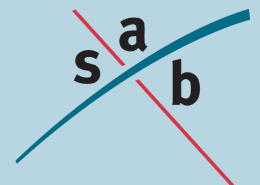


Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Vijverterrein

Gemeente Tiel

Datum: 30 mei 2017
Projectnummer: 160142



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De Ladder voor duurzame verstedelijking	1
1.3	Het plan	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Toets trede 0	5
3	Toets trede 1	6
3.1	Beleid bestuurlijke regio Rivierenland	6
3.2	Actuele behoefte in marktregio	10
3.3	Conclusie	13
4	Toets trede 2	14
5	Toets trede 3	15
6	Conclusie	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Tiel heeft het voornemen om in de wijk Tiel-Oost een nieuwe woonwijk/woonbuurt te realiseren op het zogenaamde Vijverterrein. Er zullen op het Vijverterrein maximaal 125 woningen gerealiseerd worden.

Om dit plan mogelijk te maken is een bestemmingsplan in voorbereiding. In het kader van dit bestemmingsplan dient ook de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden beschouwd. De toetsing aan de Ladder vindt plaats in deze notitie.

1.2 De Ladder voor duurzame verstedelijking

SVIR en Barro

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening).

De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Deze moeten met behulp van de Ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Besluit ruimtelijke ordening

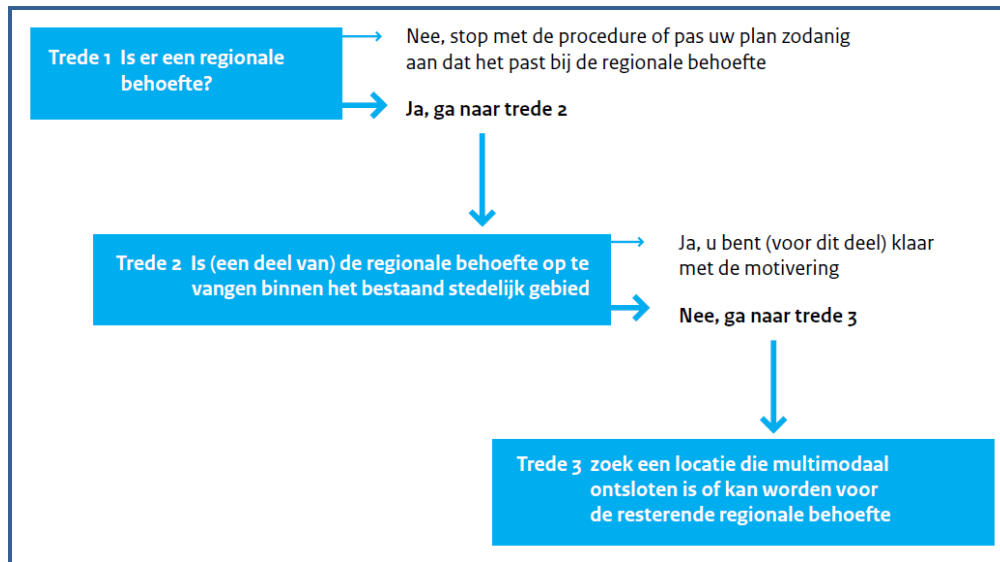
Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast en is in artikel 3.1.6 het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Artikel 3.1.6 tweede lid luidt:

“De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;*
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte*

te op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).”

Ter ondersteuning wordt het volgende stroomschema gebruikt.



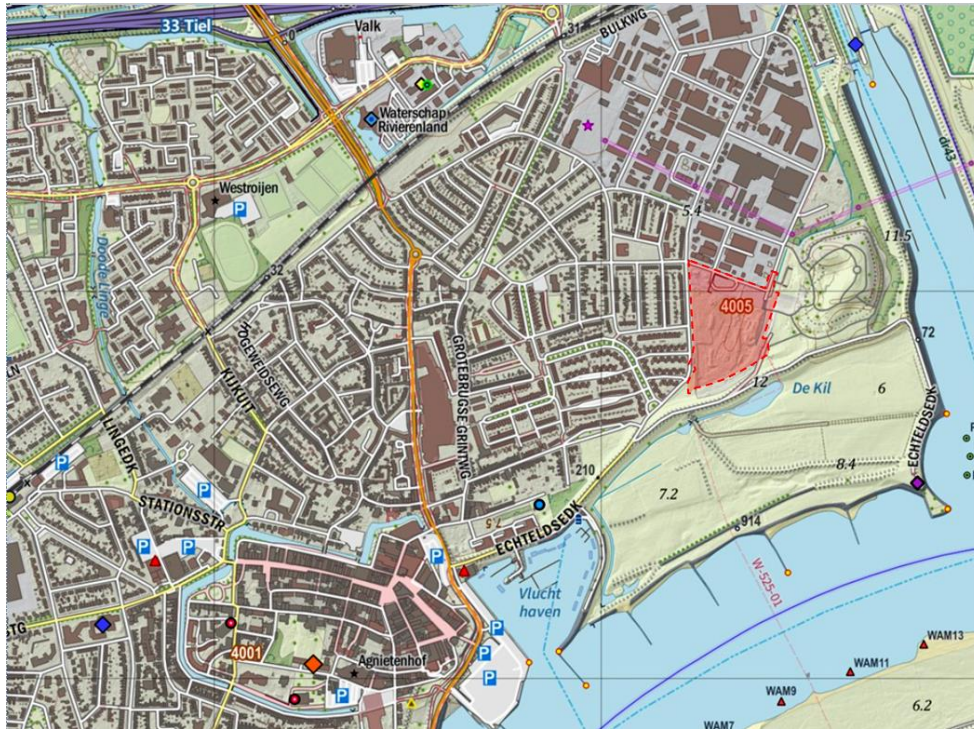
Stroomschema ladder voor duurzame verstedelijking

Als hulpmiddel voor de toepassing van het stroomschema is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Uit de handreiking blijkt dat toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht is voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

1.3 Het plan

Huidige situatie

Het plangebied van het Vijverterrein ligt binnendijs en hangt samen met het plan FluviaTiel. FluviaTiel betreft een gebied langs de Waal, waar onder meer een klimaatdijk wordt gerealiseerd en de bestaande uiterwaard wordt heringericht met natuur en recreatie. De locatie Vijverterrein is momenteel grotendeels onbebouwd en is gelegen aansluitend aan de wijk Tiel-Oost, die aan de oostzijde is gelegen. Ten noorden van het plangebied grenst het plangebied aan bedrijventerrein Latenstein. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het park Vijverberg. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de rivierdijk (Echteldsedijk) en aan de uiterwaard van de Waal (de Kleine Willempolder).



Topografische kaart plangebied

Toekomstige situatie

Het plan voorziet in de nieuwbouw van maximaal 125 woningen op het Vijverterrein.

De ontwikkeling hangt samen met het project FluviaTiel, een integraal project in het gebied ingeklemd tussen de rivier de Waal, het Amsterdam-Rijnkanaal en de bestaande kern van Tiel wordt het vergroten van de bescherming tegen overstroming ten tijde van hoogwater op en in de Waal gecombineerd met de vermindering van kwel in aangrenzend stedelijk gebied en natuurontwikkeling. Centraal staat daarbij de realisatie van een waterkerend landschap (klimaatdijk) en het realiseren van een natuurlijk landschap in de uiterwaard. Onderdeel van de plannen is de op-hoging van het Vijverterrein, het terrein gelegen direct achter c.q. ten noorden van de Echteldsedijk. Dit is tevens het plangebied van de beoogde woonwijk.

In het plangebied wordt een menging van diverse woningtypen gerealiseerd. Het betreft zowel rijwoningen, twee onder een kap woningen als vrijstaande woningen. Er worden geen andere functies dan woningen gerealiseerd in de nieuwe woonbuurt. De nieuwe woonbuurt sluit aan op de bestaande woonwijk Tiel-Oost en zal hier ook verkeerkundig op aansluiten.

De navolgende kaart betreft het concept-verkavelingsplan voor het Vijverterrein.



Concept verkavelingsplan (bron: Imoss, februari 2017)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt 'trede 0' behandeld; de vraag of een toetsing aan de Ladder formeel vereist is. In hoofdstuk 3 komt trede 1 aan de orde; de belangrijkste trede waarin wordt ingegaan op het aantonen van de regionale behoefte. In hoofdstuk 4 en 5 komen de tweede en derde trede aan de orde en hoofdstuk 6 sluit af met een conclusie.

2 Toets trede 0

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Uit de begripsbepaling is op te maken dat bij onderhavig plan, een woningbouwlocatie met 125 woningen, sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Overigens is de term woningbouwlocatie niet nader gedefinieerd in het Bro.

Uit staande jurisprudentie¹ blijkt dat woningbouwplannen tot 10 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie en aldus niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan is ruimschoots groter van schaal (125 nieuwe woningen) en moet wel aangemerkt worden als woningbouwlocatie en aldus als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis daarvan is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk.

¹ Uitspraak Raad van State nummer 201408383/1/R4

3 Toets trede 1

Is er sprake van een actuele regionale behoefte?

In de eerste trede wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Deze eerste trede verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Die behoefte ziet zowel op de omvang (kwantiteit) als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Deze toetsing is opgesplitst in twee onderdelen. Allereerst wordt ingegaan op de vraag hoe het plan past binnen het (woningbouw-)beleid van de bestuurlijke regio Rivierenland. Hierna wordt er ingegaan op de vraag of binnen de marktregio (de gemeente Tiel) de concrete behoefte kan worden aangetoond.

3.1 Beleid bestuurlijke regio Rivierenland

3.1.1 *Rapportage Regionaal Woningbehoefteonderzoek (WBO) Regio Rivierenland, 28 april 2015, SmartAgent*

In dit rapport worden de belangrijkste bevindingen van het woningbehoefteonderzoek in de regio Rivierenland gepresenteerd. Het rapport geeft een prognose van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op basis van feitelijke (verhuis)gedragingen van huishoudens in de regio Rivierenland in beeld gebracht. Hieruit ontstaat een beeld van het aantal nieuwbouwwoningen dat effectief toegevoegd kan worden aan de voorraad.

Verwacht wordt dat in de regio Rivierenland de effectieve vraag zich in een bandbreedte bevindt tussen ongeveer 750 en 1.000 tot 2025 (zelfstandige) nieuwbouwwoningen per jaar op basis van historisch verhuisgedrag en rekening houdend met gerealiseerde vastgoedontwikkelingen in de voorbije jaren, de huishoudensontwikkeling 2020 en een gemiddeld economisch scenario (tussen hoog- en laagconjunctuur: 'middenconjunctuur').

In de volgende tabel is de effectieve nieuwbouwvraag per gemeente in beeld gebracht. Hierin is zowel de effectieve vraag per jaar voor de laagconjunctuur en de middenconjunctuur weergegeven. Zoals gemeld moet worden uitgegaan van de middenconjunctuur:

Effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen per gemeente	Effectieve vraag per jaar	
	laag	midden
BUREN	70	100
CULEMBORG	100	130
DRUTEN	50	70
GELDERMALSEN	80	100
LINGEWAAL	20	30
MAASDRIEL	70	100
NEDER-BETUWE	60	80
NEERIJNEN	30	50
TIEL	150	190
WEST MAAS EN WAAL	50	70
ZALTBOMMEL	70	100
RIVIERENLAND *	750	1000
* Totalen wijken iets af i.v.m. afronding		

Bron: Regio Rivierenland, bewerkt door SmartAgent/ Fakton.

Tabel: Effectieve nieuwbouwwraag per gemeente (bron: SmartAgent)

3.1.2 **Woonagenda regio Rivierenland Samen werken aan wonen 1 november 2015, versie 1.4**

De woonagenda is te zien als een uitgebreide variant van het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) zoals die in het verleden vastgesteld is. Met de regionale woonagenda laten de regiogemeenten zien dat zij serieus samenwerken aan de diverse vraagstukken met een gemeentegrens-overschrijdend karakter.

In de woonagenda worden hiernaast thema's behandeld die in het kader van de onderhavige laddertoets beperkt relevant zijn, zoals wonen en zorg, arbeidsmigranten en verblijfsgerechtigde en flexibele woonvormen.

3.1.3 **Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland, Methodiek, afspraken en het regionale woningbouwprogramma 2016, 2 april 2016, versie 5.2**

De regionale woningbouwprogrammering komt voort uit de Woonagenda. De gemeenten van regio Rivierenland hebben zich het afgelopen jaar ingespannen om gezamenlijk een regionale woningbouwprogrammering vast te stellen. Hierbij is gewerkt aan het inventariseren van alle projecten, een methodiek voor de kwalitatieve toetsing van projecten en afspraken voor het actueel houden van het regionale woningbouwprogramma. De regionale woningbouwprogrammering is één van de thema's uit de Woonagenda regio Rivierenland.

De notitie 'Regionale woningbouwprogrammering' is een beschrijving van de achtergronden, de methodiek en de resultaten voor het regionale woningbouwprogramma 2016.

Op basis van het woningbehoefteonderzoek Rivierenland (zie paragraaf 3.1.1) is er in de periode 2015-2025 een effectieve vraag van 7.500 woningen bij laagconjunctuur tot 10.000 woningen bij midden conjunctuur berekend. Bij het regionale woningbouwprogramma 2016 gaan we uit van het scenario midden conjunctuur.

Indeling projecten (in drie categorieën)

Alle bekende projecten zijn getoetst en ingedeeld in drie categorieën.

1. Kansrijke projecten en/of korte termijn (realisatie binnen vijf jaar)

Dit zijn projecten die goed aansluiten op de actuele marktvraag. Deels gaat het dan op dit moment om projecten met woningen in de lagere huur- en kooprijscategorieën. Ook zorg gerelateerde woningen scoren hoog. Daarnaast lijkt de markt voor middeldure, en soms zelfs dure, koopwoningen weer aan te trekken. Bij het

WBO is geanalyseerd waar tekorten (kansen) en overschotten (risico's) zijn.

Alle kansrijke projecten met harde plancapaciteit zijn opgenomen in categorie 1. Kansrijke projecten waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor is, zijn opgenomen in categorie 2.

2. Projecten met aandachtspunten en/of middellange termijn (realisatie over vijf tot tien jaar)

De projecten in categorie 2 zijn projecten met een (beïnvloedbaar) risico. Zo kan het een kansrijk project zijn met als enige aandachtspunt dat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan ligt. Andere belemmeringen zijn bijvoorbeeld omgevingsfactoren zoals milieu-belemmeringen of een te verwachten weerstand vanuit de omgeving. Bij de toetsing wordt onderscheid gemaakt tussen projecten in categorie 2A waarvan verwacht wordt dat de oplevering gepland is voor de middellange termijn (2020-2025) en projecten in categorie 2B met aandachtspunten of belemmeringen.

3. Harde plancapaciteit, lange termijn (realisatie tien jaar of verder) en/of reserveproject

Dit zijn projecten met harde plancapaciteit die niet of nog niet opgenomen zijn in het regionale woningbouwprogramma. Het gaat dan in ieder geval om de projecten die naar verwachting gerealiseerd worden in de periode vanaf 2025. Een deel van deze projecten betreft één of meer fasen van een groter project. Van een ander deel is nog niet duidelijk of en, zo ja, wanneer deze gerealiseerd worden. Dit zijn 'reserve'-projecten: mocht een van deze projecten tot ontwikkeling komen, dan wordt het betreffende project opgenomen in het regionale woningbouwprogramma en 'geruild' met een vergelijkbaar project uit het regionale woningbouwprogramma.

Het regionale woningbouwprogramma 2016

De projecten in de categorieën 1 en 2 vormen tezamen het actuele regionale woningbouwprogramma, het nu bekende en geplande woningbouwprogramma voor de periode 2015-2025 dat aansluit op de regionale woningbehoefte.

- In het regionale woningbouwprogramma 2016 zijn 8.873 woningen opgenomen.
- De lijst reserveprojecten in categorie 3 telt 919 woningen.

In het regionale woningbouwprogramma en de lijst projecten uit categorie 3 tezamen, zijn derhalve 9.792 woningen opgenomen. Het regionale woningbouwprogramma past hiermee binnen de bandbreedte van 7.000-10.000 woningen van het WBO. Het regionale woningbouwprogramma is een dynamische lijst die jaarlijks geactualiseerd wordt.

Toetsing van projecten

Alle projecten worden getoetst op drie punten:

I. Planstatus

Van alle projecten is de planstatus geïnventariseerd. Vanuit de provincie wordt

mede gestuurd op planologische hardheid. Het is van belang om te monitoren of kansrijke plannen opgenomen zijn/worden in harde bestemmingsplancapaciteit. Voorkomen moet worden dat plancapaciteit gebruikt wordt voor niet-kansrijke plannen of projecten die pas op zeer lange termijn ontwikkeld worden. Plannen met harde plancapaciteit worden 'groen' gemarkeerd. Plannen met zachte plancapaciteit zijn 'rood'.

II. Urgentie

Onder deze noemer vallen in ieder geval de plannen waar sprake is van een verbetering van locatie en omgeving zoals bij herstructurering en bedrijfssanering. Daarnaast kan een bepaald woningbouwprogramma, zoals voor senioren geschikte woningen in combinatie met zorgvoorzieningen, aanleiding zijn om prioriteit te geven aan een project.

III. Woonmilieu, prijs en woningtype

In het WBO is aangegeven waar de belangrijkste tekorten en overschotten zijn. Het regionale woningbouwprogramma wordt hieraan getoetst. Dit kan aanleiding zijn om een aantal projecten opnieuw te bezien en mogelijk meer af te stemmen op de actuele vraag. Projecten worden gespiegeld aan de geschetste behoefte uit het WBO waarbij maatwerk per gemeente en kern mogelijk is. Een groot deel van de projecten bedient immers een specifieke, lokale vraag.

Op basis van de voorgaande toetsing is het Vijverterrein opgenomen in de categorie 2-lijst.

3.1.4 Toetsing en conclusie

Kwantitatieve woningbouwbehoefte – en programmering

Het plan is opgenomen in de regionale woningbouwplanning en maakt hierin deel uit van de categorie 2-lijst. Zoals gesteld vormen de projecten in de categorieën 1 en 2 tezamen het actuele regionale woningbouwprogramma. Aangezien voorliggende ontwikkeling is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma past het hiermee in de regionale afspraken.

Het regionale woningbouwprogramma is afgestemd op de regionale vraag. Het regionale woningbouwprogramma (waar onderhavig plan deel van uitmaakt) bevat 8.873 woningen in de periode 2015-2025 (tien jaar). Uit de voorgaande stukken blijkt dat de effectieve nieuwbouwvraag in de regio, uitgaande van het scenario middenconjunctuur, 1.000 woningen per jaar is (dit is in tien jaar tijd theoretisch 10.000 woningen). De vraag is dus zelfs nog iets groter dan het woningbouwprogramma.

Kwalitatieve woningbouwbehoefte en -programmering

In het regionale woningbehoefteonderzoek (WBO) van SmartAgent uit 2014 is de kwalitatieve nieuwbouwvraag voor de hele regio Rivierenland uitgewerkt. Het Vijverterrein is evenwel aangemerkt als een woningbouwplan voor de lokale behoefte, onder meer omdat uit het onderzoek blijkt dat Tiel een sterke lokale markt kent.

Om die reden is het niet zinvol om te toetsen aan de regionale kwalitatieve woningbehoefte.

Conclusie

In kwantitatieve zin is aangetoond dat het plan past binnen de regionale behoefte; het plan is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Wat betreft de kwalitatieve behoefte kan worden gesteld dat het regionale beleid hiervoor geen relevante kaders biedt.

3.2 Actuele behoefte in marktregio

3.2.1 Bepaling marktregio

In het regionaal woningbehoefteonderzoek 2015 (WBO) van de regio Rivierenland is aangegeven wat de migratie binnen en van buiten de regio (2005-2013) in absolute en relatieve zin was. Deze gegevens geven inzicht in de verhuisbewegingen. Deze informatie is bepalend voor de omvang van de marktregio.

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

Figuur uit regionaal woningbehoefteonderzoek: Migratie binnen en van buiten de regio (2005-2013), absoluut en relatief (horizontaal gepercenteerd)

Voor Tiel blijkt uit de gegevens (zie de voorgaande tabel), absoluut en relatief (horizontaal gepercenteerd) dat er een beperkte onderlinge migratie is tussen de gemeente Tiel en de andere gemeenten in de regio Rivierenland. Dit houdt in dat 63% van de migratie binnen de regio Rivierenland binnen de gemeente Tiel blijft (absoluut: 3.866 adressen). Dit is het hoogste percentage voor alle gemeenten binnen de bestuurlijke regio.

Verder is ook de migratie buiten de regio relatief beperkt. Van de uitgaande migraties gaat circa 23% naar buiten de regio; van de binnenkomende migratie komt ca. 22% van buiten de regio. Dit is relatief beperkt; ter vergelijking; voor de regio Rivierenland geldt wat betreft de uitgaande migratie dat circa 28% naar buiten de regio gaat; van de binnenkomende migratie komt ca. 32% van buiten de regio.

Gezien het voorgaande is het aannemelijk om de marktregio te bepalen op de gemeente Tiel.

3.2.2 Kwantitatieve behoefte

Regionaal woningbehoefteonderzoek

Uit het regionale woningbehoefteonderzoek (WBO) van Smartagent, zoals genoemd in paragraaf 3.1.1 blijkt dat er een effectieve nieuwbouwvraag is van 150 (laag scenario) tot 190 woningen (midden-scenario) per jaar is in de gemeente Tiel. Dit is in de periode 2015-2025 (tien jaar) dus 1.500 tot 1.900 woningen. Er wordt uitgegaan van het midden-scenario, dus 1.900 woningen.

Gemeentelijk woningbouwprogramma

In het gemeentelijke woningbouwprogramma van november 2016 wordt uitgegaan van een regionale woningbehoefte van 1.650 woningen.

De projecten die in het gemeentelijke woningbouwprogramma staan zijn in onderstaande tabel opgenomen:

Project	Netto
Gerealiseerd 2015-2016	149
Geplande projecten	
Buitenplaats Kruisstraat	8
Muggenborch	9
Buitenplaats Nijenrode	7
Parktoeren	60
Passewaaij Buurt 7	131
Vrijthof	30
Flipjes erf	1
Hoek Medelsestraat	1
Buitenplaats Passewaaij	7
Buitenplaats Pass. Hogeweg	3
Vahstal	27
Vijverterrein	127
Westlede/Kwadrant (nwe loc)	28
Westluidense Poort	36
Totaal geplande projecten	475
Principebesluit/ passend binnen BP	
Meidoornstr/Esdoornstr	-18
JD van Leeuwenstraat 2b	4
Oliemolenwal/Voorstad	19
Hoveniersweg 21-25 De Ark	16
Hoveniersweg 27	9
echteldsedijk	120
Fabriekslaantje 17-21 (Hengelsport)	8
Van dijkhuize Veemarkt	10
Bleekveld West, Slokker	45
Het Kristal	16
Totaal principebesluit/passend binnen BP	229
Totaal gerealiseerd / gepland / principebesluit en passend in BP	853

Uit het overzicht blijkt dat er in totaal 853 woningen gerealiseerd zijn, in de planning staan of passen binnen het geldende bestemmingsplan c.q. een principe-goedkeuring hebben gekregen. Dit betekent dat een aantal van 797 woningen nog dient te worden toegewezen. Hier dient nader te worden bepaald op welke wijze aan deze vraag tegemoet gekomen wordt. Het Vijverterrein is met een programma van 127 woningen reeds opgenomen in het woningbouwprogramma.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de marktregio (de gemeente Tiel) kan worden aangetoond. Het onderhavige plan, het Vijverterrein, is reeds opgenomen in de woningbouwprogrammering. Hiernaast dient voor het grootste deel van de woningbehoefte nog nader te worden bepaald hoe hier aan tegemoet wordt gekomen. Hieruit blijkt dat er kortom in kwantitatieve zin in de marktregio (de gemeente Tiel) sprake is van een behoefte die ruimschoots voldoende is voor het woningbouwplan Vijverterrein.

3.2.3 Kwalitatieve behoefte

Algemeen

De kwalitatieve behoefte wordt bepaald aan de hand van de vraag naar verschillende woonmilieus. Dit sluit aan bij de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgesteld door het ministerie van I & M. Hierin staat:

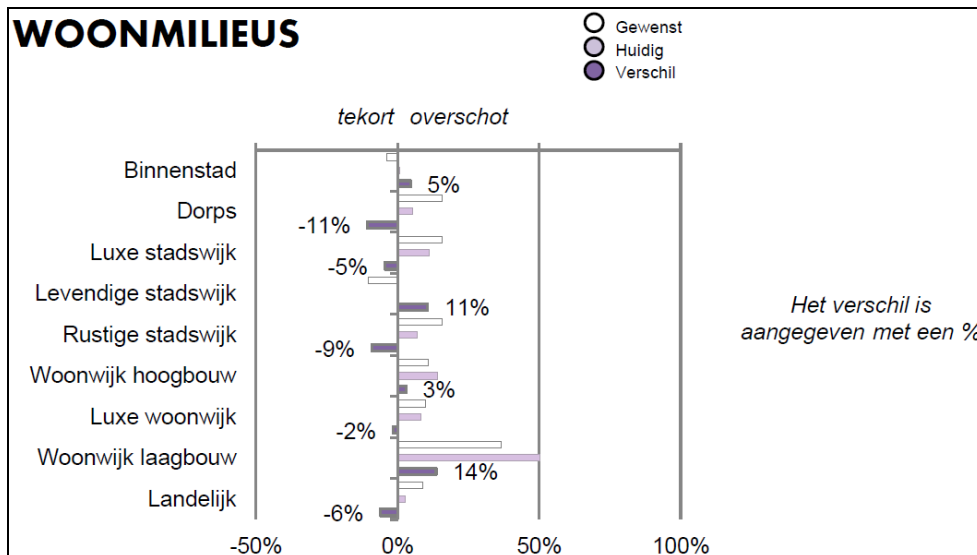
In een kwalitatieve benadering staan de kwaliteiten van de woonomgeving centraal. Deze kwaliteiten kunnen worden vertaald naar woonmilieus. Er zijn verschillende indelingen in meer of minder mate van detail gangbaar in de praktijk. Deze indelingen zullen al snel geschikt zijn. (...) Een voorbeeld van een veel gebruikte typologie is:

14	woonmilieutypen	6	woonmilieutypen
1	Centrum-stedelijk-plus	1	Centrum stedelijk
2	Centrum-stedelijk	1	Centrum stedelijk
3	Stedelijk vooroorlogs	2	Stedelijk buiten centrum
4	Stedelijk naoorlogs compact	2	Stedelijk buiten centrum
5	Stedelijk naoorlogs grondgebonden	2	Stedelijk buiten centrum
6	Groen-stedelijk	3	Groen stedelijk
7	Centrum-kleinstedelijk	1	Centrum stedelijk
8	Kleinstedelijk	2	Stedelijk buiten centrum
9	Groen-kleinstedelijk	3	Groen stedelijk
10	Centrum-dorps	4	Centrum dorps
11	Dorps	4	Centrum dorps
12	Landelijk bereikbaar	5	Landelijk wonen
13	Landelijk perifeer	5	Landelijk wonen
14	Werkgebied	6	Werkgebied

Bron: Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie I & M

Woonmilieus

Uit de notitie 'Factsheet WBO' van de gemeente Tiel blijkt dat er in de gemeente Tiel nog veel behoefte is aan de woonmilieus dorps (nog een tekort van 11%), rustige stadswijk (nog een tekort van 9%). Dit is op het woonmilieu 'dorps' na het grootste tekort. Zie navolgend schema.



Bron: Factsheet WBO, gemeente Tiel

Voor een rustige stadswijk geldt, zo blijkt verder uit het voorgaande schema, dat ca. 15% de gewenste woonvoorraad is en 6% de huidige voorraad. Uitgaande van een bestaande woningvoorraad in Tiel van 17.450 woningen (dit getal wordt in hetzelfde factsheet genoemd), leidt dit ertoe dat er een theoretisch tekort is in het woonmilieu 'rustige stadswijk' van ca. 1.500 woningen.

Het woningbouwplan Vijverterrein kan worden beschouwd als een rustige stadswijk. Uit voorgaande berekening blijkt naar dit woonmilieu een duidelijk tekort te zijn dat aanzienlijk groter is dan het programma in het woningbouwplan Vijverterrein. Hiermee is ook de kwalitatieve behoefte aangetoond.

3.3 Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat de woningen op de locatie Vijverterrein Tiel voorzien in een actuele kwantitatieve behoefte binnen de regio Rivierenland. Ook blijkt dat de woningen op de locatie Vijverterrein Tiel voorzien in een actuele kwantitatieve behoefte binnen de marktregio, zijnde de gemeente Tiel. Trede 1 van de Ladder kan dus positief worden beantwoord.

4 Toets trede 2

Kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd?

Nu uit de beschrijving onder stap 1 is gebleken dat sprake is van een actuele regionale behoefte, moet volgens trede 2 van de Ladder, worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Het Vijverterrein is gelegen binnen de bebouwde kom van Tiel. De locatie maakt nu feitelijk deel uit van het bedrijventerrein Latenstein en is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijventerrein'. Uit de jurisprudentie blijkt dat de planologische situatie bepalend is of sprake is van bestaand stedelijk gebied. Dit blijkt onder meer uit de uitspraak van de ABRvS van 24 december 2014 (kenmerk ECLI:NL:RVS:2014:4654). Omdat de locatie geheel een stedelijke bestemming heeft, kan de locatie worden gezien als een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien dit feit is het niet noodzakelijk en niet zinvol om alternatieve locaties te zoeken.

Geconcludeerd kan worden dat binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien met voorliggende locatie. Als gevolg daarvan een toets aan trede 3 van de Ladder formeel niet meer noodzakelijk.

5 Toets trede 3

Is de locatie multimodaal ontsloten?

Omdat aan de toets aan trede 2 is gebleken dat de stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is formeel een toetsing aan trede 3 van de Ladder niet benodigd. Volledigheidshalve wordt hier toch kort op ingegaan. Trede 3 betreft de vraag in hoeverre wordt voorzien van een passende ontsluiting; of zoals trede 3 van de Ladder zegt:

In het kader van trede 3 wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenaamd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of wordt ontsloten.

Doelgroepen

Zoals uit de toets aan trede 1 blijkt zal het project gezien het gevarieerde woningbouwprogramma diverse doelgroepen aantrekken.



Principe ontsluitingsstructuur (bron: Imoss, februari 2017)

Ligging locatie

De nieuwe woonwijk wordt ontsloten door twee aansluitingen op de Zwaluwstraat. De Zwaluwstraat sluit via de Echteldsedijk waarin deze straat overgaat aan op de belangrijke stedelijke ontsluitingsroute de Havendijk (later de Binnenhoewk en Westroijensestraat en N385). Deze weg heeft een aansluiting op de rijksweg A15. Ook via de Latensteinse Rondweg is (via bedrijventerrein Latenstein) deze stedelijke ontsluitingsroute en de aansluiting op de A15 te bereiken.

Ontsluiting verschillende vormen van vervoer

Het project wordt goed ontsloten voor autoverkeer. Voor grondgebonden woningen in bijvoorbeeld een landelijk woonmilieu of een rustige stadswijk, zoals op deze locatie, is dit een passende ontsluiting. De ontsluiting voor langzaamverkeer is eveneens goed te noemen.

Voorzieningen

Het voorzieningenniveau is goed; Tiel kan worden beschouwd als een regionaal centrum in de regio de Betuwe. In de binnenstad bevinden zich veel voorzieningen. Ook de wijk Tiel-Oost heeft een eigen voorzieningencentrum.

Conclusie

Hoewel de locatie beperkt met het OV ontsloten is, is de locatie wel goed bereikbaar voor langzaam verkeer en per auto. Een dergelijk ontsluitingstype past bij de beoogde woonwijk met verschillende doelgroepen.

6 Conclusie

De planontwikkeling op de locatie Vijverterrein Tiel voldoet aan de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.