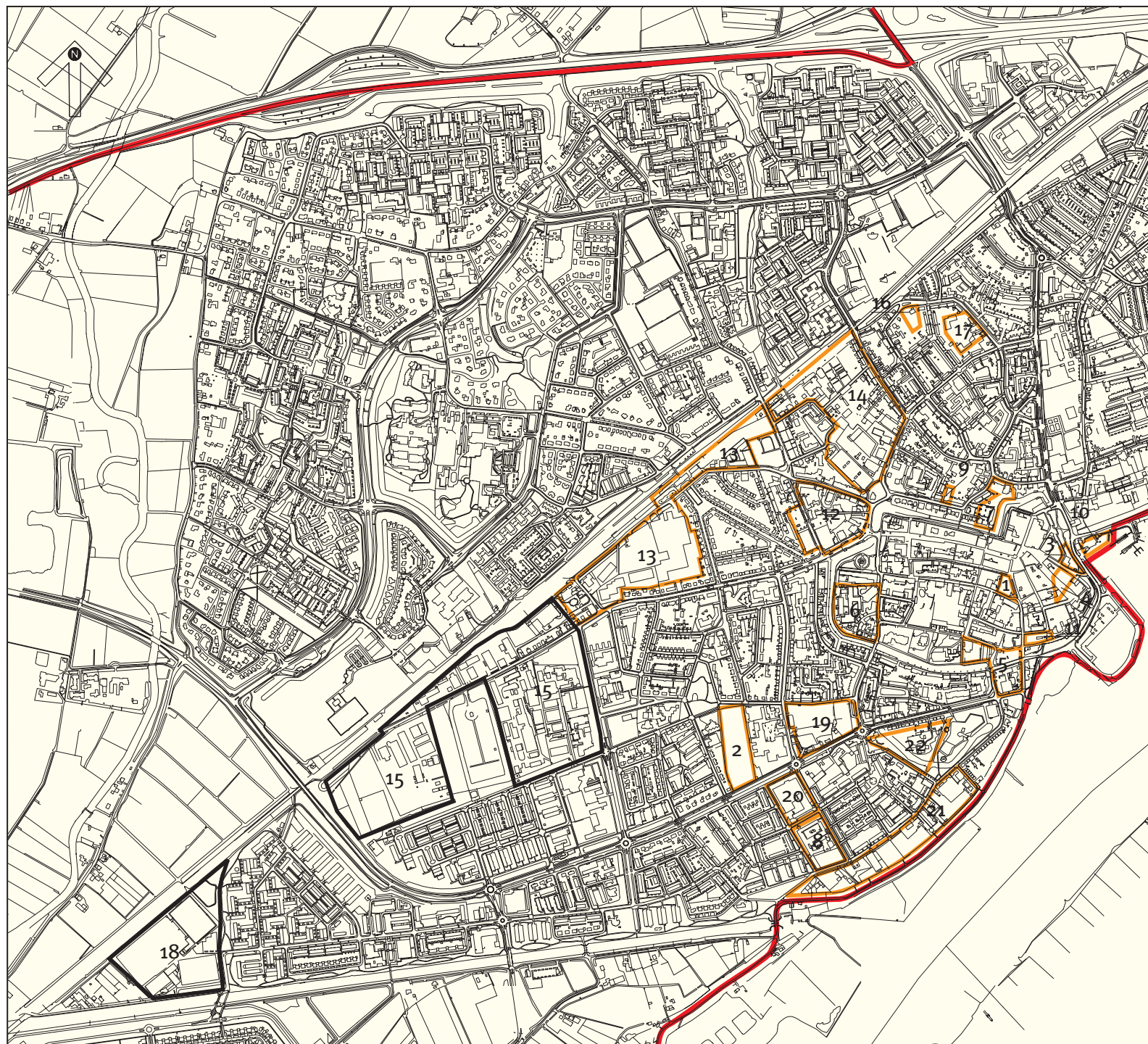


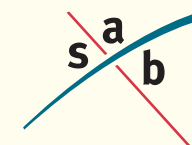
BIJLAGE 1: ZOEKLOCATIES WONEN EN WERKEN



ontwikkelingslocaties Tiel-Centrum en Tiel-West

- 1 locatie hoek Damstraat/Koornmarkt
- 2 terrein Lingecollege
- 3 locatie Oude Haven
- 4 locatie Briljant, 2e fase
- 5 locatie Westluidensepoort
- 6 locatie Dominicuskwartier
- 7 locatie Hoveniersweg
- 8 locatie de Waarde
- 9 locatie Konijnenwal
- 10 locatie Havenkade
- 11 locatie Waalfront
- 12 locatie Buurenseloort
- 13 Stationsomgeving, deelgebied 1
- 14 Stationsomgeving, deelgebied 2
- 15 Stationsomgeving, deelgebied 3
- 16 locatie Hogeweidseweg
- 17 locatie Hogestraat
- 18 terrein Ridderweide
- 19 terrein Rio
- 20 locatie De Cirkel
- 21 locatie Waalrand
- 22 locatie Plantage

-  kwaliteitscontour
-  locatie maakt na afweging onderdeel uit van de gewenste ontwikkelingsrichting
-  locatie maakt na afweging geen onderdeel uit van de gewenste ontwikkelingsrichting



ZOEKLOCATIES WONEN EN WERKEN TIEL-CENTRUM EN TIEL-WEST

1. locatie Hoek Damstraat/Koornmarkt

De locatie ligt op de hoek van de Damstraat en de Koornmarkt in het centrum van Tiel. Op deze locatie zal bestaande bebouwing worden geamoveerd waardoor ruimte vrijkomt voor woningbouw.

typering woonmilieu: centrum stedelijk

Op de locatie kan een woningbouw in de vorm van appartementen in een hoge dichtheid worden gerealiseerd voor starters en of ouderen.

capaciteit

De locatie biedt ruimte aan 26 woningen.

kwaliteitseisen

De woningen dienen een oriëntatie te hebben op de Koornmarkt en de Damstraat en dienen te passen binnen het historisch waardevolle centrum van Tiel enerzijds en binnen de stadsvernieuwing anderzijds. Aandacht moet worden besteed aan de aansluiting op de directe omgeving.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem water en archeologie

bodem: uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn;
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
archeologie: de verwachtingswaarde is zeer hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Koornmarkt.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

2. terrein Lingecollege

Het terrein van het Lingecollege ligt aan de Nieuwe Tielseweg. Op dit moment is de locatie in gebruik als sportterrein.

typering woonmilieu: centrum buiten stedelijk

Op locatie kan een centrum buiten stedelijk woonmilieu worden gerealiseerd in de vorm van appartementen voor starters en of ouderen en/of eengezinswoningen.

capaciteit

De locatie biedt ruimte aan 25 woningen.

kwaliteitseisen

Rekening moet worden gehouden met het schoolgebouw van het Lingecollege aan de oostzijde van het gebied alsmede met bestaande woningen in de directe omgeving.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met geluidhinder van de Nieuwe Tielseweg. Ook dient voldoende afstand te worden aangehouden tot het Lingecollege.

bodem water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Oliemolenwal.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

3. Locatie Oude Haven

De locatie gelegen tussen het Zoutkeetstraatje en de Oude Haven ligt aan de rand van de historische binnenstad. Op de locatie is ruimte voor realisatie van appartementen.

typering woonmilieu: centrum stedelijk

De appartementen zullen moeten passen in de bestaande historische bebouwingsstructuur en zijn geschikt voor ouderen en jongeren.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 12 woningen.

kwaliteitseisen

De woningen dienen zorgvuldig te worden ingepast binnen de historische structuur van de binnenstad. De waardevolle bebouwing dient zo veel mogelijk behouden te blijven.

milieuaspecten

Aan het Plein zijn diverse restaurants en cafés aanwezig.

bodem en water

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
water: de locatie is geschikt voor stedelijk ontwikkeling;
archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Oude Haven.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

4. locatie Briljant

De locatie Briljant bestaat uit twee fasen. In de directe omgeving is veel historische bebouwing gelegen.

typering woonmilieu: centrum stedelijk

De appartementen zullen worden gerealiseerd in bestaande karakteristieke gebouwen.

capaciteit

De capaciteit bedraagt 30 woningen. In de eerste fase zullen 12 appartementen worden gerealiseerd en in de tweede fase 18 appartementen.

kwaliteitseisen

De woningen dienen zorgvuldig te worden ingepast binnen de historische structuur van de binnenstad. De waardevolle bebouwing dient zo veel mogelijk behouden te blijven.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

bodem: verkennend bodemonderzoek heeft aangetoond dat de functie wonen kan worden gerealiseerd;
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting vindt plaats vanaf de Oude Havendijk.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in eigendom van een projectontwikkelaar.

5. locatie Westluidensepoort

De locatie ligt aan de oost- en westzijde van de Rechtbankstraat aan de zuidrand van het centrum van Tiel. In de directe omgeving zijn veel historisch waardevolle elementen aanwezig. De locatie is nu in gebruik als parkeerplaats. Het kantoor van het Waterschap maakt onderdeel uit van de locatie.

typering woonmilieu: centrum stedelijk

Op de locatie kan een centrum stedelijk woonmilieu worden gerealiseerd in de vorm van appartementen voor starters en ouderen.

capaciteit

De capaciteit bedraagt ruim 131 woningen.

kwaliteitseisen

Een zorgvuldige inpassing is noodzakelijk, zo dient rekening te worden gehouden met de het Rijksmonument op de hoek van Bleekveld/Schoolstraatje en het middeleeuws stratenpatroon. Woningbouw dient in gestapelde vorm te worden gerealiseerd. Het is wenselijk het gebied in zijn geheel te beschouwen. De huidige parkeercapaciteit moet worden gehandhaafd.

milieuaspecten

In de directe omgeving zijn de schouwburg, bibliotheek en een restaurant aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden.

bodem, water en archeologie

bodem: de bodem is (deels) ernstig verontreinigd, een saneringsplan is noodzakelijk;
water: de locatie is geschikt mits afkoppeling met een afvoer richting open water wordt gerealiseerd.
archeologie: voor het gebied geldt een (inter)nationale waarde.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Rechtbankstraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn deels in eigendom van een projectontwikkelaar en deels in eigendom van de gemeente.

6. locatie Dominicuskwartier

Woningbouwvereniging SCW is initiatiefnemer voor deze locatie in het centrum van Tiel. Ten behoeve van deze plannen is vervanging van kwalitatief slechte woningen in een deel van het klooster noodzakelijk. Op deze locatie zal sloop-nieuwbouw plaatsvinden, verbouw van voormalige Catharinaschool tot multifunctioneel centrum en verbouw van st. Hyacinthus-Klooster tot wooncentrum (beide monumenten) voor doelgroep van de Van Bentstichting. Het project maakt onderdeel uit van het gemeentelijk ISV-beleid.

typering woonmilieu: centrum stedelijk

90 bestaande woningen zullen worden geamoveerd en in gestapelde vorm worden herbouwd. Tevens worden 40 nieuwe woningen in gestapelde vorm gerealiseerd. De woningen zijn geschikt voor ouderen en voor ambachtelijke bedrijvigheid.

capaciteit

De capaciteit bedraagt ruim 131 woningen.

kwaliteitseisen

De monumenten (het kapelgebouw en de voormalige Catharinaschool) en de historische structuur dienen gehandhaafd te blijven en parkeren dient ondergronds plaats te vinden.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

bodem: bodemsanering is noodzakelijk omdat de bodem deels ernstig verontreinigd is;
 water: de locatie is geschikt mits afkoppeling met een afvoer richting open water wordt gerealiseerd;
 archeologie: de verwachtingswaarde is zeer hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Binnenmolenstraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in eigendom van woningbouwcorporatie SCW en van diverse particulieren.

7. locatie Hoveniersweg

De locatie ligt net buiten het centrum van Tiel, aan de overzijde van de gracht. Ter plekke is een grachtenhuis en een parkeerterrein aanwezig. In het grachtenhuis kunnen appartementen worden gerealiseerd. Aan de achterzijde liggen parkeerplaatsen.

typering woonmilieu: groen stedelijk

Appartementen in een groene omgeving nabij de gracht, die zowel geschikt voor ouderen als voor jongeren. Ter plekke van het parkeerterrein kunnen stadswoningen worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 35 woningen.

kwaliteitseisen

Het is van belang een tweezijdige oriëntatie in het gebied te realiseren zowel op de gracht als op de Hovenierslaan en de woningen zorgvuldig in te passen in de omgeving.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met het kinderdagverblijf direct naast het grachtenhuis.

bodem, water en archeologie

bodem: de bodem is niet onderzocht, ernstige verontreiniging wordt verwacht. De parkeerplaatsen liggen op ernstig verontreinigde grond, sanering is noodzakelijk. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk;

water: de locatie is geschikt voor afkoppeling van minimaal dakoppervlak met een afvoer richting open water.

archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Konijnenwal.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

8. locatie de Waarde

Op deze locatie zal herbouw van een school plaatsvinden. De financiering van de herbouw zal worden gehaald uit de bouw van woningen op het terrein.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Op de locatie kunnen eengezinswoningen worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt 60 woningen.

kwaliteitseisen

De woningen dienen zorgvuldig te worden ingepast in de omgeving.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

bodem: bij actueel worden van de locatie is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk;

water: de locatie is geschikt voor afkoppeling en het creëren van ruimte voor retentie;

archeologie: de verwachtingswaarde is middelhoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Arnoldstraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

9. locatie Konijnenwal

De locatie Konijnenwal ligt aan de noord-ostrand van het centrum van Tiel. Ter plekke is een bedrijf gevestigd. Na dat het bedrijf verplaatst is naar een andere locatie kan de locatie worden benut voor woningbouw.

typering woonmilieu: centrum buiten stedelijk

Op de locatie kunnen eengezinswoningen worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 20 woningen.

kwaliteitseisen

De woningen dienen zorgvuldig te worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
archeologie: de locatie heeft een hoge verwachtingswaarde.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Konijnenwal.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn deels in particulier en deels in gemeentelijk eigendom.

10. locatie Havenkade

Op deze locatie aan de rand van de binnenstad van Tiel is een tankstation aanwezig. Sanering van het tankstation met lpg-vulpunt is op deze locatie vanwege nieuwe wetgeving noodzakelijk. Rekening moet worden gehouden met de beleidslijn Ruimte voor de Rivier.

typering woonmilieu: centrum buiten stedelijk

Omdat het hier een markante locatie betreft kan gedacht worden aan hoogbouw in de vorm van appartementen voor ouderen en starters.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 30 woningen.

kwaliteitseisen

De woningen dienen een bijzondere architectuur te worden gerealiseerd. Het betreft hier een unieke locatie nabij de Waal, de haven en het centrum van Tiel. Het is wenselijk deze relaties te behouden.

milieuaspecten

Sanering van het tankstation met lpg-vulpunt is noodzakelijk.

bodem, water en archeologie

bodem: de bodem is ernstig verontreinigd, een saneringsplan is noodzakelijk.
water: de locatie is geschikt voor afkoppeling van met een afvoer richting open water. Verder is de beleidslijn Ruimte voor de Rivier bepalend.
archeologie: de verwachtingswaarde is laag tot hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Echteldsedijk. Extra aandacht dient te worden besteed aan de realisatie van een veilige verkeersontsluiting.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

11. locatie Waalfront

Deze locatie ligt in historische binnenstad van Tiel. Vanaf de locatie is een direct contact met de rivier aanwezig.

typering woonmilieu: centrum stedelijk

Het betreft hier een uniek woonmilieu tussen de historische binnenstad en de Waal.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 40 woningen.

kwaliteitseisen

De woningen dienen kleinschalig vormgegeven te worden en mogen het zicht op de mooie binnenstad niet belemmeren. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de historische structuur.

milieuaspecten

in de directe omgeving zijn mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven, die mogelijk een belemmering kunnen vormen.

bodem, water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
archeologie: de verwachtingswaarde is zeer hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Tolhuiswal.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

12. locatie Buurens poort

De locatie betreft een bestaande woonwijk met parkeerterreinen, twee supermarkten, een aantal kantoren en tankstations. Opwaardering van de Buurens poort is wenselijk door middel van inbreiding. De locatie maakt onderdeel uit van de ISV-nota.

typering woonmilieu: centrum dorps

Op deze locatie kan een mix aan woningtypen worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 100 woningen.

kwaliteitseisen

Inpassing in de bestaande stedenbouwkundige structuur is belangrijk.

milieuaspecten

Nabij de locatie is een lpg-tank met vulpunt aanwezig, waarschijnlijk ligt de locatie binnen de veiligheidsafstanden.

bodem, water en archeologie

bodem: de bodem is ernstig verontreinigd een saneringsplan is noodzakelijk;
water: de locatie is geschikt voor afkoppeling van minimaal dakoppervlak met een afvoer richting open water;
archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf verschillende wegen.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in divers particulier en gemeentelijk eigendom.

13. locatie Stationsomgeving, deelgebied 1

De locatie ligt aan de zuidwestkant en direct ten oosten van het station. Op het terrein zijn diverse functies aanwezig, zoals wonen, bedrijven en een evenementenhal. Sommige gebouwen op het terrein zijn verouderd. De locatie maakt onderdeel uit van de gemeentelijke visie op het stationsgebied. Het terrein aan de oostzijde van het station ligt braak.

typering woonmilieu: stedelijk buiten centrum

De locatie biedt goede mogelijkheden voor de bouw in hoge dichtheden met hoogbouw. In de gebouwen kunnen appartementen voor starters en ouderen worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 200 woningen.

kwaliteitseisen

De locatie maakt onderdeel uit van een van de belangrijkste entrees van Tiel. Een hoogwaardig ontwerp voor de locatie is van groot belang.

milieuaspecten

Bedrijf Verdugt is een grote beperkende factor bij de ontwikkeling van het gebied, vanwege de geurcontour. Verder moet rekening worden gehouden met de geluidscontour van de spoorlijn.

bodem, water en archeologie

- bodem: de bodem is deels ernstig verontreinigd, een saneringsplan is noodzakelijk;
- water: de locatie is geschikt voor afkoppeling met een afvoer richting open water;
- archeologie: de verwachtingswaarde is laag tot hoog.

ontsluiting

De locatie kan worden ontsloten vanaf de Papesteeg, de Spoorstraat en Stationsweg.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in divers particulier eigendom.

14. locatie Stationsomgeving, deelgebied 2

De locatie ligt aan de oostzijde van het station. Op de locatie is een grote verscheidenheid aan functies en gebouwen aanwezig. In het gebied is ruimte voor inbreiding en herstructurering. Bedrijfsverplaatsing van het bedrijf Oostendorp is noodzakelijk. De locatie maakt onderdeel uit van de gemeentelijke visie op het stationsgebied.

typering woonmilieu: centrum buiten stedelijk

In dit gebied kunnen gestapelde woningen voor ouderen worden gerealiseerd. Dit vanwege de nabijheid van verzorgingshuis Walstede en het centrum.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 100 woningen.

kwaliteitseisen

De locatie maakt onderdeel uit van een van de belangrijkste entrees van Tiel. Een hoogwaardig ontwerp voor de locatie is van groot belang. Behoud van het karakteristieke pand van het slachthuis is wenselijk.

milieuaspecten

Eveneens moet rekening worden gehouden met de geluidscntour van de spoorlijn.

bodem, water en archeologie

- | | |
|--------------|---|
| bodem: | de bodem is deels ernstig verontreinigd, een saneringsplan is noodzakelijk; |
| water: | de locatie is geschikt voor afkoppeling met een afvoer richting open water; |
| archeologie: | de verwachtingswaarde is laag tot hoog. |

ontsluiting

De locatie kan worden ontsloten vanaf de Kijkuit, Stationsweg en de J.D. van Leeuwenstraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in divers particulier eigendom.

15. locatie stationsomgeving, deelgebied 3

Op deze locatie zijn bedrijven, waaronder Verdugt, Wetro en PPG, gevestigd. Op termijn is het wenselijk deze bedrijven uit de stad te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Ook zijn in dit gebied kantoren en scholen aanwezig.

typering woonmilieu: stedelijk buiten centrum

Op deze locatie kan een mix aan woningtypen worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 500 woningen.

kwaliteitseisen

De locatie ligt op een strategische plek in Tiel. Een goede aansluiting op de omgeving is belangrijk.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met de geluidscontour van de spoorlijn.

bodem, water en archeologie

bodem: waarschijnlijk is de bodem ernstig verontreinigd, een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk;
water: de locatie is geschikt voor afkoppeling met een afvoer richting open water;
archeologie: de verwachtingswaarde wisselt van laag tot hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Tielerwaardlaan en de Papes-teeg.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

16. locatie Hogeweidseweg

De locatie ligt aan de oostzijde van Tiel aan de Hogeweidseweg, nabij de spoorlijn Tiel-Arnhem.

typering woonmilieu: centrum dorps

In dit gebied kunnen zowel grondgebonden als gestapelde woningen voor jongeren en gezinnen worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt 10 woningen.

kwaliteitseisen

De woningen dienen te passen in de stedenbouwkundige context van de omgeving.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Hogeweidseweg.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in gemeentelijk eigendom.

17. locatie Hogestraat

Ter plekke is een tweetal garagebedrijven aanwezig. Verplaatsing van deze bedrijven uit een woonomgeving is wenselijk. Met de verplaatsing komt de locatie vrij voor woningbouw.

typering woonmilieu: landelijk wonen

De locatie is geschikt voor eengezinswoningen.

capaciteit

De locatie biedt ruimte aan 20 woningen.

kwaliteitseisen

De woningen dienen te worden ingepast in de stedenbouwkundige context van de omgeving.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

bodem: de bodem is deels ernstig verontreinigd, een saneringsplan is noodzakelijk;
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
archeologie: verwachtingswaarde is middelhoog tot hoog

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Hogestraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

18. locatie terrein Ridderweide

Het terrein Ridderweide betreft een sportpark en ligt tussen de spoorlijn en het inundatiekanaal. Bij verplaatsing van de sportvelden is het mogelijk het terrein te benutten voor woningbouw. Voorwaarde hierbij is dat een locatie voor de sportvelden wordt gevonden waar geen ontwikkeling van woningbouw of bedrijven mogelijk is.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Op deze locatie kan een mix aan woningtypen in een groene omgeving worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 150 woningen.

kwaliteitseisen

Het is van belang aan te sluiten bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met de geluidscontour van de spoorlijn.

bodem en water

- bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
- water: afkoppeling van minimaal dakoppervlak en het creëren van ruimte voor retentie is noodzakelijk;
- archeologie: de verwachtingswaarde is middelhoog tot hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Wadenoijenlaan.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

19. locatie Rio-terrein

De locatie ligt tussen de Brugstraat, De nieuwe Tielseweg, de Heiligestraat en de Mr. F.J. W.G. Spieringstraat. Op het terrein heeft de voormalige metaalfabriek RIO gestaan. Met het verplaatsen van dit bedrijf komt ruimte vrij voor inbreiding. De locatie maakt onderdeel uit van het gemeentelijk ISV-beleid.

typering woonmilieu: centrum stedelijk

Vanwege de ligging nabij het centrum van Tiel kan een centrum stedelijk woonmilieu worden gerealiseerd in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen voor ouderen en starters.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 150 woningen.

kwaliteitseisen

Aangesloten moet worden bij de woonbebouwing in de directe omgeving. Daarnaast vervult het gebied een entreefunctie voor de binnenstad. Het is van belang de gebouwen te oriënteren op de Nieuwe Tielseweg.

milieuaspecten

Akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Luchtkwaliteit kan een belemmering zijn. Aan de overzijde van de Nieuwe Tielseweg is een tankstation aanwezig (zonder LPG).

bodem en water

- bodem: ter plekke van het voormalige bedrijf RIO vindt sanering van grondwater plaats. De vaste bodem is gesaneerd. Op een deel van de locatie dient sanering plaats te vinden;
- water: het water kan verontreinigd zijn. Bij ontwikkeling is afkoppeling en het creëren van ruimte voor retentie gewenst;
- archeologie: de verwachtingswaarde is middelhoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden via de Heiligestraat, de Brugstraat of de Mr. F.J. W. G. Spieringstraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn deels in gemeentelijk en deels in particulier eigendom.

20. locatie De Cirkel

Ter plekke van de bebouwing van het werkvoorzieningschap Lander heeft woningcorporatie SCW plannen om een woonzorgzone te realiseren. De corporatie wil een integraal aanbod van woon –en zorgdiensten realiseren.

typering woonmilieu: groen stedelijk

In aansluiting op de bestaande bebouwing zal een groen stedelijk woonmilieu worden gecreëerd. Naast de woonfunctie kunnen hier ook andere functies een plek krijgen, zoals een apotheek, kinderdagverblijf, etc.

capaciteit

De capaciteit bedraagt 180 woningen waarvan 125 voor zorgvragers met een zorgindicatie.

kwaliteitseisen

De woningen dienen zorgvuldig te worden ingepast binnen de bestaande stedelijke structuur. Gezien de oppervlakte van de locatie is het wenselijk parkeren ondergronds te situeren.

milieuaspecten

akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd, waarschijnlijk is een ontheffing noodzakelijk. Ook dient onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

bodem, water en archeologie

- bodem: de bodem is ernstig verontreinigd, een saneringsplan is noodzakelijk;
- water: afkoppeling van minimaal het dakoppervlak het creëren van ruimte voor retentie is noodzakelijk;
- archeologie: de verwachtingswaarde is middelhoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Hertog Reinaldlaan.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

21. locatie Waalrand

De locatie Waalrand ligt aan de zuidrand van de Hertogenwijk aan de Ophemertsedijk. Op deze locatie zou Tiel zich kunnen presenteren aan het water. Hiertoe dient bestaande bebouwing te worden geamoveerd en/ of verplaatst.

typering woonmilieu: stedelijk groen

De voorkeur gaat uit naar appartementencomplexen in een groene omgeving voor starters, ouderen en gezinnen.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 90 woningen.

kwaliteitseisen

Het is van belang de woningen te oriënteren op de Waal en te situeren direct aan de dijk. Vanuit de woningen is dan zicht op de rivier. Verder is het wenselijk parkeren ondergronds te situeren en de openbare ruimte groen in te richten.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

bodem: de bodem is waarschijnlijk deels ernstig verontreinigd.
Een bodemonderzoek is noodzakelijk;
water: de locatie ligt in een kwelgevoelig gebied, hetgeen extra maatregelen vergt bij de ontwikkeling van de locatie;
archeologie: de verwachtingswaarde wisselt van laag tot hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Hertog Arnoldstraat en de Kwelkade.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in deels in gemeentelijk en deels in particulier eigendom.

22. locatie de Plantage

De locatie ligt ten zuidwesten van de binnenstad van Tiel. Direct grenzend aan en deels in de locatie ligt het stadspark Kleine Plantage. De locatie kan worden benut voor de realisatie van gestapelde woningen.

typering woonmilieu: stedelijk groen

De voorkeur gaat uit naar appartementencomplexen in een groene omgeving met woningen voor starters en ouderen.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 30 woningen.

kwaliteitseisen

Het complex kan dienen als oriëntatie- en markeringspunt aan de rand van het centrum van Tiel. Het appartementencomplex heeft een directe zichtrelatie met de Waal.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met het tankstation (zonder LPG) aan de westzijde van de rotonde.

bodem, water en archeologie

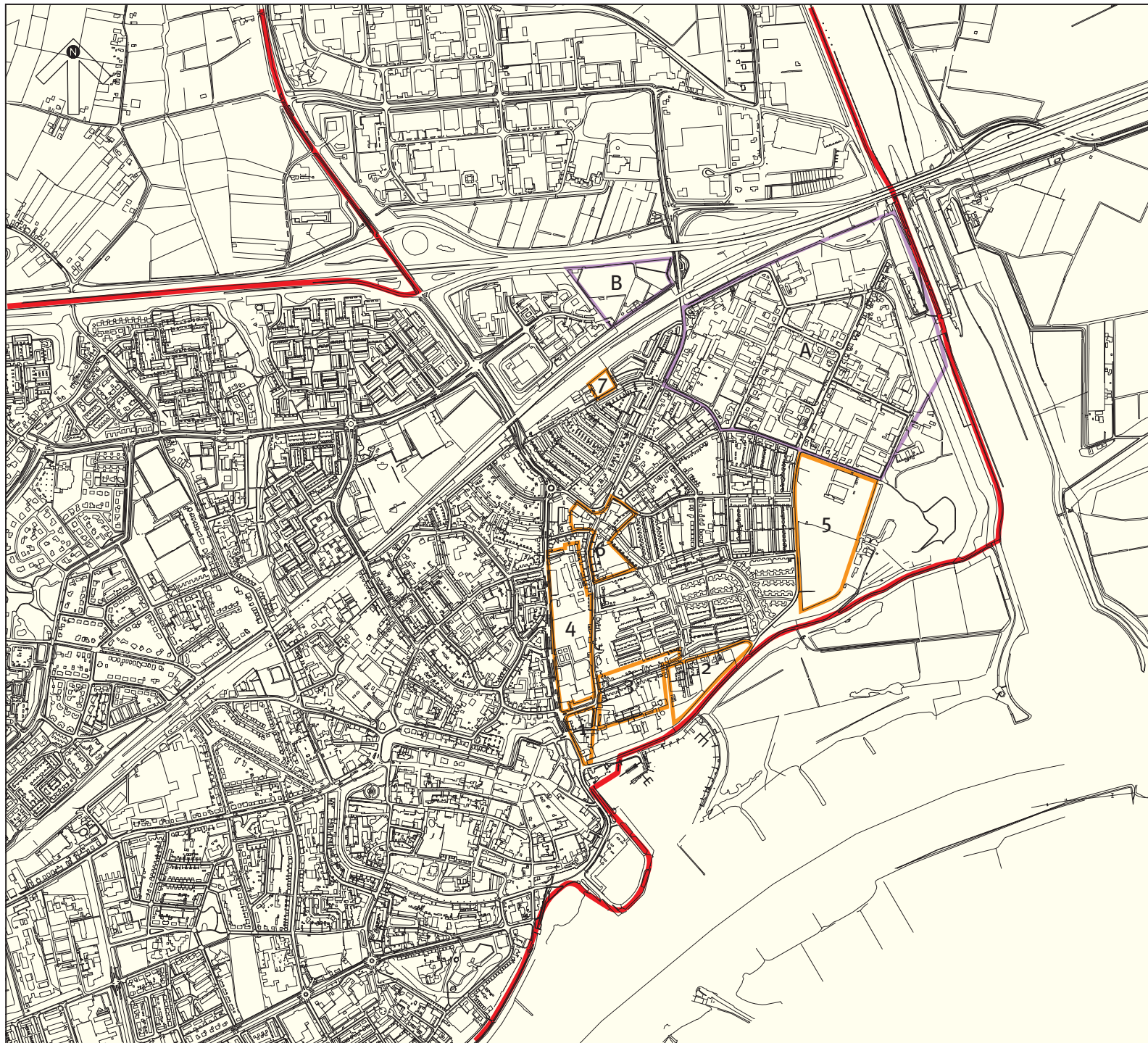
bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
archeologie: de verwachtingswaarde is laag.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Nieuwe Tielseweg.

eigendomsverhoudingen

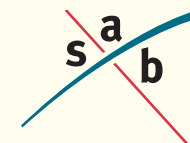
De gronden zijn in particulier eigendom.



zoeklocaties wonen en werken Tiel-Oost

- 1 locatie Echteldsedijk, 2e fase
- 2 locatie Echteldsedijk-Oost
- 3 locatie Nachtegaallaan
- 4 locatie Binnenhoek
- 5 locatie Vijverterrein
- 6 locatie Grotebrugse Grintweg
- 7 locatie Wilglaan-Peppellaan
- A bedrijventerrein Latenstein
- B kantorenlocatie Westroijen

-  kwaliteitscontour
-  locatie maakt na afweging onderdeel uit van de gewenste ontwikkelingsrichting
-  locatie maakt na afweging onderdeel uit van de gewenste ontwikkelingsrichting



ZOEKLOCATIES WONEN EN WERKEN TIEL-OOST

1. locatie *Echteldsedijk, fase II*

Deze locatie ligt ten westen van de bebouwing die onlangs is gerealiseerd in de eerste fase. De locatie maakt onderdeel uit van een tootaalplan voor de Echteldsedijk.

typering woonmilieu: stedelijk buiten centrum

Op de locatie kan een stedelijk woonmilieu worden gecreëerd in de vorm van eengezinswoningen en appartementen voor ouderen en starters.

capaciteit

De capaciteit bedraagt 138 woningen.

kwaliteitseisen

Het is van belang aan te sluiten bij de planvorming van de eerste fase. De bebouwing dient verder een front naar de rivier te vormen en de invalsroute naar het centrum te begeleiden.

milieuaspecten

Een aantal kleine bedrijven langs de Fabrieksstraat leveren geen problemen op. Het garagebedrijf aan deze straat is inmiddels wegbestemd. Voor de locatie is een hogere grenswaarde verleend.

bodem, water en archeologie

bodem: uit bodemonderzoek blijkt dat de bodem ernstig verontreinigd is. Met sanering van de grond is gestart;
water: de locatie ligt in een kwelgevoelig gebied;
archeologie: de archeologische verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting vindt plaats vanaf het Fabriekslaantje.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

2. locatie *Echteldsedijk-Oost*

De locatie ligt aan de oostzijde van het gebied waar de eerste en tweede fase zijn gesitueerd. De locatie ligt tussen de Nachtegaallaan en de Echteldsedijk.

typering woonmilieu: stedelijk buiten centrum

De locatie biedt ruimte voor het creëren van een stedelijk woonmilieu met een afwisseling aan appartementen en grondgebonden woningen.

capaciteit

De capaciteit bedraagt 120 woningen.

kwaliteitseisen

De locatie dient een tweezijdige oriëntatie te hebben, te weten op de Echteldsedijk en op het Nachtegaallaantje.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

bodem: bodemonderzoek heeft aangetoond dat de grond ernstig verontreinigd is, een saneringsplan is noodzakelijk;
water: de locatie ligt in een kwelgevoelig gebied, extra maatregelen zijn noodzakelijk;
archeologie: de locatie heeft een hoge verwachtingswaarde.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf het Nachtegaallaantje.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

3. locatie Nachtegaallaan

De bebouwing aan de Nachtegaallaan is verouderd als gevolg waarvan nieuwbouw wenselijk is. De locatie maakt onderdeel uit van het tootaalplan voor de Echteldsedijk.

typering woonmilieu: groen stedelijk

De woningen zullen aansluiten bij de stadswoningen uit de eerste fase, geïntegreerd in een groene omgeving.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 80 woningen.

kwaliteitseisen

De woningen dienen aan te sluiten bij de recente nieuwbouw aan de Echteldsedijk.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

- bodem: de bodem is deels ernstig verontreinigd, een saneringsplan is noodzakelijk;
- water: de locatie ligt in een kwelgevoelig gebied, hetgeen extra maatregelen vergt bij de ontwikkeling van de locatie;
- archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Nachtegaallaan.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn deels in gemeentelijk, deels in particulier en deels in eigendom van een woningcorporatie.

4. locatie Binnenhoek

Het gebied ligt aan de oostzijde van de route Lokstraat-Binnenhoek en ten westen van de Grotebrugse Grintweg. Ten behoeve van de planvorming zal de voormalige bebouwing van de fabriek Daalderop, de boerderij aan de Grotebrugse Grintweg, alsmede een aantal bestaande woningen verdwijnen. Het terrein ligt op een strategische locatie nabij het centrum van Tiel. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

typering woonmilieu: stedelijk buiten centrum

In het gebied zullen 70 woningen per hectare worden gerealiseerd. Aan de Binnenhoek zal een woontoren van 55 m hoog worden gebouwd. Tevens zal nieuwbouw van de supermarkt en een parkeergarage worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt ruim 310 woningen.

kwaliteitseisen

Het is van belang dat een hoogwaardig en samenhangend complex van woningen en centrumfuncties wordt gerealiseerd. De Binnenhoek vormt de entree van het centrum van Tiel. De zichtrelaties vanuit het gebied dienen behouden te blijven. De bebouwing wordt in het groen ingepast.

milieuaspecten

Voor wat betreft luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de locatie. De bedrijven in de omgeving leveren geen beperkingen op voor de ontwikkeling van de locatie. Een hogere grenswaarde is verleend.

bodem, water en archeologie

- bodem: in het plangebied is een urgent saneringsgeval. Sanering is in uitvoering;
- water: in het gebied zal een strikt gescheiden rioolstelsel worden gerealiseerd. De mogelijkheid voor aanvullende maatregelen wordt onderzocht;
- archeologie: de verwachtingswaarde is middelhoog. De bouw moet archeologisch worden begeleid.

ontsluiting

Ontsluiting vindt plaats vanaf de Binnenhoek en de Grotebrugse Grintweg.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in gemeentelijk eigendom.

5. locatie Vijverterrein

Rondom de oude vuilstort kunnen, nu deze functie is verdwenen, woningen worden gerealiseerd.

typering woonmilieu: centrum dorps

De voorkeur gaat uit naar een stedelijk buiten centrum woonmilieu met hoogbouw, bedrijfsverzamelgebouwen en lichte industrie. Op de locatie kan een mix aan woningtypen worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt 226 woningen, waarvan 15 woningen dienstwoningen betreffen.

kwaliteitseisen

De locatie heeft een directe relatie met de rivier. De locatie dient zich dan ook als front naar het water toe te presenteren. Verder is het van belang een zorgvuldige overgang naar Latenstein te creëren.

milieuaspecten

Speciale aandacht dient uit te gaan naar de geluidsbelasting van de bedrijven omdat op de locatie ook woningen worden gerealiseerd.

bodem, water en archeologie

- bodem: sanering van de bodem is inmiddels gestart;
- water: de locatie ligt in een kwelgevoelig gebied, hetgeen extra maatregelen vergt bij de ontwikkeling van de locatie;
- archeologie: de verwachtingswaarde laag tot hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Zwaluwstraat en de Latensteinweg.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

6. locatie Grotebrugse Grintweg

De locatie ligt op de kop van de Grote Brugse Grintweg. Ter plekke is bestaande bebouwing aanwezig. Amovering van bestaande bebouwing is noodzakelijk alvorens de locatie in ontwikkeling kan worden gebracht.

typering woonmilieu: centrum dorps

Gezien de ligging van de locatie op de hoek van de Grote Brugse Grintweg en de Westroijensestraat kan de bebouwing in de vorm van gestapelde appartementen worden gerealiseerd.

capaciteit

De locatie biedt ruimte aan 90 woningen.

kwaliteitseisen

De bebouwing dient te worden ingepast in de omgeving. Gezien de locatie is gestapelde bebouwing mogelijk. Voldoende afstand moet worden aangehouden tot de eengezinswoningen in de directe omgeving.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met winkels, een garagebedrijf en een school in de directe omgeving. De procedure tot aanvraag van een hogere grenswaarde moet worden gestart.

bodem, water en archeologie

bodem: de bodem is deels ernstig verontreinigd, een saneringsplan is noodzakelijk;
 water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
 archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Grotebrugse Grintweg of de Medelsestraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

7. locatie Wilglaan-Peppellaan

De locatie Wilglaan Peppellaan ligt in de Bomenbuurt in het oosten van Tiel, nabij de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Op de locatie is het clubhuis van de bomenbuurtvereniging aanwezig.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Op de locatie zullen eengezinswoningen worden gerealiseerd in een groene omgeving.

capaciteit

De capaciteit bedraagt 16 woningen.

kwaliteitseisen

Een zorgvuldige aansluiting op de bestaande bebouwing is noodzakelijk. De woningen dienen georiënteerd te worden op de openbare weg.

milieuaspecten

De procedure tot aanvraag voor het verlenen van een hogere grenswaarde voor de maximale gevelbelasting moet nog worden opgestart.

bodem, water en archeologie

bodem: de bodem is onderzocht, sanering is in uitvoering;
 water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling, mits afkoppeling met een afvoer richting open water wordt gerealiseerd;
 archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Peppellaan.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn particulier eigendom.

A. locatie Latenstein

Het bedrijventerrein is verouderd. De kwaliteit laat te wensen over. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte onvoldoende benut. Voor dit terrein is het wenselijk een revitaliseringsplan te ontwikkelen. Op het terrein is recent nieuwbouw gerealiseerd.

typering bedrijvigheid: categorie 2-3b

Op dit bedrijventerrein kunnen bedrijven in de categorie 2 tot en met 3b een plek krijgen. Dienstwoningen zijn toegestaan.

capaciteit

De capaciteit die vrijkomt bedraagt circa 2 hectare.

kwaliteitseisen

Het is van belang bedrijven een oriëntatie te geven op de openbare ruimte met een duidelijke overgang tussen privé en openbaar. Bij nieuwbouw is het belangrijk dat de gebouwen een representatieve uitstraling hebben.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met gevoelige functies in de omgeving alsmede met de geluidscontour van de spoorlijn, de A15, het Amsterdam-Rijnkanaal en van de aanwezige bedrijven.

bodem en water

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk;
 water: de locatie is geschikt voor minimaal afkoppeling van het dakoppervlak en het creëren van ruimte voor retentie;
 archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting vindt plaats vanaf de Medellaan.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in divers particulier eigendom.

B. kantorenlocatie Westroijen

Deze locatie ligt aan de oostzijde van het bestaande kantorenpark Westroijen. Ter plekke is een natuurijsbaan aanwezig. Bij verplaatsing van de ijsbaan kan de ruimte worden benut voor kantoorontwikkeling in aansluiting op de kantoren die aan de westzijde van de locatie zijn gelegen.

typering bedrijvigheid: kantoren

Gezien de nabijheid van het kantoren en de ligging nabij de A15 is wenselijk deze functie voort te zetten.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 2 hectare.

kwaliteitseisen

De kantoren dienen een representatieve uitstraling te hebben.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met de nabijheid van de Betuweroute en de A15. De LPG-tank langs de Grotebrugse Grintweg (tussen snelweg en spoor) kan een beperking opleveren bij het bouwen.

bodem en water

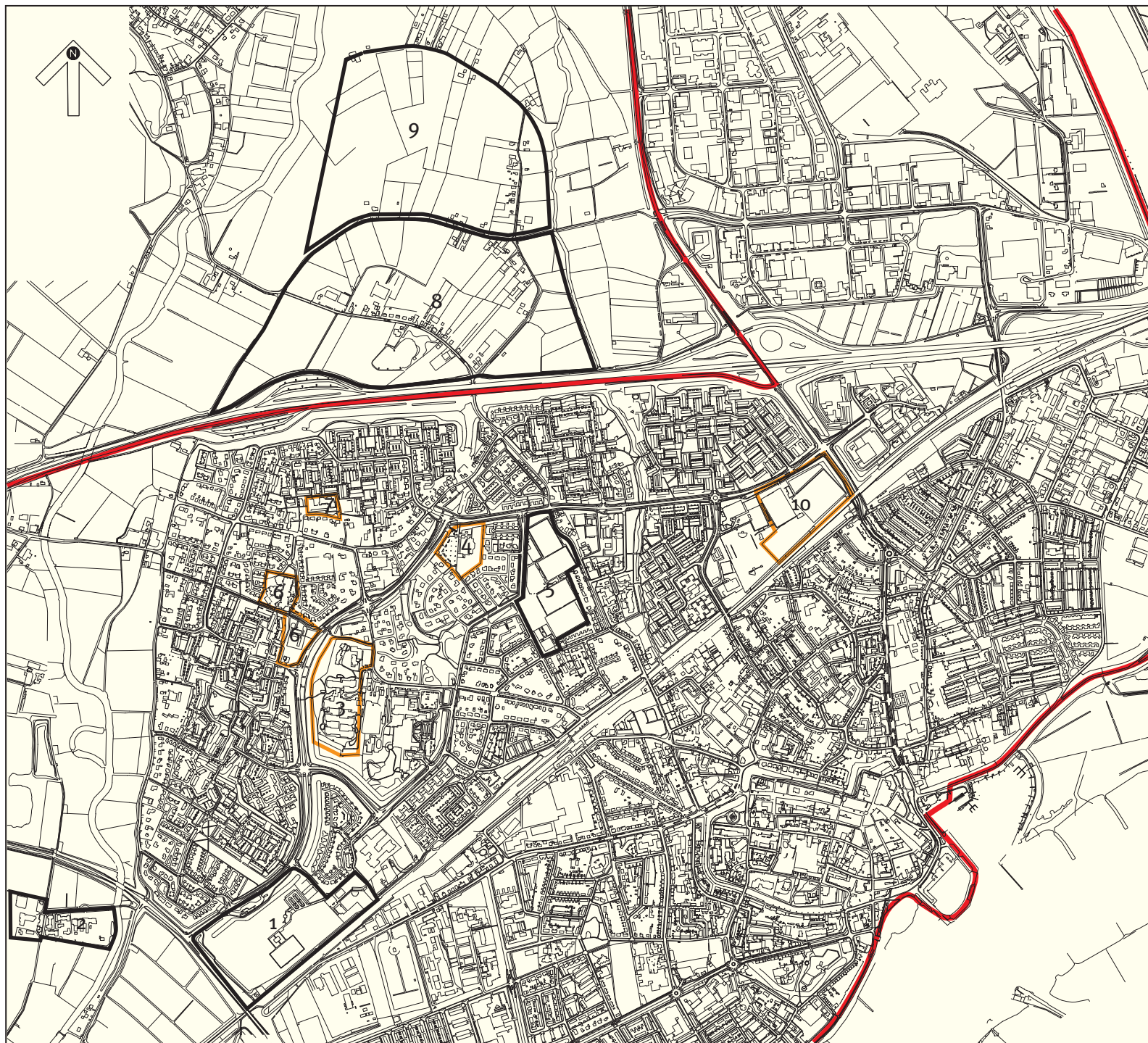
bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
 water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
 archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Laan van Westroijen.

eigendomsverhoudingen

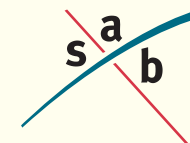
De gronden zijn in divers particulier eigendom.



zoeklocaties wonen en werken Tiel-Noord

- 1 terrein Rauwenhof
- 2 terrein Thedingsweert
- 3 locatie Vrijthof
- 4 locatie zwembad
- 5 terrein Drumpt
- 6 locatie De Moespot
- 7 locatie De Balije
- 8 locatie Groenedijk, 1e fase
- 9 locatie Groenedijk, 2e fase
- 10 terrein De Lok

-  kwaliteitscontour
-  locatie maakt na afweging onderdeel uit van de gewenste ontwikkelingsrichting
-  locatie maakt na afweging geen onderdeel uit van de gewenste ontwikkelingsrichting



ZOEKLOCATIES WONEN EN WERKEN TIEL-NOORD

1. locatie terrein Rauwenhof

Het terrein Rauwenhof betreft een sportpark en ligt tussen de Rivierenlandlaan en de spoorlijn. Bij verplaatsing van de sportvelden komt de locatie in aanmerking voor woningbouw. Voorwaarde hierbij is dat een locatie voor de sportvelden wordt gevonden waar geen ontwikkeling van woningbouw mogelijk is.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Op deze locatie kan een mix aan woningtypen in een groene omgeving worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 100 woningen.

kwaliteitseisen

Het is van belang de woningen te oriënteren op de Rivierenlandlaan.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met de geluidscontouren van de Rivierenlandlaan en de spoorlijn. Tevens bevindt zich in de nabijheid een tankstation met LPG.

bodem en water

- bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
- water: afkoppeling van minimaal dakoppervlak en het creëren van ruimte voor retentie is noodzakelijk;
- archeologie: de verwachtingswaarde is middelhoog tot hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Beethovenstraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in gemeentelijk eigendom.

2. terrein Thedingsweert

De locatie Thedingsweert ligt in het buitengebied en daarmee buiten de rode contour. Thedingsweert is een landgoed waarop een zorgboerderij is gelegen en ligt in het waardevolle Lingedal. Op het terrein zijn woningen aanwezig voor werknemers. In de toekomst is wellicht uitbreiding van het aantal woningen op het terrein noodzakelijk.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Het waardevolle landelijk gebied is leidend bij de inpassing van de woningen.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 30 woningen.

kwaliteitseisen

Vanwege het waardevolle landschap dat leidend is bij de inpassing van woningen dienen zeer strenge eisen te worden gesteld om verstening van het buitengebied tegen te gaan en aantasting van het waardevolle landschap te voorkomen.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

- bodem: de bodem is deels onderzocht, er zijn geen belemmeringen;
- water: afkoppeling van minimaal dakoppervlak en het creëren van ruimte voor retentie is noodzakelijk;
- archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting vindt plaats vanaf de Thedingsweert.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

3. locatie Vrijthof

De locatie ligt aan de westkant van Tiel. Aldaar is zorg-en verpleegcentrum Vrijthof gevestigd. De Stichting zorgcentra Rivierenland, Altus en de Woningcorporatie SCW zijn voornemens op deze locatie een totaalpakket aan voorzieningen te realiseren, bestaande uit verpleeg- en zorgappartementen in de huursfeer en koopsfeer.

typering woonmilieu: groen stedelijk

De gebouwen worden gerealiseerd in een groene parkachtige omgeving. De hoogbouw sluit aan bij de bestaande bebouwing.

capaciteit

In totaal kunnen 24 verpleegappartementen, 30 zorgappartementen en 90 appartementen voor ouderen worden gerealiseerd.

kwaliteitseisen

Door de combinatie van appartementen met het zorg- en verpleegcentrum kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen. Als gevolg van deze functie is het wenselijk dat de verschillende gebouwen qua verschijningsvorm een relatie met elkaar hebben. De zijde aan de Burg. Meslaan vraagt om een andere benadering dan de zijde aan de Rivierenlandlaan.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
water: de locatie geschikt voor afkoppeling van minimaal dakoppervlak met een afvoer richting open water;
archeologie: de verwachtingswaarde is middelhoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Burgemeester Meslaan en Siependaallaan.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

4. locatie zwembad

De locatie ligt aan de Rivierenlandweg. Ter plekke is het zwembad Groenendaal aanwezig. Bij verplaatsing van het zwembad kan de locatie worden benut voor woningbouw.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Op de locatie is ruimte voor een mix aan woningtypen.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 30 woningen.

kwaliteitseisen

De locatie dient te worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met de geluidscontour van de Rivierenlandlaan en de Laan van Westroijen.

bodem, water en archeologie

- bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
- water: de locatie is geschikt voor afkoppeling van minimaal dakoppervlak met afvoer richting open water;
- archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Laan van Westroijen.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en van de sportfondsen.

5. locatie Drumpt

Op de locatie ligt het sportpark Drumpt. Bij eventuele verplaatsing van de sportvelden naar een locatie aan de noordzijde van Tiel komt de ruimte vrij voor woningbouw. Voorwaarde hierbij is dat een locatie voor de sportvelden wordt gevonden waar geen ontwikkeling van woningbouw mogelijk is.

typering woonmilieu: landelijk wonen

De locatie is geschikt voor een mix aan woningtypen.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 150 woningen.

kwaliteitseisen

De woningen dienen te worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige context van de omgeving.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met de geluidscontour van de Nieuwe Tielseweg.

bodem, water en archeologie

- bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
- water: afkoppeling van minimaal dakoppervlak en het creëren van ruimte voor retentie is noodzakelijk;
- archeologie: de verwachtingswaarde is middelhoog tot hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Groenendaallaan.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in gemeentelijk eigendom.

6. locatie De Moespot

De ontwikkeling van de locatie Moespot bestaat uit het oprichten van een zogenaamde brede school in combinatie met woningen. Het terrein aan de overzijde van de Moespot aan de Rivierenlandlaan wordt bij de school getrokken.

typering woonmilieu: centrum dorps

Op het schoolterrein kunnen appartementen worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 30 woningen.

kwaliteitseisen

De appartementen dienen te worden geïntegreerd in het ontwerp voor de Brede School.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie

water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;

archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

De ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Wijenburglaan.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en de schoolstichting.

7. locatie De Balije

Op deze locatie zijn noodgebouwen van een school aanwezig. Deze noodgebouwen zullen worden afgebroken. Als gevolg daarvan komt de locatie in aanmerking voor woningbouw.

typering woonmilieu: landelijk wonen

In aansluiting op de woningen in de omgeving kunnen ter plekke eengezinswoningen worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit van de locatie bedraagt circa 28 woningen.

kwaliteitseisen

De woningen dienen zorgvuldig te worden ingepast in de omgeving.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;

water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;

archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Balije.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in gemeentelijk eigendom.

8. locatie Groenedijk 1^e fase

De locatie Groenedijk-1^e fase ligt aan de noordzijde van de A15 en ten zuiden van de Groenedijk. In het gebied is (agrarische) bebouwing en lintbebouwing aanwezig. Aan de oostzijde ligt het dode Lingedal.

De locatie kan worden benut als grootschalige uitbreidingslocatie voor woningbouw alsmede voor de realisatie van sportvelden. Direct aan de oostzijde ligt het Dode Lingedal dat onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur. Op enige afstand ligt aan de noordzijde een ecologische verbindingzone.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Op de locatie kan een mix aan woningtypen in een groene omgeving worden gerealiseerd in de vorm van appartementen, eengezinswoningen, dubbele en vrijstaande woningen.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 600 woningen.

kwaliteitseisen

Het landschap in de directe omgeving maar ook op de locatie is waardevol. Desondanks staat de locatie onder de stedelijke druk. Het stedenbouwkundig ontwerp dient het behoud van de kwaliteiten van het landschap als leidraad te nemen.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met de (geluids) contouren van de A15, de Betuweroute, maar ook met luchtkwaliteit, vervoer van gevaarlijke stoffen. Voorts moet rekening worden gehouden met agrarische bedrijven en met het tankstation met LPG aan het Zoelensepad.

bodem, water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk;
water: de locatie ligt laag, waarschijnlijk zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk;
archeologie: de verwachtingswaarde is middelhoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Rijsakkerweg.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in divers particulier eigendom.

9. locatie Groenedijk 2^e fase

De locatie Groenedijk-2e fase ligt aan de noordzijde van de Groenedijk. In het gebied is (agrarische) bebouwing aanwezig. Aan de oostzijde ligt het dode Lingedal. De locatie kan worden benut als groot-schalige uitbreidingslocatie. Direct aan de oostzijde ligt het Dode Lingedal dat onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur. Op enige afstand ligt aan de noordzijde een ecologische verbinding-zone.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Op de locatie kan een mix aan woningtypen in een groene omgeving worden gerealiseerd in de vorm van appartementen, eengezinswoningen, dubbele en vrijstaande woningen.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 600 woningen.

kwaliteitseisen

Het landschap in de directe omgeving maar ook op de locatie is waardevol. Desondanks staat de locatie onder de stedelijke druk. Het stedenbouwkundig ontwerp dient ter behoud van de kwaliteiten het landschap als leidraad te nemen.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met de (geluids) contouren van de A15, de Betuweroute, maar ook met luchtkwaliteit, vervoer van gevaarlijke stoffen. Voorts moet rekening worden gehouden met agrarische bedrijven.

bodem, water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk;
water: de locatie ligt laag, waarschijnlijk zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk;
archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Groenedijk.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in divers particulier eigendom.

10. locatie terrein LOK

Op deze locatie zijn de voetbalvelden van TEC gelegen. Uitbreiding van de sportvelden is op de huidige locatie niet mogelijk. Voorwaarde bij verplaatsing is dat een locatie voor de sportvelden wordt gevonden waar geen ontwikkeling van woningbouw mogelijk is.

typering woonmilieu: stedelijk groen

De locatie is geschikt voor het ontwikkelen van een stedelijk woonmilieu met deels appartementen en deels grondgebonden woningen voor starters en gezinnen. De woningen kunnen worden ingepast in een groene omgeving.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 100 woningen.

kwaliteitseisen

De locatie ligt aan een van de belangrijkste entrees van Tiel aan de Westroijensestraat. De appartementen dienen te worden georiënteerd op deze weg. Daarachter is ruimte voor grondgebonden woningen.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met de geluidscontour van Westroijenstraat en de laan van Westroijen. Luchtkwaliteit kan eventueel een belemmering zijn.

bodem, water en archeologie

- bodem: de bodem is ernstig verontreinigd, een saneringsplan is noodzakelijk;
- water: afkoppeling van minimaal dakoppervlak en het creëren van ruimte voor retentie is noodzakelijk;
- archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Predikbroedersweg.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in gemeentelijk eigendom.



zoeklocaties werken Kellen en Medel

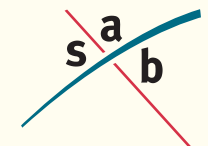
- A bedrijventerrein Kellen
- B bedrijventerrein A15
- C bedrijventerrein Medel



kwaliteitscontour



locatie maakt na afweging
onderdeel uit van de gewenste
ontwikkelingsrichting



ZOEKLOCATIES WERKEN KELLEN EN MEDEL

A. bedrijventerrein Kellen

Het bedrijventerrein zelf en de bebouwing zijn verouderd. De kwaliteit laat te wensen over. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte onvoldoende benut. Voor dit terrein is het wenselijk een revitaliseringsplan te ontwikkelen.

typering bedrijvigheid: categorie 3 tot en met 4

Het terrein is bijzonder geschikt voor bedrijvigheid in de zwaardere categorieën. Het terrein ligt op voldoende afstand van woongebieden.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 5 hectare.

kwaliteitseisen

Het is wenselijk de overgangen tussen privé en openbaar beter vorm te geven, maar ook om de uitstraling van de gebouwen te verbeteren. Bij her- of nieuwbouw is het van belang dat de bedrijven georiënteerd zijn op de hoofdontsluitingsroute en op Industrieweg.

milieuaspecten

Bij revitalisering moet rekening worden gehouden met de individuele veiligheidscontouren rondom bedrijven. Te denken valt aan de veiligheidscontouren rondom het gasdepot, Huisman Gassen en andere bedrijven met risicovolle opslagen of activiteiten.

bodem, water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk;
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
archeologie: de verwachtingswaarde is middelhoog tot hoog.

ontsluiting

Ontsluiting vindt plaats vanaf de Industrieweg.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in divers particulier eigendom.

B. bedrijventerrein A 15

Deze locatie ligt aan de noordzijde van de A15 tussen het tracé van de Betuweroute en bedrijventerrein Kellen. Op de locatie is ruimte voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid.

typering bedrijvigheid: categorie 2-3a

Gezien de nabijheid van kantoren en bedrijvigheid en de ligging nabij de A15 is wenselijk op deze locatie bedrijven te situeren.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 3 hectare.

kwaliteitseisen

De bedrijfsgebouwen dienen een representatieve uitstraling te hebben.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met de contour van de Betuwelijn en met een Gasunielijn.

bodem en water

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
archeologie: de verwachtingswaarde is hoog,

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Franklinstraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in divers particulier eigendom.

C. bedrijventerrein Medel

De ontwikkeling van bedrijventerrein Medel aan de oostzijde van bedrijventerrein Kellen is gestart. De eerste bedrijven hebben zich hier gevestigd. Het bedrijventerrein heeft niet alleen een regionale functie voor het Rivierenland, maar ook een subregionale en lokale functie. Bedrijven die het schaalniveau van de kleinere kernen in het Rivierenland overstijgen en niet lokaal-gebonden zijn dienen zich op Medel te vestigen. Het bedrijventerrein vervult voor de stad Tiel tevens een lokale functie.

typering bedrijvigheid: bedrijvigheid in de categorieën 3 tot en met 5a

Gezien de opvangtaak die het bedrijventerrein voor de regio en de stad Tiel vervult, zijn bedrijven in de zwaardere categorieën toegestaan.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 115 hectare.

kwaliteitseisen

De locatie betreft een zichtlocatie. Het groen zal evenals de bebouwing een beeldbepalende functie hebben. Getracht dient te worden de landschappelijke kwaliteit van het gebied te behouden.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem en water

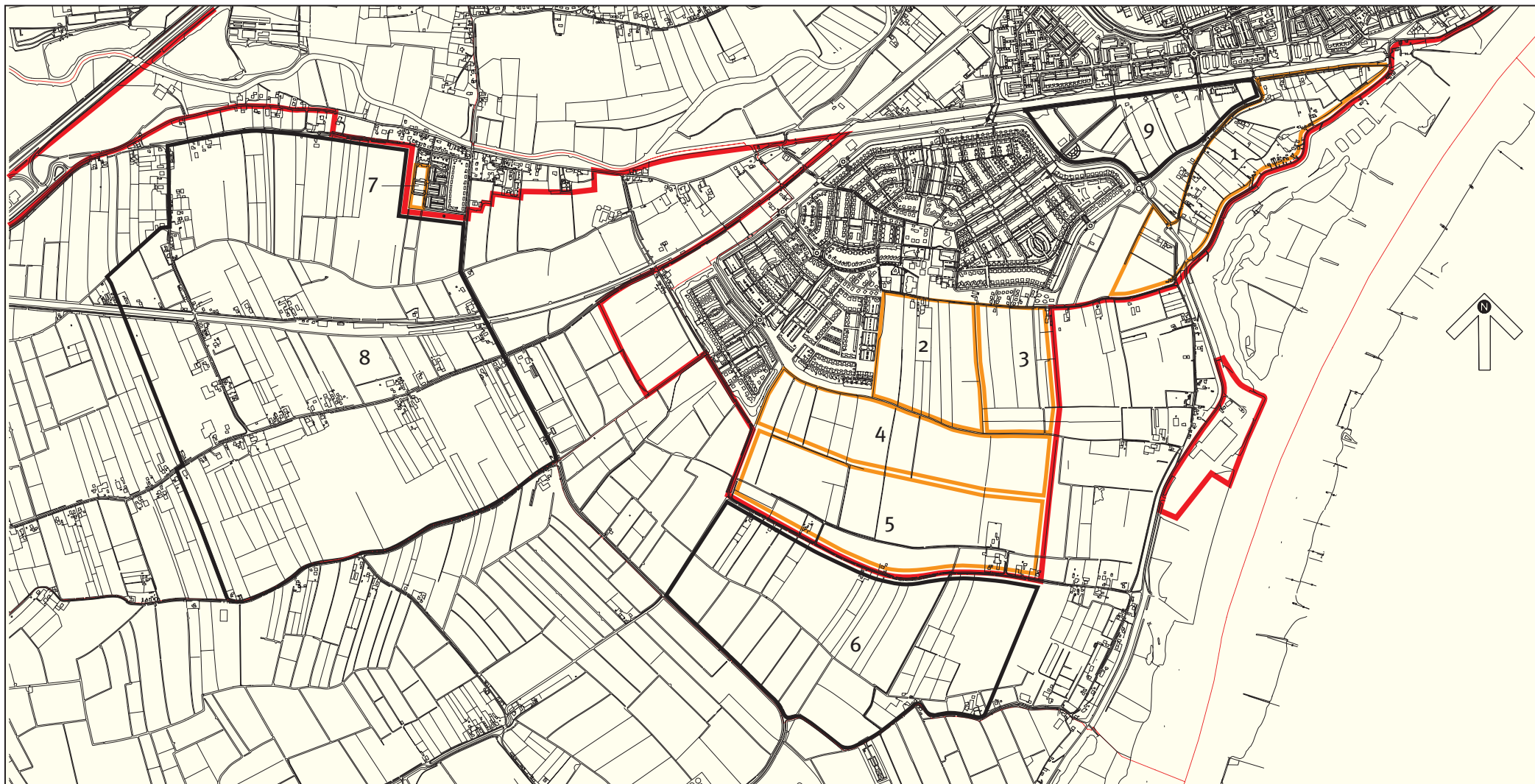
bodem: uit bodemonderzoek is gebleken dat de locatie geschikt is voor de bouw van bedrijven;
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
archeologie: tijdens archeologisch onderzoek zijn archeologische vondsten gedaan. Voor deze 10 vindplaatsen vindt in het kader van de planontwikkeling nader onderzoek plaats.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de nieuwe ontsluitingsroute voor het bedrijventerrein.

eigendomsverhoudingen

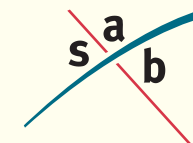
De gronden zijn in divers particulier eigendom.



zoeklocaties wonen en werken Wadenoijen en Passewaaij

- | | | | | | |
|---|---------------------------------|---|--------------------------|---|-----------------------|
| 1 | locatie bufferzone | 5 | Passewaaij, buurt 11+ | 9 | locatie Lingewaalpark |
| 2 | Passewaaij, buurt 6 | 6 | locatie Groot-Passewaaij | | |
| 3 | Passewaaij, buurt 7 | 7 | locatie Wadenoijen-West | | |
| 4 | Passewaaij, buurten 9, 10 en 11 | 8 | locatie Groot-Wadenoijen | | |

- kwaliteitscontour
- locatie maakt na afweging onderdeel uit van de gewenste ontwikkelingsrichting
- locatie maakt na afweging geen onderdeel uit van de gewenste ontwikkelingsrichting



ZOEKLOCATIES WONEN EN WERKEN WADENOIJEN EN PASSEWAAIJ

1. locatie Bufferzone

De locatie Ophemertsedijk ligt direct achter de dijk in het waardevolle buitengebied. Met ontwikkeling van de locatie kan een verbinding worden gemaakt tussen Passewaaij en Tiel.

typering woonmilieu: landelijk wonen

De landschappelijke kwaliteiten zijn leidend bij de invulling van de locatie. Gedacht wordt aan buitenplaatsen.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 18 woningen.

kwaliteitseisen

De landschappelijke waarden dienen behouden te worden. Dit kan alleen door een hoogwaardige kwaliteit toe te voegen. Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van een complex van bebouwing met een omringend park: de zogenaamde buitenplaatsen. Per buitenplaats zijn afhankelijk van de oppervlakte 3 tot 6 woningen toegestaan.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;

water: de locaties zijn geschikt voor afkoppeling van minimaal dakoppervlak met een afvoer richting open water;

archeologie: de verwachtingswaarde is laag.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Ophemertsedijk.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in divers particulier eigendom.

2 en 3. locatie Passewaaij, buurt 6 en 7

Passewaaij is een stadsdeel in ontwikkeling aan de zuiwestzijde van Tiel. Buurten 6 en 7 vormen een uitbrenging van dit stadsdeel.

typering woonmilieu: landelijk wonen

De woningen zullen worden ingepast in een landelijke omgeving. Op de locatie kan een mix aan woningtypen worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt in totaal 940 woningen.

kwaliteitseisen

Het is van belang de woningen te laten aansluiten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. Verder moet rekening worden gehouden met de afronding van Passewaaij.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

- bodem: de bodem in buurt 6 is deels ernstig verontreinigd, een saneringsplan is noodzakelijk. Voor buurt 7 moet nog een verkennend bodemonderzoek worden verricht.
- water: de locaties zijn geschikt voor afkoppeling van minimaal dakoppervlak met een afvoer richting open water;
- archeologie: ter plekke is een archeologische opgraving aanwezig.

ontsluiting

Een nieuwe hoofdontsluiting dient gerealiseerd te worden.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in eigendom van projectontwikkelaars.

4. locatie Passewaaij, buurt 9, 10, 11

De locatie Passewaaij, buurten 9, 10 en 11 sluit direct aan bij de buurten 6, 7 en 8 van het stadsdeel.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Op de locatie kan een mix aan woningtypen in een landelijke omgeving worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 650 woningen.

kwaliteitseisen

Aansluiting moet worden gevonden bij de stedenbouwkundige opzet van buurt 8. Tevens moet bij de planvorming rekening worden gehouden met de eventuele ontwikkeling van Passewaaij 11 +. Indien deze wijk gerealiseerd wordt kan in hogere dichtheden worden gebouwd. Blijkt dat Passewaaij 11 + niet wordt gerealiseerd, dan dient een zorgvuldige overgang met het landschap te worden vormgegeven.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met (agrarische) bedrijvigheid in het gebied.

bodem en water

- bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
- water: afkoppeling van minimaal dakoppervlak en het creëren van extra ruimte voor retentie;
- archeologie: ter plekke zijn opgravingen gedaan. De locatie ligt in een beschermd gebied en heeft een hoge verwachtingswaarde.

ontsluiting

Een nieuwe hoofdontsluiting dient gerealiseerd te worden.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

5.locatie Passewaaij 11 +

Passewaaij 11 + betreft de uitbreiding van het stadsdeel Passewaaij. De locatie wordt onderzocht in verband met de gemeentelijke behoefte tot 2015.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Op de locatie kan een mix aan woningtypen in een landelijke omgeving worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 800 woningen.

kwaliteitseisen

Het is wenselijk een gedifferentieerd woonmilieu te realiseren. De woningen dienen op een zorgvuldige wijze te worden ingepast in het landschap. Bovendien dient de overgang tussen stad en land nauwkeurig te worden vormgegeven.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met agrarische bedrijven in de omgeving.

bodem, water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
water: afkoppeling van minimal dakoppervlak en het creëren van ruimte voor retentie is noodzakelijk;
archeologie: de verwachtingswaarde is laag tot middelhoog.

ontsluiting

Een nieuwe hoofdontsluiting dient gerealiseerd te worden.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

6.locatie Groot-Passewaaij

Groot-Passewaaij is een grootschalige uitbreiding van het stadsdeel Passewaaij. De locatie wordt onderzocht in verband met de gemeentelijke behoefte tot 2015.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Op de locatie kan een mix aan woningtypen in een landelijke omgeving worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 1200 woningen.

kwaliteitseisen

Het is wenselijk een gedifferentieerd woonmilieu te realiseren. De woningen dienen op een zorgvuldige wijze te worden ingepast in het landschap. Bovendien dient de overgang tussen stad en land nauwkeurig te worden vormgegeven.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met agrarische bedrijven in de omgeving.

bodem, water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;

water: afkoppeling van minimal dakoppervlak en het creëren van ruimte voor retentie is noodzakelijk;

archeologie: de verwachtingswaarde is laag tot middelhoog.

ontsluiting

Een nieuwe hoofdontsluiting dient gerealiseerd te worden.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

7. Wadenhoijen-West

Aan de westzijde van Wadenhoijen is in de wijk Wadenhoijen een eerste aanzet gegeven voor de uitbreiding van de kern. Deze locatie vormt een afronding van de kern.

typering woonmilieu: landelijk wonen

De voorkeur gaat uit naar landelijke wonen in een groene omgeving in de vorm van vrijstaande en dubbele woningen.

capaciteit

De capaciteit bedraagt 26 woningen.

kwaliteitseisen

De woningen dienen aan te sluiten bij woningen aan de oostzijde. Tevens dient een zorgvuldige overgang naar het landschap te worden gecreëerd.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

bodem: er zijn geen belemmeringen voor woningbouwontwikkeling;

water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;

archeologie: de verwachtingswaarde is middelhoog tot hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Lingedijk.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

8. locatie Groot-Wadenhoijen

Groot-Wadenhoijen is een grootschalige uitbreidingslocatie bij Wadenhoijen in het landelijk gebied richting Passewaaij. Onderzoek van de locatie is noodzakelijk in verband met de gemeentelijke behoefte tot aan 2015.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Op de locatie kan een mix aan woningtypen in een landelijke omgeving worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 1200 woningen.

kwaliteitseisen

De woningen moeten zorgvuldig in het landschap worden ingepast. Rekening moet worden gehouden met archeologische waarden en historische geografie.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met de geluidscontour van de spoorlijn Tiel-Geldermalsen en met agrarische bedrijven in de omgeving.

bodem, water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
 water: de locatie is ongeschikt voor stedelijke ontwikkeling;
 archeologie: de verwachtingswaarde is hoog. In het gebied zijn archeologische vindplaatsen met een hoge tot zeer hoge waarde aanwezig.

ontsluiting

Een nieuwe hoofdontsluiting dient gerealiseerd te worden.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

9. locatie Lingewaalpark

Locatie Lingewaalpark is gelegen tussen het stadsdeel Passewaaij, locatie Bufferzone en de stad Tiel. Met de ontwikkeling van de locatie kan ruimtelijk gezien een verbinding met de stad Tiel worden gerealiseerd. Op de locatie is nu het stadsdeelpark gelegen, met veel ecologische kwaliteiten. In het park zijn diverse recreatieve voorzieningen gelegen.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Op de locatie kan een mix aan woningtypen in een landelijke omgeving worden gerealiseerd.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 100 woningen.

kwaliteitseisen

De woningen moeten zorgvuldig in het landschap worden ingepast. De woningen dienen aan openbare routes te worden gesitueerd.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem, water en archeologie

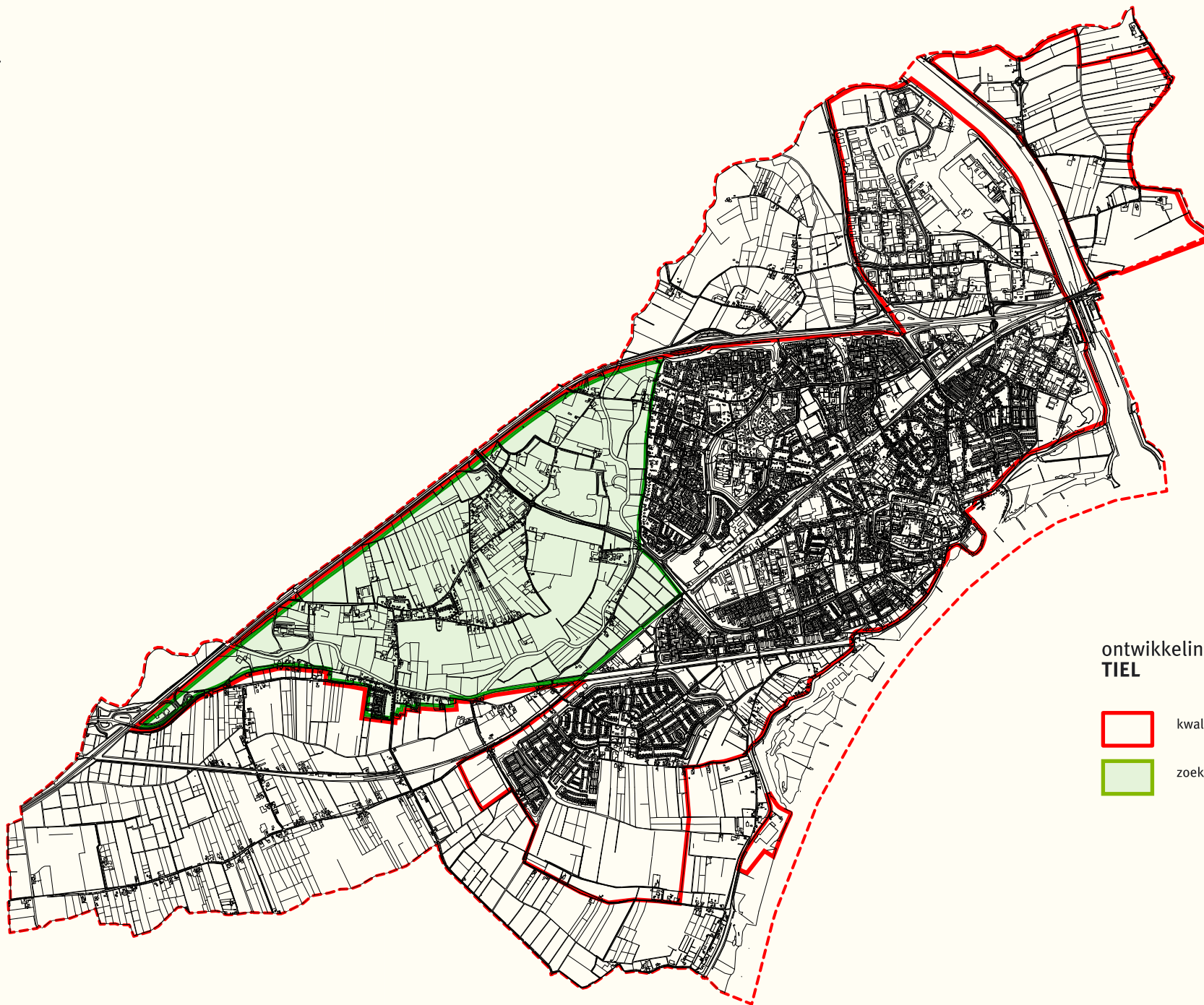
bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie
 water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
 archeologie: de verwachtingswaarde is laag tot middelhoog.

ontsluiting

Aangesloten moet worden op de hoofdontsluitingsweg van Passewaaij.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in gemeentelijk eigendom.



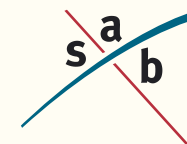
ontwikkelingsrichting
TIEL



kwaliteitscontour



zoekgebied Overlinge



ZOEKLOCATIES WONEN EN WERKEN OVERLINGE

zoekgebied Overlinge (aangewezen in raadsbesluit d.d. 20 oktober 2004)

Het zoekgebied Overlinge wordt aan de noordzijde begrensd door de A 15, aan de zuidzijde door Wadenoijen en de Lingedijk en aan de oostzijde door bestaande bebouwing van Tiel.

typering woonmilieu: landelijk wonen

Het zoekgebied Overlinge is een relatief grote locatie. Dit betekent niet dat wordt voorgestaan dat het gehele gebied wordt bebouwd. Gedacht wordt aan de functie wonen in lage dichtheden. Ingespeeld kan worden op nieuwe woonvormen in het buitengebied, zoals nieuwe landgoederen. Ook biedt de locatie ruimte voor functies als kleinschalige bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen.

capaciteit

De capaciteit voor de verschillende functies zal in een nadere studie worden onderzocht. Het gebied geeft in ieder geval de garantie dat Tiel ook na 2015 haar behoefte op eigen grondgebied kan realiseren.

kwaliteitseisen

Het zoekgebied Overlinge is een waardevol gebied. Het gebied heeft veel landschappelijke kwaliteiten en beslaat ongeveer de helft van de oppervlakte van het buitengebied van Tiel. Verwacht wordt echter dat de agrarische (getinte) bedrijvigheid in een rap tempo op termijn zal verdwijnen. Dit betekent dat gebouwen leeg komen te staan en de levendigheid van het gebied afneemt. Met het toevoegen van nieuwe functies kan hierop en op de woonbehoefte van Tiel worden ingespeeld.

Het is van belang dat Wadenoijen, Kapel-Avezaath de kwaliteit van de dorpskern in eerste instantie niet wordt aangepast. Voor de functie wonen wordt gedacht aan een landelijk woonmilieu. Dit kan bereikt

worden door bijvoorbeeld bestaande linten te versterken en nieuwe woonvormen, zoals landgoederen en buitenplaatsen te realiseren.

Voor recreatieve voorzieningen wordt bijvoorbeeld gedacht aan de omgeving Hamse Biezen (Gat van Mourik).



zoeklocaties wonen en werken
Overlinge:
Kapel-Avezaath en A15-west

1 locatie noordrand

A Hamse Biezen

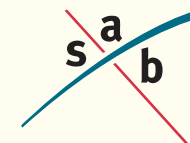
B Bergakker

 kwaliteitscontour

 locatie maakt na afweging
onderdeel uit van de gewenste
ontwikkelingsrichting

 locatie maakt na afweging
onderdeel uit van de gewenste
ontwikkelingsrichting

 locatie maakt na afweging
geen onderdeel uit van de
gewenste ontwikkelingsrichting



1. Overlinge: locatie Noordrand

De locatie vormt de afronding van de kern. In de eerste fase is al aanzet gegeven voor uitbreiding.

typering woonmilieu: landelijk wonen

De voorkeur gaat naar vrijstaande en of dubbele woningen in een landelijke omgeving.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 15 woningen.

kwaliteitseisen

Er dient een zorgvuldige overgang naar het landschap te worde gerealiseerd.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem en water

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk;
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
archeologie: de verwachtingswaarde is hoog. In nabijheid is een archeologische vindplaats met een hoge waarde gelegen.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Hoogeinde.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

A. Overlinge: locatie Hamse Biezen

De locatie ligt direct aan de afslag Tiel-west van de snelweg A15. De locatie is onderzocht als potentiële bedrijfslocatie.

typering bedrijvigheid: bedrijven in de categorie 1 tot en met 3

De voorkeur gaat uit naar bedrijven met een representatief karakter.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 4 hectare.

kwaliteitseisen

De bedrijfsgebouwen dienen zorgvuldig te worden ingepast. De gebouwen hebben een representatieve uitstraling. Rekening worden gehouden met de recreatieplas.

milieuaspecten

Rekening moet worden gehouden met woningen in de omgeving alsmede met de geluidscontour van de A15.

bodem, water en archeologie

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk bij actueel worden van de locatie;
water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
archeologie: de verwachtingswaarde is middelhoog tot hoog. De noordrand van het plangebied is een archeologische vindplaats van hoge waarde aanwezig.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in divers particulier eigendom.

B. Overlinge: Bergakker

De locatie Bergakker bevat de bebouwingscontouren van de huidige enclave. De locatie is geschikt voor bedrijvigheid. Deze ontwikkeling is reeds gaande.

typering:

De locatie is geschikt voor bedrijvigheid gelieerd aan recreatie en toerisme en woningbouw.

capaciteit

De capaciteit bedraagt circa 2 hectare.

kwaliteitseisen

Er dient een zorgvuldige overgang naar het landschap en bestaande woningbouw te worden gerealiseerd.

milieuaspecten

Geen bijzonderheden.

bodem en water

bodem: een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk;

water: de locatie is geschikt voor stedelijke ontwikkeling;

archeologie: de verwachtingswaarde is hoog.

ontsluiting

Ontsluiting kan plaatsvinden vanaf de Zoelensestraat.

eigendomsverhoudingen

De gronden zijn in particulier eigendom.

BIJLAGE 2: GELDEND BELEID

RIJKSBELEID

nota Wonen, mensen wensen, wonen, wonen in de 21^e eeuw

In de nota Wonen staan vier principes centraal: het vergroten van de keuzevrijheid voor de burger, aandacht voor maatschappelijke waarden, een betrokken overheid en een beheerste marktwerking. De nota kent een vijftal uitgangspunten:

- vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- bevorderen van wonen en zorg op maat;
- verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit;
- tegemoet komen aan de groene woonwensen.

Om de kwaliteitsvraag goed te kunnen analyseren is een typologie gemaakt van verschillende woonmilieus in Nederland. De woonmilieus in ons land zijn onder vijf noemers vervatten, te weten:

- centrum stedelijk, binnensteden, nieuwe stedelijke centra;
- buiten centrum, vooroorlogse en naoorlogse stadswijken;
- groen stedelijk, uitbreiding aan de stad, groeikernen, actuele uitleg;
- centrum dorps, historische kernen, nieuwe kernen;
- landelijk wonen, villawijken, wonen in landschap.

Voor de kleine kernen in de gemeente Tiel, Wadenhoijen en Kapel-Avezaath, is op basis van deze nota alleen het woonmilieu landelijk wonen aan de orde. Voor de stad Tiel gelden de woonmilieus: centrum dorps, landelijk wonen, centrum stedelijk, buiten centrum en groen stedelijk.

Omdat de nota Wonen een globaal karakter heeft en moeilijk concreet toe te passen is op een lager schaalniveau, heeft bureau Laagland voor de provincie Gelderland de woonmilieus nader uitgewerkt. Ook hieruit blijkt dat de 5 woonmilieus op de stad Tiel van toepassing zijn.

Vierde Nota Waterhuishouding

De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land door het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Gezonde en veerkrachtige watersystemen betekenen dat een duurzaam gebruik ervan voor nu en in de toekomst gewaarborgd blijft. De veerkracht van watersystemen kan worden versterkt door het waterbeheer op een natuurlijke wijze uit te voeren, zodat de wezenlijke waarden en kenmerken van het watersysteem zoveel mogelijk intact blijven.

PROVINCIAAL BELEID

streekplan Gelderland 1996

In het streekplan Gelderland neemt de ontwikkeling van de kernen in relatie tot hun omgeving een belangrijke plaats in. Ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw en bedrijvigheid worden toegekend in relatie tot de functie van de kern in de regio.

Voor de kernen Wadenhoijen en Kapel-Avezaath geldt dat zij een lokale functie hebben. De kernen vervullen een beperktere, voornamelijk lokale functie voor werken en voorzieningen en voorzien in een deel van de regionale woningbehoefte. Bij het bepalen van ontwikkelingsmogelijkheden en uitbreidingsrichtingen moet rekening worden gehouden met het kenmerkende karakter van het rivierenlandschap.

Tiel vervult in het Westelijk Rivierengebied een regionale functie. De stad blijft het belangrijkste woon-, werk- en verzorgingscentrum in de regio. Tiel zal in de planperiode de woningbouwtaak op eigen grondgebied moeten vervullen. De werkgelegenheidsfunctie wordt gerealiseerd op bedrijventerrein Medel.

Bij de oostelijke uitbreiding van Tiel komt een stedelijk uitloopgebied met circa 40 hectare bos dat aansluit op de uiterwaarden. Ook zuidwestelijk van Tiel kan een stedelijk uitloopgebied worden gerealiseerd. In het streekplan is het tracé van de Betuweroute aangegeven. Ten tijde van het opstellen van het streekplan waren de procedures om-

trent het definitieve tracé nog niet afgerond. Inmiddels is dat wel het geval en zijn de werkzaamheden voor de Betuweroute gestart. Als gevolg van de aanleg van de Betuweroute is op diverse plaatsen een aanpassing in de huidige verkeersstructuur noodzakelijk.

Het buitengebied van de gemeente Tiel is op basis van het streekplan onder te verdelen in een drietal categorieën landelijk gebied B, C en D. Tot landelijk gebied B behoren met name de uiterwaardengebieden van de Waal. Natuur is hier de belangrijkste functie: ontwikkelingen van andere functies mogen de natuurdoelstellingen niet frustreren. Dit geldt eveneens voor het stroomgebied van de Linge.

De noordwestkant van de gemeente behoort tot categorie C. Landbouw is in dit gebied de belangrijkste functie. Ontwikkeling van landbouw en van andere functies mag niet ten koste gaan van het karakteristieke landschap en de cultuurhistorische (incl. archeologische) waarden in het gebied. In beide gebieden zijn eveneens weidevogelgebieden gelegen. Dit gebied dient te worden beschermd. Handhaving van het huidige karakter (openheid, rust en waterhuishouding) staat voorop.

De rest van het landelijk gebied van de gemeente behoort tot categorie D. Landbouw is hier richtinggevend voor de ontwikkeling van andere functies. Over het algemeen gaat het om voor de landbouw goed ingerichte gebieden. Daarnaast staat een verbetering van de verkaveling en de ontsluiting van de landbouwbedrijven voorop.

Het stroomgebied van de Linge is aangewezen als ecologische verbingszone.

De toeristisch recreatieve kracht van het gebied ligt met name in routegebonden activiteiten als fietsen en recreatievaart, maar ook in de beleving van het water en het dijklandschap in combinatie met cultuurhistorische stadjes en monumenten langs de rivieren. Een belangrijke kans voor verdere uitbouw van toerisme en recreatie ligt in de verdere ontwikkeling tot riviercultuurgebied waarbij de elementen

van de voorbije en hedendaagse riviercultuur worden benut en met elkaar verbonden.

partiële herziening streekplan Gelderland 1996

In 1999 hebben Provinciale Staten ingestemd met een voorstel om het streekplan Gelderland 1996 partieel te herzien. Aanleiding voor de herziening was het feit dat naar de mening van de minister van VROM onvoldoende sprake was van doorwerking van rijksbeleid in het streekplan. Dit had met name betrekking op het aspect "kwaliteit". In juni 2000 is de partiële herziening van het streekplan vastgesteld, waarmee aan de gemaakte afspraken met het rijk is voldaan.

Deze herziening heeft voor een belangrijk deel betrekking op de invoering van het beleid "inbreiden versus uitbreiden".

Van de gemeenten wordt gevraagd in een visie weer te geven welke mogelijkheden er zijn naar plaats, tijd en omvang voor inbreiding en uitbreiding en hoe een en ander zich verhoudt tot de planologische ruimte. In de visie moet ingegaan worden op inbreiding boven uitbreiding, doorwerking bundelingsbeleid, zuinig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteitsaspecten, duurzaamheid en ruimtelijke inrichting. Een en ander moet voorzien zijn van een fasering, waarin de gewenste ontwikkeling in termen van locatie(s), tijd en omvang gerealiseerd kan worden. Voor zover relevant voor verstedelijkingsopgaven dient het landelijk gebied hierbij betrokken te worden.

uitvoeringsprogramma woningbouw

In 2000 is eveneens het uitvoeringsprogramma woningbouw (UVP) bijgesteld. Voor de regio Rivierengebied, waar de gemeente Tiel toe behoort, zijn geen woningbouwprogramma's per gemeente meer vastgesteld. Dit in verband met het voor de regio van kracht zijnde Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland, waarbij bij nieuwe woningbouwplannen voortaan op contouren zullen worden getoetst in plaats

van op aantallen. De regio moet de contingenten nu op basis van de behoefte zelf bepalen en verdelen.

Onderzoek Ruimte voor Bedrijven, confrontatie vraag en aanbod 2020

De provincie heeft op basis van het door het Centraal Planbureau opgestelde Bedrijfslocatiemonitor (BLM) een indicatieve balans opgesteld van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen tussen 1998 en 2020. De vraag naar nieuwe bedrijventerreinen is gebaseerd op een raming van de werkgelegenheidsgroei, de locatievoorkeur en een bepaalde terreincoëfficiënt. De bedrijfslocaties zijn opgedeeld in de categorieën zwaar industrieterrein, gemengd bedrijventerrein en distributiekamp. De behoefte aan gemengde bedrijventerreinen is nog nader verdeeld in de behoefte van het zittende lokale bedrijfsleven (endogene vraag) en de behoefte die voortvloeit uit de bedrijfsmigratie, nieuwe oprichtingen en opheffingen (exogene vraag). Het aanbod bestaat uit de bestaande voorraad terstond uitgeefbare locaties voor bouw of vestiging van bedrijven, locaties in “harde” plannen, waarvan vaststaat dat deze doorgang zullen vinden en locaties in “zachte” plannen, die niet op korte termijn gerealiseerd worden en nog in de idee- of studiefase verkeren. Per gebied is een schatting gemaakt voor de korte termijn (tot 2005), de middellange termijn (2006 tot 2010) en de lange termijn (2011-2020). De gemeente Tiel valt op basis van de Coördinatiecommissie Regionaal Onderzoeksprogramma (COROP) in het gebied Zuidwest-Gelderland. In de WGR behoort de gemeente Tiel tot het gebied Rivierland. In beide gevallen is er vooral sprake van vraag en aanbod van gemengde bedrijventerreinen. Op korte termijn volstaat het aanbod in Zuidwest-Gelderland/Rivierland in de vraag naar deze bedrijventerreinen, maar kunnen knelpunten ontstaan in de fasering waarin de terreinen voor de markt beschikbaar komen. Op de middellange en lange termijn wordt het aanbod niet afdoende geacht te voorzien in de vraag.

Voor de gemeente werd in 1998 door de provincie de hieronder weergegeven balans opgesteld van de vraag naar en het “harde” aanbod van bedrijventerreinen voor de korte, middellange en lange termijn, uitgedrukt in hectare.

	Vraag									Aanbod		
	Gemengd endogeen			Gemengd exogeen			Gemengd totaal			Gemengd		
	k	m	l	k	m	l	k	m	l	k	m	l
Tiel	24.7	15.5	23.9	8.1	5.1	8	32.8	20.6	31.9	5.5	0	0
Medel										30	33	140
Totaal										35.5	33	140

Tabel : vraag en aanbod van (netto) oppervlakte gemengde bedrijventerrein [ha]

	DISTRIBUTIE						ZWARE INDUSTRIE					
	Vraag			Aanbod			Vraag			Aanbod		
	k	m	l	k	m	l	k	m	l	k	l	M
Tiel	1.5	1.2	4.2				0	1	2.2	Zie Medel	Zie Medel	Zie Medel

Tabel : vraag en aanbod van (netto) oppervlakte bedrijventerreinen t.b.v. zware industrie en distributie [ha]

toelichting tabellen:

k = korte termijn (tot 2005);

m = middellange termijn (tot 2010);

l = lange termijn (tot 2020).

Uit de tabellen blijkt dat de gemeente Tiel met de ontwikkeling van bedrijventerrein Medel voldoende ruimte heeft om in de eigen toekomstige vraag naar gemengde bedrijventerreinen te voorzien. Datzelfde geldt voor de vraag naar bedrijventerreinen ten behoeve van zware industrie en distributie. Hierbij dient wel de kanttekening te worden gemaakt dat bedrijventerrein Medel een regionale status heeft en dus ook dient voor opvang van bedrijvigheid uit de regio Rivierenland.

ontwerpnota bedrijventerreinen

Concentratie en bundeling van bedrijventerreinen dient zoveel mogelijk binnen de economische hoofdstructuur van Gelderland te worden gerealiseerd. Het bedrijventerrein Medel zal moeten fungeren als opvanggebied van reeds in de regio gevestigde bedrijven die uitbreidingsmogelijkheden zoeken of vanwege hun aard of schaal of anderszins moeten worden verplaatst. Daarnaast is een beperkte instroom van buiten de regio voorzien. In Tiel komen de bedrijventerreinen Latenstein en Medel in aanmerking voor revitalisering.

REGIONAAL BELEID

Experiment Ruimtelijk beleid Rivierenland

Het Experiment Ruimtelijk beleid Rivierenland is voortgekomen uit een bestuurlijk overleg tussen de provincie en de gemeenten in de regio over het uitvoeringsprogramma woningbouw als uitwerking van het streekplan. Afgesproken is een Experiment te starten om te komen tot een vervangende systematiek van woningbouwprogrammering, waarbij de programma's voor wonen en werken op meer kwalitatieve criteria worden getoetst. Aspecten hierbij zijn bijvoorbeeld landschap, cultuurhistorie, water en natuur. Het Rijk, de provincie en de gemeenten hebben deelgenomen aan het Experiment.

Doelstelling van het Experiment is het behoud en versterken van de open ruimte in het rivierengebied in relatie tot het omringende stede-

lijke gebied. Centraal in de visie staan de bijzondere kwaliteiten van het Rivierenland die beschermd en soms verbeterd moeten worden.

De gemeenten hebben in clusters gewerkt om per deelgebied voor de functies wonen en werken een visie te ontwikkelen. Als hoofduitgangspunt gold: inbreiden boven uitbreiden (bundeling). Op basis van de kwaliteiten is een kaart ontwikkeld, die door het trekken van een kwaliteitscontour rondom alle kernen heeft geleid tot een afbakening van het bestaand verstedelijkte gebied en het maximale ruimtebeslag voor het te verstedelijken gebied (zoekgebieden). De contouren zijn hierbij het resultaat van een kwaliteitsbeleid redenerend van buiten naar binnen.

De zoekgebieden dienen geenszins volgebouwd te worden. De gemeenten dienen in eigen beleid aan te geven hoe de contouren in te vullen voor de thema's wonen en werken. Kwaliteit is daarbij ook het uitgangspunt. Deze uitwerking vindt vaak plaats in de zogenaamde visies op wonen en werken, waarbij een directe relatie met het Experiment wordt gelegd.

Het Experiment is inmiddels individueel door alle gemeenten en de provincie vastgesteld. Voor de gemeenten Tiel en Neder-Betuwe is de mogelijkheid opgenomen tot het doorvoeren van enkele wijzigingen tot de rode contour. Dit vanwege het feit dat de ruimtevraag van de gemeente Tiel ten tijde van het opstellen van het Experiment niet bekend was.

Voor zover ontwikkelingen uit het Experiment niet passen in het streekplan zal het Experiment richtinggevend zijn.

Bedrijven onder Dak 2000, het juiste bedrijf op de juiste plaats

Het rapport "Bedrijven onder Dak 2000, het juiste bedrijf op de juiste plaats" is het resultaat van een onderzoek naar bedrijfshuisvesting dat de Kamer van Koophandel heeft uitgevoerd in de regio Rivierenland. Opvallend is de grote dynamiek in de regio Rivierenland. Eén op de vier ondernemers is van plan de huisvestingssituatie te gaan veranderen door middel van verbouwing of verplaatsing. Dit leidt tot een grote ruimtebehoefte binnen de regio. De komende vijf jaar is er behoefte aan 225 tot 300 hectare. In de gemeente Tiel is behoefte aan minimaal 34 hectare tot 2005. Om in deze behoefte te kunnen voorzien is er momenteel onvoldoende bedrijfsgrond beschikbaar in de gemeente.

Convenant bedrijventerreinen Rivierenland

In dit convenant, dat is ondertekend door 15 gemeenten uit het Rivierengebied, worden nadere afspraken gemaakt over lokale bedrijventerreinen, subregionale bedrijventerreinen en regionale bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein Medel is als subregionaal en regionaal bedrijventerrein aangemerkt. Bedrijven die naar aard en omvang niet passend zijn bij lokale kernen dienen een plek te krijgen bij Medel, Geldermalsen/Culemborg, Zaltbommel of Druten. Indien het schaalniveau van deze subregionale kernen overschreden wordt is alleen vestiging op bedrijventerrein Medel mogelijk.

Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied, Waterschap Rivierenland

Het integraal waterbeheersplan is verantwoordelijk voor het te voeren beleid door het Waterschap Rivierenland in de jaren 2002 tot 2006; ook geeft het een doorkijk tot het jaar 2015. Het plan beschrijft het beleid van het waterschap voor het beheer van het oppervlaktewaterstelsel in het Gelders Rivierengebied voor de komende jaren. Hierbij ligt het accent vooral op een gebiedsgerichte aanpak gebaseerd op milieurendement.

GEMEENTELIJK BELEID

detailhandelsvisie Tiel, Tien voor Tiel

In 2001 is door bureau Goudappel Coffeng een detailhandelsvisie voor Tiel opgesteld. Doel van de visie was om de regiofunctie die Tiel vervult te behouden en de kwaliteit van het aanbod te versterken. Aandachtspunten voor het centrum van Tiel en de diverse winkelcentra zijn:

- clustering grootschalig aanbod;
- behoud supermarkten en stimuleren van supermarkten in wijk- en winkelcentra;
- verbeteren winkelstructuur Tiel-Oost;
- uitbreiding van winkelcentrum Burense Poort;
- ontwikkeling stationslocatie;
- creëren attractieve gebieden in centrum Tiel, verbeteren verbinding tussen winkelstraten;
- meer contact tussen centrum en directe omgeving;
- schaalvergroting op perifere locatie en niet in centrum;
- verbeteren mogelijkheid tot concentratie horecavoorzieningen;
- integrale benadering parkeren en beheer.

Toekomst van Tiel

De toekomstvisie voor Tiel is een eindproduct waarin actieve burgers, raadsleden en ambtenaren gezamenlijk hebben nagedacht over de lijnen waarlangs de gemeente Tiel zich de komende twintig jaren zou moeten ontwikkelen. De visie is geformuleerd voor het jaar 2020. De belangrijkste punten waren:

- Tiel heeft aan allure gewonnen; het imago van de stad is beter, er wordt met visie en durf gebouwd en de inwoners hebben meer zelfvertrouwen;
- de binnenstad is gerenoveerd en heeft een directe relatie met de rivier gekregen;

- de kwaliteit van het winkelbestand, de culturele voorzieningen en de kwaliteit van de openbare ruimte en de bereikbaarheid van het centrum zijn verbeterd;
- alle wijken in de stad zijn leefbaar;
- cultuurhistorische elementen in het buitengebied zijn behouden en teruggehaald en de overgang van stedelijk naar landelijk gebied is mooi vormgegeven;
- Tiel bouwt alleen voor de eigen behoefte of ook voor de behoefte van de regio.

gespreksnotitie woonbeleid gemeente Tiel

Uit de notitie blijkt dat de komende tijd aan de volgende doelgroepen aandacht moet worden besteed op de woningmarkt:

- huishoudens met een laag inkomen (doorstarters);
- starters op de woningmarkt (waaronder jongeren met een minimum inkomen);
- starters op de koopmarkt;
- senioren;
- tweeverdieners en gezinnen met een hoog inkomen.

In de toekomst dient het accent te liggen op het bouwen van betaalbare huur- en koopwoningen. Ook in het duurdere segment is het wenselijk woningen te bouwen. Tevens moet voorkomen worden dat huurwoningen aan de markt onttrokken worden. Differentiatie in woningbouw is belangrijk. Aandacht dient uit te gaan naar een goede leefomgeving (wonen, welzijn en zorg) voor senioren. Over Tiel zullen diverse woon-zorgzones worden verspreid en zullen cultuurhuizen/zorgboerderij komen.

Gebouwd dient te worden in de volgende klassen met bijbehorend percentage:

CATEGORIE	PRIJS	PERCENTAGE
Goedkope -/- huur (jongeren)	tot € 300	5%
Goedkope huur	€ 300 –€ 360	5%
Betaalbare huur	€ 360-€ 565	15%
Dure huur	> € 565	5%
Goedkope koop	tot € 125.000	5%
Goedkope + koop	€ 125.000-€ 160.000	10%
Betaalbare koop	€ 160.000-€ 220.00	30%
Dure koop	€ 220.000-€ 250000	15%
Dure+ koop	> € 250000	10%

Kader voor het woonbeleid

Gevol van het bouwen van duurdere koopwoningen in de jaren '90 is dat door de stijging van de huizenprijzen steeds minder Tienaren op de woningmarkt terechtkunnen en zich nu inschrijven voor een huurwoning. In twee jaar tijd is de wachtlijst voor een huurwoning gestegen van ca. 2.700 woningzoekenden naar bijna 4000 woningzoekenden. De wachttijd is verdubbeld, mede door de stagnering in de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties. Met name starters, doorstarters en senioren kunnen moeilijk passende woonruimte vinden. Voor wat betreft de doelgroepen en de verdeling van woningbouw wordt aangesloten bij de resultaten uit de gespreksnotitie Woonbeleid gemeente Tiel.

De gemeente wil als vervolgtraject een woningbouwprogramma voor de periode 2005-2009 vaststellen. Tevens moet prioriteit worden gegeven aan het opstellen van een grondnota, een structuurvisie en een actualisering van bestemmingsplannen.

woningbouwprogramma gemeente Tiel

De gemeentelijke woningbehoefte is bepaald aan de hand van de vraag uit de markt en een behoefteonderzoek.

Het kwantitatieve aspect wordt bepaald door de confrontatie van de vraag en aanbod en de behoefte vanuit woningcorporaties en projectontwikkelaars en de provinciale taakstelling 1995-2004. Daarnaast speelt de regionale status in het kader van het Experiment Ruimtelijke Beleid Rivierenland een rol. In het Experiment is bepaald dat de stad Tiel voor een deel de woningbehoefte in het Rivierenland moet opvangen. Het zogenaamde bundelingspercentage bedraagt 26%. Dit betekent dat Tiel in ieder geval 350 woningen per jaar moet bouwen.

Met deze gegevens tezamen kan worden geconcludeerd dat tot 2015 in ieder geval de volgende aantallen woningen moet bouwen:

- 406 woningen tot en met 2004;
- 2044 woningen tussen 2005 en 2009;
- 2100 woningen tussen 2010 en 2015.

Het kwalitatieve aspect komt voort uit zogenaamde 'hearings' die gemeente heeft gehouden met woningcorporaties, ambtenaren, projectontwikkelaars en naar aanleiding van een enquête.

Hieruit blijkt dat de komende 15 jaar met name gebouwd moet worden voor starters, doorstarters en ouderen.

verkenningnota Integraal economisch beleid gemeente Tiel

Met deze verkenningnota wil de gemeente Tiel een aanzet geven voor het verder vormgeven van het gemeentelijk economisch beleid. Doelstelling is het versterken van de regiofunctie door middel van het toevoegen en / of verbeteren van economische functies alsmede de stimulering van een werkgelegenheidsgroei. De groei van de werkgelegenheid dient enerzijds te komen van kansarme groepen. Anderzijds is versterking gewenst van de lokale koopkracht door verhoging van het gemiddelde gezinsinkomen. Voor de ruimtelijke economie is het van belang geschikte locaties voor uitbreiding van bedrijventerrein te realiseren en de mogelijkheden voor revitalisering op bestaande bedrijventerreinen te onderzoeken.

meerjarenvisie kantoorlocaties Tiel

In 2001 heeft bureau Jones Lang LaSalle onderzoek gedaan naar welk type kantoorlocaties en welk type huisvesting tot het jaar 2010 in ontwikkeling moeten worden gebracht, teneinde de (toekomstige) gebruikers van kantoorruimte optimaal te faciliteren.

Conclusie uit het rapport is dat Tiel onvoldoende plannen in ontwikkeling heeft voor de realisatie van kantorenlocaties en voorbij gestreefd zal worden door de steden Culemborg en Zaltbommel. Om aan de behoefte te voldoen en om in te spelen op de fluctuerende kantorenmarkt in Tiel dienen nieuwe locaties tot ontwikkeling te worden gebracht. Geschikte locaties zijn onder andere: kantorenpark WestRoijen, ijsbaan en Bleekveld. Voor deze locaties wordt gedacht aan zakelijke dienstverlening, financiële dienstverlening, lokaal en regionaal werkterrein en (semi) publieke dienstverlening.

BIJLAGE 3: WERKWIJZE

WERKWIJZE

schaalniveau van de visie

De ruimtelijke typering, de locaties alsmede de ontwikkelingsvisie zijn op het schaalniveau van de kern bepaald en beschreven. Bij de uitwerking van de visie in een structuurvisie op de stad Tiel zal op een lager schaalniveau inzicht worden gegeven in:

- de stedenbouwkundige structuur van de stad;
- een beschrijving van de potentiële locaties in relatie tot de directe omgeving;
- de waardevolle bebouwing en monumenten;
- ruimtelijke afwegingen.

Inventarisatie

Allereerst heeft een inventarisatie van het geldend beleid plaatsgevonden. Vervolgens zijn de ontstaansgeschiedenis en de huidige situatie

beschreven voor het grondgebied van de gemeente Tiel en de twee kleine kernen, door middel van een literatuurstudie. De belangrijkste elementen uit de literatuurstudie zijn op kaarten in beeld gebracht.

Met deze kaarten als basis heeft een inventarisatie in het plangebied zelf plaatsgevonden. De conclusies uit de kaarten zijn ter plekke geanalyseerd. Vragen die hierbij speelden waren bijvoorbeeld: is de locatie waar de kern is ontstaan nog steeds als dusdanig herkenbaar?

Wat is de kwaliteit van het overgangsgebied van stad naar buitengebied? Welke locaties komen eventueel in aanmerking voor inbreiding?

In het gebied zijn foto's gemaakt en de belangrijkste bevindingen zijn vervolgens ingetekend op de kaart. Met dit beleidskader als basis is voor de gemeente een ontwikkelingsrichting uitgewerkt. Om nieuwe ontwikkelingen te kunnen sturen is het wenselijk beleidsrichtingen voor de gehele gemeente op basis van verschillende thema's vast te stellen. Het gemeentelijk ISV beleid, zoals verwoord in de nota "Programma Tiels Stedelijk Ontwikkelingsbeleid" heeft hierbij aan de basis gelegen.

Resultaat van de inventarisatie is een korte beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis en van de huidige situatie van de twee dorpen Wadenoijen en Kapel-Avezaath en de stad Tiel met aandacht voor kwaliteiten en verbeterpunten. De beschreven kwaliteiten en verbeterpunten zijn op de kaart 'ruimtelijke typering' zichtbaar gemaakt.

zoeklocaties wonen en werken

Vervolgens zijn alle mogelijke woningbouw- en bedrijvenlocaties tot 2015 weergegeven. Vervolgens zijn al deze locaties beschreven en beoordeeld op: woonmilieu, capaciteit, kwaliteitseisen, milieuaspecten, bodem, water, archeologie, ontsluiting en eigendomsverhoudingen (uitvoerbaarheid). De nummering van de beschreven locaties komt overeen met de nummering op de kaartjes 'zoeklocaties'.

woonmilieus

Voor wat betreft de beschrijving van de woonmilieus is aangesloten bij het in opdracht van de provincie Gelderland uitgebrachte rapport van Laagland advies waarin de vijf woonmilieus, zoals opgenomen in de Nota Mensen Wensen Wonen van het ministerie van VROM nader zijn uitgewerkt voor de provincie Gelderland.

In de gemeente Tiel komen de volgende woonmilieus voor:

Centrum stedelijk:	binnenstad of stadscentrum;
Stedelijk buiten centrum:	stadswijken in hoge dichtheden die rondom het stadscentrum zijn gesitueerd;
Groen stedelijk:	omvat wijken met lage dichtheden in grote gemeenten. Dit zijn (vaak relatief groene) stadswijken met een wat ruimer stratenplan;
centrum dorps:	het woonmilieu centrum dorps kenmerkt zich door een hogere dichtheid en de aanwezigheid van diverse voorzieningen. Het woonmilieu geldt met name voor historische en nieuwe ge-

landelijk wonen:

bouwen in het centrumgebied en beperkter voor gebieden buiten het centrumgebied;
dit woonmilieutype kenmerkt zich door een lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groen gebied met weinig voorzieningen.

Alle genoemde woonmilieus komen voor in de stad Tiel. In de kleine kernen Wadenhoijen en Kapel-Avezaath komt slechts het woonmilieu landelijk wonen voor.

aantallen woningen en contingenten

Per mogelijke locatie wordt de capaciteit geraamd. De aantallen betreffen slechts een eerste globale schatting. Als uitgangspunt geldt daarbij het behoud van en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Het kan dus zo zijn dat bij een latere uitwerking van een locatie een paar woningen meer of minder gebouwd kunnen worden.

waterhuishoudkundige aspecten

Een betrekkelijk nieuw aspect is het groeiende besef, dat mogelijkheden om een goede waterhuishouding te kunnen creëren van eminent belang zijn bij de keuze van locaties voor woningbouw en bedrijvigheid. Door namelijk te bouwen op geschikte plaatsen binnen het watersysteem kunnen negatieve aspecten worden voorkomen.

De verschillende locaties zijn aan de hand van de waterkansenkaart van het Waterschap Rivierenland getoetst op de geschiktheid van de locaties voor stedelijke ontwikkeling. Hierbij is rekening gehouden met verschillende factoren als kwelwater, reeds aanwezige drainagegebieden en het aantal sloten. De waterkansenkaart geeft globaal de gebieden aan waar kansen liggen om nieuwbouw te combineren met natuurlijk waterbeheer. Afhankelijk van de situatie ter plekke zijn

locaties zeer ongeschikt, ongeschikt, neutraal, geschikt of zeer geschikt voor stedelijke ontwikkeling.

In het algemeen kan worden gesteld dat alle gekozen locaties later nog eens in relatie met elkaar bekeken dienen te worden, waarbij onder aandacht wordt besteed aan:

- berging in het plangebied of buiten het plangebied. Bij buiten plangebied: buiten stedelijk gebied of op een andere locatie binnen het stedelijk gebied of binnen een ander plangebied;
- drooglegging: ontstaan of verslechteren van droogleggingsproblemen of oplossing voor droogleggingsproblemen in stedelijk gebied. Dit geldt bijvoorbeeld voor gebieden die afkoppelen op de gracht en de watergang langs de Tielseweg;
- afvoer vanuit bepaalde gebieden te koppelen;
- berging van bepaalde plangebieden gecombineerd vanuit mogelijkheden voor creëren van berging in de afzonderlijke plangebieden. Deze laatste twee aspecten gelden bijvoorbeeld voor locatie 11 in combinatie met 16 en 23;
- bij de planontwikkeling voor locaties zal overleg worden gevoerd met het Waterschap.

archeologie

Archeologie is bij de locatiebeschrijvingen meegenomen als het gaat om de te verwachten archeologische trefkans. Bij de uitwerking van de locaties zal, naar aanleiding van inventariserend onderzoek, worden beoordeeld of een aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

Archeologie komt ook in voorliggende visie aan de orde indien bekend is dat:

- op of in de directe omgeving van de locatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn;
- op een locatie archeologische resten zijn gevonden;
- op of in de directe omgeving van de locatie (rijks)monumenten aanwezig zijn.

eigendomsverhoudingen

Bij de beschrijving van de locatie zijn de eigendomsverhoudingen in beeld gebracht. Er wordt onderscheid gemaakt in particulier eigendom, zijnde geen gemeentelijk eigendom, gronden in eigendom van een projectontwikkelaar en gemeentelijk eigendom.

inbreidingslocatie

In de nota is een locatie aangemerkt als inbreidingslocatie op het moment dat deze aan drie zijden *direct* wordt omgeven door stedelijke functies dan wel dient als afronding van de kern of vervanging van bestaande bebouwing c.q. ruimte van stedelijke functies betreft (bijv. bouwen op een voormalige bedrijfslocatie of op het terrein van de sportvelden). Vervolgens is dat criterium per locatie aan de feitelijke situatie getoetst (dubbele toets) op haar realiteitsgehalte.

rode contour

Vervolgens zijn duidelijke lijnen -contouren- op kaart gezet; de zogenaamde rode contour. De contouren zijn afgestemd op het Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland. Binnen de contouren zullen alle ruimtelijke ontwikkelingen voor wat betreft stedelijke functies tot 2015 gaan plaatsvinden.

De contour is zo strak mogelijk getrokken ter bescherming van de landschappelijke belangen in het buitengebied. Alle stedelijke functies, inclusief de sportvelden, liggen binnen deze contour.

De contour is in zijn aard star, maar het is onmogelijk om alle ontwikkelingen tot 2015 op een juiste wijze te voorzien. Het is beleidsmatig wenselijk dat de gemeente kan inspelen op onverwachte kansen en ontwikkelingen van anderen. Dit betekent dat dit in overleg met de provincie op ondergeschikte onderdelen zou kunnen resulteren in bijstelling van de contour en daarmee bijstelling van de visie.

De gemeente Tiel heeft binnen de kaders van het streekplan de positie van regionale kern. Dit betekent dat de gemeente Tiel het belangrijkste woon-, werk-, en verzorgingscentrum in het Rivierenland is. Om

deze functie te kunnen vervullen zal de gemeente Tiel zich in de toekomst stedelijk verder moeten kunnen ontwikkelen. Hierdoor ontstaat een ruimtevraag, die door de gemeente Tiel niet zonder meer op eigen grondgebied kan worden ingevuld. Een situatie die door alle deelnemende partijen aan het experiment wordt onderschreven.

De gemeente Tiel kent echter redelijk wat inbreidingsmogelijkheden. Deze mogelijkheden zouden nog toe kunnen nemen indien de gemeente Tiel erin slaagt een aantal bedrijven uit het binnenstedelijke gebied te verplaatsen naar het regionale bedrijventerrein. De gemeente Tiel zal daarom de komende jaren prioriteit dienen toe te kennen aan inbreiden boven uitbreiden. Daar waar mogelijk zal moeten worden bezien of de gemeente Tiel hierbij door de provincie zowel materieel als immaterieel kan worden ondersteund.

Om de regionale functie van de gemeente Tiel waar te kunnen maken zullen echter uitbreidingsmogelijkheden noodzakelijk zijn. Indien binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Tiel geen geschikte inbreidingsmogelijkheden meer voorhanden zijn en voorts op grond van de ruimtelijke beperkingen, als gevolg van onder andere het in het Streekplan geformuleerde beleid, binnen de gemeente Tiel geen uitbreidingsmogelijkheden meer beschikbaar zijn, zal de zoekruimte voor de vervulling van de regionale taak (wonen en werken) elders moeten worden gevonden.

Het vorenstaande vraagt de komende tijd primair om overleg en besluitvorming van de nieuwe gemeente Kesteren, de gemeente Tiel, de provincie, alsook van de overige deelnemende gemeenten aan het Experiment, omdat deze gezamenlijk baat hebben bij de aanwezigheid van een kern met regionale functies voor het gebied. Lokaal maatwerk zal nodig zijn voor een goede balans tussen gebiedskwaliteit en verstedelijking en bestuurlijke consistentie. Het is van belang om helder te communiceren over de wijze van totstandkoming van de ruimtelijke kwaliteit en de invulling daarvan. Een belangrijk aspect daarbij vormt

de functie van de kern in relatie tot zijn omgeving. Mocht het overleg tussen partijen niet tijdig tot resultaat leiden dan zal de provincie hierin haar verantwoordelijkheid nemen om inhoud te geven aan de ruimtelijke invulling van de in het streekplan aan de kern Tiel toegekende regionale functie, door het opnemen van de voor de gemeente benodigde zoekruimte als concrete beleidsbeslissing in het in 2005 nieuw op te stellen streekplan. Als ijkmoment is januari 2004 gekozen. Tiel is in december 2001 akkoord gegaan met de toen voorliggende tekst van het Experiment erop vertrouwend dat "een zoeklocatie op het grondgebied van Tiel wordt aangewezen". Tiel behield daarbij de ruimte om "een ander standpunt ten aanzien van het Experiment in te nemen", mocht dit vertrouwen onterecht blijken.

visie per kern

De visie per kern heeft een globaal karakter maar geeft een goede indruk van de gewenste ontwikkelingsrichting. De kwaliteiten, diskwaliteiten, karakteristieke bebouwing en de in- en uitbreidingslocaties zijn in beeld gebracht en tegen elkaar afgewogen.

Een nadere uitwerking zal in de structuurvisie voor de stad Tiel en dorpsvisies op Wadenhoijen en Kapel-Avezaath plaats vinden.

integraal afwegingskader

Tenslotte zijn alle locaties samengevoegd in de tabel genaamd 'potentiële woningbouw- en bedrijvenlocaties, gemeente Tiel'. In de tabel zijn die locaties opgenomen, die zijn geselecteerd na een integrale afweging van alle locaties. Het gemeentelijk beleid, de bouwstenen zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze visie, en de risicoafweging bij de locatie-inventarisatie hebben hierbij als afwegingskader gediend. Deze drie aspecten bepalen gezamenlijk de mogelijkheden, beperkingen en onzekerheden van een locatie. Voorbeelden hiervan zijn:

gemeentelijk beleid

- inbreiden boven uitbreiden. Indien een uitbreidingslocatie beter te ontwikkelen is zal toch worden gepoogd om eerst een inbreidingslocatie te ontwikkelen.

risicoafweging locatie-inventarisatie

- welke onderzoeken zijn al verricht en wat is de uitkomst van deze onderzoeken? Is er bijvoorbeeld bodemverontreiniging aangetroffen of is reeds uit recent bodemonderzoek gebleken dat de locatie bijvoorbeeld geschikt is voor stedelijke ontwikkeling of dat sanering noodzakelijk is? De resultaten van de onderzoeken kunnen leiden tot vertraging.
- zijn de gronden in eigendom van één eigenaar (bijvoorbeeld een projectontwikkelaar, of de gemeente) of zijn de eigendomsverhoudingen wisselend? Ontwikkeling van een locatie is vaak lastig indien sprake is van meerdere grondeigenaren.

bouwstenen

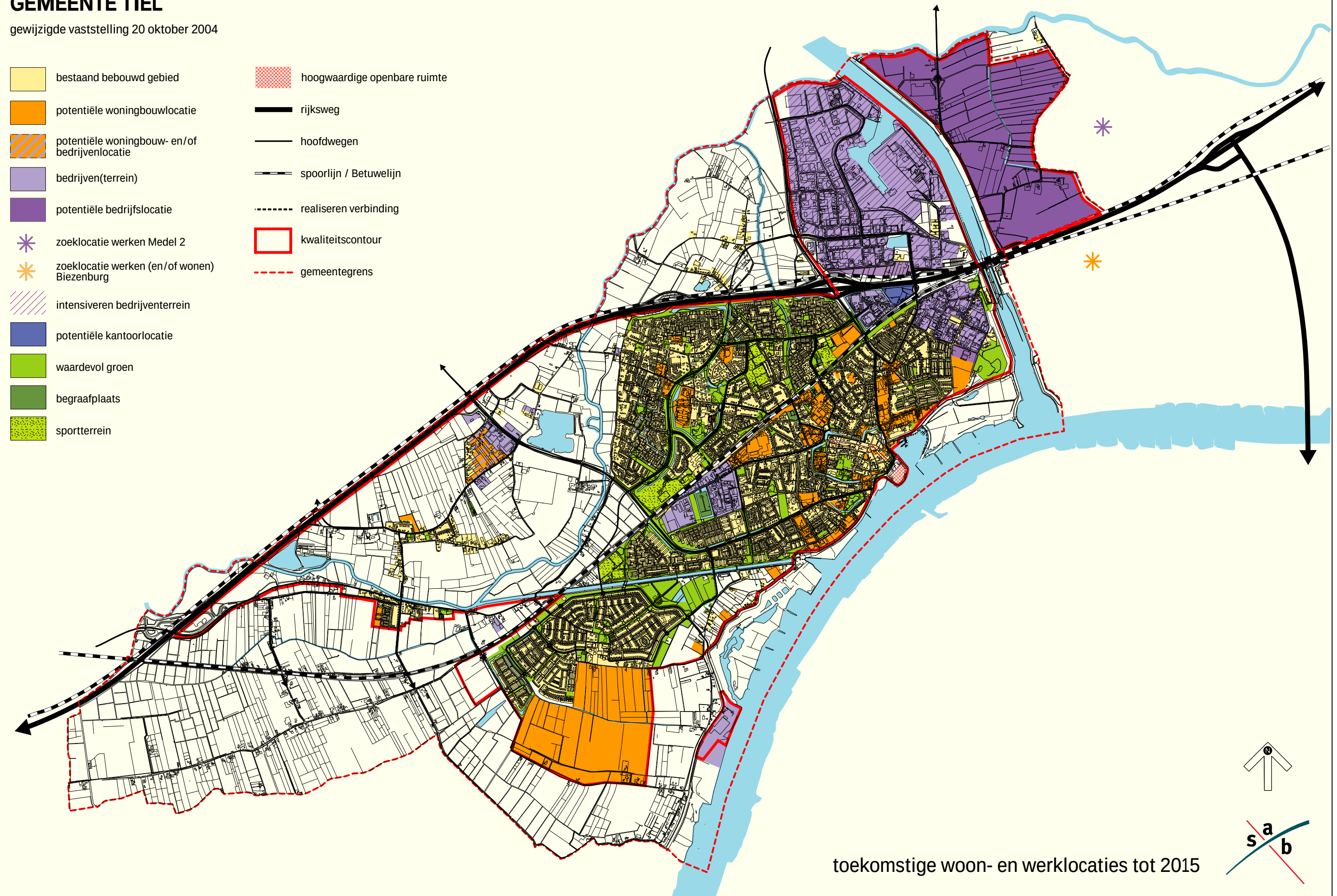
- levert ontwikkeling van de locatie een bijdrage aan de kwaliteit van de stad Tiel? Op het moment dat ontwikkeling van een locatie direct leidt tot een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit van Tiel dan is aan deze locatie prioriteit toegekend, ondanks het feit dat nog niet alle benodigde onderzoeken zijn verricht.
- is op de locatie een woningtype te ontwikkelen dat die past binnen de gemeentelijke behoefte en binnen de stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving?

Uit de tabel kan rechtstreeks worden afgelezen dat tot 2015 kan worden voorzien in de gemeentelijke en regionale behoefte voor wonen en werken. In de tabel is tevens een relatie gelegd met het Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland.

visie wonen en werken GEMEENTE TIEL

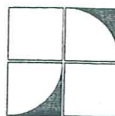
gewijzigde vaststelling 20 oktober 2004

- | | | | |
|---|---|---|------------------------------|
|  | bestaand bebouwd gebied |  | hoogwaardige openbare ruimte |
|  | potentiële woningbouwlocatie |  | rijksweg |
|  | potentiële woningbouw- en/of bedrijvenlocatie |  | hoofdwegen |
|  | bedrijven(terrein) |  | spoorlijn / Betuwelijn |
|  | potentiële bedrijfslocatie |  | realiseren verbinding |
|  | zoeklocatie werken Medel 2 |  | kwaliteitscontour |
|  | zoeklocatie werken (en/of wonen) Biezenburg |  | gemeentegrens |
|  | intensiveren bedrijventerrein | | |
|  | potentiële kantoorlocatie | | |
|  | waardevol groen | | |
|  | begraafplaats | | |
|  | sportterrein | | |



toekomstige woon- en werklocaties tot 2015

Bijlage raadsbesluit



Agendapunt	: 6
Raadsvergadering	: 20 oktober 2004
Kenmerk	: GO/J. Strijker
Portefeuillehouder	: C. Anker
Begrotingsprogramma	: Ruimtelijke Ontwikkeling
Onderwerp	: Visie Wonen en Werken

Aan de raad,

Beslispunt:

1. Vaststellen van de *Visie Wonen en Werken* met wijzigingen, zoals opgenomen in de raadsportefeuille en als zodanig gewaarmerkt.
 - 1.1. waarbij expliciet wordt ingestemd met de volgende voorstellen uit de Visie:
 - 1.1.1. geen uitbreidingsruimte voor wonen zoeken op Biezenburg, maar deze locatie uitsluitend benutten voor de werkfunctie;
 - 1.1.2. uitbreidingsruimte voor wonen zoeken op locatie Passewaaij 9-10-11;
 - 1.2. waarbij wordt ingestemd met de volgende wijzigingen:
 - 1.2.1. eerste uitbreidingsrichting ($\pm$ 2010) voor werken op bedrijvenlocatie 1: Medel2
 - 1.2.2. tweede uitbreidingsrichting voor werken op bedrijvenlocatie 2: Biezenburg;
 - 1.2.3. de locatie Groenedijk laten vallen als optie voor stedelijke uitbreidingsruimte;
 - 1.2.4. de locatie Passewaaij 11+ opnemen als uitbreidingsalternatief voor wonen;
 - 1.2.5. uitbreidingsruimte voor wonen situeren in het noordwestkwadrant van Tiel, als onderdeel van de nieuwe nog nader te onderzoeken integrale ontwikkelingsrichting *Overlinge*.
 - 1.2.6. aan de locatie Bergakker de optie "potentiële woningbouwlocatie" toevoegen.
 - 1.3. waarbij de gewijzigde rode contouren voor Tiel definitief worden.
2. Met het integrale standpunt van de raad over beslispunt 1 vervolgens (en nadrukkelijk niet eerder) het planproces van de structuurvisie voor Tiel starten.

Inleiding

Op 28 oktober 2003 heeft het college de *Visie Wonen en Werken* vastgesteld (besluitnr. 4). 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 Nederbetuwe onderbouwd. Het is van groot belang dat de raad nu een helder standpunt inneemt over de *Visie* en daarmee een duidelijk (en breed gedragen) vertrekpunt voor de ruimtelijke agenda van een nieuwe periode markeert. De Provincie heeft daarbij reeds meerdere malen aangegeven eerst dan duidelijke uitspraken te kunnen doen als Tiel zelf eerst duidelijk aangeeft hoe men in de komende decennia wil groeien. Duidelijkheid van de Tielse raad hieromtrent biedt het college van B&W bovendien onderhandelingsruimte, zowel naar de omliggende gemeenten als naar hogere en anderssoortige overheidsdiensten zoals Rijkswaterstaat.

De *Visie* vormt de eerste input voor de structuurvisie, die voor Tiel zal worden opgesteld en vormt het kader voor de Tielse zienswijze op het (ontwerp) streekplan, dat naar verwachting eind dit jaar ter visie zal worden gelegd.

Beoogd effect

Duidelijkheid scheppen over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting van Tiel tot 2015 voor wonen en werken en daarmee over de ontwikkelingsmogelijkheden die Tiel ziet, om de taakstel-

ling als regionale centrumgemeente waar te maken.

Argumenten

1. Voortschrijdend inzicht. Een aantal omstandigheden is debet aan de noodzaak tot bijstelling. In de eerste plaats heeft in 2004 de maatschappelijke discussie over de nota plaatsgevonden met de raadscommissies SOB en WIE en met de samenleving. Dit laatste in de vorm van twee voorlichtingsavonden en een expertmeeting. Er zijn buiten de bijeenkomsten ruim honderd schriftelijke reacties ontvangen, waarop het college heeft gereageerd in de *Nota van Beantwoording*.

Daarnaast zijn in de loop van 2004 twee belangrijke beleidsdocumenten van hogere overheden gepubliceerd, die consequenties hebben voor de keuzes die het college in 2003 heeft gemaakt in de *Visie*. Het gaat om de *Nota Ruimte* van het Ministerie van VROM en om de *Hoofdpijnennota Streekplan 2004* van de Provincie Gelderland. Tevens is dit jaar de *Regionale Structuurvisie Rivierenland (RSR)* vastgesteld.

1.1. Het expliciet maken van essentiële keuzes draagt bij aan de duidelijkheid. De meest richtinggevendende beslissingen worden er daarom uitgelicht.

1.1.1.a. Niet gelegen op eigen grondgebied. Daarmee wordt Tiel afhankelijk van andere partijen, levert haar realiseringsmacht in. Het realiseren van grootschalige woningbouw op andere dan eigen grond is gecompliceerd. Het leidt vaak tot impasse en stagnatie of – in het geval dat onderhandelingen wel relatief snel verlopen – tot het ontwikkelen van een "grootste gemene deler" met te weinig differentiatie in vorm en dichtheid. Deze problematiek geldt in (iets) mindere mate voor werken dan voor wonen (vergelijk Industrieschap Medel). Bovendien zal het algemeen gevoelen zijn, dat Tiel ruimte genoeg heeft op eigen grondgebied (hetgeen het college met de hieronder volgende wijzigingsvoorstellen ook laat zien). Daar zal Nederbetuwe in de discussies voortdurend op blijven wijzen.

1.1.1.b. Grootschalige woningbouw op Biezenburg heeft ingrijpende gevolgen voor het bestaand stedelijk gebied van Tiel. Een vereiste voor grootschalige woningbouw op Biezenburg is transformatie van bedrijventerrein Latenstein: vervanging van de werkfunctie door een woonfunctie. Dit is noodzakelijk om een goede aansluiting van de nieuwe wijk op de bestaande stad te kunnen maken. De in gang gezette ontwikkeling van het Vijverterrein, waarvan een deel voor bedrijven is gereserveerd, impliceert echter een keuze voor opwaardering van het bedrijventerrein Latenstein.

1.1.1.c. Amsterdam-Rijnkanaal is een barrière. Een woonwijk Biezenburg zal in ieder geval slechts tegen zeer hoge kosten kans maken om 'bij Tiel te gaan behoren'. Het risico bestaat dat de noodzakelijke verbinding nooit tot stand komt en dat de nieuwe wijk in een andere richting raakt georiënteerd (bijvoorbeeld Echteld). Er zijn legio voorbeelden van steden waar een sprong over het water nooit heeft geleid tot samenhang tussen uitbreidingswijk en bestaande stad.

1.1.1.d. Voor werken geen aantrekkelijker alternatief voor Tiel. De door de Provincie in de hoofdpijnennota voor het Streekplan aangegeven zoekrichting voor bedrijventerreinontwikkeling ligt ten noorden van de A15 tussen Kellen en de AVR/Geldermalsen en daarmee ook vooral op het grondgebied van andere gemeenten. Deze optie spooft bovendien niet met het in de Regionale Structuurvisie geformuleerde uitgangspunt van "ontwikkelen aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen".

De in bovenlokaal verband vanuit meerdere hoeken geuite wens tot het naar elkaar toegroeien van Tiel en Geldermalsen in het kader van de netwerkgedachte kan in ruimtelijke (fysieke) zin niet door middel van bedrijventerrein tot stand worden gebracht. Dat vormt eerder een barrière. Ruimtelijke schakeling zal via de woonfunctie moeten worden gerealiseerd en dat is een argument voor wonen in het noordwestkwadrant van Tiel (beslispunt 1.2.4.).

1.1.1.e. Werkfunctie op Biezenburg biedt tegenwicht aan eventuele ontwikkelingen bij Deil. Bedrijventerreinontwikkeling langs de A15 naar het westen (zie 1.1.1.d.), kan in de regio wel eens aangegrepen worden om eventuele ontwikkelingen bij Deil (zoals bijvoorbeeld het NLC) inhoudelijk te ondersteunen. Bedrijventerreinontwikkeling naar het oosten – een gedachte die het college nadrukkelijk handhaaft in haar voorstellen aan de raad – is daarom niet alleen logisch (gezien de ontwikkeling van Medel 1 en 2 en de lijn die in de RSR wordt aangehouden), maar biedt tevens een ruimtelijk argument tegen dergelijke ontwikkelingen.

1.1.1.f. *Werkfunctie op Biezenburg creëert één geheel met multimodale ontsluitingsmogelijkheden.* Zowel Medel als Biezenburg liggen aan rijksweg, spoorweg en waterweg.

1.1.2. *Stedenbouwkundige afronding van Passewaaij.* Gelet op de verdichtingsslag die in buurten 6 en 7 heeft plaatsgevonden, kan Passewaaij 9-10-11 een functie vervullen bij het maken van een goede overgang naar het buitengebied.

1.2.1./1.2.2. *Ontwikkeling van Biezenburg voor werken ligt momenteel niet eenvoudig bij buurgemeente Nederbetuwe.* De optie Medel 2 stuit waarschijnlijk inmiddels op aanzienlijk minder weerstand en is een logische voortzetting van / aansluiting op Medel 1 (conform de RSR; dit geldt overigens ook voor Biezenburg).

1.2.3.a. *Mogelijk capaciteitsverlies als gevolg van de Nota Ruimte.* De Betuweroute krijgt daarin 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.

1.2.3.b. *Gelegen in zoekgebied voor bedrijventerreinen in de Hoofddijnnota 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 verbindingzone Rijn-Linge en de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Hier wordt overigens wel aan toegevoegd dat (citaat) "deze locatie de voorkeur verdient boven woningbouw op Biezenburg" (einde citaat).

1.2.3.c. *Te weinig potentie voor de woningbehoefte ná 2015.* De Visie bevat geen doorkijk naar de periode na 2015. In de expertmeeting van 5 juli is hiervoor aandacht gevraagd. Naar verwachting biedt Groenedijk 2 slechts beperkte mogelijkheden.

1.2.4. *Alternatief voor capaciteit Groenedijk en functie Passewaaij 9-10-11.* Groenedijk heeft in de Visie een capaciteit van 600 woningen, ten behoeve van de kwaliteitsvraag (Experiment Ruimtelijk Beleid) van na 2010. Passewaaij 9-10-11 is geprogrammeerd in dezelfde periode. Het is een optie om deze locatie met een hogere 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.

1.2.5.a. *Integraal toekomstperspectief voor Tiel: stadsdeel Overlinge.* De ontwikkelingsrichting Overlinge is geen ééndimensionale uitbreidingslocatie. Het is een nieuw stadsdeel, waar aan veel meer wordt gedacht dan aan woningbouw alleen. Controversieel of niet, het is in de bijgestelde visie van het college de enige stedelijke uitbreidingsrichting met integraal toekomstperspectief. Het planproces van de structuurvisie moet uitwijzen of, hoe en wanneer stadsdeel Overlinge tot ontwikkeling kan worden gebracht. Desondanks is de verwachting nu al dat Tiel daar tot ver in de 21^e eeuw haar groei kan accommoderen.

Stadsdeel Overlinge 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 onaangetaast. Het moet gezien worden als een stads-landschap of park, waaraan nevenfuncties (zoals vormen van recreatie) kunnen worden toegevoegd. Het uitgangspunt van de Visie: de kleine kernen onaangetaast 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, reshuffling 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 hoofd-ontsluiting wordt mee-ontwikkeld; indien gekozen wordt voor een vergroting van Passewaaij moet er ook in het gebied worden ingegrepen om deze tot stand te

brengen, de bereikbaarheid van Tiel krijgt een impuls via het vierbaans maken van de Provincialeweg, de ontwikkeling van het alternatief Groot Passewaaij leidt ook tot (aanzienlijke) belasting van het gebied, onder meer door de ontsluitingsweg; ontwikkeling van stadsdeel Overlinge leidt in veel mindere mate tot belasting van omliggende gebieden.

1.2.5.b. *Provinciaal advies.* De provinciale diensten opereren in het vooroverleg in het kader van artikel 10 Bro als alternatief voor de locatie Groenedijk versterking van het lint Wadenhoijen – Kapel-Avezaath – Bergakker, omdat dat de stedelijke structuur van Tiel als geheel ten goede zou komen. Zij adviseren Tiel deze variant Overlinge te onderzoeken.

1.2.6. *Woningbouw ligt in de ontwikkeling van een stadsdeel Overlinge voor de hand.* Wanneer een stadsdeel Overlinge wordt ontwikkeld is Bergakker één van de potentiële plekken die in aanmerking komen voor woningbouw. Bovendien is de bedrijfsfunctie, die aanvankelijk werd toegedacht aan de Bergakker ("agrarisch getinte bedrijvigheid") niet meer gevraagd, gezien de aannahme bij de ontwikkeling van stadsdeel Overlinge van het verdwijnen van de agrarische bedrijvigheid uit het gebied. In de oorspronkelijke ontwikkelingsvisie werd evenwel ook gedacht aan "recreatief geïsoleerde bedrijvigheid". Dat past zeer goed in de gedachte van stadsdeel Overlinge, zodat ook de mogelijkheid Bergakker als potentiële bedrijvenlocatie in te zetten open wordt gehouden.

1.3. *Afronding van de contourendiscussie uit het experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland.* De kwaliteitscontouren uit het Experiment zijn richtinggevend voor de verstedelijkingsruimte tot 2015. Voor de meeste regiogemeenten geldt dat de gemeenteraden ze zelf hebben vastgesteld. Voor Tiel gold dat vooralsnog slechts voorlopige kwaliteitscontouren waren getrokken. Dit hield verband met het aanvankelijk nog niet bereiken van overeenstemming over de ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden van Tiel met haar buurgemeente(n).

2. *Het uitblijven/ontbreken van heldere richtinggevende keuzes leidt tot herhaling van zetten.* De start van het structuurvisieproces moet daarom afhankelijk worden gesteld van het raadsbesluit over de Visie. Een breed draagvlak voor de ruimtelijke agenda is van cruciaal belang om een efficiënt en stabiel planproces voor de Tielse structuurvisie mogelijk te maken, zonder eindeloze (want vrijblijvende) richtingdiscussie.

Kanttekeningen

1.1.1./1.1.2. *Wijkt af van Coalitie-accord.* In het Coalitie-akkoord 2002-2006 is afgesproken dat - mocht vóór 1 juli 2003 blijken dat er in 2007 feitelijk in Biezenburg met nieuwbouw begonnen kan worden, dan zal een open dialoog worden gehouden over de wenselijkheid en noodzaak van de bebouwing van buurten 9, 10 en 11;

- mocht daarentegen blijken dat in 2007 feitelijk niet begonnen kan worden in Biezenburg, dan is bebouwing van de buurten 9, 10 en 11 onontkoombaar.

Op 13 mei 2003 heeft het college – met het oog op het naderen van 1 juli - het volgende besluit genomen: "Het college acht het wenselijk om de voorbereidingen voor de uitbreiding in de buurten 9-10-11 Passewaaij en Biezenburg te starten, gelet op de onontkoombaarheid van beide locaties. De formele besluitvorming daarover wordt uitgesteld, totdat de uitkomsten van de Visie Wonen en Werken bekend zijn. Ook de volgorde waarin beide locaties worden ontwikkeld, is onderwerp van onderzoek."

De achtergrond en de zingeving van het gestelde in het Coalitie-accord zowel als van het college-besluit van 13 mei is gelegen in de gezamenlijke wens om de voortgang in de woningbouw te waarborgen en niet onnodig tijd te verliezen. Daaronder ligt het maatschappelijke doel om de lijst met woningzoekenden te bekorten. De Visie Wonen en Werken is vanuit dezelfde ambitie opgesteld: ruimte maken voor wonen en werken. De inventarisatie in de nota van de in- en uitbreidingscapaciteit leidt echter tot de conclusie, dat de noodzaak voor uitbreiding pas ontstaat ná 2010. Daarmee is het jaar 2007 uit het Coalitie-accord, dat destijds een duidelijke rationale had, ingehaald door nieuwe inzichten; iets waar het college in haar besluit van 13 mei al rekening mee hield. De uitkomsten van de Visie onderbouwen de stelling dat er voldoende inbreidingscapaciteit in Tiel is om tot 2010 de woningbouwproductie op gang te houden. Daarmee is de aanleiding voor de bewuste afspraken uit het Coalitie-accord weggenomen.

Het zogenaamde dubbelbesluit van het college van 13 mei 2003 en de conclusies uit de aansluit-

tende bespreking in de vergadering van de commissie SOB van 24 juni 2003 blijven overeind. Dat betekent dat het nader onderzoeken van een nieuwe richting gelijktijdig met nader onderzoek naar Passewaaij 9-10-11 wordt opgepakt.

1.2.3. Ontwikkelingen langs de zuidrand van Passewaaij zijn niet mogelijk als gevolg van voorzienende maatregelen van het rijk in het kader van de pkb Ruimte voor de Rivier. Vanaf 2003 is regionaal de discussie gevoerd over de mogelijke maatregelen, die opgenomen zouden kunnen worden in de pkb Ruimte voor de Rivier (vastgelegd in het zogenaamde concept regio-advies in ontwikkeling). Het rijk heeft in die periode ook de diverse opties tegen het licht gehouden en keuzes gemaakt. In het geval van Passewaaij is in het verleden sprake geweest van een tracé voor een zogenaamde *groene rivier*. Deze ingreep heeft een substantieel ruimtebeslag en staat woningbouwontwikkeling daarbinnen niet toe. Echter vanuit kostenoverwegingen (financieel en maatschappelijk) heeft het rijk deze maatregel geschrapt, waarmee de aanvankelijke (mogelijke) belemmering voor uitbreiding van Passewaaij is weggenomen.

Op het gebied van ruimtereserveringen voor water resteert momenteel op Tiels grondgebied uitsluitend het retentiegebied zuidwestelijk van de kern Wadenhoijen uit de *Stroomgebiedsvisie Rivierenland* ten behoeve van de berging van gebiedseigen water (neerslag). Dit staat nadrukkelijk los van de bovengenoemde pkb en volgt een eigen vastleggingstraject. De Stroomgebiedsvisie heeft namelijk geen enkele status en verkrijgt die pas na afweging en eventuele vastlegging in het nieuwe streekplan Gelderland 2004.

1.2.4.a.. De agrarische sector wordt opgeofferd. Op termijn zullen de agrarische functies in het gebied moeten verdwijnen. Deze consequentie moet in een historisch perspectief zowel als binnen de huidige context van het buitengebied worden beschouwd. De neergang van de agrarische sector is in Tiel misschien wel begonnen met de aanleg van de A15 in de zestiger jaren. Veel grondbezit raakte daardoor versnipperd. Ook de aanleg van de Betuweroute heeft daaraan bijgedragen. Vanaf die tijd is er bovendien landelijk sprake van neergaande trend in de agrarische sector, die ook in Tiel sporen heeft achtergelaten. Het verkleuren (lees: verdwijnen) van de oorspronkelijk agrarische functie van het buitengebied is eigenlijk al lang aan de gang in Tiel. Dat is momenteel scherp waarneembaar in de problematiek van de grondgebondenheid van veel agrarische bedrijven bij de herziening van het *bestemmingsplan Buitengebied*. Door de slechte marktontwikkelingen zien veel agrariërs zich genoodzaakt om op een andere manier hun inkomen te garanderen. De nieuwe bedrijfsactiviteiten zijn vaak niet meer grondgebonden. Zo is bijvoorbeeld transport en op- en overslag van producten van derden (met bijbehorende overlast) een toenemend probleem in het buitengebied. De gemeentelijke overheid is vooral volgend (reactief) in de huidige situatie. Met de ontwikkeling van stadsdeel Overlinge krijg je als overheid sturend (pro-actief) greep op deze ontwikkeling. Het verdwijnen van de agrarische sector is op den duur waarschijnlijk toch onafwendbaar, maar hiermee is de overlast van de nevenactiviteiten ook weg. Voor niet-agrarische bedrijvigheid bieden wij namelijk ruimte op onze bedrijventerreinen.

1.2.4.b. Mogelijke planvorming over stadsdeel Overlinge zal leiden tot veel onrust in het betreffende gebied en daarbuiten. Dit is een feit, maar wordt verzacht doordat momenteel het bestemmingsplan Buitengebied wordt herzien. Daarin is de agrarische functie aldaar geconserveerd. Daarnaast leidt ruimtelijke planvorming vrijwel altijd tot (enige) onrust. Visie-ontwikkeling voor het gebied zal dan ook zorgvuldig en transparant moeten gebeuren, met aandacht voor het maatschappelijk draagvlak. Heldere communicatie over status, stadium en implicaties van de planvorming brengt evenwel rust in zo'n proces (vergelijk het proces van de voorliggende Visie Wonen en Werken).

1.2.4.c. Over de voorgestelde wijzigingen is nooit naar buiten toe gecommuniceerd, terwijl daar tot nu toe wel veel aandacht aan is besteed. Op 20 oktober wordt het proces van de Visie Wonen en Werken afgesloten. Tegen het besluit van de gemeenteraad is géén bezwaar of beroep mogelijk. Dat is ook niet erg, want de Visie Wonen en Werken heeft geen rechtstreekse consequenties (rechtsgevolgen). De nota schaadt niet direct individuele belangen, want op basis ervan is daadwerkelijke uitvoering nog lang niet mogelijk. Voordat er bijvoorbeeld woningen gebouwd kunnen gaan worden, moet eerst een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Daarin kan men (opnieuw) inspreken, zienswijzen indienen en bezwaar maken. De Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene Wet Bestuursrecht waarborgen alle belangen. Dit neemt niet weg dat – indien daar behoefte aan blijkt te zijn – er uiteraard ruimte is om ná het

raadsbesluit van 20 oktober nog een voorlichtingsavond te organiseren, tijdens welke de consequenties van het besluit toegelicht worden, eventueel gecombineerd met nadere uitleg over het bestemmingsplan Buitengebied.

1.3. Het wijzigen van de rode contour betekent dat het gebied Overlinge volgebouwd kan gaan worden. Als gebieden binnen de rode contour gebracht worden kunnen "bouwers" daar hun gang gaan.

Dat is geenszins het geval! Allereerst beschermd het bestemmingsplan Buitengebied het buitengebied van Tiel. Voorts staat het Streekplan Gelderland stedelijke ontwikkeling in het buitengebied niet toe. En tot slot zijn over de toepassing en invulling van de zogenaamde "rode contouren" spelregels afgesproken, die het zorgvuldig gebruik ervan waarborgen. In het *Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland* wordt uitsluitend gesproken over contouren op basis van kwaliteit: de contouren geven de potentiële ruimtelijke ontwikkelingen in het Rivierengebied aan, geredeneerd vanuit de bescherming van de kwaliteiten van het landelijk gebied.

Draagvlak

Gedeputeerde Staten zijn niet geporteerd voor de richting Groenedijk. Er is wel draagvlak bij GS voor de voorstellen over Biezenburg met betrekking tot werken, gelet op de inhoud van de Hoofddijnennota voor het streekplan. De optie *stadsdeel Overlinge* zal – vanuit de integraliteit van deze richting – waarschijnlijk eveneens positief worden ontvangen door GS.

Regionaal zal niet zozeer weerstand bestaan tegen de ideeën uit de Visie, maar meer tegen het omarmen van de centrumgedachte, die ten grondslag ligt aan de Visie (hetgeen overigens conform de RSR is). Regionaal wordt de netwerkgedachte namelijk ook wel gezien als het (wenselijke) alternatief voor de centrumgedachte, waardoor allerlei ontwikkelingen overal zouden kunnen op voorwaarde dat ze complementair zijn aan het aanbod van de centrumgemeente (bijv. NLC). Buurgemeente Nederbetuwe is tegen de ideeën voor Biezenburg en staat op het standpunt dat daar hooguit woningbouw mogelijk kan worden gemaakt en dan uitsluitend onder hun regie en op hun grondgebied. De Provincie is inmiddels overtuigd geraakt van de noodzaak van een bemiddelende rol in deze.

De markt (gebaseerd op de expertmeeting van 5 juli 2004) geeft overwegend aan niet zozeer belang te hechten aan welke richting wordt gekozen als wel aan het feit dat Tiel een duidelijk uitgesproken (en bestuurlijk gedragen) keuze maakt, zodat iedereen weet waar men aan toe is.

Aanpak/uitvoering

- Opstellen van een Plan van Aanpak voor de structuurvisie Tiel;
- (gewijzigde) hoofdlijnen en rode contouren van de Visie communiceren met de Provincie t.b.v. het ontwerp streekplan en later gebruiken als leidraad voor de Tielse zienswijze op het ontwerp streekplan.

Communicatie

Het raadsbesluit zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Financiën

n.v.t.

Bijlage(n)

1. Besluiten college b. en w. d.d. 18 mei 2004, nr. 8, 31 augustus 2004, nr. 4 en 7 september 2004, nr. 4;
2. Nota van Beantwoording;
3. Reactienota;
4. gewijzigde visiekaart met rode contouren;
5. chronologisch overzicht van het proces;
6. Visie Wonen en Werken oktober 2003.

Burgemeester en wethouders van Tiel,
de secretaris, de burgemeester,

Tiel, d.d. 30 september 2004,
de commissiegriffier,

Advies gecombineerde commissie werk, inkomen en economie/stadsontwikkeling en -beheer
d.d.: 28 september 2004.

Hieronder volgt een overzicht van de advisering door commissieleden

Beslispunt	L. Verspuij (D66)	G.Th van Wel (CDA)	P. van den Burg (PvdA)	B. van Gorp (VVD)
1.1.1	akkoord	liever locatie voor wonen en werken nader beraad in fractie	nader beraad in fractie	nader beraad in fractie
1.1.2	akkoord	akkoord	akkoord	akkoord
1.2.1.	akkoord	akkoord	akkoord	akkoord
1.2.2	akkoord	nader beraad in fractie	nader beraad in fractie	nader beraad in fractie
1.2.3	akkoord	akkoord	akkoord	nader beraad in fractie
1.2.4	akkoord	akkoord	akkoord	akkoord
1.2.5	nader beraad in fractie alternatieve locaties: Pas-sewaaij 12 + sportvelden	nader beraad in fractie	akkoord	nader beraad in fractie
1.2.6	liever locatie voor recreatie en bedrijven. nader beraad in fractie	nader beraad in fractie	akkoord	nader beraad in fractie

Commissieleden van Pro Tiel hebben niet specifiek ten aanzien van de beslispunten hun mening gegeven. Mevrouw Kirpestein geeft aan dat de visie wonen en werken een integraal beeld geeft van de ruimtelijke ontwikkeling in de nabije toekomst. Pro Tiel heeft wel kritische vragen m.b.t. de noodzaak van het zoeken naar uitbreiding voor werken op Biezenburg (vooral omdat dit geen grondgebied is van de gemeente) en wonen in Overlinge. Tevens kritische opmerkingen over het "moeten" verdwijnen van de agrarisch getinte bedrijvigheid in Overlinge. De heer klein Poelhuis (Groen Links) heeft geen advies uitgebracht.

De commissies zijn van mening dat het raadsvoorstel rijp is voor behandeling in de raad. Zij geven het presidium dan ook in overweging om het voorstel regulier te agenderen.

Tiel, d.d. 30 september 2004,
de commissiegriffier,



Beslissing raad d.d.: 20 oktober 2004,
de griffier,

De raad heeft het voorstel van het college in meerderheid overgenomen, met dien verstande dat onderdeel 1.1.1 is geamendeerd door middel van een amendement van de fractie van de VVD dat is gesteund door de fracties van van PvdA, CDA en D66. De fracties van Pro Tiel en Groen Links hebben tegen dit amendement gestemd. Het amendement behoeft nadere uitleg over ondermeer volgtijdigheid van onderzoek. Deze uitleg of interpretatie die bepalend is voor het amendement dient te worden teruggevonden in de notulen van de vergadering.

Het gevolg van het aangenomen amendement is dat onderdeel 1.2.2 komt te vervallen.

Een amendement van de fractie van Groen Links, gesteund door de fractie van Pro Tiel om parallel de mogelijkheden van wonen of werken in het gebied Biezenburg te onderzoeken wordt niet overgenomen. De fracties van PvdA, CDA, VVD en D66 hebben hier tegen gestemd.

De fractie van Pro Tiel wordt geacht te hebben gestemd tegen de oorspronkelijke onderdelen 1.1.1 en 1.2.2

De fractie van Groen Links wordt geacht te hebben tegengestemd tegen de oorspronkelijke onderdelen 1.1.1, 1.1.2, 1.2.2 en 1.2.4.

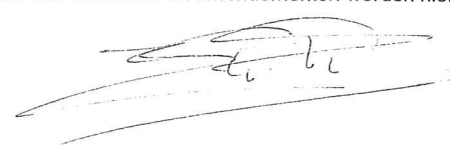
De fractie van D66 tenslotte wordt geacht te hebben tegengestemd tegen de onderdelen 1.2.5 en 1.2.6.

Voorts is een motie van de fractie van Pro Tiel (1) inzake de rondweg Passewaay, een multifunctionele zone en de verkenning haalbaarheid 3^e ontsluitingsweg Passewaay aangenomen. De fracties van Pro Tiel, VVD, D66 en Groen Links hebben voorgestemd. De fracties van PvdA en CDA hebben tegengestemd.

De moties 2 en 3 ingediend door de fractie van Pro Tiel zijn in stemming gebracht en verworpen. Motie 2 is verworpen met de stemmen van de fractie van Pro Tiel voor en de overige fracties tegen. Motie 3 is gesteund door de fracties van Pro Tiel en Groen Links. Daar tegen hebben gestemd de fracties van CDA, VVD, D66 en PvdA.

De amendementen 2,3 en 4 van de fractie van Groen Links zijn ingediend en nadien ingetrokken.

De teksten van de moties en amendementen worden hierbij gevoegd.



De raad van de gemeente Tiel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het advies van de gecombineerde commissie werk, inkomen en economie en stadsontwikkeling en -beheer d.d. 28 september 2004;

besluit:

1. de Visie Wonen en Werken, oktober 2003, met wijzigingen, zoals opgenomen in de raadsportefeuille en als zodanig gewaarmerkt en met inachtneming van het behandelde ter vergadering, vast te stellen
 - 1.1 waarbij expliciet wordt ingestemd met de volgende voorstellen uit de Visie
 - 1.1.1 Biezenburg benoemen als een zoekgebied voor zowel de functies wonen en werken, waarbij de definitieve keuze wordt gebaseerd op een goede onderbouwing van het college waarna de gemeenteraad een besluit kan nemen".
 - 1.1.2 uitbreidingsruimte voor wonen zoeken op locatie Passewaaij 9-10-11;
 - 1.2 waarbij wordt ingestemd met de volgende wijzigingen:
 - 1.2.1 eerste uitbreidingsrichting ($\pm$ 2010) voor werken op bedrijvenlocatie 1: Medel 2
 - 1.2.2 vervallen
 - 1.2.3 de locatie Groenedijk laten vallen als optie voor stedelijke uitbreidingsruimte
 - 1.2.4 de locatie Passewaaij 11+ opnemen als uitbreidingsalternatief voor wonen;
 - 1.2.5 de uitbreidingsruimte voor wonen situeren in het noordwestkwadrant van Tiel, als onderdeel van de nieuwe nog nader te onderzoeken integrale ontwikkelingsrichting Overlinge
 - 1.2.6 aan de locatie Bergakker de optie "potentiële woningbouwlocatie" toevoegen
 - 1.3 waarbij de gewijzigde rode contouren voor Tiel definitief worden (zie bijgevoegde kaart Visie Wonen en Werken Gemeente Tiel gewijzigde vaststelling oktober 2004).
2. met het integrale standpunt van de raad vervolgens het planproces structuurvisie Tiel te starten

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 20 oktober 2004,
de griffier, de voorzitter,