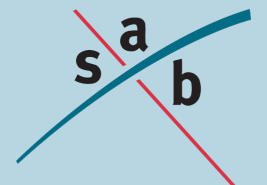


Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Tiel Oost - Vijverterrein 2

Gemeente Tiel

Datum: 24 januari 2018
Projectnummer: 170448



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De Ladder voor duurzame verstedelijking	1
1.3	Het plan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Nieuwe stedelijke ontwikkeling?	4
3	Behoefte	5
3.1	Beleid bestuurlijke regio Rivierenland	5
3.2	Actuele behoefte in marktregio	10
3.3	Conclusie	14
4	Stedelijk gebied?	15
5	Conclusie	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Tiel heeft het voornemen om medewerking te verlenen aan de realisering van een woonbuurt te op het zogenaamde Vijverterrein. De planlocatie wordt aangeduid als deelgebied 2. Er zullen op het Vijverterrein, deelgebied 2 maximaal 43 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 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

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

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

veerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

1.3 Het plan

Huidige situatie

Onderhavig plangebied maakt ruimtelijk gezien deel uit van de grotendeels onbebouwde landschapszone die is ingeklemd tussen de wijk Tiel-Oost, het begin van het Amsterdam-Rijnkanaal en de uiterwaarden van de rivier de Waal. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het bedrijventerrein Latenstein en aan de oostzijde aan de naoorlogse woonbuurt de Vogelbuurt, die deel uitmaakt van de wijk Tiel-Oost. Onderstaande kaart brengt dit in beeld.



Ligging plangebied (rode ster) binnen ruimtelijke structuur Tiel-Oost

Bron: BP Tiel-Oost, bewerking: SAB

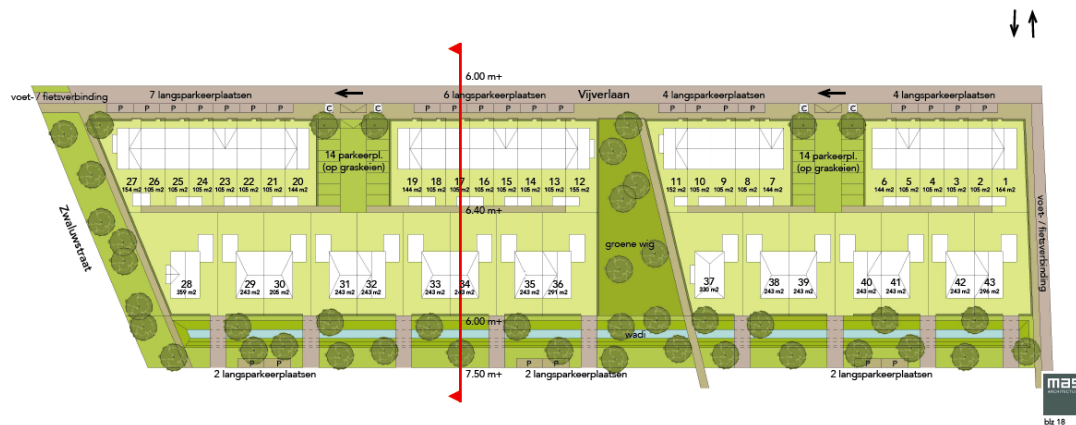
Het plangebied, het Vijverterrein, deelgebied 2, is momenteel in gebruik als bedrijfslocatie. Er is opslag van schroot en autowrakken aanwezig op het terrein.

Toekomstige situatie

Het plan voorziet in de nieuwbouw van maximaal 43 woningen na de volledige verwijdering en sanering van het bestaande bedrijf.

In het plangebied wordt een menging van diverse woningtypen gerealiseerd. Het betreft zowel rijwoningen, twee onder een kap woningen als twee 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 ten zuiden op de reeds lopende woningbouwontwikkeling 'Vijverterrein' (deelgebied 3).

De navolgende kaart betreft het concept-verkavelingsplan voor het Vijverterrein 2.



Verkavelingsplan, MAS Architecten, 12 december 2017

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de vraag aan de orde of een toetsing aan de Ladder formeel vereist is door antwoord te geven op de vraag of de ontwikkeling van de woonbuurt op het Vijverterrein met 42 woningen een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening is. In hoofdstuk 3 komt het aantonen van de behoefte aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de vraag of het plan in bestaand stedelijk gebied is gelegen. Hoofdstuk 5 sluit voorliggend rapport af met een conclusie.

2 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'*.

De term woningbouwlocatie niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit staande jurisprudentie¹ blijkt dat woningbouwplannen tot circa tien woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie en aldus niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling betreft woningbouw met maximaal 43 woningen. Gelet op de schaal moet deze aangemerkt worden als woningbouwlocatie en aldus als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk.

¹ Uitspraak Raad van State d.d. 23 december 2015 met zaaksnummer 201408383/1/R4

3 Behoeft

Nu er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, wordt eerst beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte. De Ladder verplicht de overheid hiermee om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de 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.

Bij deze toetsing 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. 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
<i>* Totalen wijken iets af i.v.m. afronding</i>		

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. In paragraaf 3.1.4 komt de meest recente woningbouwprogrammering van de regio aan bod. Hierna wordt uitsluitend ingegaan op de systematiek, die nog steeds van toepassing is.

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 koopprijscategorieën. 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 milieubelemmeringen 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.

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.

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 geïnterpreteerd. Vanuit de provincie wordt mede gestuurd op planologische hardheid. Het is van belang om te monitoren of kansrijke plannen opgenomen zijn/worden in harde bestemmingsplan-capaciteit. 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.

3.1.4 Regionale woningbouwprogrammeringen Rivierenland, 20 juni 2017

In de Regionale woningbouwprogrammeringen Rivierenland, Monitor 2016, actualisatie en vervolgacties (20 juni 2017) zijn de meest recente cijfers inzake de woningbouwprogrammering opgenomen.

Kwantitatieve opgave

De kwantitatieve opgave wonen voor regio Rivierenland is vastgesteld op 8.600 woningen voor de periode 2015-2025. Op basis van de kwantitatieve opgave is er in regio Rivierenland behoefte aan gemiddeld 860 woningen per jaar.

Op basis van de netto woningproductie in de regio vanaf 2010 tot en met 2016 is er een streefaantal vastgesteld van 10.500 woningen (1.050 woningen per jaar).

De kwantitatieve woningbouwopgave is samengevat in navolgende tabel:

	WBO midden conjunctuur	extra soc hr statushouders	totaal WBO en statushouders	overig tot prognose	totaal
Buren	1.000	49	1.049	60	1.109
Culemborg	1.300	52	1.352	69	1.421
Geldermalsen	1.000	49	1.049	60	1.109
Lingewaal	300	21	321	22	343
Maasdriel	1.000	45	1.045	55	1.100
Neder-Betuwe	800	43	843	52	895
Neerijnen	500	23	523	30	553
Tiel	1.900	78	1.978	100	2.078
West Maas en Waal	700	35	735	42	777
Zaltbommel	1.000	51	1.051	64	1.115
totaal	9.500	446	9.946	554	10.500

Voor specifiek de gemeente Tiel blijkt dat verder er van de totale woningbouwopgave slechts een klein deel is vervat in reeds opgeleverde of geplande woningbouw. In de gehele regio is Tiel zelfs de gemeente met het kleinste aandeel netto harde plancapaciteit als percentage van de totale opgave (dit is 12% tegen gemiddeld 45% in de hele regio).

Eén en ander is samengevat in navolgende tabel:

Aspect	Abs.	% Tiel *	% Regio *
Totale kwantitatieve opgave	2.078		
Opgeleverd 2015	18		
Kwantitatieve opgave 2015-2025	2.060		
Gepland (incl. onttrekkingen)	434	21%	70%
Netto harde plancapaciteit	253	12%	45%

* Het percentage is gerelateerd aan de kwantitatieve opgave 2015-2035

Voorgaande betekent dat er in Tiel beduidend minder woningen worden gerealiseerd dan het geprognosticeerde streefaantal.

Kwalitatief

De kwalitatieve woningbouw wordt als volgt omschreven:

De afgelopen jaren zijn er in Tiel veel sociale huurwoningen gerealiseerd. Meer dan een derde van de gereedgekomen woningen in de periode 2010-2016 is gerealiseerd in dit segment. De provinciale stimuleringsregeling voor goedkope woningbouw heeft in de betreffende periode bijgedragen aan het realiseren van woningen in het koopsegment tot € 170.000,-. Na afloop van deze regeling zijn er niet meer dan een paar woningen in dit segment toegevoegd. De realisatie van dure koopwoningen (> € 250.000,-) is in verhouding tot de behoefte gering.

De kwalitatieve opgave is in de regionale woningbouwprogrammering niet in specifieke getallen uitgedrukt.

Categorie 2

Onderhavig plan (Vijverterrein deelgebied 2) maakt net als Vijverterrein deelgebied 3 deel uit van de projecten in categorie 2. In de regionale woningbouwprogrammering is het opgenomen voor een programma van 200 woningen. Hiermee is het plan opgenomen in de harde woningbouwprogramma.

3.1.5 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. De regionale woningbouwbehoefte betreft 10.500 woningen in de periode 2015-2025 (tien jaar), dus 1.050 per jaar. Met name de gemeente Tiel heeft binnen de regio momenteel nog veel te weinig harde woningbouwplannen om te voldoen aan deze woningbehoefte. Er is dus nog veel ruimte voor aanvullende woningbouwplannen.

Kwalitatieve woningbouwbehoefte en -programmering

In de Regionale woningbouwprogrammering (20 juni 2017) zijn er geen specifieke uitspraken gedaan over de kwalitatieve woningbouwbehoefte of –vraag. 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. Zelfs naast de harde plancapaciteit (waar het plan dus deel van uitmaakt) is er nog sprake van een ruime woningbouwopgave in de gemeente Tiel.

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	LINGEWAAAL	MAASDRIEL	NEDERBETUWE	NEERIJNEN	TIEL	WESTMAAS 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		
LINGEWAAAL	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		
WESTMAAS 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.

Regionale woningbouwprogrammering 20 juni 2017

In de meest recente woningbouwprogrammering komt eveneens de opgave van 1.900 woningen terug. Deze is verhoogd met de woningbouwopgave van statushouders tot 2.060 woningen in de periode 2015-2025 in de gemeente Tiel. Deze woningbouwopgave is meteen de woningbehoefte.

Uit dit rapport blijkt eveneens dat er nog weinig woningen gepland staan of opgenomen zijn in de harde plancapaciteit in de gemeente Tiel. Het gaat om

Gemeentelijk woningbouwprogramma

In het gemeentelijke woningbouwprogramma van november 2016 wordt uitgegaan van een regionale woningbehoefte van 1.650 woningen. Inmiddels is de woningbouwopgave verhoogd tot 2.078 woningen, zoals hiervoor is beschreven.

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

Project	Netto
Gerealiseerd 2015-2016	149
Geplande projecten	
Vijverterrein	169
Overige locaties	454
Totaal geplande projecten	623
Principebesluit/ passend binnen BP	
Diverse locaties	262
Totaal principebesluit/passend binnen BP	262
Totaal gerealiseerd / gepland / principebesluit en passend in BP	1034

Uit het overzicht blijkt dat er in totaal 1034 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 616 woningen nog dient te worden toegewezen (uitgaande van een behoefte van 1.650 woningen). De gemeente dient nader te bepalen op welke wijze aan deze vraag tegemoet gekomen wordt.

Het Vijverterrein is met een programma van 169 woningen reeds opgenomen in het woningbouwprogramma. Dit betreft voor circa 125-130 woningen het Vijverter-

rein (deelgebied 3). Hiermee resteren 39-44 woningen voor deelgebied 2 van het Vijverterrein. Gesteld kan worden dat ook Vijverterrein 2 dus is opgenomen in de actuele gemeentelijke de programmering.

Tevens kan worden gesteld dat er meer dan voldoende ruimte binnen de nog toe te voegen harde plancapaciteit om te komen aan woningbouwopgave (gebaseerd op de behoefte).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de marktregio (de gemeente Tiel) kan worden aangetoond. De gemeente Tiel heeft nog een flinke opgave en hiermee kan onder meer met het Vijverterrein (deelgebied 2) invulling worden gegeven. Het plan is hiernaast reeds opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Navolgende tabel zet de cijfers uit de verschillende stukken naast elkaar. Alhoewel die enigszins verschillen, is in beide gevallen sprake van een aanzienlijke resterende woningbouwbehoefte.

Gemeente Tiel	Reg. Woningbouw-programmering	Gem. woningbouw-programma
Kwantitatieve woningbouwopgave 2015-2025	2.060 woningen	1.650 woningen
Reeds gerealiseerd / gepland / opgenomen in harde plancapaciteit	687 woningen	1034 woningen
Resterende woningbouwopgave 2015-2025	1.373 woningen	616 woningen

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 2.

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:

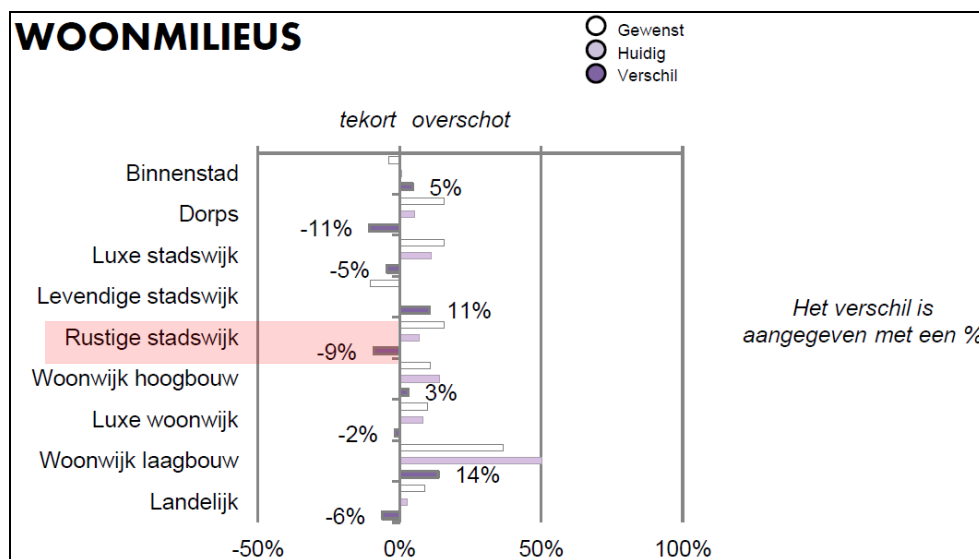
In een kwalitatieve benadering staan de kwaliteiten van de woonomgeving centraal. Deze kwaliteiten kunnen worden vertaald naar woonmilieus. Er zijn verschillende indelingen in meer of minder mate van detail gangbaar in de praktijk. Deze indelingen zullen al snel geschikt zijn. (...) Een voorbeeld van 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%) en rustige stadswijk (nog een tekort van 9%). Deze laatstgenoemde 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 deelgebied 2 kan op zichzelf 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 2 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 en kwalitatieve behoefte binnen de marktregio, zijnde de gemeente Tiel. Het eerste deel van de Ladder-verantwoording kan dus positief worden beantwoord.

4 Stedelijk gebied?

De Ladder vereist dat indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering wordt gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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, deelgebied 2 is gelegen binnen de bebouwde kom van Tiel. De locatie maakt nu feitelijk deel uit van het bedrijventerrein Latenstein, betreft een bestaande bedrijfslocatie en is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijventerrein'. Uit 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 om alternatieve locaties te zoeken.

Geconcludeerd kan worden dat binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien met voorliggende locatie.

5 Conclusie

De planontwikkeling op de locatie Vijverterrein 2 Tiel voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.