handhaaft in de bebouwde kom. De huidige sportvelden zijn goed en veilig bereikbaar en hebben bovendien een sociaal bindende functie voor de stad. Desalniettemin spelen ook andere belangen een rol. Soms zal een nadere afweging gemaakt moeten worden tussen het belang van de functie (sociale binding) voor een wijk of het belang van de plek (groene long) en het strategisch belang van de locatie

in ruimtelijk opzicht. In het geval van het TEC-complex op sportpark de Lok speelt een dergelijk dilemma. Gelegen aan de oostelijke entree van Tiel, kan deze plek in potentie een bijdrage leveren aan de opwaardering ervan. In een alternatieve locatie voor TEC kan worden voorzien (Overlinge). Toekomstige bewoners van Overlinge kunnen dan eveneens gebruik maken van de sportvelden.

Ten slotte is het van belang de overgangen tussen privé en openbaar te verbeteren.



ontwikkelingsvisie
Tiel-Kern

- bestaand bebouwd gebied
- bebouwd gebied rond 1900
- potentiële woningbouwlocatie
- bedrijven(terrein)
- potentiële bedrijfslocatie
- intensiveren bedrijventerrein
- potentiële kantoorlocatie
- begraafplaats
- waardevolle beplanting
- waardevol groen
- sportterrein
- boomgaard
- karakteristieke bebouwing
- dijk
- waardevol landschappelijk gebied
- zichtlijnen
- hoogwaardige openbare ruimte
- p parkeerterrein
- wijkontsluiting
- hoofdontsluiting
- spoorlijn
- realiseren verbinding

s a b

ruimtelijke afweging

Voor de stad Tiel is het opvallend dat veel inbreidingslocaties benut kunnen worden voor de realisatie van woningbouw met behoud van de ruimtelijke kwaliteiten. Voor een aantal locaties geldt dat zij pas in aanmerking komt voor woningbouw als bedrijven zijn verplaatst danwel milieuproblemen zijn opgelost. Voor de stationsomgeving gaat de gemeente uit van een ontwikkelingsrichting, waar de aanwezigheid van industriële bedrijven in ieder geval geen onderdeel van uitmaakt.

Het benutten van sportvelden voor woningbouw is - met uitzondering van het TEC-complex - zoals hierboven beschreven niet wenselijk. Voor de sportvelden zijn in de stad geen geschiktere locaties en ze behouden dan ook hun functie op de huidige locatie. Binnen de context van de Visie Wonen en Werken zijn ze afgevallen als potentiële woningbouwlocatie.

Ook de locatie Thedinghsweert valt af, omdat het niet wenselijk is een omvangrijk woningbouwprogramma te ontwikkelen in het waardevolle Lingedal.

De locatie Groenedijk (1^{e} fase) is ongeschikt voor woningbouw. De Betuweroute krijgt in de Nota Ruimte een belangrijke taak in het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Er worden aan de Betuweroute geen ruimtelijke beperkingen gesteld, wel aan additionele functies als wonen. Dat kan wel eens betekenen dat circa de helft van de locatie Groenedijk binnen een zonering van de Betuweroute komt te liggen. Voorts ligt de locatie in een zoekgebied voor bedrijventerreinen in de Hoofdlijnennota Streekplan van de Provincie. Dit hoeft niet per definitie een conflict op te leveren, maar logisch is het niet. Daarbovenop zijn de provinciale diensten in het vooroverleg in het kader van artikel 10 Bro niet erg enthousiast over de keuze voor deze uitbreidingslocatie als gevolg van de geïsoleerde ligging, het risico op het ontstaan van een nevenkern, de negatieve effecten op de ecologische verbindingszone Rijn-Linge en de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

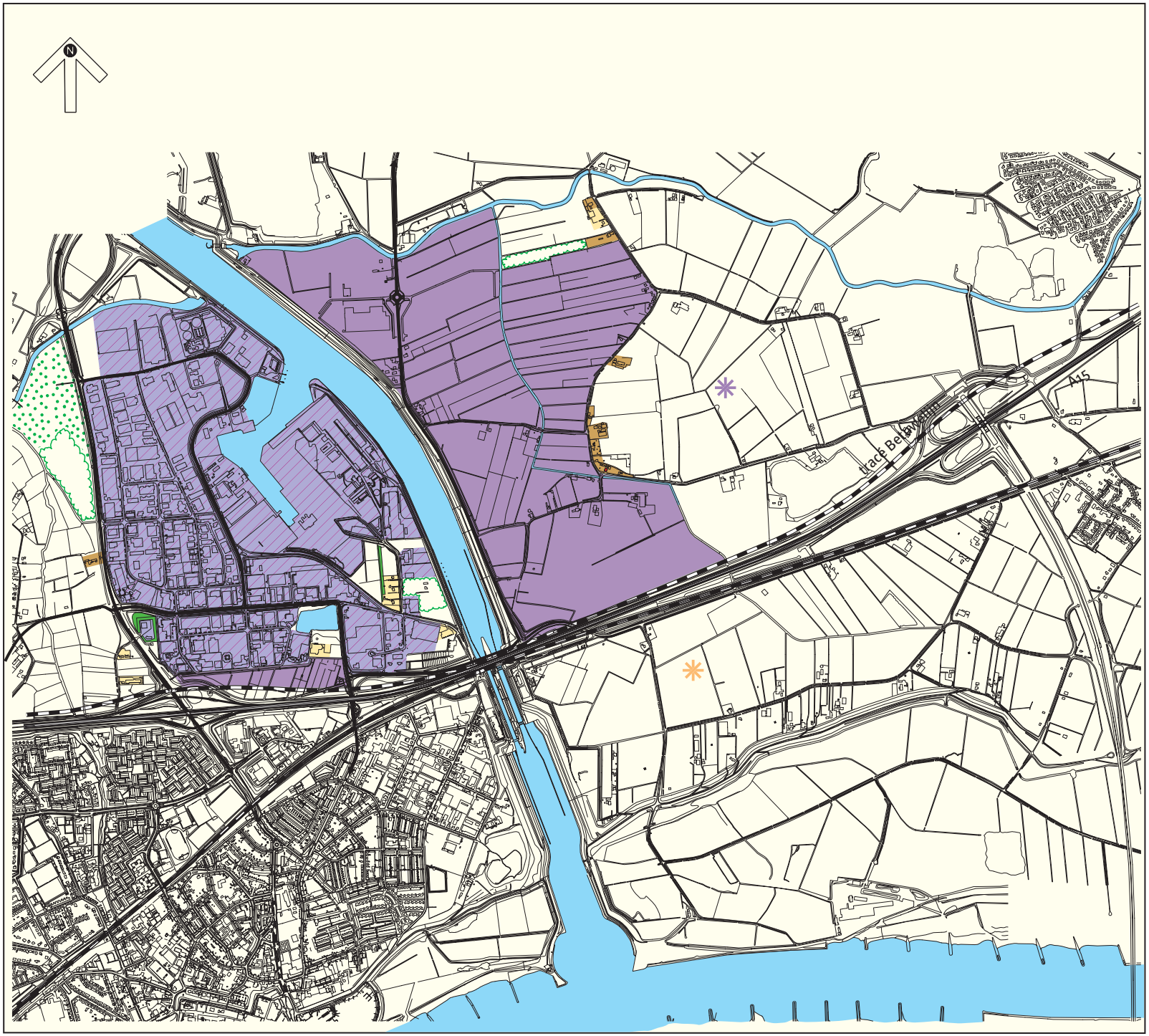
Van belang is tevens de afweging dat de locatie naar verwachting weinig potentie heeft voor de woningbehoefte ná 2015, zodat de uitbreidingsmogelijkheden van fase 1 onzeker dan wel uiterst beperkt zullen zijn.

In fase 2 zijn meer landschappelijke kwaliteiten aanwezig. Ter bescherming deze landschappelijke waarden zal er geen stedelijke ontwikkeling plaatsvinden.

Binnen de planhorizon (2015) is uitbreidingsruimte op de locatie Groenedijk 2^{ee} fase niet nodig. Bovendien zijn in fase 2 meer landschappelijke kwaliteiten aanwezig.

Locatie Latenstein kan worden benut voor intensivering en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Met de in gang gezette planontwikkeling op het Vijverterrein, waar een deel voor bedrijven is gereserveerd in aansluiting op Latenstein, is indirect de keuze gemaakt voor opwaardering van het bedrijventerrein Latenstein. Woningbouw op deze locatie is dan ook uitgesloten. Daarnaast voorziet het bedrijventerrein in de lokale vraag.

De locatie Westroijen is een kantorenlocatie waar in het verleden al concentratie van kantoren heeft plaatsgevonden. Tevens liggen verspreid in de stad kantoren. Om een volwassen kantorenlocatie te verkrijgen dient, in de Tielse omvang, concentratie plaats te vinden op één locatie. Westroijen is hiervoor gezien de huidige bedrijven en de ligging het meest geschikt.



ontwikkelingsvisie
Kellen en Medel

- bestaand bebouwd gebied
- bebouwd gebied rond 1900
- bedrijven(terrein)
- potentiële bedrijfslocatie
- zoeklocatie werken Medel 2
- zoeklocatie werken (en/of wonen) Biezenburg
- intensiveren bedrijventerrein
- waardevolle beplanting
- boomgaard
- karakteristieke bebouwing
- waardevol landschappelijk gebied
- hoofdontsluiting
- spoorlijn

s a b

KELLEN

ontwikkelingsvisie

Voor bedrijventerrein Kellen is het van belang de bestaande braakliggende ruimte op het bedrijventerrein te benutten voor inbreiding. Een en ander is echter afhankelijk van de vigerende capaciteit voor bedrijven zoals opgenomen in bestemmingsplannen. Tevens is het wenselijk om functies die niet op een dergelijk bedrijventerrein thuishoren zoals woningen, boomgaarden e.d. te verplaatsen. Op het terrein is naar verwachting circa 5 hectare beschikbaar.
Ook de ruimtelijke kwaliteit van het terrein kan verder worden verbeterd. Op het bedrijventerrein is inmiddels het proces tot kwaliteitsverbetering opgestart. Aan de randen van het bedrijventerrein worden beeldkwaliteitseisen gesteld. Ook recent gerealiseerde bedrijfsgebouwen hebben kwaliteit.
Met het verbeteren van de uitstraling van het bedrijventerrein is het wenselijk een zichtlocatie te ontwikkelen langs de A15. Vanaf deze rijksweg heeft de bezoeker het eerste contact met het bedrijventerrein. Datzelfde geldt voor de ontwikkeling van kantorenlocatie Westroijen.
Voor wat betreft revitalisering zal getracht worden eerst de locaties op het terrein Kellen te benutten alvorens over te gaan tot uitbreiding.

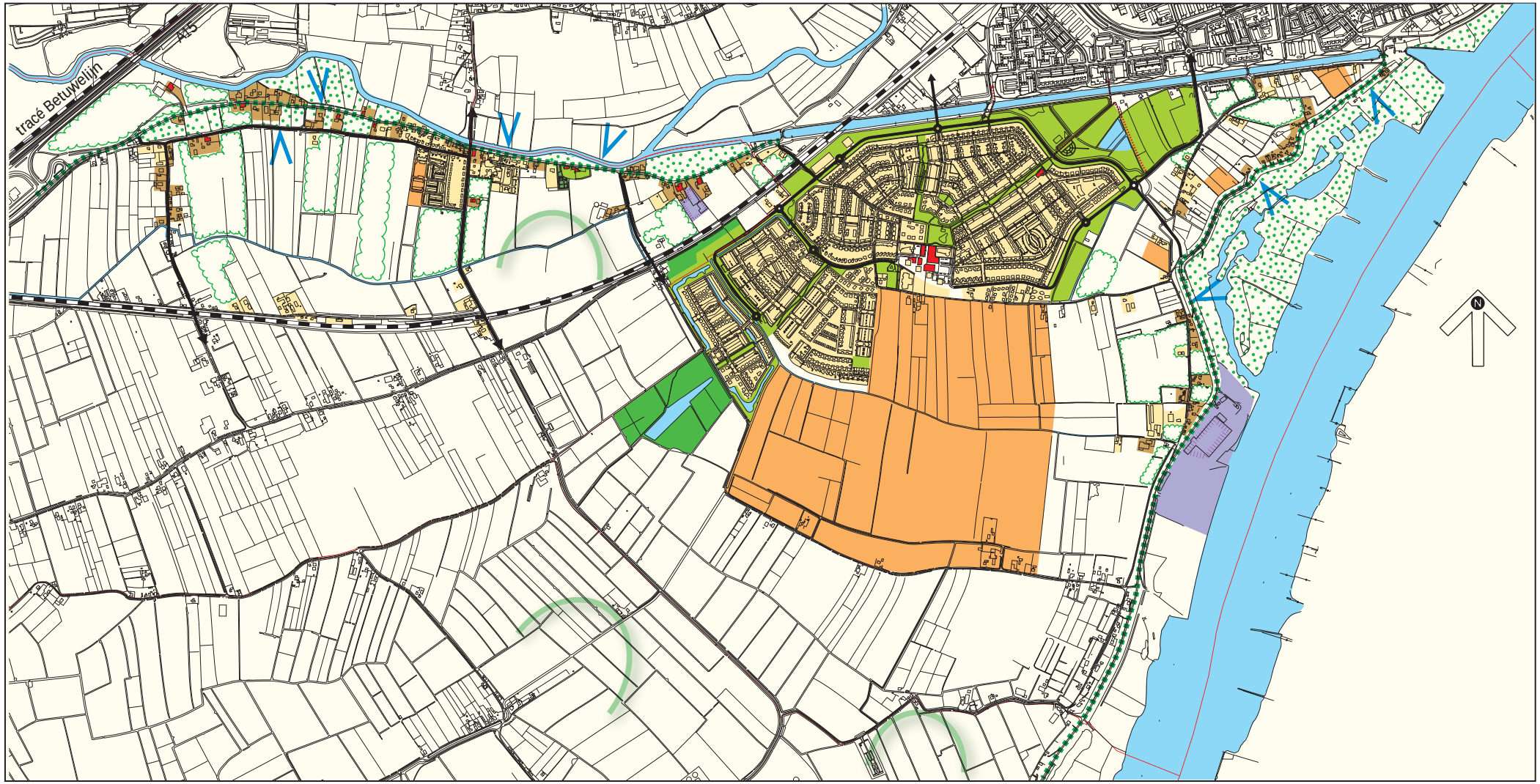
MEDEL

ontwikkelingsvisie

Het bedrijventerrein Medel zal de functie van regionaal bedrijventerrein gaan vervullen voor het Rivierenland. De bedrijven die zich hier zullen vestigen zijn bovenregionale, regionale en lokale bedrijven. Het terrein zal dus ook een opvangfunctie vervullen voor de stad Tiel.
De inrichting van het bedrijventerrein zal hoogwaardig zijn. Bedrijfsgebouwen zullen zich, waar mogelijk, presenteren aan de openbare ruimte. Het terrein zal een groen karakter hebben.
Behoud van archeologische waarden en monumenten is van belang. Inmiddels hebben zich de eerste bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein.

ruimtelijke afweging

Ontwikkeling van de locaties Medel en bedrijventerrein A15 is noodzakelijk om aan de lokale, subregionale en regionale vraag te voldoen.
Rond 2010 zal er aanvullend uitgeefbaar terrein moeten zijn om stagnatie in de economische ontwikkeling te voorkomen. Medel 2 is hiervoor de voorkeurslocatie. Deze richting wordt ook regionaal ondersteund. In de uitgifteplanning van het industrieschap Medel wordt rekening gehouden met de uitgifte van de laatste bedrijfskavels in 2009. Om Medel 2 daadwerkelijk in 2010 uitgiftegereed te hebben, dient op korte termijn te worden gestart met de eerste ruimtelijke onderzoeken. Uit nader onderzoek zal moeten blijken of en wanneer ontwikkeling van de locatie Biezenburg voor de functie werken noodzakelijk is. In tweede instantie komt deze locatie in aanmerking voor het onderzoeken van de mogelijkheden van de woonfunctie aldaar.



ontwikkelingsvisie
Wadenoijen en Passewaaij

- bestaand bebouwd gebied
- bebouwd gebied rond 1900
- potentiële woningbouwlocatie
- bedrijven(terrein)
- begraafplaats
- waardevolle beplanting
- waardevol groen
- boomgaard
- karakteristieke bebouwing
- dijk
- waardevol landschappelijk gebied
- waardevolle openheid
- zichtlijnen
- versterken beeldkwaliteit
- langzaamverkeersroute
- hoofdontsluiting
- spoorlijn

WADENOIJEN

ontwikkelingsvisie

Voor Wadenoijen staat behoud van de bestaande karakteristieke dorpskern voorop. De karakteristieke lintbebouwing aan de Lingedijk en de Vergardeweg en de directe relatie van de kern met de Linge en het buitengebied geven de kern veel kwaliteit. Het karakter van de linten met afwisselend openheid, bebouwing en groen mag niet worden verdicht. Om te kunnen voorzien in de eigen behoefte is de realisatie van woningen in de kern noodzakelijk. Omdat geen inbreidingslocaties voorhanden zijn is het noodzakelijk over te gaan tot uitbreiding aan de westzijde van de kern. Deze locatie is vanuit ruimtelijke overwegingen het meest geschikt, omdat in het bestaand bebouwd gebied al verbindingen aanwezig zijn en omdat het landschap ter plekke niet wordt aangetast.

ruimtelijke afweging

In Wadenoijen zijn geen inbreidingslocaties aanwezig. Om toch te kunnen voorzien in de eigen woningbehoefte van de kern is het noodzakelijk over te gaan tot uitbreiding aan de westzijde van de kern in aansluiting op de al aanwezig bebouwing. Na 2015 zal moeten worden bezien aan welke zijde van de kern verdere uitbreiding plaatsvindt. Met het ontwikkelen van Wadenoijen-West blijven de landschappelijke waarden behouden. Groot-Wadenoijen, gelegen ten zuiden van de kern, is vanwege de landschappelijke kwaliteiten ongewenst om te ontwikkelen voor woningbouw. Bebouwing in het waardevolle landschappelijk gebied zal te veel het karakter van het buitengebied aantasten en doet tevens afbreuk aan de ‘compacte stadgedachte’.

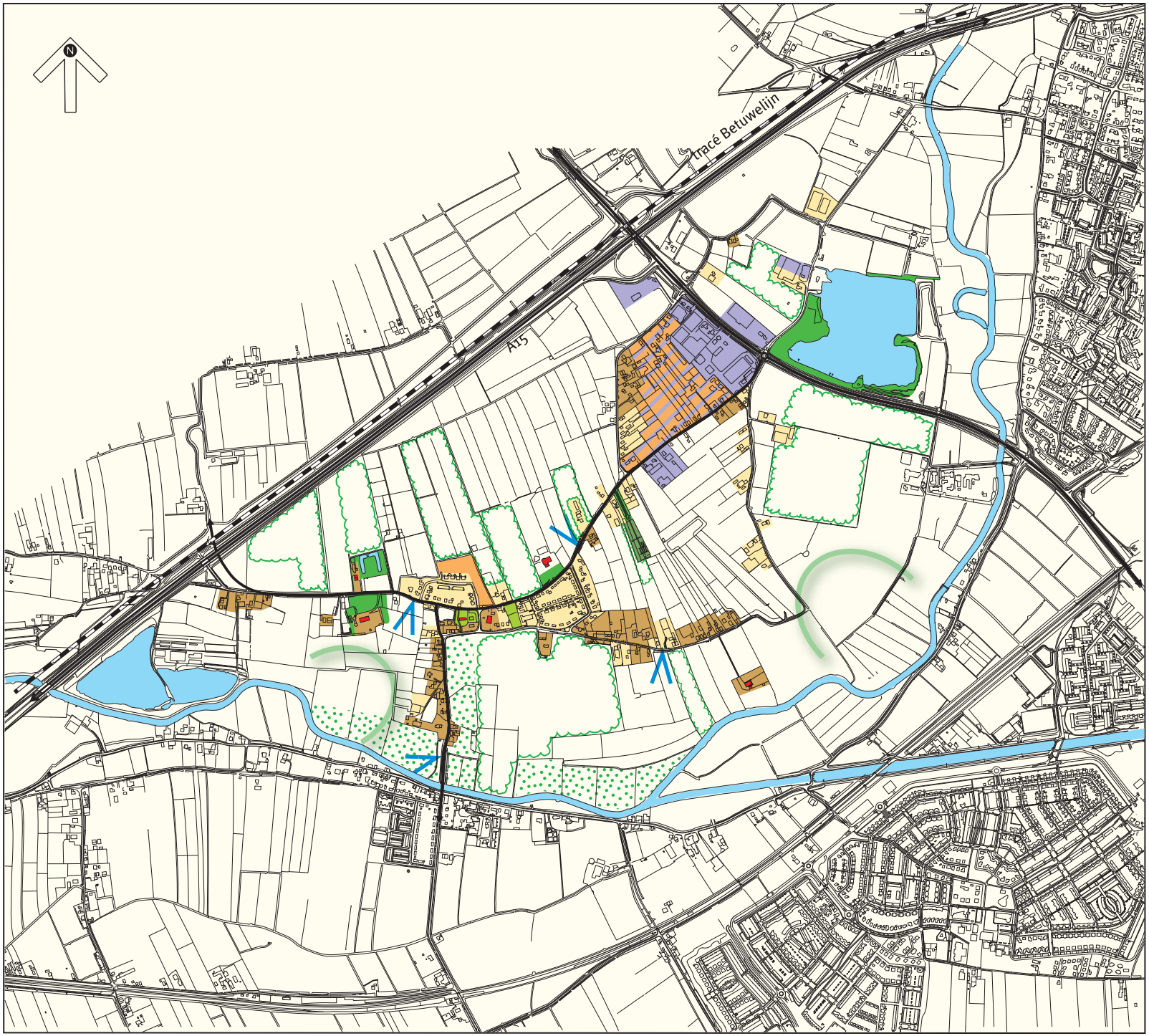
PASSEWAAIJ

ontwikkelingsvisie

Het stadsdeel Passewaaij is nog steeds in ontwikkeling. Getracht moet worden bij verdere uitbreiding aan te sluiten op de bebouwingsstructuur van de bestaande buurten. Daarnaast is het creëren van een zorgvuldige overgang naar het landschap belangrijk. Het streven is om de verbinding van Passewaaij met de bestaande stad Tiel te verbeteren. Twee locaties kunnen daarin een rol spelen, de locatie Bufferzone en het Lingewaalpark. Onder meer vanwege de landschappelijke kwaliteiten van het gebied, wordt in de Bufferzone geen woningbouw in hoge dichtheden geambieerd. Er zijn betere opties en momenteel wordt gedacht aan de ontwikkeling van buitenplaatsen in het gebied. Voor het Lingewaalpark dient nadere belangenafweging plaats te vinden van de verbindende potentie van de locatie versus kwaliteit en functie van de plek.

ruimtelijke afweging

De planvorming voor Passewaaij in buurten 6 en 7 is inmiddels gestart. De buurten passen binnen de stedenbouwkundige structuur van het stadsdeel. Bouw van beide buurten is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de behoefte van de stad Tiel en om te kunnen voorzien in de behoefte aan een landelijk woonmilieu. Datzelfde geldt voor de locatie Bufferzone, omdat verplaatsing van de bedrijven van locatie Stationsomgeving 3^{e} fase voor 2015 niet haalbaar wordt geacht, is ontwikkeling van Passewaaij buurten 9, 10 en 11 noodzakelijk. De locatie Groot Passewaaij tast het waardevolle buitengebied aan. Op basis van de landschappelijke kwaliteiten wordt deze locatie niet als potentiële locatie voor 2015 beschouwd. Wel worden er nog additieve uitbreidingsmogelijkheden gezien voor Passewaaij op een deel van Groot Passewaaij, aangeduid als Passewaaij 11+. Het is dan een optie om Passewaaij 9-10-11 met een hoge dichtheid te ontwikkelen. Aanvankelijk was de gedachte om deze locatie voor stedenbouwkundige afronding van Passewaaij aan te wenden, hetgeen bouwen in lage dichtheden inhoudt. Een toegevoegde randlocatie Passewaaij 11+ zou deze functie over kunnen nemen. Extra woningen in Passewaaij betekent tevens toename van het draagvlak voor het winkelcentrum Passewaaij. Het Lingewaalpark heeft een belangrijke recreatieve functie voor de wijken Passewaaij en Tiel-West. Daarnaast maakt het deel uit van de groenstructuur die de Waal en de Linge verbindt. Het Lingewaalpark wordt derhalve voorshands binnen de context van de *Visie Wonen en Werken* niet gezien als een geëigende locatie voor een omvangrijk woningbouwprogramma. Wel wordt - zoals reeds gesteld - de strategische betekenis van de locatie onderkend als verbindende schakel tussen Passewaaij en de bestaande stad. De komende Structuurvisie wordt het afwegingskader, waarbinnen nadere afweging plaats zal vinden.



ontwikkelingsvisie
Overlinge:
Kapel-Avezaath en A15-west

- bestaand bebouwd gebied
- bebouwd gebied rond 1900
- potentiële woningbouwlocatie
- potentiële woningbouw- en/of bedrijvenlocatie
- bedrijven(terrein)
- begraafplaats
- waardevolle beplanting
- waardevol groen
- boomgaard
- karakteristieke bebouwing
- waardevol landschappelijk gebied
- waardevolle openheid
- zichtlijnen
- hoofdontsluiting
- spoorlijn

OVERLINGE

ontwikkelingsvisie

De ontwikkelingsrichting Overlinge is geen ééndimensionale uitbreidingslocatie, maar een integraal toekomstperspectief voor Tiel. Het is een nieuw stadsdeel, waar aan veel meer wordt gedacht dan aan woningbouw alleen. Het is feitelijk de enige uitbreidingsrichting met een ontwikkelingsperspectief dat verder reikt dan 2015. Het planproces van de structuurvisie moet uitwijzen of, hoe en wanneer stadsdeel Overlinge tot ontwikkeling kan worden gebracht. Het is geprojecteerd op het Tielse grondgebied, dat ligt tussen de A15 en het Lingedal en sluit aan op het bestaand stedelijk gebied. Het Lingedal maakt er deel van uit, maar de landschappelijke waarde ervan blijft onaangetast. Het moet gezien worden als een stadslandschap of park, waaraan nevenfuncties (zoals vormen van recreatie) kunnen worden toegedacht. Het uitgangspunt van de Visie: de kleine kernen onaangetast laten, blijft voorshands overeind.
Naast samenhang en toekomstwaarde pleiten nog meer argumenten voor deze ontwikkeling. In het kort gaat het onder meer om het volgende: directe aansluiting op de A15, ruimte voor regionale functies, reshuffeling van voorzieningen mogelijk op het hoogste schaalniveau (bijvoorbeeld in relatie met winkelcentrum Passewaaij), de Linge is geen barrière meer, maar een kwaliteit van het stadslandschap, mogelijkheid voor ontwikkeling van (regionale) recreatieve functies rond het Gat van Mourik, mogelijk positieve impuls toerisme, mogelijkheden om te sturen op de kwaliteit van het landschap, relatie met NS-station Passewaaij, relatie via de woonfunctie met Geldermalsen mogelijk, derde hoofdontsluiting wordt mee-ontwikkeld (de ontwikkeling van het alternatief Groot Passewaaij leidt ook tot (aanzienlijke) belasting van het gebied, onder meer door de ontsluitingsweg), de bereikbaarheid van Tiel krijgt een impuls via het vierbaans maken van de Provincialeweg; ontwikkeling van stadsdeel Overlinge leidt in veel mindere mate tot belasting van omliggende gebieden.

OVERLINGE: KAPEL-AVEZAATH

ontwikkelingsvisie

Voor de kern Kapel-Avezaath is het van belang de huidige karakteristiek van de lange lijnen met historisch waardevolle lintbebouwing te behouden. Gedoeld wordt op de Zoelensestraat, Laageinde, De Eng en Moleneind.
De huidige zichtlijnen vanuit het buitengebied naar het dorp maar ook vanuit het dorp naar het buitengebied en naar Wadenoijen moeten behouden blijven. De open groene zone tussen beide kernen is waardevol en dient vrij te blijven van bebouwing.
Aan de noordzijde kan afronding van de kern plaatsvinden, in aansluiting op de recent gerealiseerde woningbouw.

ruimtelijke afweging

Voor Kapel-Avezaath kan worden geconcludeerd dat ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de noordrand noodzakelijk is om te kunnen voorzien in de behoefte tot 2015. De locatie is gelegen buiten de contour van het Experiment Rivierenland. Na 2015 zal moeten worden bezien aan welke zijde van de kern verdere uitbreiding plaatsvindt met behoud van de landschappelijke waarden.

OVERLINGE: BERGAKKER

ontwikkelingsvisie

Bergakker is een bebouwingsconcentratie waar een diversiteit aan functies voorkomt. Het gaat daarbij om de functies wonen, werken en bedrijven aan huis. Het is van belang de structuur van Bergakker te verbeteren. Dit kan door de functies te scheiden: bedrijvigheid langs de provinciale weg en wonen aan de westrand. In de driehoek tussen de provinciale weg, de Bergakker en Zoelensestraat kan, om te voorzien in de regionale en lokale behoefte, realisatie van recreatief gelieerde bedrijvigheid plaatsvinden. Deze verkleuring van het buitengebied heeft al plaatsgevonden.

OVERLINGE: HAMSE BIEZEN

ontwikkelingsvisie

In het ERBR is de locatie Hamse Biezen opgenomen. De locatie is onderzocht als potentiële bedrijvenlocatie. Omdat in voorliggende *visie Wonen en Werken* gekozen is de ontwikkeling van Tiel voor wat betreft de functie werken aan de oostzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal te laten plaatsvinden, is voor de locatie Hamse Biezen geen specifieke werkontwikkeling voorzien voor 2015.
De locatie Hamse Biezen ligt in het zoekgebied Overlinge en is onderdeel van nadere studie naar de ontwikkeling van Overlinge.

4 CONCLUSIES

algemeen

In voorliggende visie is een onderscheid gemaakt tussen hoofdkern Tiel en de kleine kernen Wadenoijen, Kapel-Avezaath en Bergakker. Aan deze tweedeling is de conclusie verbonden, dat in de hoofdkern de concentratie van economische, volkshuisvestings-, sociaal-culturele en gemeentelijke voorzieningen zal plaatsvinden. Desondanks moet het mogelijk blijven om in de kleine kernen maatwerk qua leefbaarheid te leveren. Ook daar moet voor de eigen, plaatselijke behoefte enige woningbouw mogelijk zijn.

De *visie Wonen en Werken* is gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het duurzaam instandhouden van vitale en leefbare kernen in de gemeente Tiel.
Bij de locatieontwikkeling staat altijd versterking van de karakteristiek van de stad en de dorpen voorop. Hierbij is met de volgende uitgangspunten gewerkt:

- concentratie en bundeling;
- inbreiding waar mogelijk;
- behoud cultuurhistorische elementen/waardevolle dorpsranden;
- duurzame ontwikkeling;
- behoud landschappelijke waarden.

Voor iedere kern is een ontwikkelingsrichting tot 2015 geschetst. Per locatie is beoordeeld wat de mogelijkheden zijn van de ontwikkeling. Beoordeeld is op:

- de gemeentelijke en regionale behoefte;
- instandhouding leefbaarheid;
- binnengemeentelijke spreiding;
- woon-en leefkwaliteit (woonmilieu);
- ligging;
- capaciteit;
- kwaliteit;
- milieuaspecten;
- bodem;
- water;
- archeologie;
- eigendomsverhoudingen;
- ontsluitingsmogelijkheden.

Toelichting op tabel potentiële woningbouw- en bedrijvenlocaties, gemeente Tiel

Per locatie is de capaciteit aangegeven en de periode van realisering (gelet op de onzekerheden ligt een nadere fasering niet voor de hand). De totalen van de locaties zijn opgeteld en per kern afgezet tegen de aantallen (cijfermatige vertaling) en gemeentelijke en regionale behoefte. De nummering van de locaties komt overeen met de nummering zoals die is gehanteerd op de kaarten met de ontwikkelingslocaties. In een enkel geval ontbreekt een nummer in de tabel, wat het gevolg is van het afvallen van die locatie. Uit de tabel kan rechtstreeks worden afgelezen dat tot 2015 kan worden voorzien in de gemeentelijke en regionale behoefte. Daarnaast is in de tabel een relatie gelegd met het Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland. Ook zijn in de tabel de werklocaties en de behoefte voor de gehele gemeente aan bedrijfsgrond tot 2015 aangegeven. Hiervoor geldt eveneens dat direct te bepalen is of het beoogde oppervlak op basis van de berekende behoefte kan worden benut (zie ook bijlage 3: Werkwijze; paragraaf ‘integraal afwegingskader).

Potentiele woningbouw - en bedrijvenlocaties tot 2015, gemeenteTiel

kern	locatie	uitbreiding	actuele capaciteit	behoefte o.b.v.	regionaal Experiment Rivierenland Wonen		regionaal Experiment Rivierenland Werken	
			tot en met 2004	woningbouwprogramma	kwaliteitsvraag tot 2010	kwaliteitsvraag 2010- 2015	kwaliteitsvraag tot 2005	vervolgcapaciteit tot 2015
Tiel-centrum	1. Locatie Damstraat/Koornmarkt				26			
	2. Terrein Lingecollege				25			
	3. Locatie Oude Haven		12					
	4. Locatie Briljant		30					
	5. Locatie Westluidensepoort		31		100			
	6. Locatie Dominicuskwartier				40			
	7. Locatie Hoveniersweg				35			
	8. Locatie de Waarde				60			
	9. Locatie Konijnenwal		38					
	10. Locatie Havenkade				30			
	11. Locatie Waalfront					60		
	12. Locatie Buurense poort				50	50		
	13. Stationsomgeving, deelgebied 1				200			
	14. Stationsomgeving, deelgebied 2				100			
	16. Locatie Hogeweidseweg		10					
	17. Locatie Hogestraat		20					
Tiel West	19. locatie Rio-terrein				150			
	20. locatie De Cirkel		55					
	21. Locatie Waalrand				90			
	22, locatie de Plantage				30			
tiel oost	1. locatie Echteldsedijk, 2e fase				138			
	2. Locatie Echteldsedijk-Oost					120		
	3. Locatie Nachtegaallaan				80			
	4. locatie Binnenhoek		75		235			
	5. Locatie Vijverterrein		15		211			
	6. Locatie Grotebrugse Grintweg				90			
	7. Locatie Wilglaan- Peppellaan		16					
	A. Latenstein							2
	B. kantorenlocatie Westroijen						2	
Tiel Noord	3. Locatie Vrijthof		90					
	4. Locatie zwembad				30			
	5, locatie terrein LOK					100		
	6. Locatie De Moespot		30					
	7. locatie De Balije		28					
Kellen-Medel	A. bedrijventerrein Kellen						5	
	B. bedrijventerrein A 15						3	
	C. bedrijventerrein Medel	uitbreiding					115	
	1. Zoeklocatie werken Medel 2	uitbreiding						
	2. Zoeklocatie werken (en/of wonen)Biezenburg	uitbreiding					*	*
Passewaaij	1. Locatie Bufferzone	uitbreiding			18		*	*
	2 en. 3 Passewaaij buurt 6 en 7	uitbreiding	37		940			
	4, Passewaaij, 9, 10, 11	uitbreiding				650		
	5, Passewaaij 11+	uitbreiding				800		
subtotaal			487	4550	2678	980	125	2
Wadenoijen	5 Locatie Wadenoijen -West	uitbreiding	26					
subtotaal			26					
zoekgebied	Overlinge	uitbreiding				600		
Overlinge: Kapel Avezaath	1. locatie Noordrand	uitbreiding			15			
Overlinge: Bergakker	B. Bergakker	uitbreiding			25			2
subtotaal			52		40	600	0	
TOTAAL			539	4550	2718	1580	125	4

4211 = totaal alle potentiele woningbouwlocaties met uitzondering van de locaties Passewaaij 11+ en Overlinge

* = capaciteit van de locatie en de keuze voor de locatie is afhankelijk van de ontwikkelingen op Medel 2 en de vraag op langere termijn.

voor 2015 is ontwikkeling van één van deze locaties noodzakelijk om te kunnen voorzien in de behoefte. Welke locatie zich als eerste aandient moet uit nader onderzoek blijken.

Tiel

Op basis van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid bestaat in Tiel tot 2015 een behoefte aan 4550 woningen (inclusief bundelingspercentage uit het Experiment). Met de beschikbare in- en uitbreidingslocaties kan dit aantal tot 2015 ruim worden gehaald.
Het beleid is erop gericht om binnen de planperiode de geselecteerde inbreidingslocaties te benutten. Voor enkele inbreidingslocaties is de planvorming in een vergevorderd stadium: Binnenhoek, Echteldsedijk, Briljant en de Waarde.

Om de geraamde behoefte van 4550 woningen tot 2015 te kunnen realiseren zal naast het benutten van inbreidingslocaties een deel gerealiseerd moeten worden op uitbreidingslocaties, mede gezien het feit dat locatie Stationsomgeving 3 niet voor 2015 in ontwikkeling kan worden gebracht.
In eerste instantie zal dit gebeuren in buurten 6, 7, 9, 10 en 11 van Passewaaij, maar dan nog is onvoldoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in de behoefte. Na 2010 moet aanvullend ruimte gevonden worden voor ca. 600 woningen. Daartoe zal (in het kader van de structuurvisie) een onderzoek gestart worden naar de mogelijkheden van Overlinge en Passewaaij 11+. Welke richting zich als eerste aandient zal dan blijken.

Vanuit de aspecten milieu en landschap is ontwikkeling van locatie Groenedijk 1^{e} en 2^{e} fase niet wenselijk.
Na 2015 zal, er van uitgaande dat geselecteerde inbreidingslocaties uit deze visie zijn benut, met de actualiteit van die periode opnieuw moeten worden bezien of uitbreiding van Tiel op de nu afgevallen locaties noodzakelijk is, afhankelijk van de gemeentelijke en regionale behoefte.

Wadenoijen

Voor Wadenoijen geldt dat het wenselijk is om op korte termijn woningen te realiseren. Omdat geen enkele inbreidingslocatie voorhanden is dient uitbreiding plaats te vinden op Wadenoijen-West. Deze locatie is voldoende om te kunnen voorzien in de plaatselijke behoefte tot 2015.
De locatie Groot-Wadenoijen is afgevallen als locatie voor 2015. De kwaliteiten van het dorp blijven gehandhaafd.

Overlinge: Kapel-Avezaath

Voor Kapel-Avezaath geldt dat op korte termijn geen woningen hoeven worden gerealiseerd. Tussen 2005 en 2010 is dat wel het geval. Omdat geen enkele inbreidingslocatie voor handen is, dient uitbreiding plaats te vinden op locatie Noordrand. De capaciteit van deze locatie is voldoende om te kunnen voorzien in de plaatselijke behoefte tot 2015 en vormt bovendien een logische afronding van de kern. De identiteit van de kern wordt met de ontwikkeling van de locatie Noordrand niet aangetast.

Overlinge

Na 2010 moet aanvullend ruimte gevonden worden voor ca. 600 woningen. Nader onderzoek moet uitwijzen of Overlinge dan wel Passewaaij 11+ hiervoor de eerst aangewezen optie is.[1] Wanneer een stadsdeel Overlinge wordt ontwikkeld is Bergakker één van de potentiële plekken die in aanmerking komen voor woningbouw. Daarnaast past een bedrijvenfunctie (recreatief gelieerde bedrijvigheid) zeer goed in de gedachte van stadsdeel Overlinge, zodat ook de mogelijkheid Bergakker als potentiële bedrijvenlocatie in te zetten open wordt gehouden.

---

1 Op 13 mei 2003 heeft het college van burgemeester en wethouders het zogenaamde dubbelbesluit genomen. De mogelijkheid voor de ontwikkeling van Passewaaij 9, 10 en 11 en Biezenburg zou gelijktijdig worden onder-

Voorts ligt de locatie Hamse Biezen in het zoekgebied Overlinge hetgeen betekent dat de mogelijke invulling ervan onderdeel is van nadere studie naar de ontwikkeling van Overlinge.

bedrijvenlocaties

Uit de tabel kan worden geconcludeerd dat voldoende locaties beschikbaar zijn om te kunnen voorzien in de gemeentelijke behoefte. De uitgifte van de grond van het bedrijventerrein Medel is gestart. Rond 2010 zal er aanvullend uitgeefbaar terrein moeten zijn om stagnatie in de economische ontwikkeling te voorkomen. In de uitgifteplanning van het industrieschap Medel wordt rekening gehouden met de uitgifte van de laatste bedrijfskavels in 2009. Medel 2 is de locatie, die aansluitend op/aan Medel ontwikkeld moet gaan worden als (boven)regionaal bedrijventerrein. Om deze in 2010 uitgiftegereed te hebben, dient op korte termijn te worden gestart met de eerste ruimtelijke onderzoeken.
Biezenburg zal als locatie onderdeel uitmaken van het regionale onderzoek, dat zal worden gedaan, naar ruimte voor werken in de periode nadat Medel 2 volledig uitgegeven zal zijn. Biezenburg blijft echter voor Tiel in beeld als woonlocatie, zij het dat het ontbreken van de noodzaak en geschiktheid voor de primaire optie zijnde de werkfunctie dan uit onderzoek gebleken moet zijn.

---

zocht. Nu uit de *Visie Wonen en Werken* is gebleken dat voor de locatie Biezenburg in eerste instantie moet worden gedacht aan een invulling met (natte) bedrijvigheid, moet nader onderzoek worden gedaan naar de nieuwe ontwikkelingsrichting van de stad. Dit betekent dat de mogelijkheden van zoekgebied Overlinge en Passewaaij 11+ (in het kader van de nog op te stellen structuurvisie) gelijktijdig onderwerp van onderzoek zijn.

CONCLUSIES WONEN

Uit de tabel blijkt dat het programma tot 2015 ruimte biedt om een leefbare stad en leefbare kleine kernen te waarborgen in de gemeente Tiel. De realisatie van bebouwing heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor het karakter van het landschap en de directe omgeving daarvan. Integendeel: op veel locaties levert de bebouwing juist een bijdrage aan de kwaliteit.
In de hoofdkern Tiel kan vrijwel de hele behoefte worden weggezet op inbreidingslocaties. Hierbij moet wel enig voorbehoud worden gemaakt. Ontwikkeling van inbreidingslocaties gaat doorgaans gepaard met langere doorlooptijden en hogere kosten dan ontwikkeling van uitbreidingslocaties:

- op sommige locaties dient eerst sanering van bebouwing plaats te vinden;
- op sommige locaties is bedrijfsbebouwing aanwezig die eerst moet worden verplaatst, waarvoor weer nieuwe locaties nodig zijn;
- op sommige locaties spelen milieuproblemen, zoals ernstige bodemverontreiniging, wat tot vertraging kan leiden.

CONCLUSIES WERKEN

Voor wat betreft de behoefte aan bedrijventerrein valt te concluderen dat het gewenste aantal van 34 ha tot 2005 en 33 ha tussen 2005 en 2010 kan worden gehaald. Het grootste aandeel levert bedrijventerrein Medel. De gemeente wil stimuleren om op bestaande industrieterreinen in Tiel ruimte te vinden door middel van revitalisering en/of intensivering. Zo wordt getracht waar mogelijk eerst inbreidingsruimte te benutten. Is er geen ruimte beschikbaar dan zal worden overgegaan tot uitbreiding. Rond 2010 zal er aanvullend uitgeefbaar terrein moeten zijn om stagnatie in de economische ontwikkeling te voorkomen.

OVERIGE CONCLUSIES

voorzieningen

- Tiel kan met het benutten van een groot aantal locaties voor wonen maar ook locaties voor werken zijn regiofunctie behouden;
- met het benutten van de woningbouwlocaties kunnen leefbare kleine kernen worden behouden;
- bij grotere uitbreidingswijken dient in de toekomst rekening te worden gehouden met nieuwbouw van scholen en winkelvoorzieningen.

verkeer

- de verkeersstructuur behoeft verbetering, met name de verbindingen tussen de verschillende wijken dienen te worden verbeterd. In een structuurvisie op de stad Tiel zal bij de uitwerking van de locaties aandacht moeten worden besteed aan de verkeersontsluiting van de stad en van de verschillende woon- en bedrijfslocaties;
- bij de uitwerking van de visie dient nader onderzoek te worden verricht naar compensatie van het aantal parkeerplaatsen in het centrumgebied, omdat een aantal parkeerterreinen onderdeel uitmaakt potentiële woningbouwlocaties.

milieu

- het handhaven van kleine bedrijven (aan huis) is in verband met de levendigheid en de leefbaarheid van groot belang.
- met verplaatsing hinderlijke bedrijven wordt met voorliggende visie een bijdrage geleverd aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de kernen door het inpassen van de functie wonen.

leefbaarheid

- er zijn voldoende locaties die in aanmerking komen voor de bouw van senioren – en starterswoningen. Dit is van groot belang voor de leefbaarheid en de sociale structuur van de gemeente;
- opwaardering van de openbare ruimte van het rivierfront levert een positieve bijdrage aan de uitstraling van de stad;
- door ontwikkeling van de locaties vindt een versterking van de structuur en een ordening van functies in de stad plaats.