



Ontwerp Omgevingsvisie Tiel 2050

Balans als basis voor de toekomst

12 augustus 2026

INHOUD

Samenvatting	3
1 Inleiding	5
1.1 De omgevingsvisie als startpunt voor integraal en gebiedsgericht werken	7
1.2 Omgevingsvisie en omgevingswet	8
1.3 Verder bouwen op de Toekomstvisie en Schaalsprong	9
1.4 Milieu- en omgevingseffecten in beeld	10
1.5 Hoe en met wie maakten we de omgevingsvisie?	11
1.6 Leeswijzer	12
2 Tiel vroeger en nu	13
2.1 Het historisch DNA van Tiel	15
2.2 Karakteristieken van stad, dorpen, wijken	16
2.3 karakteristieken van het buitengebied	17
2.4 Positie in de regio en economisch profiel	18
3 Drie integrale kernambities	19
3.1 Kernambitie 1: Bouwen aan een sterke groei in balans	22
3.2 Kernambitie 2: Versterken van een toekomstbestendige en verbonden economie	26
3.3 Kernambitie 3: Werken aan een beleefbaar, gastvrij en productief buitengebied tussen Waal en Linge	30
4 Gebiedsgerichte uitwerkingen	35
4.1 Woonwijken	36
4.2 Binnenstad	40
4.3 Dorpen en buurtschappen	43
4.4 Werklocaties	47
4.5 Buitengebied	51
5 Uitvoering	56
5.1 Samenwerking en participatie	58
5.2 Instrumenten voor uitvoering	60
5.3 Evaluatie	62
5.4 Bekostiging	63

SAMENVATTING

De omgevingsvisie geeft inzicht in hoe wij ons als gemeente richting 2050 willen ontwikkelen. Hierin geven we kaders en keuzes mee, zodat we samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke en culturele partners, mede-overheden en anderen kunnen werken aan een sterkere gemeente. De visie is integraal opgesteld, wat betekent dat verschillende onderwerpen, behoeften en belangen zorgvuldig zijn afgewogen. Denk hierbij aan het zorgen voor voldoende passende woningen voor iedereen, werken aan een gezonde en veilige leefomgeving, de ruimte voor bedrijventerreinen en de omgang met bodem- en wateropgaven. Zo biedt de omgevingsvisie houvast voor ruimtelijke initiatieven richting 2050.

Ons toekomstverhaal

Onze omgevingsvisie zet een gezamenlijke stip op de horizon voor 2050.

In 2050 is de gemeente Tiel een aantrekkelijke en gezonde gemeente met een sterke stad, vitale dorpen en een verbindend, beleefbaar landschap. Tiel is gegroeid met kwaliteit, waardoor de stad en dorpen beter in balans zijn. Tiel weet haar strategische ligging in het netwerk van wegen, spoorwegen en vaarroutes optimaal te benutten. Hiermee bindt zij nieuwe inwoners en innovatieve sectoren. Dit resulteert in een compacte stad met alle nodige voorzieningen om prettig te

wonen, werken, recreëren en verblijven. Inwoners van Tiel vormen een sociale gemeenschap die van aanpakken weet. Een gemeenschap waarin iedereen een stabiele basis heeft, gelijke kansen krijgt en in een gezonde leefomgeving woont en leeft. Tiel is weer trots op haar rijke Hanzeverleden en haar unieke ligging in het prachtige Betuwelandschap.

De kernambities bouwen voort op dit toekomstverhaal:

Bouwen aan een sterke groei in balans

- Inzetten op geregisseerde groei door inbreiding én uitbreiding voor een sterker, vitaler en toekomstbestendiger Tiel.
- Een schaa sprong naar 50.000+ inwoners en 5.000 extra woningen om te voldoen aan de lokale vraag en nieuwe inwoners aan te trekken.
- Inzetten op gemengde wijken en dorpen door meer balans in de woningvoorraad.
- Voorzieningen nabij en bereikbaar in dorps- en wijkhartten.
- Woonzorgzones met nieuwe woonvormen voor senioren nabij wijkhartten.
- Een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050 en een duurzame woningvoorraad.
- Een gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving met aandacht voor kwalitatief groen en veilige routes.

- Veerkrachtige dorpen met een basisvoorzieningenniveau passend bij de dorpse maat en schaal.
- Behoud, bescherming en versterking van erfgoed, ook door verduurzaming en herbestemming.

Versterken van een toekomstbestendige en verbonden economie

- Een divers economisch profiel: innovatieve maakeconomie en circulariteit, zorg en welzijn, recreatie en toerisme als pijlers.
- Een evenwichtige ruimtelijke structuur en zorgvuldig ruimtegebruik.
- Vergroening, verduurzaming en klimaatadaptieve inrichting van bedrijventerreinen, met ruimte voor de transitie naar een circulaire economie.
- Koppelen van economische groei aan de ontwikkeling van onze inwoners, zodat talent uit alle wijken kan doorgroeien.
- Uitstekende bereikbaarheid en multimodaliteit als troef voor economie.
- Het versterken van het fietsnetwerk in en om de stad.
- Een bruisende en vitale binnenstad als huiskamer van ontmoeting, winkelen, cultuur, horeca, evenementen en vermaak.

Werken aan een beleefbaar, gastvrij en productief buitengebied tussen Waal en Linge

- Een aantrekkelijk en beleefbaar fruitlandschap.
- Een gezonde balans tussen agrarische productiviteit, recreatie, bereikbaarheid en beleving.
- Ruimte voor natuur, biodiversiteit, water(berging) en recreatie langs de Linge en de Waal.
- Sterke groenblauwe verbindingen tussen het buitengebied en het stedelijk gebied in Tiel en de dorpen.
- Een weerbaar en klimaatbestendig buitengebied, waarbij we rekening houden met

het bodem- en watersysteem bij ruimtelijke ontwikkelingen.

- Ruimte voor wonen in buitenplaatsen.
- Regie op de transformatiemogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).
- Behouden en versterken van groen en funerair erfgoed.
- Ruimte voor duurzame energieopwek en een gebalanceerd energiesysteem waar opslag en gebruik beter op elkaar zijn afgestemd.

De kernambities worden nader toegelicht in hoofdstuk 3.

Scherpe gebiedsgerichte uitwerkingen

De gemeente Tiel bestaat uit verschillende gebieden met elk hun eigen identiteit en opgaven. Daarom vertalen we de kernambities naar gebiedsgerichte uitwerkingen, zodat het duidelijk wordt welke keuzes gelden voor ieder gebied. We maken onderscheid in:

- Woonwijken
- Binnenstad
- Dorpen en buurtschappen
- Werklocaties
- Buitengebied

De gebiedsgerichte uitwerkingen worden nader toegelicht in hoofdstuk 4.

Samen aan de slag aan de toekomst van Tiel

De omgevingsvisie is een uitnodiging aan inwoners, ondernemers en organisaties om initiatief te nemen en samen met ons de leefomgeving van 2050 vorm te geven. De omgevingsvisie fungeert zodoende als

afwegingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven in onze gemeente. Omdat de wereld continu verandert, is het bovendien een levend document waarin het toekomstbeeld en de gemaakte keuzes regelmatig worden herzien. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5.

1

Inleiding

STAD EN DORPEN IN BALANS VRAGEN OM INTEGRALE VISIE

Het is fijn wonen, werken en recreëren in de gemeente Tiel. Tiel is een van de oudste steden van Nederland, met een rijke geschiedenis als Hanzestad, industriestad en Fruitstad gelegen aan de Waal en Linge. Met regionale voorzieningen zoals het Ziekenhuis Rivierland, Theater Agnietenhof en het ROC Rivor hebben we goede kaarten in handen om een sterke centrumgemeente voor de regio te zijn. In onze dorpen en buurtschappen is natuur én stad dichtbij.

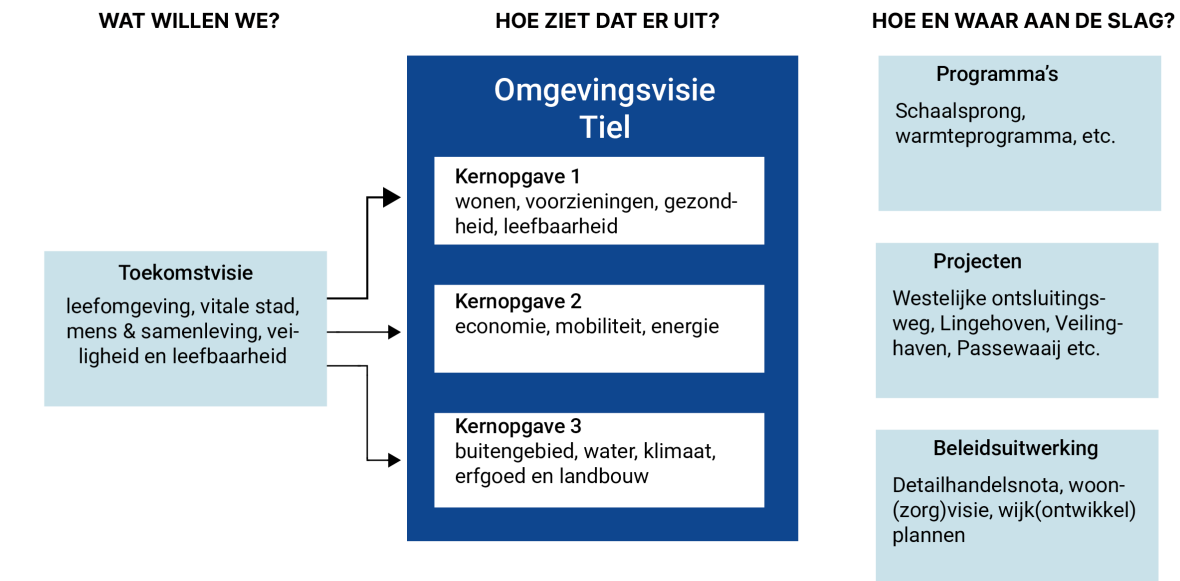
Tegelijkertijd verandert de wereld om ons heen en Tiel verandert mee. De komende jaren staan we voor diverse maatschappelijke en ruimtelijke opgaven die een plek zoeken in onze leefomgeving. Denk aan de grote behoefte aan voldoende en passende woningen en de veranderende eisen die demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing, stellen aan de woonomgeving, voorzieningen en de manier waarop we naar elkaar omkijken. Maar ook de overgang naar duurzame energie, de aanpak van klimaatverandering en het toekomstbestendig maken van ons landelijk gebied en de bedrijventerreinen. We hebben als gemeente gekozen om een schaa sprong te maken: we willen richting 2050 groeien met kwaliteit en meer balans brengen in onze stad en dorpen. Het doel is om zo meer kwaliteit van leven in Tiel toe te voegen.



1.1 DE OMGEVINGSVISIE ALS STARTPUNT VOOR INTEGRAAL EN GEBIEDSGERICHT WERKEN

De opgaven waar Tiel voor staat, staan zelden op zichzelf. Het toevoegen van woningen vraagt ook om voorzieningen, bereikbaarheid en werkgelegenheid in de directe omgeving. De energietransitie raakt zowel onze bedrijventerreinen als het landschap. En de vergrijzing vraagt niet alleen om aangepaste woningen, maar ook om zorg, ontmoeting en mobiliteit dichtbij huis. Willen we deze opgaven oplossen, dan kunnen we ze niet los van elkaar bekijken.

Met deze omgevingsvisie kiezen we er daarom bewust voor om integraal en gebiedsgericht te werken. Integraal, omdat we de samenhang zoeken tussen thema's als wonen, werken, voorzieningen, mobiliteit, gezondheid en landschap. Gebiedsgericht, omdat de juiste balans tussen deze thema's per plek in Tiel verschilt: wat past in de binnenstad, past niet vanzelfsprekend in een dorp of het buitengebied. Deze manier van werken vraagt om een andere blik: niet vanuit een los thema of sector, maar vanuit de vraag wat een gebied, de gemeente of de regio als geheel nodig heeft. Deze omgevingsvisie vormt hiervoor het startpunt. Ook de manier waarop we met initiatiefnemers, partners en de samenleving samenwerken, willen we in deze aanpak verder vormgeven.



Figuur 1. Samenhang tussen visie, beleid en uitvoering (RUIMTEVOLK)

1.2 OMGEVINGSVISIE EN OMGEVINGSWET

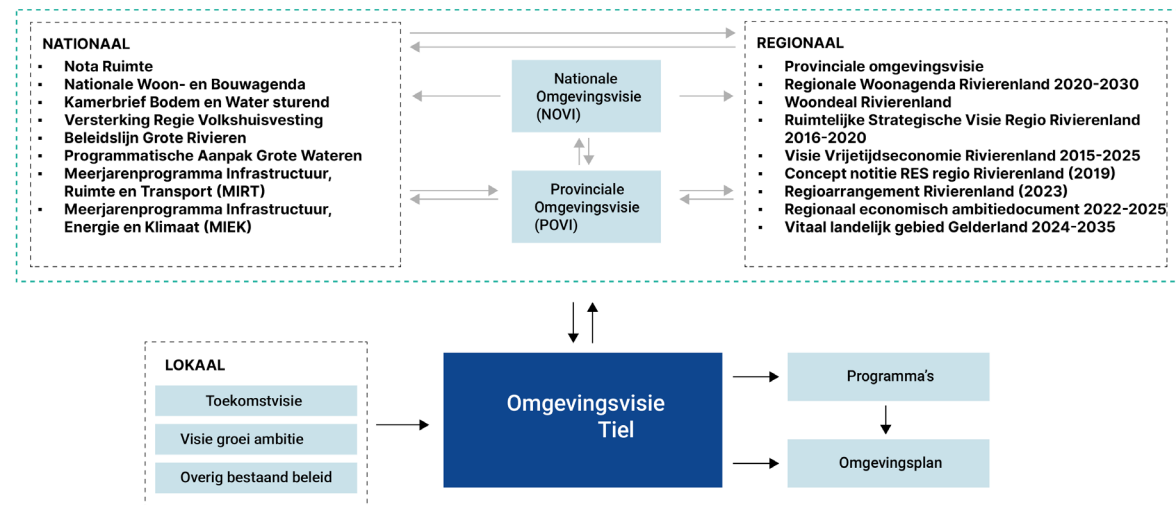
De omgevingsvisie is een beleidsinstrument voor gemeenten als onderdeel van de Omgevingswet die per 1 januari 2024 is ingegaan. De Omgevingswet is een nieuw stelsel met landelijke regels over onderwerpen zoals de openbare ruimte, wonen, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, milieu, natuur en landschap. In de basis is het een bundeling van een groot aantal voorgaande wetten en regelingen over de fysieke leefomgeving.

Elke gemeente is wettelijk verplicht één omgevingsvisie op te stellen voor het gehele eigen grondgebied. Een omgevingsvisie moet een integrale en strategische visie voor de fysieke leefomgeving op hoofdlijnen zijn, gericht op de lange termijn. Een belangrijk verschil met de structuurvisie, de voorganger van de omgevingsvisie, is dan ook deze integraliteit en breedte. Zo gaat de omgevingsvisie bijvoorbeeld ook in op het thema gezondheid en zijn sociale en economische ontwikkelingen duidelijk in de visie geïntegreerd. Deze blik sluit aan bij onze wens om integraal en gebiedsgericht te werken.

De omgevingsvisie voor Tiel is zelfbindend. Dit houdt in dat de omgevingsvisie alleen verplichtingen schept voor de gemeente als opsteller van het document. Toch staat de omgevingsvisie voor Tiel niet op zichzelf. Veel

opgaven die op de leefomgeving afkomen, overstijgen onze gemeentegrenzen en vragen om samenwerking met buurgemeenten, provincie en het Rijk. Ook de provincie en het Rijk zijn wettelijk verplicht om een omgevingsvisie op te stellen. De keuzes die we in deze omgevingsvisie maken, staan dan ook in relatie tot ambities en beslissingen vanuit een hoger schaalniveau. Bij

het opstellen van de omgevingsvisie is er daarom rekening gehouden met bredere regionale, provinciale en nationale kaders en richten we onze blik ook op gemeentegrensoverschrijdende opgaven en ambities. Tegelijkertijd hebben we ons hierdoor niet laten beperken. Waar nodig maken we eigen, lokale keuzes die passen bij onze identiteit, ambities en opgaven.



Figuur 2. Samenhang tussen lokaal, regionaal en nationaal beleid (RUIMTEVOLK)

1.3 VERDER BOUWEN OP DE TOEKOMSTVISIE EN SCHAALSPRONG

Om richting te geven aan de uitdagingen die afkomen op onze gemeente, is het belangrijk om op tijd vooruit te kijken en samen de gewenste koers te bepalen. Hoe we als gemeente onze toekomst zien, staat in de Toekomstvisie Tiel 2040. Dit beleid vormt onze algemene, strategische visie voor de lange termijn die ons ondersteunt bij het maken van keuzes. De omgevingsvisie die voor u ligt, is de ruimtelijke uitwerking van de ambities uit onze Toekomstvisie. We beschouwen de omgevingsvisie als een kompas bij het ontwikkelen van plannen en beleid en bij het beoordelen van initiatieven. Met de ambities en keuzes die we in de omgevingsvisie beschrijven, wensen we op inspirerende wijze richting te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen en daarmee initiatiefnemers een duidelijk en uitnodigend kader te bieden.

Binnen onze gemeentelijke organisatie en in samenwerking met inwoners en partners werken we continu aan het formuleren van antwoorden op opgaven vanuit verschillende thema's en voor verschillende deelgebieden binnen de gemeente. Eerder geformuleerde ambities uit de Toekomstvisie en de schaalsproming vormen zo het vertrekpunt voor het integrale toekomstbeeld dat deze omgevingsvisie presenteert. Daarnaast is de omgevingsvisie de ruimtelijke vertaling van deze ambities. Tegelijkertijd is de omgevingsvisie een

dynamisch instrument. Dit maakt het mogelijk om de komende jaren regelmatig doelen en ambities bij te stellen wanneer dit nodig is.



Figuur 3. Samenhang schaalsproming en kwaliteit (Bron: Toekomstvisie Tiel)

1.4 MILIEU- EN OMGEVINGSEFFECTEN IN BEELD

De verschillende ambities en keuzes die in deze omgevingsvisie worden gemaakt, leggen allemaal hun beslag op de beperkt beschikbare ruimte in de gemeente Tiel. Een milieu-effectenrapport (MER) brengt de gevolgen van deze keuzes op het milieu en de omgeving in Tiel in beeld ten opzichte van de nulsituatie.

We hebben ervoor gekozen om voor de omgevingsvisie een omgevingseffectenscan op te stellen. Dit is een kwalitatief onderzoek naar de mogelijke milieu- en omgevingseffecten van het beleid uit de omgevingsvisie. In een omgevingseffectenscan worden de omgevingseffecten beoordeeld volgens de m.e.r.-systematiek maar omvat geen formele plan-MER-procedure. Voor de planuitwerking van grote projecten en ontwikkelingen die genoemd zijn in de omgevingsvisie stellen we een formele plan-MER op als dat nodig is.

De omgevingseffectenscan is gelijktijdig aan het opstellen van de omgevingsvisie uitgevoerd. Op deze manier zijn keuzes en ambities in de concept omgevingsvisie direct beoordeeld en aangepast naar aanleiding van de aanbevelingen. De omgevingseffectenscan is als bijlage toegevoegd: zo kan het bestuur de belangrijkste milieu-informatie meenemen.



1.5 HOE EN MET WIE MAAKTEN WE DE OMGEVINGSVISIE?

Om de verhalen, inzichten en perspectieven over het heden en de toekomst van Tiel op te halen, zijn we in gesprek gegaan met onze inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere partijen. We beginnen niet van nul: voorafgaand aan het traject van de omgevingsvisie is er al veel input opgehaald tijdens stadsgesprekken over de wensen, opgaven en keuzes voor de toekomst voor de gemeente Tiel in het kader van de Toekomstvisie (2025), de Schaalsprong Tiel (2025), Samen Leven in Tiel (2025) en het eerdere omgevingsvisie traject (2022-2023). Ook loopt het proces van de binnenstadsvisie parallel aan de omgevingsvisie. Deze informatie en ander vastgesteld gemeentelijk beleid nemen we expliciet mee als basis voor onze omgevingsvisie. De uitkomsten van deze participatietrajecten hebben we kritisch gewogen. Vervolgens hebben we een participatietraject opgezet dat (ten opzichte van de eerdere trajecten) een concrete en toegevoegde waarde heeft voor de omgevingsvisie. De resultaten van de participatiemomenten in het kader van de omgevingsvisie zijn te vinden in het participatieverslag (zie bijlage).

De belangrijkste participatiemomenten op hoofdlijnen waren:

Buurtgesprekken

Tijdens de buurtgesprekken in Wadenhoijen, Kapel-Avezaath, Veluwe en Zennewijnen stonden de wensen en opgaven voor hun woonplek centraal. Veelbesproken onderwerpen waren het behoud van het groene en rustige karakter, aandacht voor verkeersveiligheid en goed verbonden fiets- en wandelroutes. Ook vonden de bewoners van de dorpen ontmoetingsplekken en ruimte voor kleinschalige woningbouw voor lokale behoefte belangrijk voor de leefbaarheid van de dorpen.

Stadsgesprekken

Er zijn twee stadsgesprekken gehouden, waarvan één gesprek voor onze partners en één gesprek voor bewoners en andere betrokkenen. Het doel was een verdiepend gesprek aan te gaan over de ruimtelijke keuzes waar Tiel voor staat. Thema's die vaker terugkwamen waren aandacht voor groenblauwe structuren in en rond de wijk, de leefbaarheid van het buitengebied en het belang van maatschappelijke voorzieningen en erfgoed.

Werkateliërs (ambtelijk)

In elke fase van het proces hebben ambtenaren van verschillende beleidsvelden en externe ketenpartners zoals de woningcorporaties, de GGD en het Waterschap Rivierenland hun inhoudelijke bijdrage geleverd tijdens

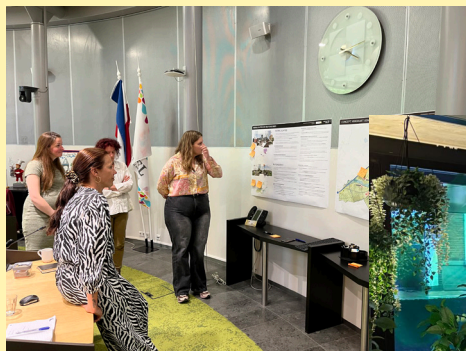
de werkateliërs. Hier stond de integrale blik op de leefomgeving altijd centraal. Ook hebben verschillende ambtenaren via digitale consultatierondes gereageerd en meegeschreven aan de verschillende tussenproducten en de uiteindelijke omgevingsvisie.

Raadswerkgroep/klankbordgroep

Op verschillende momenten zijn er met een groep van raadsleden gesprekken gevoerd over de belangrijkste opgaven voor de toekomst en de strategische keuzes die in de omgevingsvisie gemaakt moeten worden. Tot aan de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2026 gebeurde dit via een klankbordgroep. Na de verkiezingen is een nieuwe raadswerkgroep Omgevingsvisie gevormd.

Tijdens de gesprekken kwamen met name de thema's woningbouw, leefbaarheid, bereikbaarheid, verkeersveiligheid, economische ontwikkeling en de toekomst van het buitengebied aan bod. Ook werd aandacht gevraagd voor het behoud van de kwaliteiten van de dorpen, het buitengebied en de bestaande wijken.

Aan de hand van de input van de participatiemomenten zijn keuzes in de visie bijgesteld of aangescherpt.



Figuur 4. Sfeerimpressie van verschillende participatiemomenten (RUIMTEVOLK)



1.6 LEESWIJZER

Na dit eerste, inleidende hoofdstuk kent deze omgevingsvisie nog vier hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft het DNA van Tiel: de geschiedenis en karakteristieken van de stad, dorpen, werklocaties en het buitengebied, met de uitdagingen en kansen voor de toekomst. In hoofdstuk 3 volgen de visiekaart en de drie integrale kernambities voor Tiel richting 2050. Hoofdstuk 4 werkt deze kernambities gebiedsgericht uit voor woonwijken, de binnenstad, dorpen en buurtschappen, werklocaties en het buitengebied. Tot slot beschrijven we in hoofdstuk 5 hoe we als gemeente uitvoering geven aan de omgevingsvisie: de samenwerking met andere partijen, de inzet van het instrumentarium van de Omgevingswet, en hoe we onze ambities monitoren, evalueren en financieren.

2

Tiel vroeger en nu

Het in kaart brengen van het **DNA van de gemeente Tiel** is cruciaal voor de **ontwikkeling van de omgevingsvisie**. In dit hoofdstuk wordt de unieke identiteit, karakteristieken en eigenschappen van de Tielse stad, dorpen en buitengebied beschreven. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen naadloos aansluiten bij het bestaande, unieke karakter van de gemeente. Daarnaast biedt het DNA een richtinggevend, herkenbaar kader dat zorgt voor eigenaarschap en draagvlak binnen de samenleving.



2.1 HET HISTORISCH DNA VAN TIEL

De gemeente Tiel ligt centraal in de Betuwe (provincie Gelderland), strategisch ingeklemd tussen de Waal in het zuiden, de Linge in het noorden en het Amsterdam-Rijnkanaal in het oosten. De gemeente telt 42.575 inwoners (2025) en bestaat uit de stad Tiel, de dorpen Kapel-Avezaath en Wadenhoijen, en de buurtschappen Bergakker, Zennewijnen en Veluwe.

Tiel is een van de oudste steden van Nederland. Het historische fundament rust op drie pijlers die de huidige identiteit nog altijd bepalen.



Tiel waterstad

De stad Tiel is een van de oudste steden in Nederland. Tiel kent haar oorsprong aan de rivier de Linge.

Toen de Linge in 1304 ter hoogte van Tiel werd afgedamd, verlegde de stad

haar focus op de Waal. Water en Tiel zijn nog altijd nauw met elkaar verbonden, met ook het Amsterdam-Rijnkanaal, het Inundatiekanaal, de Doode Linge en de Stadsgracht.

Tiel Hanzestad en industriestad

Vanuit een rijk handelsverleden als Hanzestad en als

historisch onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is Tiel altijd een strategische handelsplaats geweest.

Ook kennen we van oudsher een maakindustrie, van tingieterijen tot conserven. Dit sterke ondernemerschap is nog altijd duidelijk voelbaar in de stad.

Tiel is in de loop der jaren uitgegroeid tot een modern economisch knooppunt met een krachtige logistieke sector.



Tiel fruitstad

In de tijd van de wederopbouw en industrialisatie heeft Tiel bekendheid verworven als fruit- en industriestad. De fruitgerelateerde identiteit wordt door de stad trots uitgedragen met grote, landelijk bekende evenementen als Appelpop en het Fruitcorso en het Flipje & Streekmuseum Tiel. Flipje is immers hét beeldmerk van Tiel.



2.2 KARAKTERISTIEKEN VAN STAD, DORPEN, WIJKEN

De historische binnenstad

De binnenstad vormt het middelpunt voor lokale en regionale voorzieningen, waaronder horeca en detailhandel. Daarnaast herbergt de binnenstad belangrijke regionale cultuurvoorzieningen, waaronder cultuurcentrum Zinder en Schouwburg Agnietenhof. Het historische karakter is nog altijd voelbaar in de binnenstad, onder andere door de vele monumenten. De Waterpoort herinnert aan de relatie met het water.

Woonwijken

Als grootste kern van de gemeente kent de stad Tiel een grote diversiteit aan woonwijken en -buurten. De stad is lange tijd compact gebleven. Pas vanaf de jaren zestig groeide Tiel substantieel door actief uitbreidingsbeleid en economische groei. Met de ontwikkeling van Passewaaij eind jaren '90 heeft Tiel de stap over het Inundatiekanaal gezet. Hier zijn met name eengezinswoningen te vinden in groenstedelijke woonmilieus.

De dorpen en buurtschappen

De gemeente Tiel kent twee dorpen: Kapel-Avezaath en Wadenhoij. Deze hebben een landelijk karakter, met een aantal voorzieningen zoals een kerk, school, en buurthuis gedragen door de bewoners. Ook kent de gemeente meerdere buurtschappen: Bergakker, Zennewijnen

en Veluwe. Een buurtschap is een klein groepje huizen bij elkaar in het buitengebied, vaak zonder winkels, school of andere voorzieningen. Het is geen echt dorp, maar ook geen losse huizen: een soort kleine gemeenschap waar mensen wonen, vaak langs een weg of dijk. Mensen kennen elkaar meestal goed, waardoor er vaak sprake is van een hechte gemeenschap met veel onderlinge betrokkenheid.

Opgaven naar de toekomst

Zoals op veel andere plekken in Nederland heeft Tiel te maken met een behoefte aan voldoende en passende woningen. Huishoudens worden kleiner, en de vergrijzing stelt veranderende eisen aan de woonomgeving, aan voorzieningen en aan de manier waarop we naar elkaar omkijken. In delen van Tiel staat de leefbaarheid onder druk, mede door een eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad. Ook is het in de toekomst van belang dat de leefomgeving klimaatadaptief is en dat de duurzame energieinfrastructuur volstaat voor de behoeftes van later. Kortom, dit vraagt om een integrale en samenhangende aanpak.



2.3 KARAKTERISTIEKEN VAN HET BUITENGEBIED

Het landschap van Tiel wordt sterk bepaald door de invloed van de Linge en de Waal. Door de eeuwen heen hebben deze rivieren het landschap gevormd en is een karakteristieke afwisseling ontstaan van rivieren, uiterwaarden, oeverwallen en kommen. Deze vier landschapstypen vormen samen de basis van het Betuwse landschap en geven het gebied zijn herkenbare identiteit. De stad ligt tussen natuurgebieden zoals de Kleine Willemswaard, de Wetlands Passewaaij en landgoed Soelen. De Kleine Willemswaard en de Wetlands Passewaaij zijn tevens onderdeel van het Natura2000-gebied Rijntakken.

Een belangrijke drager in het landschap is de agribusiness, met de fruitteelt dat ruim 40% van de agrarische bedrijven beslaat. Deze sector is ook duidelijk verweven met de identiteit van Tiel en draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit. In de nattere komgronden is van oorsprong de melkveehouderij te vinden, terwijl de oeverwallen zich met name lenen voor fruitteelt en laanboomteelt.

Opgaven naar de toekomst

Vergrijzing onder agrariërs en de gevolgen van klimaatverandering zorgen voor onzekerheid over de toekomst van het buitengebied. Dit vraagt om heldere keuzes over welke functies waar passend zijn. De recreatieve waarde van het buitengebied wordt op dit moment onderbenut, terwijl de Linge en de uiterwaarden van de Waal Tiel een onderscheidend buitengebied geven. Daarnaast vraagt de wateropgave om ruimte en aanpassingen, zowel binnenstedelijk als in het buitengebied, om een klimaatbestendige en waterveilige inrichting te realiseren.



2.4 POSITIE IN DE REGIO EN ECONOMISCH PROFIEL

Tiel als regionale banenmotor

Met ruim 25.000 banen en 4.300 bedrijven (cijfers 2024) is de gemeente Tiel een belangrijke motor voor de werkgelegenheid in de regio Rivierenland. Hoewel de grootschalige logistiek een belangrijk onderdeel is van de lokale economie, is het aanbod aan werk breed verdeeld. De gezondheids- en welzijnszorg, groot- en detailhandel, industrie, logistiek en de zakelijke dienstverlening vormen samen de grootste sectoren. Deze brede economische basis zorgt voor een stabiele en gezonde arbeidsmarkt. Bovendien reist de lokale beroepsbevolking door de gunstige ligging gemakkelijk buiten de gemeentegrenzen. Grotere steden zoals Utrecht, Arnhem, Nijmegen en 's-Hertogenbosch zijn in 45 minuten te bereiken met de auto. Tevens is het treinstation Tiel het eindpunt van de spoorlijn tussen Utrecht en Tiel, en Arnhem en Tiel.

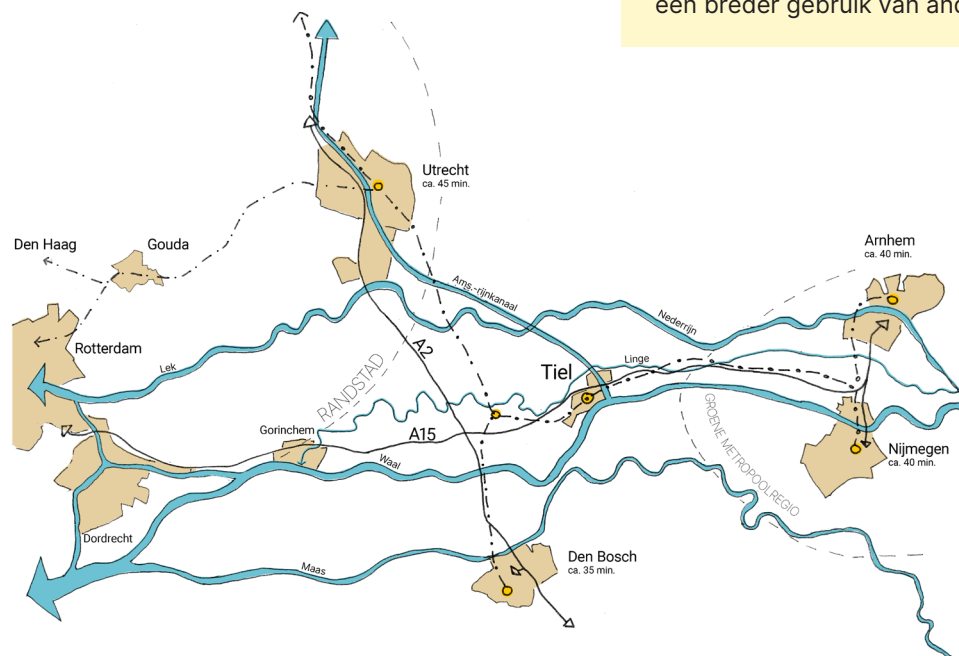
Regionale economische positie en logistiek knooppunt

Tiel ligt direct aan de A15 binnen de Gelderse Corridor en de internationale TenT-corridor (Rotterdam - Genua). Door deze gunstige ligging aan zowel vitale snelwegen als hoofdvaarwegen, de industriehaven en de containerterminal fungeert Tiel als een nationaal logistiek knooppunt van landelijke betekenis. Tiel heeft door de ontwikkeling en afronding van bedrijventerrein

Medel optimaal gebruikgemaakt van zijn strategische ligging aan belangrijke (inter) nationale vervoersassen. Hierdoor is de logistieke sector sterk gegroeid en inmiddels mede bepalend voor het lokale economische profiel inclusief grotere ondernemingen met veel personeel en internationale verbindingen.

Opgaven naar de toekomst

Tiel heeft een sterke positie als logistiek knooppunt en regionale banenmotor, maar deze economische diversiteit staat onder druk naarmate de gemeente groeit. Ook de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen is beperkt. Tiel wordt van oudsher gezien als een autostad, de groeiambitie vergroot de druk op het mobiliteitssysteem en vraagt om een breder gebruik van andere modaliteiten.



Figuur 5. Tiel in de regio (RUIMTEVOLK)

3

Drie integrale
kernambities

In 2050 is de gemeente Tiel een aantrekkelijke en gezonde gemeente met een sterke stad, vitale dorpen en een verbindend, beleefbaar landschap. Tiel is gegroeid met kwaliteit, waardoor de stad en dorpen beter in balans zijn. Tiel weet haar strategische ligging in het netwerk van wegen, spoorwegen en vaarroutes optimaal te benutten. Hiermee bindt zij nieuwe inwoners en innovatieve sectoren. Dit resulteert in een compacte stad met alle nodige voorzieningen om prettig te wonen, werken, recreëren en verblijven. Inwoners van Tiel vormen een sociale gemeenschap die van aanpakken weet. Een gemeenschap waarin iedereen een stabiele basis heeft, gelijke kansen krijgt en in een gezonde leefomgeving woont en leeft. Tiel is weer trots op haar rijke Hanzeverleden en haar unieke ligging in het prachtige Betuwelandschap.



Om dit beeld te bereiken, maken we een aantal keuzes. We moeten immers zorgvuldig omgaan met de ruimte die we hebben. We bouwen voort op de kenmerken en kwaliteiten die we als stad, dorpen en landschap te bieden hebben. In het verlengde van de Toekomstvisie, de Schaalsprong en op de opbrengsten van de werkateliers, de gemeenteraad en het college zijn drie integrale kernambities met ruimtelijke keuzes geformuleerd:

1. **Bouwen aan een sterke groei in balans**
2. **Versterken van een toekomstbestendige en verbonden economie**
3. **Werken aan een beleefbaar, gastvrij en productief buitengebied tussen Waal en Linge**

Werken aan de toekomst van Tiel kan niet zonder de thema's gezondheid en (fysieke) veiligheid. Sterker nog, richting 2050 vormen ze de basis en randvoorwaarden waar vanuit we als gemeente denken en handelen. Op het gebied van veiligheid hebben we aandacht voor thema's zoals brandveiligheid, omgevingsveiligheid, risicobeheersing, crisisbeheersing en het creëren van veilige openbare ruimtes. Daarbij gaat het onder andere over het anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering. Samen met onze ketenpartners werken we aan een leefomgeving die bijdraagt aan een goede kwaliteit van leven. Waarin de samenleving bekend is met de eventuele risico's en weet hoe te handelen.

Voor een gezonde leefomgeving stellen bestaande wet- en regelgeving eisen en normen aan geur, geluid, water, bodem, licht- en luchtkwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten hieraan voldoen. Bij de inrichting van onze leefomgeving kiezen we voor ontwikkelingen die een gezonde en veilige leefomgeving versterken en gezondheidsschade en veiligheidsrisico's zoveel mogelijk voorkomen. Ook houden we rekening met aanvullende (lokale) regelgeving op het gebied van gezondheidsbescherming en omgevingsveiligheid, als nieuwe landelijke juridische mogelijkheden en/of wetenschappelijke inzichten daartoe aanleiding geven.

3.1 KERNAMBITIE 1: BOUWEN AAN EEN STERKE GROEI IN BALANS

De ontwikkeling van Tiel gaat verder dan de fysieke inrichting van de stad, we willen bijdragen aan het welzijn en de brede welvaart van onze inwoners. De kwaliteit van de leefomgeving wordt in belangrijke mate bepaald door de manier waarop inwoners met elkaar samenleven en gebruik kunnen maken van voorzieningen. Daarom zien we een sterke sociale basis als een essentieel onderdeel van de ruimtelijke ontwikkeling van Tiel. De groei van de stad gaat hand in hand met een sterke sociale infrastructuur, met toegankelijke voorzieningen, ruimte voor ontmoeting en een leefomgeving die gezondheid, inclusiviteit en sociale samenhang ondersteunt.

Geregisseerde groei door schaa sprong

We gaan in Tiel geregisseerd groeien, en dat doen we niet zomaar. We sturen op groei als middel om onze gemeente sterker, vitaler en toekomstbestendig te maken en de stad en dorpen beter in balans te brengen. We doen dit door een schaa sprong te maken naar 50.000+ inwoners en 5.000 extra woningen. Met de groei geven we antwoord op de lokale vraag naar woningen en zetten we in op het aantrekken van nieuwe inwoners. Met de groei van de stad groeit ook de sociale infrastructuur mee.

De leefbaarheid staat momenteel in delen van Tiel onder druk, mede door een relatief eenzijdige

samenstelling van de woningvoorraad. We werken daarom aan een betere balans in onze bevolkingssamenstelling, ons woningaanbod en onze wijken. Het doel is: wijken en dorpen met een gedifferentieerd woningaanbod van koop- en huurwoningen, grote en kleinere woningen en diverse typologieën en woonvormen.

In het kader van de schaa sprong hebben we al plannen voor 2.700 van deze 5.000 woningen. Voor zo'n 2.300 woningen zoeken we nog ruimte. Hiervoor gaan we aan de slag met onder andere

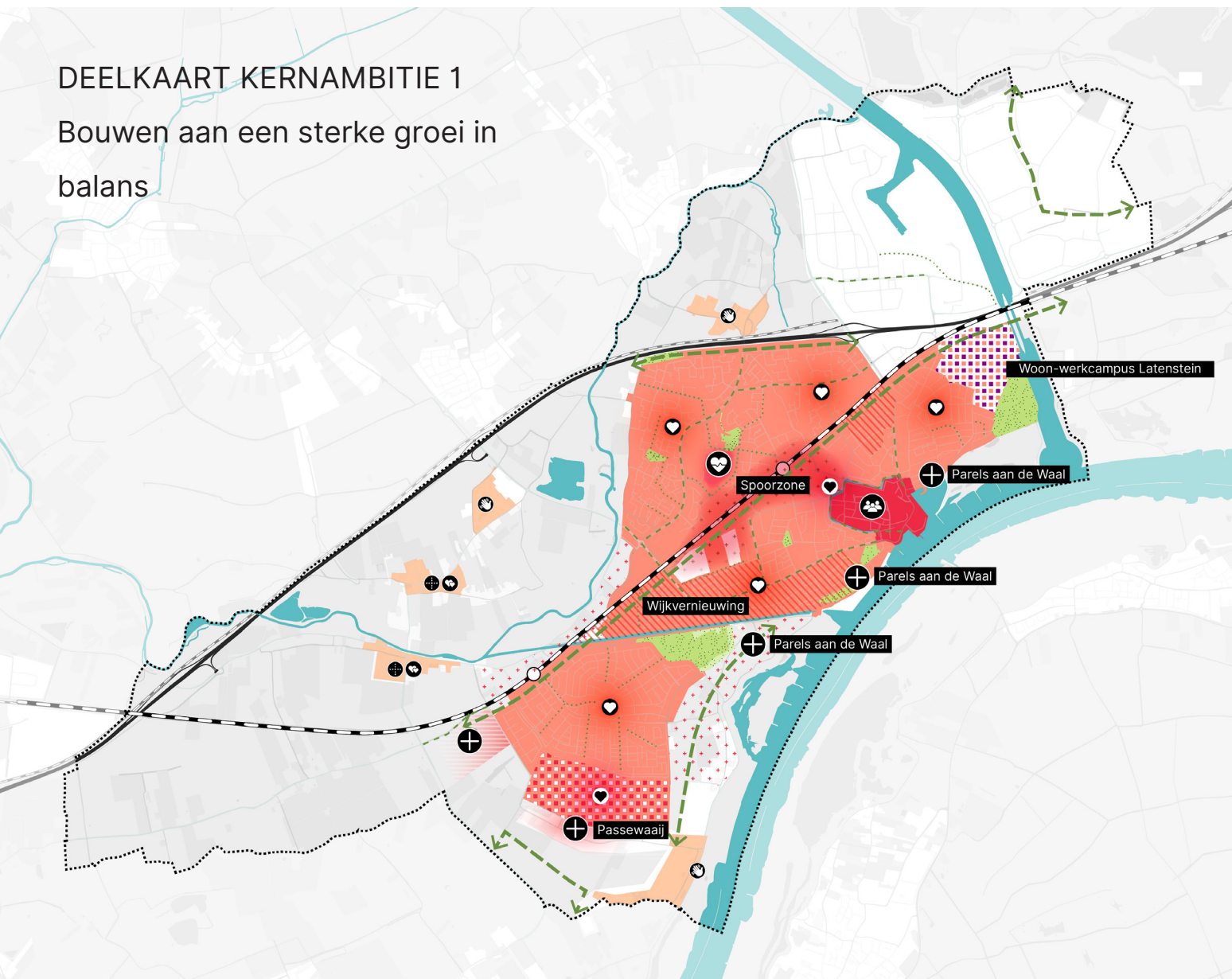
de ontwikkeling van de Waalzone (Parels aan de Waal) en Latenstein. Daarnaast gaan we aan de slag met de verstedelijking Passewaaij 9-11 en 12-14 aan de westzijde richting Geldermalsen. Ook versterken we bestaande wijken door wijkvernieuwing en verdichting.

In het kort kiezen we voor:

- Inzetten op geregisseerde groei door inbreiding én uitbreiding voor een sterker, vitaler en toekomstbestendiger Tiel.
- Een schaa sprong naar 50.000+ inwoners en 5.000 extra woningen om te voldoen aan de lokale vraag en nieuwe inwoners aan te trekken.
- Inzetten op gemengde wijken en dorpen door meer balans in de woningvoorraad.
- Voorzieningen nabij en bereikbaar in dorps- en wijkhart.
- Woonzorgzones met nieuwe woonvormen voor senioren nabij wijkhart.
- Een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050 en een duurzame woningvoorraad.
- Een gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving met aandacht voor kwalitatief groen en veilige routes.
- Veerkrachtige dorpen met een basisvoorzieningenniveau passend bij de dorpse maat en schaal.
- Behoud, bescherming en versterking van erfgoed, ook door verduurzaming en herbestemming.

DEELKAART KERNAMBITIE 1

Bouwen aan een sterke groei in balans



LEGENDA

- Woonwijken
- Binnenstad
- Dorpen en buurtschappen
- Passewaaij 9,10,11
- Latenstein woon-werkgebied
- + Wonen in buitenplaatsen
- + Uitbreiding i.h.k. van de schaa sprong
- Dorps bouwen voor eigen behoefte
- Spoorzone
- Regionaal zorgcluster
- Wijkvernieuwing
- ♥ Wijkharten bestaand / te ontwikkelen
- Dorpsharten
- Ontmoetingsplekken
- Complete binnenstad
- Robuuste groenblauwe structuren
- Hoofdwegen met groene ruggengraat
- Groene en gezonde wijkparks en boomgaarden

Figuur 6. Ambitiekaart Bouwen aan een sterke groei in balans (RUIMTEVOLK)

De gemeente ziet de locaties Lingehoven, Passewaaij 9-11 en Passewaaij 12-14 als gebieden die een rol kunnen spelen in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Tiel. We willen deze gebieden ontwikkelen naar stedelijke functies, met woningbouw en de voorzieningen die daarbij horen. Met deze omgevingsvisie spreken we uit dat we de ruimtelijke ontwikkeling van deze gebieden actief gaan onderzoeken, voorbereiden en uitvoeren.

Ook op lange termijn blijven we sturen op geregisseerde groei, waarbij onze focus niet zozeer op de aantallen ligt, maar op de kwaliteit van de leefomgeving en woningvoorraad. We kiezen daarom voor inbreiding én uitbreiding. De bijdrage aan de overkoepelende ambitie 'stad en dorpen in balans' is leidend in de keuzes die gemaakt worden in de prioritering. We blijven werken aan wijkvernieuwing en verdichten waar mogelijk. Daarnaast zien we in aansluiting op Veilingterrein en Lingehoven kansen voor de ontwikkeling van de Spoorzone. Op de lange termijn zien we mogelijkheden voor een sprong over de A15. Hier liggen kansen om de verbinding met het buitengebied te versterken en unieke woonmilieus te creëren voor nieuwe doelgroepen.

Balans in woningvoorraad door wijkgerichte aanpak

Door wijkvernieuwing en verdichting werken we aan meer balans in de meest kwetsbare, bestaande wijken. Denk hierbij aan wijken met een eenzijdige woningvoorraad, een hoog aandeel sociale huurwoningen of waar de leefbaarheid onder druk staat. Dit geldt bijvoorbeeld voor

Wadenoiënlaan e.o., Hertogenwijk, De Lok en Tiel West. Grote opgaven pakken we parallel op om zo de gestapelde problematiek in deze wijken terug te dringen.

Om de (dubbele) vergrijzing het hoofd te bieden, stimuleren we doorstroming door het toevoegen van nieuwe woonvormen voor senioren. De focus ligt daarbij op eigentijdse, geclusterde woonvormen zonder zorg. Denk hierbij aan bijvoorbeeld knarrenhofjes. Daarnaast onderzoeken we hoe zorggeschikte woonplekken voor senioren kunnen worden ingepast. Nieuwe woonvormen voor senioren laten we zoveel mogelijk landen in de nabijheid van de wijkhartten in zogenaamde woon-zorgzones. Ook zetten we in op de transformatie van het bestaande woningaanbod. Hierbij zoeken we de samenwerking op met onze woon- en zorgpartners.

Voorzieningen nabij en bereikbaar

We werken op buurt- en wijkniveau aan sterke gemeenschappen door middel van dorps- en wijkhartten. Dit is een clustering van (basis) voorzieningen, waar mogelijk in multifunctionele accommodaties. Met de groei van de stad groeien ook de basisvoorzieningen mee. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen zorgen we voor een goede aansluiting met bestaande wijkhartten of creëren we nieuwe.

Voor bovenwijkse voorzieningen zoals specialistische zorg, middelbaar- en beroepsonderwijs, sport en cultuur sturen we op kwaliteit, efficiëntie en specialisatie in bovenwijkse

campussen. We vinden het belangrijk dat deze voorzieningen toegankelijk en laagdrempelig zijn en relatief snel bereikbaar voor alle inwoners.

Meedoen aan de warmtetransitie

Onze ambitie is om in 2050 een aardgasvrije gebouwde omgeving te realiseren. Deze opgave omvat alle gebouwen binnen de gemeente: woningen, kantoren, maatschappelijk vastgoed en bedrijfspanden. De bestaande woningvoorraad krijgt een belangrijke plaats binnen onze aanpak. We stimuleren het isoleren van woningen, zodat deze geschikt worden voor een aardgasvrije toekomst. Waar mogelijk benutten we koppelkansen met andere opgaven in de openbare ruimte, zoals onderhoud, herinrichting en klimaatadaptatie. Bij nieuwbouw sturen we op netbewuste, energiezuinige woningen en het gebruik van duurzame energie en materialen.

Betaalbaarheid is binnen de warmtetransitie een belangrijk uitgangspunt, zowel in termen van nationale kosten als de kosten voor de eindgebruiker. Om te komen tot een breed gedragen transitie in Tiel zetten we in op participatie met inwoners bij de uitvoering van het Warmteprogramma en het opstellen van wijkuitvoeringsplannen. Daarnaast werken we nauw samen met partners zoals woningcorporaties en de netbeheerder. In het nog vast te stellen Warmteprogramma werken we de aanpak van de warmtetransitie verder uit, inclusief fasering en prioritering. Ook brengen we daarin in beeld welke warmtebronnen kansrijk zijn om verder te onderzoeken voor een mogelijk warmtenet.

Een gezonde en veilige leefomgeving

We streven naar een gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving van onze wijken en dorpen met aandacht voor kwalitatief groen en veilige routes. We creëren plekken om te bewegen, ontmoeten en ontspannen. Zo stimuleren we gezond leven, vergroten we de leefbaarheid en zorgen we voor klimaatbestendige of -adaptieve openbare ruimte.

Een veilige leefomgeving is voor ons voorwaardelijk bij elke nieuwe ontwikkeling. We houden actuele normen voor schone lucht, geluidsbelasting, geur en omgevingsveiligheid in acht om het welzijn van onze inwoners te waarborgen.

Veerkrachtige dorpen

Naar de toekomst toe versterken we de identiteit en kracht van de dorpen en buurtschappen Wadenhoijen, Kapel-Avezaath, Zennewijnen, Bergakker en Veluwe. Belangrijke opgaven zijn bouwen voor de lokale behoefte en de (fiets) verbinding met omliggend buitengebied en de stad Tiel. We borgen een basisvoorzieningenniveau dat past bij de dorpse maat en schaal. Daarnaast biedt de schaalessprong kansen voor dorpen als Wadenhoijen om het voorzieningenniveau te versterken. Hiervoor kunnen ook vrijkomende agrarische gronden getransformeerd worden, mits landschappelijk kwalitatief ingepast met oog voor het principe 'water en bodem sturend'.

Kwalitatief erfgoed

We zijn trots op ons gebouwd erfgoed, de landschappelijke kwaliteiten en immaterieel

erfgoed. Het behoud, de bescherming en de versterking van het erfgoed in Tiel vinden niet alleen op het niveau van individuele monumenten plaats, maar houden ook rekening met hun ruimtelijke en landschappelijke context. Dit betreft de borging van de omgeving van monumenten conform de uitgangspunten van het Verdrag van Granada (1985).

Het erfgoed in Tiel draagt bij aan de kwaliteit en uitstraling van de leefomgeving. Door zorgvuldige instandhouding van monumenten en hun directe omgeving wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Erfgoed fungeert daarmee als drager voor aantrekkelijke, herkenbare en hoogwaardige openbare ruimtes. Verduurzaming van erfgoedobjecten en herbestemming om leegstand te voorkomen wordt gestimuleerd.



3.2 KERNAMBITIE 2: VERSTERKEN VAN EEN TOEKOMSTBESTENDIGE EN VERBONDEN ECONOMIE

Tiel heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers, toeristen, onderwijsinstellingen en onze inwoners. Ook naar de toekomst toe blijven we hierin investeren. De gunstige positie in de Gelderse Corridor en TenT-corridor (Rotterdam-Genua) met auto-, water- en treinverbindingen (gericht op personenvervoer) zijn de dragers onder het vestigingsklimaat en heeft een aantrekkende werking voor bedrijven in de sectoren handel en logistiek. We koesteren deze sterke sector, het vormt mede de ruggengraat van onze lokale en regionale economie.

Breed en toekomstbestendig economisch profiel

Naar de toekomst toe blijven we inzetten op het ontwikkelen van een economie die schokbestendig is en niet afhankelijk is van één dominante sector. We investeren in een divers economisch profiel. We bouwen voort op ons bestaande logistieke profiel en versterken onze regionale positie door de verbreding van ons profiel langs drie economische pijlers: innovatieve maakeconomie en circulariteit; zorg en welzijn en recreatie en toerisme.

→ **Pijler 1: innovatieve maakeconomie en circulariteit.** Deze pijler is bij uitstek gedreven door het aanwezige ondernemerschap in het MKB. Als we de krachten bundelen, zien we kansen voor Tiel als maakstad. Hiervoor zoeken we de samenwerking op

met onderwijsinstellingen en bestaande ondernemers in de gemeente en regio.

- **Pijler 2: zorg en welzijn.** We koesteren de regionale functie van het Ziekenhuis Rivierenland als banenmotor en willen ruimte bieden aan bedrijvigheid in de zorg- en welzijnssector.
- **Pijler 3: recreatie en toerisme.** We benutten het recreatieve en toeristisch potentieel van de binnenstad en het buitengebied optimaal. Er liggen kansen om deze groeiende sectoren te versterken door het profiel van Tiel beter te definiëren en uit te dragen.

Optimaal ruimtegebruik en klimaatbestendige openbare ruimte

De ruimtelijke opbouw, van intensieve industrie en logistiek in het noordoosten naar groen wonen en het buitengebied in het zuidwesten van de gemeente, vormt een krachtig en logisch principe. We willen dit principe behouden, verder versterken en als leidraad gebruiken voor toekomstige keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling van Tiel.

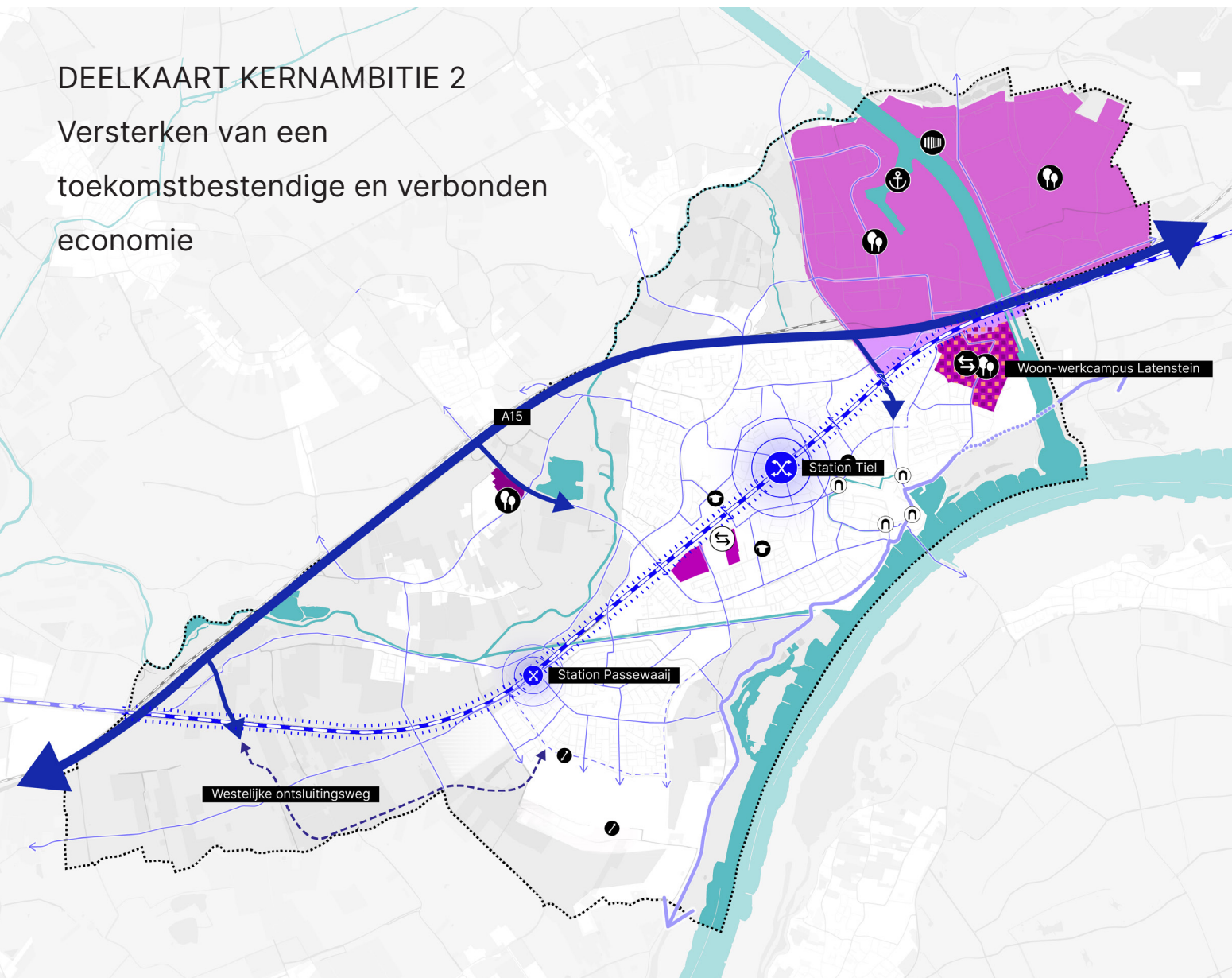
Economische ontwikkeling moet passen binnen een evenwichtige ruimtelijke structuur. Voor grotere uitbreidingen zijn de mogelijkheden binnen de gemeentegrenzen bereikt. De gemeente stuurt daarom op zorgvuldig ruimtegebruik en

In het kort kiezen we voor:

- Een divers economisch profiel: innovatieve maakeconomie en circulariteit, zorg en welzijn, recreatie en toerisme als pijlers.
- Een evenwichtige ruimtelijke structuur en zorgvuldig ruimtegebruik.
- Vergroening, verduurzaming en klimaatadaptieve inrichting van bedrijventerreinen, met ruimte voor de transitie naar een circulaire economie.
- Koppelen van economische groei aan de ontwikkeling van onze inwoners, zodat talent uit alle wijken kan doorgroeien.
- Uitstekende bereikbaarheid en multimodaliteit als troef voor economie.
- Het versterken van het fietsnetwerk in en om de stad.
- Een bruisende en vitale binnenstad als huiskamer van ontmoeting, winkelen, cultuur, horeca, evenementen en vermaak.

DEELKAART KERNAMBITIE 2

Versterken van een
toekomstbestendige en verbonden
economie



LEGENDA

- Bovenregionale bedrijventerreinen
- Onderzoeksgebieden
- Kantorenpark
- Lokaal bedrijventerrein
- Latenstein woon-werkgebied
- ↻ Transformatie-opgave lange termijn
- 🚚 Containerterminal Medel
- ⚓ Industriehaven
- 🎓 Onderwijscampus
- 🔄 Knooppuntontwikkeling station Tiel en Passewaaij
- ↔ Westelijke ontsluitingsweg
- 🚗 Logistieke as + stedelijke inprikker auto
- 🚲 Zoekzone snelfietsroute F15
- 🚲 Recreatief fietsnetwerk bestaand trace & ontbrekende schakels
- 🚲 Hoofdnetswete fiets bestaand trace & ontbrekende schakels
- 🚲 Bestaande en nieuwe fietsverbindingen noord-zuid
- 🚲 Elektrificatie spoorlijn
- 🚲 Poortenstelsel binnenstad
- 🚲 Ontbrekende schakel rondweg Passewaaij
- 🚲 Ontbrekende schakel rondweg Passewaaij

Figuur 7. Ambitiekaart Versterken van een
toekomstbestendige en verbonden economie
(RUIMTEVOLK)

de afspraken die hierover gemaakt zijn in het Regionaal Programma Werklocaties. Daarnaast zetten we in op efficiënt en multifunctioneel ruimtegebruik waar dat kan en wenselijk is. We onderzoeken hoe we de beschikbare milieuruimte op bedrijventerreinen optimaal kunnen benutten.

Wel sturen we op de bedrijventerreinen op vergroening, verduurzaming en een klimaatadaptieve inrichting. Richting de toekomst willen we ruimte houden voor de transitie naar een circulaire economie.

Economie ten dienste van onze inwoners

We investeren gericht in menselijk kapitaal door de groei van onze stad te koppelen aan de ontwikkeling van onze inwoners. Samen met partners in het onderwijs, de volkshuisvesting en het bedrijfsleven werken we aan robuuste leer-werk-ketens. Deze ketens garanderen een duurzame doorstroom van inwoners naar de arbeidsmarkt. Onze bedrijventerreinen fungeren als economische motoren én fysieke ontmoetingsplaatsen voor persoonlijke ontwikkeling. Zo bieden we talent uit alle wijken de kans om door te groeien via werk, opleiding of praktijkervaring. Zo maken we werk van het vergroten van de kleefkracht van jong talent en aantrekken van (kapitaalkrachtige) arbeidskrachten uit de regio. Daarnaast streven we naar groei in sectoren en werkgelegenheid die aansluiten op de doelgroepen die we naar Tiel willen trekken.

Multimodaliteit als troef voor onze economie

De centrale ligging en multimodale bereikbaarheid van Tiel zijn en blijven onze grootste troef. De groeiambities vragen keuzes om de uitstekende bereikbaarheid ook in de toekomst te blijven garanderen. Met de ontwikkeling van de spoorzone en woon-werkcampus Latenstein neemt het belang van een goede bereikbaarheid in de stad met de fiets en openbaar vervoer toe. We werken toe naar een bereikbare stad langs twee sporen: externe (regionale) bereikbaarheid met de auto én openbaar vervoer; intern ligt de focus op fietsen en wandelen, zonder de bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer uit het oog te verliezen. Ter versterking van de (externe) regionale bereikbaarheid zetten we in op:

- Een sterkere positie van Tiel in het spoorwegennet door een hoogfrequente treinverbinding (sprinter) tussen Utrecht en Elst via Tiel. De elektrificatie van de spoorlijn tussen Elst en Tiel is hier een belangrijkste stap in. De ontwikkeling van de spoorzone en campus Latenstein vergroten het belang van een goede bereikbaarheid met de fiets en het openbaar vervoer in de stad. We zien met name de fiets als belangrijk vervoermiddel voor 'the last mile' en zetten daarom in op uitstekende fietsverbindingen van en naar station Tiel.
- Het laten meegroeien van de busverbindingen met de groei van de stad. Dit geldt met name voor de beoogde uitbreidingen rondom Passewaaij. En het behoud van de regionale busverbindingen in de dorpen. Reeds zijn lijn 48 en 148 uitgebreid om een goede busverbinding tussen Passewaaij, de binnenstad, Kellen en Medel te waarborgen.

→ De aanleg van de Westelijke Ontsluitingsweg met de toe- en afrit 31 Wadenhoijen aan de A15. Met deze nieuwe, derde ontsluiting van de gemeente Tiel, zal de gehele westzijde van Tiel naar de A15 beter ontsloten worden. Dit geldt voor onder andere Passewaaij, Rauwenhof, Tiel West, Drumpt, Hertogenwijk en het gehele buitengebied tussen de Waal en A15. Hierbij hebben we aandacht voor de landschappelijke inpassing.

→ Het op peil houden van de autobereikbaarheid. We zoeken hierin naar maatwerk door bijvoorbeeld gedifferentieerde parkeerregulering afhankelijk van het woonmilieu en de mate van stedelijkheid. Met een geactualiseerd wegcategoryeringsplan 2026-2036 zorgen we ervoor dat de toekomstige weginrichting in de gehele gemeente bijdraagt aan een herkenbaar, veilig en goed werkend wegennet, waarin functie, vormgeving en gebruik met elkaar in balans zijn.

→ Het vergroten van de vervoersbewegingen over water door de modal shift mogelijkheden van de containerterminal op Medel en de industriehaven van Kellen beter te benutten en te versterken. Dit kan bijvoorbeeld middels een Multimodaal Vervoer Hub op Medel om onze positie in de Ten-T corridor te versterken.

Een kwalitatief en verbonden fietsnetwerk

We versterken het fietsnetwerk in en om de stad. Dit betreft zowel de kwaliteit van de fietspaden als het faciliteren van een toegankelijk fietsnetwerk

en -stallingsmogelijkheden. Op alle tracés hebben we aandacht voor de sociale veiligheid door de inrichting van de openbare ruimte, verlichting, het toevoegen van woningen voor 'ogen op straat' en levendigheid langs de route. We spannen ons in voor het volgende:

- Een sterk **hoofdfietsnetwerk** voor optimale verbindingen in alle windrichtingen. Om een sterk netwerk te realiseren, is het nodig om de barrièrewerking van het spoor op enkele plekken te slechten. We zoeken de samenwerking met onze buurgemeenten en Prorail op voor een goede aansluiting op het provinciale hoofdfietsroutenetwerk.
- Een **snelfietsroute** in west-oostelijke richting met een zoekzone langs het spoor. De snelfietsroute sluit aan op het regionale tracé vanuit Geldermalsen via Tiel naar Buren. De snelfietsroute is obstakelvrij en is groen ingebed, bijvoorbeeld door een groenstrook langs de snelfietsroute.
- Een **recreatieve fietsroute** in west-oostelijke richting langs de Waal. De afgelopen jaren is hard gewerkt aan de dijkversterking conform masterplan Gastvrije Waaldijk. De recreatieve fietsroute is daarmee feitelijk aanwezig. De enige maar wel belangrijke ontbrekende schakel is de fietsverbinding over het Amsterdam-Rijnkanaal. Ter bevordering van de sociale veiligheid zorgen we voor een goede aantakking van de woningbouwontwikkelingen in het kader van de 'Parels aan de Waal' en de dorpen Wadenhoijen en Kapel-Avezaath.

Een bruisende en vitale binnenstad

We zien de binnenstad als belangrijke drager voor de economie, de identiteit en aantrekkelijkheid van Tiel. Richting de toekomst willen we de binnenstad beter in positie brengen en het unieke profiel ervan steviger uitdragen. De binnenstad is voor ons een bruisende huiskamer van ontmoeting, winkelen, cultuur, horeca, evenementen en vermaak. We willen een goede balans tussen reuring en aantrekkingskracht voor bezoekers in de binnenstad. We zien de komst van nieuwe inwoners als een kans om meer draagkracht te creëren voor regionale voorzieningen zoals Theater Agnietenhof, cultureel centrum Zinder en de winkels en horeca van de binnenstad.



3.3 KERNAMBITIE 3: WERKEN AAN EEN BELEEFBAAR, GASTVRIJ EN PRODUCTIEF BUITENGEBIED TUSSEN WAAL EN LINGE

We zijn trots op ons landschap met een rijke cultuurhistorie en we koesteren het buitengebied van Tiel.

Aantrekkelijk en beleefbaar fruitlandschap

In de profilering en programmering van het buitengebied richten we ons op twee speerpunten:

→ Vergroten van de **aantrekkelijkheid en beleefbaarheid**. Het buitengebied draagt significant bij aan de leefbaarheid voor onze inwoners en de aantrekkingskracht op bezoekers. Recreatie, natuurwaarden en beleving zijn belangrijk voor nieuwe doelgroepen die we in het kader van de Schaalsprong naar Tiel willen trekken. Hiertoe hebben we de ambitie om de beleefbaarheid en herkenbaarheid van het Betuwse landschap te versterken. De rivieren, zoals de Linge en de Waal, de fruitteelt en de karakteristieke afwisseling van oeverwallen en komgronden vormen daarbij de belangrijkste identiteitsdragers.

→ **Koesteren van de fruitteelt en landbouw.**

Landbouw en fruitteelt zijn onlosmakelijk verbonden met de identiteit van Tiel. Het buitengebied vervult een cruciale economische functie door de diepgewortelde agrarische activiteiten die de stad en het omliggende landschap karakteriseren. We koesteren deze

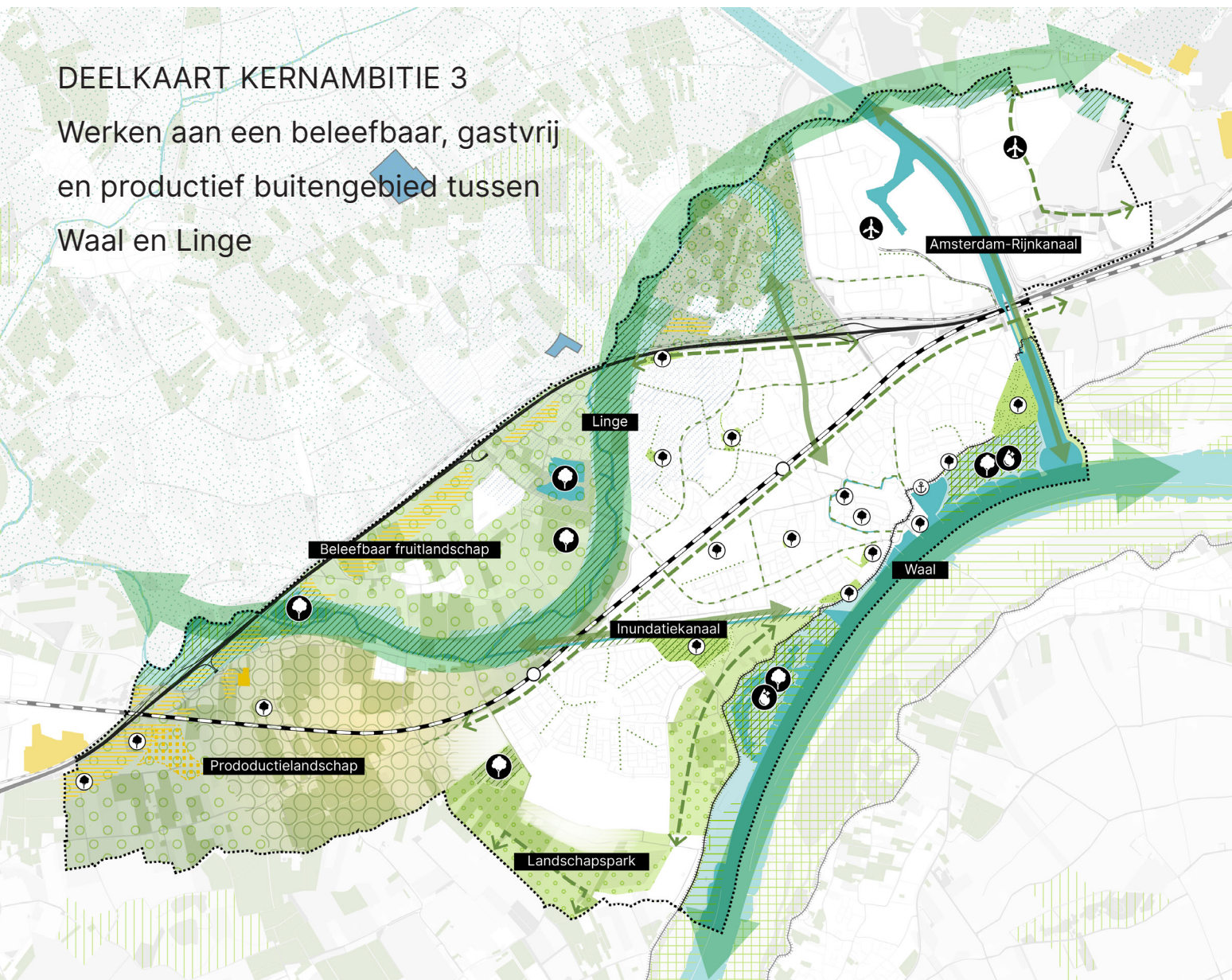
sector en zetten in op een gezonde balans tussen agrarische productiviteit, recreatie, bereikbaarheid en beleving. In de toekomstige inrichting van het gebied zoeken we de synergie tussen de verschillende functies. We benutten nadrukkelijk koppelkansen voor natuurontwikkeling en recreatie, zonder de

In het kort kiezen we voor:

- Een aantrekkelijk en beleefbaar fruitlandschap.
- Een gezonde balans tussen agrarische productiviteit, recreatie, bereikbaarheid en beleving.
- Ruimte voor natuur, biodiversiteit, water(berging) en recreatie langs de Linge en de Waal.
- Sterke groenblauwe verbindingen tussen het buitengebied en het stedelijk gebied in Tiel en de dorpen.
- Een weerbaar en klimaatbestendig buitengebied, waarbij we rekening houden met het bodem- en watersysteem bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Ruimte voor wonen in buitenplaatsen.
- Regie op de transformatiemogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).
- Behouden en versterken van groen en funerair erfgoed.
- Ruimte voor duurzame energieopwek en een gebalanceerd energiesysteem waar opslag en gebruik beter op elkaar zijn afgestemd.

DEELKAART KERNAMBITIE 3

Werken aan een beleefbaar, gastvrij
en productief buitengebied tussen
Waal en Linge



LEGENDA

- Lingezone
- Waalzone
- Oeverwallen: Productielandschap
- Oeverwallen: Charmant fruitlandschap
- Oeverwallen: Groenblauw landschapspark
- Ecologische groenstructuren en verbindingzones
- Robuuste groenblauwe structuren
- Hoofdwegen met groene ruggengraat
- Groene structuren op wijkniveau
- Groene en gezonde wijkparks en boomgaarden
- Robuuste natuurgebieden, landgoederen en plassen
- Beschermd gebied
- N2000
- NNN
- Nationaal landschap Rivierenland
- Drinkwaterwingebieden + WKO restrictiegebied
- Primaire waterkering
- Zonnepark toegestaan 300m zone A15
- Zonnepark huidige
- Zoekgebieden voor grootschalig windenergie
- Zoekgebieden voor kleinschalige windmolens
- Jachthaven en riviercruises
- Groenblauwe Waalparel

Figuur 8. Ambitiekaart Werken aan een beleefbaar, gastvrij en productief buitengebied tussen Waal en Linge (RUIMTEVOLK)

economische vitaliteit van de fruitteelt uit het oog te verliezen. Daarnaast houden we rekening met strategische belangen, zoals de eventuele toekomstige ruimtebehoefte voor drinkwaterwinning.

Ruimte voor recreatie

Langs de Linge en de Waal met hun uiterwaarden geven we meer ruimte aan natuur, biodiversiteit, water(berging) en verbeteren we de mogelijkheden om het gebied recreatief beleefbaar te maken. Het natuurgebied Wetlands Passewaai is hier een mooi voorbeeld van. We willen recreatieve en toeristische mogelijkheden vergroten, bijvoorbeeld door middel van verblijfsrecreatie en wandel- en fietsroutes. We zoeken daarvoor ook de aansluiting met de regionale routes van Buren, West Betuwe en Neder-Betuwe.

We realiseren sterke groenblauwe verbindingen tussen het buitengebied en het stedelijk gebied in Tiel en de dorpen. Hiermee brengen we het groen dicht bij onze inwoners. Het buitengebied is bij uitstek de plek waar gemeenten elkaar raken. In de ontwikkeling van en keuzes voor het buitengebied zoeken we dan ook nadrukkelijk de samenwerking op met onze buurgemeenten, in dit geval Buren en West Betuwe. Dit krijgt al vorm in het gebiedsproces Tiel West - Geldermalsen Oost. In dit gebied komen veel opgaven samen zoals voorzieningen, wonen, bereikbaarheid, toerisme en agrarische activiteiten. Op de lange termijn onderzoeken we hoe verstedelijking in deze zone vorm zou kunnen krijgen in relatie met het buitengebied.

Water en bodem sturend

We zetten in op een weerbaar en klimaatbestendig buitengebied en houden bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening met het bodem- en watersysteem. Zo kunnen we ook in de toekomst bij veranderende klimaatomstandigheden blijven wonen, werken en recreëren in een veilige omgeving met gezonde bodem- en (drink) watersysteem. In het werken aan klimaatadaptatie zien we ook kansen om de herkenbaarheid van ons landschap te vergroten. We toetsen bij nieuwe ontwikkelingen op basis van het principe 'water en bodem sturend' of de gekozen locatie wenselijk is en of er meer geschikte alternatieve locaties beschikbaar zijn. Wanneer er geen geschikte alternatieven zijn, is het van belang dat er rekening gehouden wordt met aanvullende eisen om negatieve gevolgen van het water- en bodemsysteem te verminderen.

Wonen in het buitengebied

In en rond onze stad en dorpen zijn waardevolle buitenplaatsen te vinden. Wonen in buitenplaatsen vinden we kwalitatief passend bij het karakter van het buitengebied en willen we naar de toekomst toe behouden. Een buitenplaats is een kleinschalige woonvorm en wordt vormgegeven door een landhuis van allure met bijbehorende bijgebouwen (waarin woningen kunnen worden gerealiseerd) met een omringend, openbaar park. Landschappelijke inpassing is een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van een buitenplaats.

Voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) willen we als gemeente meer regie pakken op de

transformatiemogelijkheden. Leegstand vinden we onwenselijk, we willen versnippering van functies in het buitengebied tegengaan en het is van belang om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te borgen. We zien juist ook kansen om met vrijkomende agrarische bebouwing mooie kwalitatieve toevoegingen aan het buitengebied te realiseren die passen bij het gewenste profiel van het buitengebied.

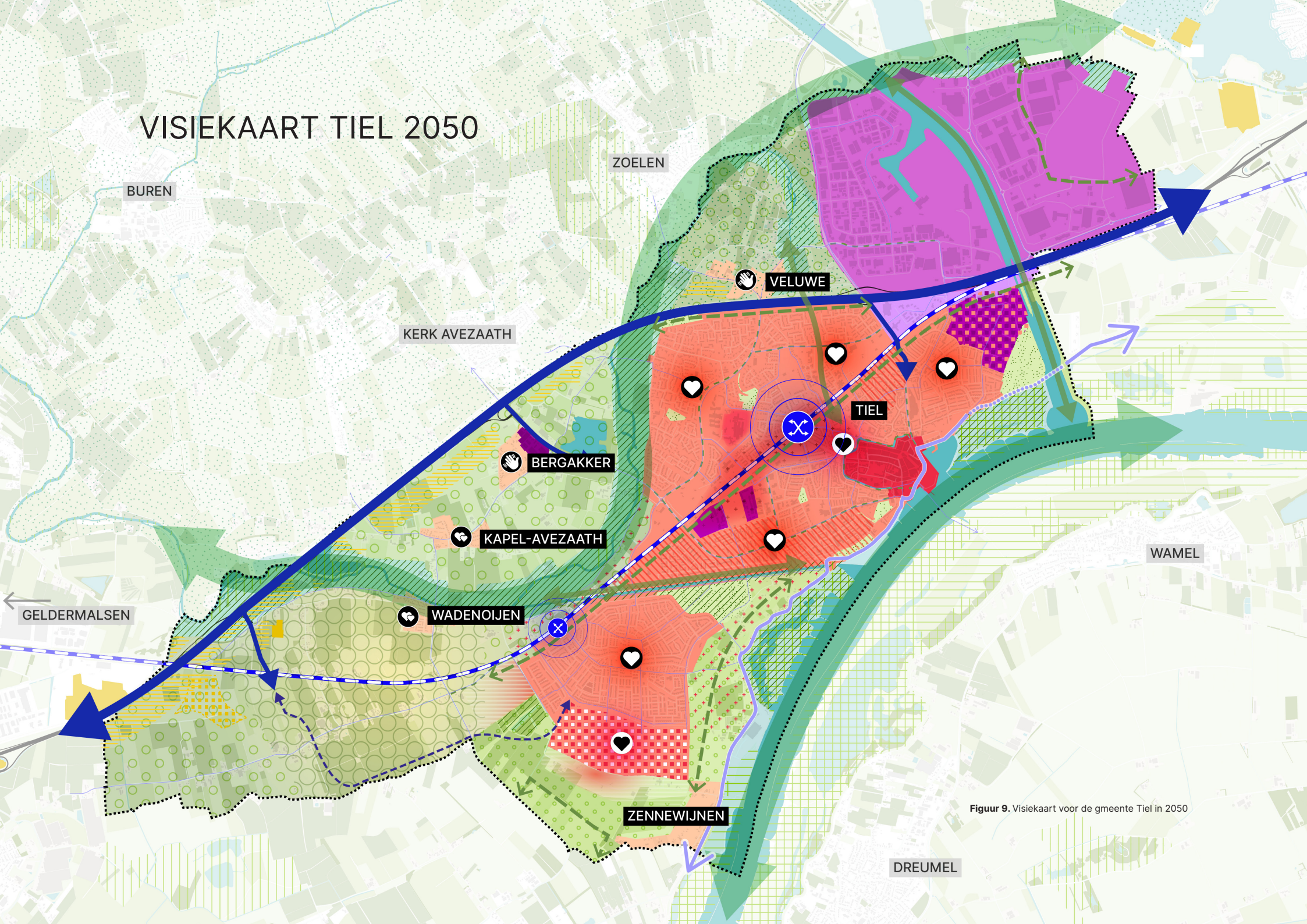
Erfgoed kleurt het buitengebied

Groen en funerair erfgoed (zoals begraafplaatsen, parken en historische groenstructuren) worden actief behouden en versterkt, met aandacht voor hun cultuurhistorische, ecologische en belevingswaarde. Daarbij wordt ingezet op het vergroten van de onderlinge samenhang en herkenbaarheid binnen de gemeente.

Ruimte voor duurzame energieopwek

We geven invulling aan de lokale doelstellingen voor duurzame energieopwek vanuit de RES 1.0 voor 2030. Nieuwe energievoorzieningen worden zorgvuldig ingepast in het landschap en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarbij zetten we in op een mix van zon en wind, lokaal eigenaarschap en innovatieve toepassingen. Samen met onze partners versterken we het elektriciteitsnetwerk om netcongestie te voorkomen. Tegelijkertijd werken we aan een gebalanceerd energiesysteem waarin opwek, opslag en gebruik beter op elkaar zijn afgestemd, met inzet op flexibiliteit en lokale opslag.

VISIEKAART TIEL 2050



Figuur 9. Visiekaart voor de gemeente Tiel in 2050

LEGENDA VISIEKAART TIEL 2050

WONEN EN VOORZIENINGEN

-  Woonwijken
-  Binnenstad
-  Dorpen en buurtschappen
-  Passewaaij 9,10,11
-  Latenstein woon-werkgebied
-  Wonen in buitenplaatsen
-  Uitbreiding i.h.k. van de schaalsprong
-  Spoorzone
-  Regionaal zorgcluster
-  Wijkvernieuwing
-  Wijkhart bestaand / te ontwikkelen
-  Dorpsharten
-  Ontmoetingsplekken

ECONOMIE EN MOBILITEIT

-  Bovenregionale bedrijventerreinen
-  Onderzoeksgebieden
-  Kantorenpark
-  Lokaal bedrijventerrein
-  Latenstein woon-werkgebied
-  Knooppuntontwikkeling station Tiel en Passewaaij
-  Westelijke ontsluitingsweg
-  Logistieke as + stedelijke inprikker auto
-  Recreatief fietsnetwerk
-  Hoofdnetwerk fiets

GROEN, BLAUW EN ENERGIE

-  Lingezone
-  Waalzone
-  Oeverwallen: Productielandschap
-  Oeverwallen: Charmant fruitlandschap
-  Oeverwallen: Groenblauw landschapspark
-  Ecologische groenstructuren en verbindingzones
-  Robuuste groenblauwe structuren
-  Hoofdwegen met groene ruggengraat
-  Groene en gezonde wijkparken en boomgaarden
-  N2000
-  NNN
-  Nationaal landschap Rivierenland
-  Zonnepark toegestaan 300m zone A15
-  Zonnepark huidig
-  Zoekgebieden voor grootschalig windenergie

4

Gebiedsgerichte uitwerkingen

4.1 WOONWIJKEN

Tiel kent een grote verscheidenheid aan woonwijken: van vooroorlogse woningbouw in de binnenstad, naoorlogse bouw zoals in Hertogenwijk en Tiel West, en het eigentijdse Passewaaij dat grotendeels na 2000 is gebouwd. Met name de buurten die relatief veel naoorlogse bouw kennen, hebben een hoog aandeel sociale huurwoningen en een eenzijdige voorraad van woningtypologieën. In vergelijking met andere buurten in Tiel liggen hier de grootste opgaven voor het verbeteren van de leefbaarheid.

Gebiedsspecifieke keuzes voor alle woonwijken in de stad Tiel:

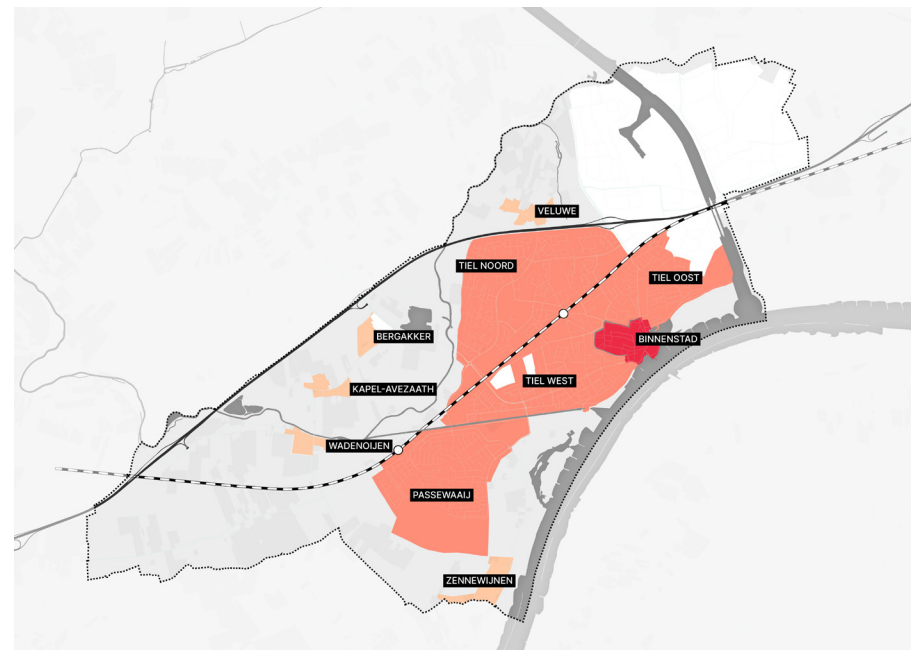
- A. Tiel staat aan de vooravond van een schaa sprong. Voor alle woningbouwontwikkelingen geldt dat we inzetten op complete en integrale gebiedsontwikkelingen. Naast het toevoegen van woningen ligt de focus op het ontwikkelen van gezonde en leefbare buurten voor onze inwoners met een sterke sociale basis met voorzieningen en ontmoetingsplekken.
- B. We streven naar gemengde wijken met een gezonde mix van huur en koop, en een goede verdeling tussen betaalbare, middeldure en duurdere woningen. Zo blijft Tiel aantrekkelijk voor mensen in verschillende levensfasen en inkomensgroepen. We hebben hierbij nadrukkelijk aandacht voor typologieën en

prijssegmenten die ondervertegenwoordigd zijn in Tiel, zoals koopwoningen in het midden- en hogere segment.

- C. Elke woonwijk beschikt over een wijkhart met een ontmoetingsplek, die optimaal bereikbaar is te voet of met de fiets. Deze wijkharten vormen de sociale basis en versterken gemeenschappen. Denk hierbij aan laagdrempelige ondersteuning, ruimte voor vrijwilligersactiviteiten en preventieve inzet.

- D. We maken onderscheid in economische en maatschappelijke wijkharten. Onder economische wijkharten verstaan we dagelijkse winkels zoals een supermarkt, in de maatschappelijke wijkharten komen basisvoorzieningen zoals onderwijs, eerstelijnszorg en sociale functies samen. In de stedelijke programmering van wijkharten houden we rekening met specifieke behoeften en kenmerken van de buurt (gezinssamenstelling, woontypologie,

Figuur 10. gebiedsindeling
bebouwd gebied o.a.
woonwijken (RUIMTEVOLK)





Figuur 11. collage woonwijken (RUIMTEVOLK)

beoogde doelgroepen). Tegelijkertijd bewaken we de samenhang van het stadsbrede aanbod en een goede spreiding van voorzieningen. Naar de toekomst versterken we de bestaande wijkhartten door economische en maatschappelijke functies waar mogelijk slim met elkaar te verbinden, bijvoorbeeld in een multifunctionele accommodatie, of door een logische clustering van functies in de wijk. Niet-dagelijkse winkels (zoals recreatief winkelen) worden zoveel mogelijk geclusterd in de binnenstad, en dus niet in de wijkhartten.

- E. We zetten in op het behoud en het toekomstbestendig maken van de huidige sportparken en sportvoorzieningen. We streven naar inclusieve, toegankelijke en bereikbare voorzieningen voor bewoners uit alle wijken van Tiel. Door sportaccommodaties te verduurzamen en klimaatadaptief in te richten, leggen we een stevig fundament voor de toekomst. De beoogde schaa sprong van de stad kan op termijn leiden tot een ruimtelijke herschikking of uitbreiding van locaties om de groei van het inwonertal op te vangen. We werken dit nader uit in het Integraal huisvestingsplan.
- F. We versterken de grote en robuuste groenstructuren van onze stad als ecologische structuren. Dit betreft onder andere alle parken (waaronder de Elzenpasch, de Ambtmanstuin, de Kleine Plantage), de groene spoorzone, de gracht om de binnenstad, het Inundatiekanaal, de uiterwaarden van de Waal en Linge, en de Dode Linge. Daarnaast zetten we in op de groenblauwe dooradering van onze stadswijken.

- G. Met kwalitatief groen, veilige routes en aantrekkelijke ommetjes bouwen we aan een gezonde leefomgeving die de beweegvriendelijkheid van de wijken vergroot. We richten de openbare ruimte zo in dat er maximale ruimte is voor ontmoeting, spel en sport. Door wandelroutes te trekken van de directe woonomgeving naar het buitengebied, stimuleren we dagelijkse beweging en versterken we de algehele leefbaarheid. De openbare ruimte richten we zo toegankelijk mogelijk in voor mindervaliden en maken we waar nodig dementievriendelijk.
- H. We versterken de verbindingen tussen Tiel Noord en Tiel Zuid door de aanleg van een sterk hoofdfietsnetwerk. Hiertoe is het nodig op enkele plekken de barrièrewerking van het spoor te slechten. Bijvoorbeeld door de aanleg van een fietstunnel tussen Papesteeg en Rauwenhof en een verbeterde fietsovergang nabij Station Tiel.

Gebiedsspecifieke keuzes voor de wijken Tiel Noord, Tiel Oost en Tiel West:

- I. Wijkontwikkelingsplannen vormen de basis voor het versterken van de meest kwetsbare wijken en het toevoegen van woningen in de bestaande context. We starten hiermee in de buurten Tiel West en de Hertogenwijk.
 - We spreiden het aandeel sociale huur evenwichtig over de wijken van Tiel en voegen ontbrekende woontypologieën en -segmenten toe. Mogelijk is hierbij vervangende nieuwbouw nodig. Het uitgangspunt is dat bij wijkvernieuwing stadsbreed voldoende vervangende sociale

huur beschikbaar moet zijn, zodat huidige bewoners in Tiel kunnen blijven wonen.

- We zoeken koppelkansen met riolering, verduurzaming en het klimaatbestendig en verkeersveilig maken van de openbare ruimte. We verbinden fysieke ingrepen expliciet met sociale opgaven, zoals gezondheid en ruimte voor ontmoeting, voorzieningen en beweging.
- Het wijkontwikkelplan voor de Hertogenwijk betreft een integrale aanpak (dus meer dan alleen fysieke maatregelen). Dit vraagt om een langjarige aanpak, waarbij samenwerking en cofinanciering cruciaal zijn om onze doelen te bereiken en de leefbaarheid te vergroten.
- J. We zien kansen voor de ontwikkeling van de spoorzone. Met de ontwikkeling van het Veilingterrein en Lingehoven en de transformatie van het gebied rondom de Burense Poort en Hasselmanplein krijgt de spoorzone vorm. Ontwikkelingen zoals Lingehoven leveren een bijdrage aan de woningbouwopgave en de ontwikkeling van een aantrekkelijk stedelijk woon- en werkmilieu. We werken integraal en gebiedsgericht aan deze stedelijke schil tussen binnenstad en spoor. Met de ontwikkeling van de spoorzone voegen we niet alleen woningen toe, maar versterken we het gebied rondom de Burense Poort ook met economische en maatschappelijke functies. De spoorzone vormt tevens een belangrijke entree naar onze stad. We werken daarom aan een kwalitatieve en representatieve stationsomgeving. We verbeteren de routing en openbare ruimte tussen het station (en busstations)

en de binnenstad. Met de huidige spreiding van wijkhartten voorzien we een behoefte aan herstructurering van bestaande en nieuwe wijkhartten de spoorzone.

- K. We werken samen met onze partners aan een toekomstbestendig locatie voor ons ziekenhuis. We verkennen de mogelijkheden voor optimaal ruimtegebruik en vergroening. Daarnaast kunnen we bijvoorbeeld ruimte bieden door een nieuw zorgcluster. Hier kan ruimte zijn voor specialistische medische centra, privéklinieken en kantoren van gezondheidsinstellingen. We zien hierin kansen op de huidige locatie aan de President Kennedylaan. We zien nadrukkelijk kansen in het opzoeken van de samenwerking met onderwijsorganisaties binnen deze sector.
- L. In de Waalzone zetten we in op het toevoegen van woningbouw onder de noemer 'Parels aan de Waal'. Het verbetert de verbinding tussen Passewaaij en de binnenstad, en heeft potentie voor niet alleen wonen, maar ook recreatie, toerisme en horeca. De groene verankering en dooradering van het gebied is nadrukkelijk van belang om woningbouw mogelijk te maken. Daarbij is nader onderzoek nodig naar de wijze waarop woningbouw kan worden ingepast, met inachtneming van de gebiedsspecifieke kenmerken op het gebied van natuur en waterveiligheid.
- M. Op de lange termijn zien we mogelijkheden voor een sprong over de A15. Hier liggen kansen om de verbinding met het buitengebied te versterken en unieke woonmilieus te creëren voor nieuwe doelgroepen. Naast wonen is dit een plek waar regionale voorzieningen en economische activiteiten zoals een zorgcluster

zouden kunnen landen. Het realiseren van goede verbindingen met de bestaande stad en het slechten van barrières is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Gebiedsspecifieke keuzes voor de wijk Passewaaij:

- N. Op de korte en middellange termijn werken we aan de uitbreidingslocatie Passewaaij 9-11. Voor het gebied Passewaaij 12-14 zien wij op langere termijn kansen voor een functiewijziging naar woningbouw en andere stedelijke functies. De haalbaarheid, wenselijkheid en mogelijke invulling van deze ontwikkeling worden nader onderzocht. Wij willen ruimte behouden voor een toekomstige gebiedsontwikkeling en nemen het gebied daarom op als strategische ontwikkellocatie." Beide uitbreidingslocaties zorgen voor een sterke groei van Passewaaij. Naast het toevoegen van woningen vraagt dit een brede investering in uitbreiden van infrastructuur voor alle verkeersmodaliteiten, voorzieningen en openbare ruimte.
- O. Het is van belang om de ontsluiting voor auto's te verbeteren door de aanleg van een westelijke ontsluitingsweg die zal aansluiten op de bestaande toe- en afrit 31 Wadenhoijen van de A15. Daarnaast zien we een aantal concrete opgaven en knelpunten die moeten worden opgelost. Eén daarvan is de ontbrekende schakel in de zuidzijde van de rondweg en het verbeteren van de fietsontsluiting richting de binnenstad, scholen en andere voorzieningen.
- P. Door een groeiend aantal gebruikers groeit station Tiel Passewaaij uit tot een belangrijk knooppunt voor fiets en openbaar vervoer.

Dit geldt niet alleen voor de bewoners van Passewaaij, maar ook voor de omliggende dorpen en de uitbreidingswijken van Geldermalsen. We onderzoeken wat nodig is om station Passewaaij te laten functioneren als volwaardig ov-knooppunt. We denken daarbij bijvoorbeeld aan een P+R locatie en het toevoegen van deelmobiliteit. De ontwikkeling van het station Passewaaij hangt, naast de bouw van Passewaaij 9-11, nauw samen met de toekomstige woningbouw rondom het station als onderdeel van de uitbreiding Passewaaij 12-14.

- Q. Om voorzieningen te laten meegroeien, wordt gewerkt aan een solide voorzieningenstructuur voor heel Passewaaij. Dit betreft zowel de toevoeging van nieuwe voorzieningen als de mogelijke herpositionering van bestaande voorzieningen vanuit het Hart van Passewaaij naar één of twee nieuwe wijkhartten in de uitbreidingswijken. De nadere uitwerking wordt momenteel onderzocht. Hierbij houden we rekening met de (veranderende) behoefte van bewoners en de fasering van de woningbouwlocaties.

4.2 BINNENSTAD

De binnenstad is van oudsher de plek waar bewoners en bezoekers vanuit de stad en regio samenkomen voor ontmoeting, detailhandel en reuring. De binnenstad is rijk aan culturele voorzieningen zoals cultuurcentrum Zinder en Schouwburg Agnietenhof, maar kent tegelijkertijd ook uitdagingen omtrent leefbaarheid en leegstand.

Gebiedsspecifieke keuzes voor de binnenstad

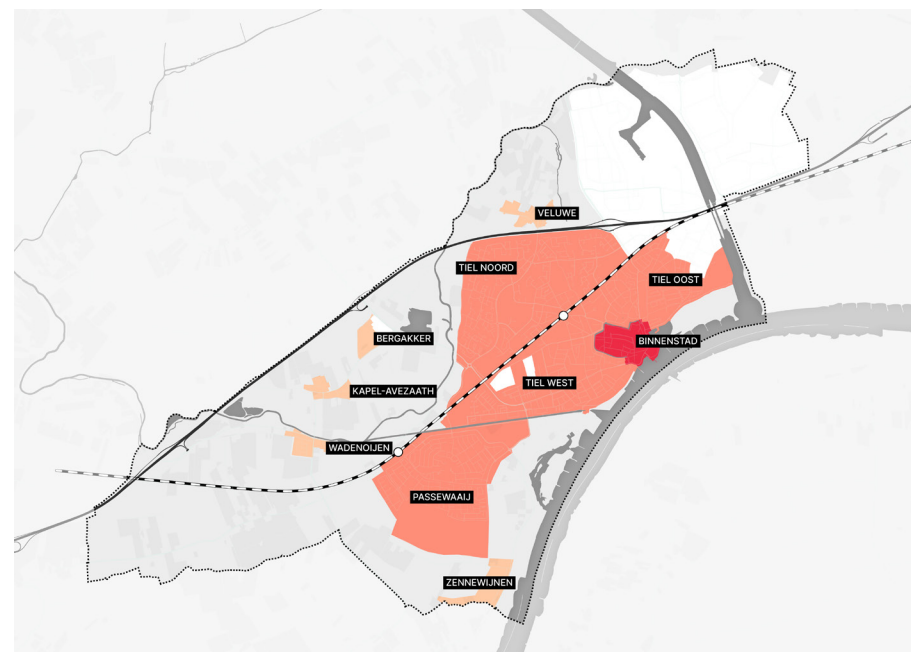
- A. Door de groei van het aantal inwoners wordt het draagvlak voor hoogwaardige voorzieningen op het gebied van cultuur, detailhandel en horeca en maatschappelijke voorzieningen groter. Zo versterkt de binnenstad van Tiel haar centrumfunctie, en kan de binnenstad in de toekomst een divers aanbod aan voorzieningen aanbieden.
- B. We gaan aan de slag met de binnenstad als huiskamer van ontmoeting, winkelen, horeca, cultuur, evenementen en vermaak. We doen dit door parallel een binnenstadsvisie op te stellen en daarin concrete afspraken te maken over de actieagenda per deelgebied.
- C. We onderzoeken de mogelijkheden om ruimte te bieden aan wonen in binnenstedelijk milieu met behoud van reuring en aantrekkingskracht voor bezoekers. Denk hierbij aan wonen boven de winkels of het transformeren van leegstaande panden naar woningen. Hierbij

hebben we aandacht voor het tegengaan van ongewenste verkamering.

- D. We zetten in op een gezonde en groenblauwe binnenstad, waarbij robuuste structuren zoals de grachten en de Waal het fundament vormen. Deze blauwe aders verbinden we steeds sterker met de omliggende straten. Door de herinrichting en gerichte vergroening van de openbare ruimte maken we de overgang van de grote waterstructuren naar de binnenstad

tastbaar en zichtbaar. Zo ontstaat een klimaatbestendige omgeving die uitnodigt tot verblijf en beweging.

- E. De ligging aan de Waal is dé troef van de Tielse binnenstad. We onderzoeken de mogelijkheden om de beleving van het water van de Waal te versterken, bijvoorbeeld door optimale inzet van de Waalhaven, riviercruises, maar ook horeca en terrassen met zicht op de Waal dragen bij.



Figuur 12. gebiedsindeling
bebouwd gebied o.a. de
binnenstad (RUIMTEVOLK)



Figuur 13. collage binnenstad (RUIMTEVOLK)

- F. We zetten in op bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en parkeervoorzieningen voor zowel auto als fiets en met het openbaar vervoer. We zorgen voor optimale autobereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen nabij de poorten, voor bewoners en bezoekers uit de regio. Een soepele overstap van de fiets en auto naar het wandelnetwerk is hierin cruciaal. De afgelopen jaren is al hard gewerkt aan een autoluwe binnenstad. In het kader van leefbaarheid, veiligheid en beleefbaarheid van de binnenstad blijven we hieraan werken.
- G. We zien dat binnenstedelijke ontwikkelingen, met name in de binnenstad, onder druk staan door de beperkte ruimte om te voldoen aan de huidige regels en normen. Daarom verkennen we hoe we deze ontwikkelingen beter mogelijk kunnen maken, waarbij ook bezien wordt of en hoe eventuele aanpassing van de parkeerregulering in de binnenstad daaraan kan bijdragen.
- H. We versterken de fietsbereikbaarheid door te investeren in toegankelijke en aantrekkelijke routes van en naar de binnenstad. Hierbij krijgt de verbinding tussen het centrum en Passewaaij prioriteit. Parallel aan de functionele bereikbaarheid sluiten we de binnenstad naadloos aan op het recreatieve fietsnetwerk langs de Waal.
- I. We gaan voor het in stand houden van de huidige dienstregeling van onze veerpont tussen Wamel en Tiel. Dit is een belangrijke verbinding voor onze schoolgaande jeugd, voor werknemers en voor recreanten. We pakken dit in regionaal en provinciaal verband op.
- J. De Waterpoort fungeert als de centrale toegangspoort tot de stad. In deze zone

verkennen we de mogelijkheden om het groenblauwe en recreatieve karakter verder vorm te geven. Hiermee versterken we de overgang tussen de rivier en de historische stadskern, waardoor een aantrekkelijk verblijfsgebied ontstaat voor zowel inwoners als bezoekers.

- K. We sluiten de spoorzone aan op de snelfietsroute en het hoofdfietsnetwerk. In de directe omgeving van het station (de spoorzone) verkennen we de mogelijkheden om, in aansluiting op de autoluwe binnenstad, te werken met een lagere parkeerregulering. Ook stimuleren we een dekkende laadinfrastuur voor elektrische voertuigen. Dankzij de transformatie van de spoorzone en de ontwikkeling van Hasselmanplein/Burense Poort ontstaat een levendige stedelijke schil die logisch aansluit op de historische binnenstad.
- L. De stadspoorten vormen de belangrijkste bronpunten van de binnenstad. Bezoekers komen hier de binnenstad binnen en kunnen op deze plek terecht voor centrale parkeervoorzieningen. We geven elke poort een unieke identiteit en functie, die nauw aansluit op de specifieke doelgroepen die hier de stad binnenkomen. Door deze poorten gericht te benutten en in te richten, creëren we voor elke bezoeker een herkenbare en passende ontvangst. Het gebied vanaf de Burense Poort richt zich met name op bewoners voor de dagelijkse detailhandel. De Santwijckse Poort richt zich op de bewoners en regionale bezoekers die Tiel bezoeken voor een dag vermaak en winkelen. De Waterpoort vormt een belangrijke verbinding met de Waalkade,

waar groen en ontspanning centraal staan voor bewoners en regionale rustzoekers. De Westluidense Poort is sterk verbonden met de culturele voorzieningen Zinder en het Agnietenhof voor stijlzoekers uit de gemeente en regio.

- M. We zetten in op een binnenstad met een schone, hele en veilige openbare ruimte.
- N. We werken samen met coffeeshopeigenaren aan de verplaatsing van coffeeshops uit de binnenstad naar een locatie buiten het bebouwde woongebied. Dit gebeurt in samenhang met de ontwikkeling naar een autoluwe binnenstad en met het oog op het waarborgen van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. De locatie ten noorden van de A15 (omgeving Rivierenlandlaan) wordt onderzocht en uitgewerkt. Daarbij wordt aandacht besteed aan de effecten van clustering op de omgeving, zoals verkeer, veiligheid en omgevingskwaliteit. De resultaten hiervan worden betrokken bij de verdere besluitvorming, waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op zowel de huidige als de nieuwe locatie leidend is.

4.3 DORPEN EN BUURTSCHAPPEN

De gemeente Tiel kent twee dorpen: **Kapel-Avezaath** en **Wadenoijen**, en drie buurtschappen **Bergakker**, **Zennewijnen** en **Veluwe**.

Het dorp **Wadenoijen** is gelegen langs de Lingedijk en de Vergardeweg. Het dorp houdt nog steeds het landelijke karakter met fruitteelt als dominant agrarisch gebruik. De inwoners van Wadenoijen vormen een hechte gemeenschap, met lokale activiteiten georganiseerd door de Oranjevereniging. Voorzieningen zoals de kerk, het Linge huis, de school en de boerderijwinkel dragen bij aan het sterke dorpsgevoel. Door de ligging nabij de snelweg en het station Passewaaij is het dorp uitstekend bereikbaar.

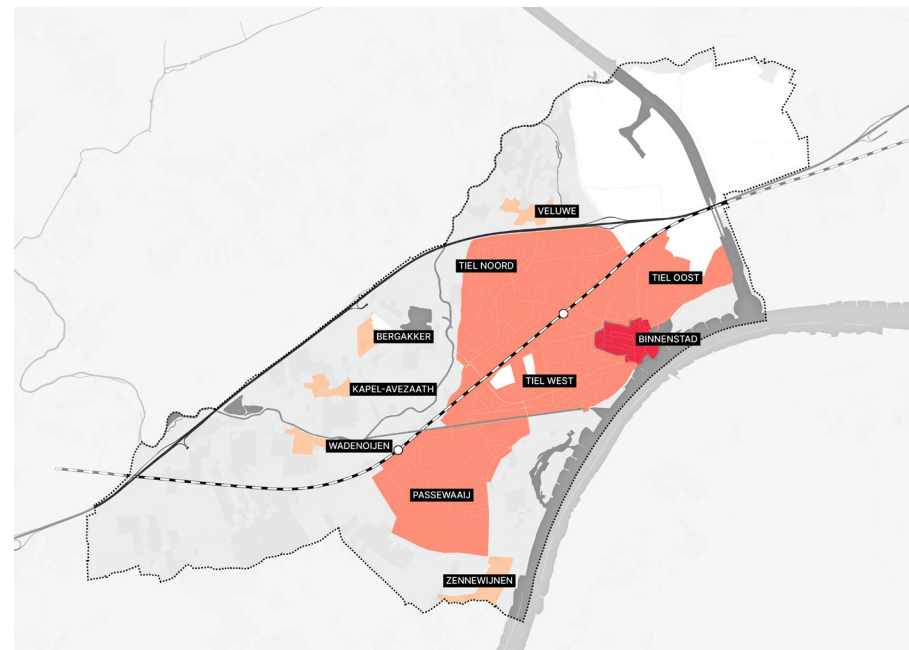
Het dorp **Kapel-Avezaath** is ontstaan in de middeleeuwen op een stroomrug van de Waal en heeft een open landschap met zicht op het Lingedal. Door de aanleg van de A15 werd het dorp in twee delen gesplitst: het noordelijke deel valt bestuurlijk onder de gemeente Buren, en het zuidelijke deel hoort bij de gemeente Tiel. Dit gebied wordt gekenmerkt en gewaardeerd door haar bewoners door het gevarieerde landschap van boomgaarden, akkers en weilanden. Het dorp kent ook een actieve dorpsraad, die activiteiten gedurende het jaar organiseert. Kapel-Avezaath beschikt over een aantal voorzieningen zoals de Agathakapel, Stichting BasisBuren voor

basisonderwijs, een buurtsuper en verschillende horeca. **Bergakker** is als buurtschap onderdeel van Kapel-Avezaath, dat twee hoofdstraten kent: het gelijknamige Bergakker en de Zoelensestraat. In Bergakker is er ook lokale bedrijvigheid te vinden, waaronder automonteurbedrijven, een wasstraat en een tuinwinkel.

De buurtschap **Zennewijnen** is in de vroege middeleeuwen ontstaan als nederzetting met ten

westen een onregelmatig verkavelingspatroon door de stroomrugontginningen. Zennewijnen heeft een hechte gemeenschap, waar het ruime, stille en groene karakter gewaardeerd wordt. Het heeft voorzieningen in de vorm van een buurthuis en een aantal recreatieverblijven. Bij het buurthuis kunnen leden van de buurtvereniging op vrijdagavonden terecht voor activiteiten. Het grenst tevens aan de Waal, een stiltegebied en het

Figuur 14. Gebiedsindeling bebouwd gebied o.a. de dorpen en buurtschappen (RUIMTEVOLK)





Figuur 15. collage dorpen en buurtschappen (RUIMTEVOLK)

Gelders Natuurnetwerk (GNN), dat mogelijkheden biedt voor recreatieve activiteiten in de omgeving.

Veluwe is een kleinschalig buurtschap aan de noordzijde van Tiel, gelegen ten noorden van de A15. Het gebied ligt ingeklemd tussen de Linge en de A15 en vormt de overgang tussen de stad Tiel en het dorp Zoelen. De bebouwing concentreert zich langs enkele wegen, waaronder de Groenedijk, Rijsakkerweg en het Zoelensepad. Het buurtschap ligt op de oeverwallen van de Linge en de inmiddels ondergeschikte Doode Linge. Deze landschappelijke ligging is nog altijd herkenbaar in de structuur van het gebied. Het landschap wordt gekenmerkt door fruitteelt, agrarisch gebruik en verspreid liggende erven. Daarnaast zijn er enkele aan het buitengebied gebonden bedrijven gevestigd, waaronder loon- en grondverzetbedrijven. Door de combinatie van agrarische functies, boomgaarden en lintbebouwing heeft Veluwe een duidelijk landelijk en Betuws karakter.

Gebiedsspecifieke keuzes voor alle dorpen en buurtschappen:

- A. We koesteren de unieke dorpse identiteit en de verweving met het omliggende groene landschap. Een kwalitatieve, groene overgang tussen de dorpen, buurtschappen en het buitengebied is van belang om deze identiteit te behouden.
- B. We streven naar een gezonde leefomgeving. Dit doen we door voldoende speelplekken, wandel- en struinroutes die de bebouwde kom verbinden met het buitengebied.

- C. We zetten in op uitstekende fietsverbindingen en veilige verkeerssituaties voor alle soorten verkeer. We hebben hier oog voor fietsvriendelijke buitenwegen. Wanneer sprake is van herinrichting zorgen we ervoor dat we de diversiteit aan weggebruikers zo goed mogelijk blijven faciliteren, bijvoorbeeld door verkeersstromen te scheiden.

Gebiedsspecifieke keuzes voor de dorpen Wadenoijen en Kapel-Avezaath:

- D. In Wadenoijen en Kapel-Avezaath staat het behoud van het dorpse karakter en de leefbaarheid in het dorp centraal. Beide dorpen kenmerken zich door een hechte gemeenschap, een sterke sociale samenhang en een duidelijke verweving met het omliggende landschap van Linge, Waal en boomgaarden. Bewoners waarderen de rust, ruimte en het groene karakter, in combinatie met de goede bereikbaarheid van Tiel en de regio. Daarom kiezen we voor een ontwikkelrichting waarbij kleinschaligheid, landschappelijke inpassing en lokale behoefte leidend zijn. Concreet betekent dit:
 - We bieden ruimte voor kleinschalige woningbouw, volgens het principe straatje erbij. Zo is er de mogelijkheid om te bouwen voor de lokale behoefte, zodat dorpsbewoners voldoende woonkansen hebben in hun eigen dorp. Hierbij kiezen we voor het behoud van het landelijke karakter van de dorpen. Bij nieuwe ontwikkelingen borgen we de landschappelijke kwalitatieve overgang tussen dorp en landschap.
 - We borgen een passend basisvoorzieningsniveau, dat past bij de dorpse maat en schaal. Dit doen we in de vorm van dorpsharten, met minstens een ontmoetingsplek in beide dorpen. Deze zijn laagdrempelig en optimaal bereikbaar voor voetgangers en fietsers.
 - Tot slot blijven we inzetten op het behoud en de versterking van het groene en agrarische landschap, waarbij recreatieve wandel- en fietsroutes bijdragen aan de beleefbaarheid van het gebied, zonder afbreuk te doen aan rust, natuur en agrarisch gebruik.
- E. We werken aan optimale verbindingen tussen de dorpen en de stad Tiel. Dit doen we door:
 - De inzet op het behoud van de regionale busverbindingen.
 - We zetten actief in op het aantakken van de omliggende dorpen op het fietsnetwerk. Voor de inwoners van Kapel-Avezaath vergroten we de bereikbaarheid door een directe aansluiting op het recreatieve tracé langs de Waaldijk te realiseren. Tegelijkertijd takken we Wadenoijen aan op de nieuwe snelfietsroute langs het spoor. Hiermee borgen we dat station Passewaaij optimaal bereikbaar wordt voor de omliggende kernen.
 - De realisatie van de Westelijke ontsluitingsweg fungeert tevens als een nieuwe toegangspoort voor Wadenoijen. Hiermee borgen we een robuuste autobereikbaarheid voor de dorpen en verbeteren we de ontsluiting richting de A15.

Gebiedsspecifieke keuzes voor de buurtschappen Bergakker, Zennewijnen en Veluwe.

De buurtschappen Bergakker, Zennewijnen en Veluwe hebben ieder een eigen ontstaansgeschiedenis en identiteit, maar delen een sterke verbondenheid met het landschap en een kleinschalige, landelijke woonomgeving. Deze buurtschappen vormen geen uitbreidingsgebieden, maar ruimte, stille woon- en leefmilieus met een sterke betrokkenheid van bewoners bij hun directe omgeving. Voor deze buurtschappen hanteren we de volgende uitgangspunten:

- F. We zetten in op het behoud van het buurtschapskarakter. Ontwikkelingen in en rondom de buurtschappen sluiten aan bij bestaande linten en erven. In het kader van de uitbreiding van Passewaaij 12-14 vraagt de relatie met de omliggende buurtschappen om nadere aandacht, met name waar het gaat om een passende ruimtelijke inpassing.
- G. We ondersteunen de sociale cohesie door ruimte te blijven bieden aan ontmoetingsplekken, zowel in gebouwen (zoals het buurthuis in Zennewijnen) als in de openbare ruimte.
- H. We verbeteren waar mogelijk de verkeersveiligheid en bereikbaarheid, met aandacht voor goede en veilige wegen, langzaam-verkeer routes en bermen die geschikt zijn voor wandelen en dagelijks gebruik.
- I. Groen en open ruimte blijven bepalend voor de kwaliteit van deze buurtschappen. We koesteren de passende maat bij de buurtschappen. Denk hierbij aan het behouden van zichtlijnen en zorgen voor

groene overgangszones richting omliggende ontwikkelingen.

- J. In Zennewijnen is nadrukkelijk aandacht voor het gevoel van behoud van identiteit en zelfstandigheid van de buurtschap. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving, waaronder aan de randen van Tiel, hechten we groot belang aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing en het voorkomen van een directe stedelijke uitstraling richting de buurtschap.
- K. Initiatieven vanuit bewoners die bijdragen aan leefbaarheid, veiligheid, groen en ontmoeting krijgen waar mogelijk ruimte, passend binnen het karakter en de schaal van de buurtschap.
- L. Gezien de nabije ligging van bedrijventerrein Kellen blijven we in gesprek met de bewoners van Veluwe om geluids-, licht- en/of geuroverlast te beperken.

4.4 WERKLOCATIES

De huidige werklocaties hebben elk een eigen profiel met een mix aan bedrijvigheid binnen verschillende sectoren en niveaus.

Op de twee grote bedrijventerreinen **Kellen** en **Medel** zijn de meeste bedrijven gevestigd. Kellen heeft een functie voor gemengde bedrijven met de mogelijkheid voor buitenopslag. Op Kellen is de industriehaven gelegen met daaromheen watergebonden bedrijvigheid. Medel biedt ruimte aan grote, vooral logistieke, bedrijven en heeft met de aanwezigheid van een containerterminal ook mogelijkheden voor vervoer over water.

Op het kantorenpark **Westroijen** bevindt zich met name (zakelijke) dienstverlening, en ook horeca en leisure met het Van der Valk hotel en een casino.

Op het bedrijventerrein **Tiel West** zijn bedrijven gericht op zwaardere industriële activiteiten, zoals chemiebedrijven, beeldbepalend.

Het bedrijventerrein **Latenstein** is een stedelijk werklandschap waarin werken, wonen en voorzieningen met elkaar worden verbonden. Door de aanwezigheid van een grote diversiteit aan functies, zoals bedrijven, wonen, (grootschalige) detailhandel, sport- en fitnessvoorzieningen, recreatie en groen, onderscheidt Latenstein zich van de meer traditionele bedrijventerreinen

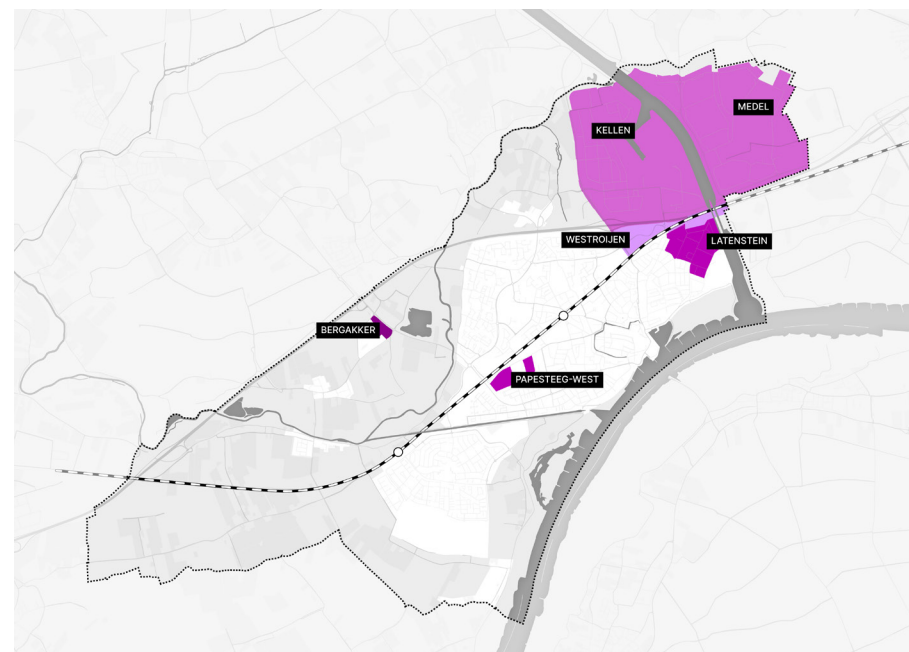
in Tiel. Dit terrein kenmerkt zich ook door zijn centrale ligging in Tiel en de nabijheid van het spoor en de A15. Daarnaast zijn er ook in beperkte mate nog clusters van bedrijvigheid op lokale bedrijventerreinen zoals in **Bergakker**.

Gebiedsspecifieke keuzes voor alle werklocaties:

- A. We stimuleren het optimaal benutten van de beschikbare milieuruimte op werklocaties. Zwaardere bedrijvigheid clusteren we zoveel

mogelijk op Kellen en Medel. We sturen op herstructurering en intensivering bij verouderde werklocaties.

- B. We sturen op de vergroening, verduurzaming en een klimaatadaptieve inrichting van bedrijventerreinen. Denk hierbij aan het tegengaan van verharding en het toevoegen van bomen en andere groenelementen. We zetten in op de groenblauwe dooradering van onze bedrijventerreinen. Hiervoor blijven we samenwerken



Figuur 16. Gebiedsindeling werklocaties(RUIMTEVOLK)



Figuur 17. collage werklocaties (RUIMTEVOLK)

met het georganiseerd bedrijfsleven op de bedrijventerreinen middels parkmanagement.

- C. Voor een circulaire economie moeten we ruimte reserveren voor het hergebruik van grondstoffen en het opwekken en benutten van duurzame energiebronnen.
- D. Voor de energietransitie reserveren we voldoende ruimte voor energieopwek, -opslag en -vervoer. Dit geldt voor de hele gemeente, maar de energievraag op werklocaties is relatief groot: energie-intensieve bedrijven en mogelijk toekomstige laadinfrastructuur voor logistiek en bouw vragen om extra capaciteit. Hier houden we bij de ruimtelijke inrichting rekening mee. Op bedrijventerreinen bieden we ruimte voor kleine windturbines voor eigen gebruik. We hebben hiervoor op verschillende plekken in de gemeente kansrijke locaties geïdentificeerd, op een afstand van 75 tot 125 meter van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast stimuleren we, samen met pandeigenaren, zon-op-dak en zoveel mogelijk dubbelgebruik van bedrijfsdaken en -terreinen.
- E. De uitbreiding van het elektriciteitsnet is noodzakelijk en brengt een aanzienlijke ruimtevraag met zich mee. Bij de inpassing van deze energie-infrastructuur ontzien we zoveel mogelijk waardevolle landschappen en belangrijke plekken.
- F. We streven naar een goede ontsluiting van bedrijventerreinen door in te zetten op slimme overstappunten waar werknemers van de auto gemakkelijk op de fiets kunnen en zijn aangesloten door aantrekkelijke (snel) fietsverbindingen. Hiermee stimuleren we werknemers om vaker de (elektrische) fiets

te pakken. Daarnaast ondersteunen we deelmobiliteit en de transitie naar duurzamere mobiliteit door voldoende laadfaciliteiten voor fietsen, personenauto's en vrachtverkeer op de werklocaties.

Gebiedsspecifieke keuzes voor het kantorenpark (Westroijen)

- G. We behouden de functie van Westroijen als kantorenpark. We zien kansen voor zorggerelateerde functies zoals groepspraktijken met regionale functie en privéklinieken. Daarnaast zien we hoofdkantoren van zorggerelateerde bedrijvigheid passend. We werken aan een hoogwaardige uitstraling, met een buitenruimte die schoon, heel en veilig is.
- H. We werken aan de bereikbaarheid van kantorenpark Westroijen. Denk hierbij aan een goede fietsontsluiting of een busverbinding met station Tiel.

Gebiedsspecifieke keuzes voor de lokale bedrijventerreinen (Bergakker)

- I. We hebben aandacht voor bedrijventerrein Bergakker als representatieve entree van de gemeente Tiel vanaf de snelweg. Verder behouden we de huidige ruimte van het bedrijventerrein en zetten we in op het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Gebiedsspecifieke keuzes voor de bovenregionale bedrijventerreinen (Kellen en Medel):

- J. We zetten in op verbeteren van de mogelijkheden van goederenvervoersbewegingen over water door de mogelijkheden

van de containerterminal op Medel en industriehaven van Kellen te versterken. We zoeken naar mogelijkheden om watergebonden bedrijven optimaal te positioneren. Daarnaast verkennen we de mogelijkheden om de verbinding tussen de haven, de A15 en de provinciale weg te versterken.

- K. We sturen op het optimaal benutten van de ruimte voor zwaardere milieucategorieën 4 en 5.
- L. We versterken de kwaliteit van de industrieterreinen Kellen en Medel met bijzondere aandacht voor verduurzaming en technologie. Hier is ruimte voor handel en logistiek en nadrukkelijk ook voor innovatieve maakeconomie en circulariteit.
- M. Voor de opwek van duurzame energie zijn er mogelijkheden voor kleine windturbines nabij bedrijfsactiviteit (75-125 m afstand tot bedrijvigheid) geïdentificeerd. Daarom zal bij aanvragen van initiatieven altijd maatwerk geleverd moeten worden.
- N. Voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer gaan we voor het in stand houden van de busverbinding naar Medel en Kellen.

Gebiedsspecifieke keuzes voor de onderzoeksgebieden (Papesteeg en Latenstein):

- O. Bedrijventerrein Papesteeg-West en Latenstein zijn aangemerkt als 'onderzoeksgebieden'. Dat betekent dat deze gebieden wegens hun strategische ligging en functie kansrijk zijn om invulling te geven aan de ambities in het kader van de schaa sprong. We gaan onderzoeken

waar ruimte is voor verdere functiemenging met meer ruimte voor wonen.

- P. Papesteeg-West heeft een centrale positie in de stad. In navolging van het Veilingkwartier en Lingehoven zou de ontwikkeling van Papesteeg-West een logische vervolgstap zijn in de ontwikkeling van de spoorzone. Gezien deze strategische ligging tussen het station en het centrum, is het wenselijk dat de invulling van dit gebied op termijn optimaal bijdraagt aan de gewenste stedelijke kwaliteit en samenhang.
- Q. Hoewel de directe regie op Papesteeg-West momenteel beperkt is, verkennen we hoe een toekomstige invulling optimaal kan bijdragen aan de stedelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door transformatie naar wonen. Dit geldt met name voor plekken waar kansen ontstaan om de milieudruk en veiligheidsrisico's verder te minimaliseren in lijn met de omliggende woongebieden.
- R. Vanuit de schaa sprong is het bedrijventerrein Latenstein aangewezen als plek waar mogelijkheden liggen voor het toevoegen van woningen. We onderzoeken hoe woningen op een kwalitatieve wijze kunnen bijdragen aan een dynamisch en stedelijk woon-werkgebied. Deze functiemenging maakt dit gebied bij uitstek geschikt om de verbinding tussen werken en andere stedelijke functies verder te versterken. Door gerichte functiemenging creëren we een gebied waar de praktische doeners van de toekomst leren en werken aan innovatieve productieketens en circulariteit. De intentie is om dit gebied primair te bestemmen als werkgebied met een aandeel

wonen. Daarnaast blijft Latenstein de plek voor doelgerichte detailhandel.

- S. Om Latenstein naast werkgebied ook te laten functioneren als plek om te wonen, is het nodig dat woongerelateerde functies en basisvoorzieningen op orde zijn. Denk daarbij aan voldoende onderwijslocaties in de nabijheid, dagelijkse winkels en eerstelijnszorg in (de directe omgeving van) Latenstein. Dit is onderdeel van nader onderzoek.
- T. De kracht van Latenstein is de flexibiliteit van het omgevingsplan, waardoor het terrein bedrijven een plek biedt die elders in de stad niet passen. Dit levert een unieke mix van bedrijvigheid op en helpt Tiel bedrijven voor de stad te behouden. Keerzijde is dat het terrein ook bedrijven aantrekt met een lage ruimtelijke kwaliteit en beperkte economische waarde. De gemeente onderzoekt daarom welke instrumenten de kwaliteit en leefbaarheid van Latenstein kunnen versterken, met aandacht voor vastgoed, buitenruimte, functies en naleving van wet- en regelgeving.
- U. We zorgen voor een goede aansluiting aan het hoofdauto- en fietsnetwerk. We zetten ons in op het aansluiten van Latenstein op de snelfietsroute voor een uitstekende fietsverbinding naar station Tiel en de binnenstad. We onderzoeken tevens mogelijkheden om Latenstein beter aan te sluiten op het spoornetwerk, bijvoorbeeld met een extra station. Een fietstunnel tussen Papesteeg en Rauwenhof verbindt de verschillende wijken en gaat de barrièrewerking van het spoor tegen. We hebben oog voor een goede verbinding voor gemotoriseerd (vracht)vervoer.

- V. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen in de onderzoeksgebieden zetten we in op het toevoegen van stedelijke woontypologieën die bijdragen aan een gevarieerd en toekomstbestendig woningaanbod. Daarnaast ligt er een opgave om de openbare ruimte beter aan te laten sluiten op de woonfunctie, bijvoorbeeld door deze te vergroenen. Daarbij houden we oog voor de menselijke maat: een leefomgeving die prettig, herkenbaar en toegankelijk is, met voldoende ruimte voor ontmoeting, verblijf en veilig gebruik door bewoners.
- W. We stimuleren leisure- en bezoekersfuncties die nu gevestigd zijn op het bedrijventerrein Latenstein om te verplaatsen naar plekken waar dit beter past bij het profiel, zoals de binnenstad.

4.5 BUITENGEBIED

Het buitengebied van Tiel bestaat uit een afwisselend landschap van **oeverwallen, kommen en uiterwaarden**, waarin de vormende invloed van de Linge en de Waal nog altijd goed herkenbaar is.

De **Waal** en de **Linge** zijn belangrijke dragers van de ecologische hoofdstructuur van het Tielse buitengebied. De Waal en zijn uiterwaarden zijn onderdeel van het **Natura 2000 gebied de Rijntakken**. De **uiterwaarden** liggen langs de Linge en de Waal en vormen het meest dynamische deel van het landschap. Hier is de invloed van de rivier direct zichtbaar in de open ruimte, de aanwezigheid van water en de natuurontwikkeling. De uiterwaarden bieden ruimte aan waterberging bij hoogwater en zorgen tegelijkertijd voor waardevolle natuur- en recreatiegebieden.

Het **oeverwallenlandschap** bestaat uit de hoger gelegen gronden langs de Linge en de voormalige rivierlopen in het gebied. Van oudsher waren dit de meest geschikte plekken voor bewoning, wegen en landbouw. Hierdoor ontstonden hier dorpen, buurtschappen en verspreide erven. Het landschap heeft een kleinschalig, groen karakter, met een afwisseling van boomgaarden, weilanden, fruitteelt en erfbeplanting. De aanwezigheid van hagen, houtsingels en bomenrijen versterkt het besloten karakter van deze delen van het landschap.

De **kommen** liggen lager dan de oeverwallen en kennen een meer open karakter. Hier zijn de kavels vaak groter en is de bebouwing beperkter aanwezig. In het zuidelijke deel van het buitengebied concentreren bebouwing en erven zich van oudsher langs linten zoals de Bommelweg en de Bredestraat, die de hoger gelegen delen van het landschap volgen. Vanuit deze linten ontvouwt zich het open landschap van de kommen,

waar landbouw en fruitteelt een belangrijke rol spelen en waar de openheid en lange zichtlijnen belangrijke kwaliteiten vormen.

Gebiedsspecifieke keuzes voor het hele buitengebied:

- A. Voor sterke groenblauwe verbindingen tussen het buitengebied en het stedelijk gebied in Tiel en de dorpen koesteren we de bestaande groene en ecologische structuren en versterken



Figuur 18. Gebiedsindeling buitengebied (RUIMTEVOLK)



Figuur 19. collage buitengebied (RUIMTEVOLK)

we waar mogelijk. Hierbij vormen de Linge en de Waal belangrijke dragers. We nemen het Inundatiekanaal hierin mee als belangrijke schakel tussen de Waal en Linge met hoge erfgoedwaarde, met potentie voor versterking. Tevens zien we station Passewaaij als kansrijke recreatieve poort naar het buitengebied.

- B. We vergroten de aantrekkelijkheid en beleefbaarheid van het buitengebied en benutten de recreatieve potentie. Dit krijgt per deelgebied een specifieke uitwerking passend bij het karakter en de functie.
- C. We zorgen voor een goede overgang tussen bebouwing naar het buitengebied door middel van stads- en dorpsrandzones, met name rondom uitbreidingen zoals Passewaaij. We richten deze randzones in als kwalitatieve, ecologische groenstructuren die verschillende gebieden met elkaar verbinden. We noemen dit ook wel 'inprikkers', die het groen tussen wijken en buitengebied verbinden. Deze gebieden dienen tevens als klimaatbuffers, met ruimte voor bijvoorbeeld biodiversiteit of wateropvang. Per stads- en dorpsrandzones zal met maatwerk de invulling bepaald worden, passend bij het landschapstype en nabije bebouwing.
- D. In de Waalzone zien we meer ruimte voor herbestemming naar wonen in de vorm van buitenplaatsen. Op andere plekken zien we ook mogelijkheden voor transformatie naar (verblijfs)recreatie. Dit geldt ook voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Een goede landschappelijke inpassing is hier altijd een belangrijke randvoorwaarde.

- E. Voor alle Natura2000-gebieden geldt dat we in de nabije omgeving inzetten op het terugbrengen van de (stikstof)uitstoot wanneer blijkt dat dit vanwege de negatieve impact op de natuur nodig is. Ook geldt dat we ons inzetten om de grondwateronttrekkingen in de nabije omgeving zoveel mogelijk terug te dringen om verdroging van de natuur te voorkomen. Vanuit de Kaderrichtlijn Water is het beschermen, verbeteren en herstellen van grondwaterlichamen en een evenwicht tussen onttrekking en aanvulling van grondwater opgesteld als doelstellingen. We werken samen met het Waterschap Rivierenland voor het borgen van de waterveiligheid in onze gemeente en regio.
- F. Beschermen en verbeteren van natuur- en waterkwaliteit doen we door het aanleggen of verbeteren van ecologische verbindingszones. Rondom de Natura-2000 gebieden zetten we in op het behoud en versterken van de natuurwaarden. Daarbij zoeken we de juiste balans tussen natuurwaarden en recreatiemogelijkheden.
- G. In de toekomst willen we voldoende en kwalitatief goed drinkwater kunnen leveren, daarom is het belangrijk dat we verstandig omgaan met de natuurlijke bronnen die we hebben. We beschermen de waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden in het buitengebied, en we respecteren de boringsvrije zone.
- H. We hebben zoeklocaties aangewezen voor de invulling aan de lokale doelstellingen voor duurzame energieopwek vanuit de RES 1.0 voor 2030. Concreet is er een kansrijke

locatie in het zuidwesten van de gemeente Tiel geïdentificeerd voor windenergie. Daarnaast zijn zonneparken toegestaan in de 300 meter zone langs de A15. Ook na 2030 zal er behoefte zijn aan extra locaties voor duurzame energieopwek. De ruimtebehoefte voor energievoorzieningen na 2030 is nog niet bepaald tot op heden. We zien wel mogelijkheden voor kleinschalige windmolens op eigen terrein of initiatieven voor het zelfvoorzienend maken van industrieterreinen.

Gebiedsspecifieke keuzes voor de Lingezone:

- I. In de Lingezone krijgen waterveiligheid, natuurontwikkeling en recreatie prioriteit. We versterken de **ecologische kwaliteit** van de Linge en haar uiterwaarden. In overstroomingsgevoelige (buitendijkse) delen van het landschap zijn we zeer terughoudend in het toevoegen van bebouwing.
- J. We zetten in op de recreatieve beleving van de Lingezone, onder andere door een toegankelijke looproute. De inzet op recreatie is mogelijk, mits de initiatieven aantoonbaar beperkte negatieve invloed hebben op de natuur. Alle initiatieven moeten tevens bijdragen aan het versterken van de natuurwaarde of beleving van het gebied.
- K. We zien mogelijkheden voor waterrecreatie op de Linge en recreatie op of langs de Lingedijk. Hiervoor is het nodig dat de Lingedijk toegankelijker wordt. Eenheid in vormgeving is hierbij belangrijk. We zoeken de samenwerking op met het Waterschap Rivierenland.
- L. Het toevoegen van kleinschalige toeristische overstappunten (TOP) is tevens passend in

de Lingezone, in de vorm van bijvoorbeeld onverhard parkeren of natuurecampings. We zoeken hierin koppelkansen met andere functies zoals (lichte) horeca.

- M. We werken samen met de provincie Gelderland en onze buurgemeenten aan doelstellingen voor water, recreatie en natuur in en rondom de Linge en haar uiterwaarden. Deze zijn reeds opgenomen in het document Ambitie Boven-Linge.

Gebiedsspecifieke keuzes voor de Waalzone:

- N. In de Waalzone krijgen waterveiligheid, natuurontwikkeling en logistiek prioriteit, maar we zien ook een rol voor belevingswaarde. Grote delen van de Waalzone zijn aangemerkt als Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000 gebied. In overstromingsgevoelige (buitendijkse) delen van het landschap zien we daarom geen rol voor (nieuwe) economische of woningbouwgerelateerde activiteiten.
- O. We versterken de belevingswaarde van de Waal(zone), met passende en gebiedseigen ingrepen en maatregelen. Zo kennen de natuurgebieden Wetlands Passewaaij en Kleine Willemswaard een heel eigen kwaliteit. Hier blijven we inzetten op natuurbeleving, rustig recreëren, de klompenpaden, struinroutes en een toeristisch overstappunt lenen zich hier goed voor. We werken aan een netwerk van recreatieve routes dat ontstaat door de toepassing van de buitenplaatsregeling. Deze routes dragen bij aan het toegankelijk en beleefbaar maken van het buitengebied. Momenteel worden deze routes niet optimaal gebruikt door afbakening als privéterrein.

- P. We zetten in op een recreatieve fietsroute in west-oostelijke richting langs de Waal. De afgelopen jaren is hard gewerkt aan de dijkversterking conform masterplan Gastvrije Waaldijk. De recreatieve fietsroute is daarmee feitelijk aanwezig. De enige maar wel belangrijke ontbrekende schakel is de fietsverbinding over het Amsterdam-Rijnkanaal. Ter bevordering van de sociale veiligheid zorgen we voor een goede aantakking van de woningbouwontwikkelingen in het kader van de 'Parels aan de Waal' en de dorpen Wadenhoijen en Kapel-Avezaath.
- Q. We onderzoeken mogelijkheden om de bereikbaarheid van de Waalzone voor voetgangers te verbeteren, in het bijzonder vanuit de woonwijken richting de binnenstad via de Waalzone.

Gebiedsspecifieke keuzes voor het oeverwallen- en kommenlandschap:

- R. We maken onderscheid in drie zones binnen het oeverwallen- en kommenlandschap:
- **Groenblauw landschapspark:** recreatie en natuur zijn de primaire functies in dit gebied. Het landschapspark functioneert als stedelijk uitloopgebied voor de bewoners van Zennewijnen en Passewaaij, en is goed verbonden met de Waalzone. Het faciliteren van verblijfsrecreatie is passend in dit gebied.
 - **Charmant fruitlandschap:** agrarische productie in balans met water, natuur en recreatie. Water- en bodemsysteem zijn leidend boven landbouwontwikkelingen.
 - **Productielandschap:** de fruitteelt en landbouw zijn hier de beeldbepalende

motor. In dit gebied wordt ook een westelijke ontsluitingsweg aangelegd. We voorkomen dat de westelijke ontsluitingsweg een barrière vormt en borgen een goede landschappelijke inpassing. Bij bestaande teelondersteunende voorzieningen gaan we uit van maatwerk, waarbij landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit belangrijk zijn. In het productielandschap is in beperkte mate ruimte voor schaalvergroting en agrarische ketenactiviteiten.

- S. De toenemende vraag naar oppervlaktewater en de afnemende beschikbaarheid van zoet water vragen om efficiënter gebruik van watervoorraden. Voor een weerbaar en klimaatbestendig buitengebied zien we kansen om de eigenschappen van de drogere oeverwallen en nattere komgronden nadrukkelijker in te benutten. We onderzoeken hoe we de komgronden kunnen inzetten om water langer vast te houden. We zoeken hierin de samenwerking met het Waterschap, ook in het kader van de op te stellen watersignaleringskaarten. In samenwerking met het Waterschap gaan we onderzoeken of een tweede aanvoerroute naar de Linge nodig is. Indien dit het geval is, dan gaan we in gesprek over waar deze aanvoerroute zorgvuldig ingepast kan worden.
- T. In het recreatieve fruitlandschap en het groenblauwe landschapspark vinden we niet-grondgebonden agrarische ketenactiviteiten minder wenselijk door het effect op de uitstraling en verkeersveiligheid van ons buitengebied. Ketenactiviteiten zijn niet-grondgebonden functies, zoals opslag, koeling of

sorteer-activiteiten. Het huisvesten van deze functies op bedrijventerreinen heeft daarom de voorkeur. De gemeente vervult een faciliterende rol wanneer uitbreiding of schaalvergroting van huidige bedrijvigheid niet mogelijk is.

- U. Het buitengebied van Tiel gaat aan de randen over in de gemeente Buren, West Betuwe en Neder-Betuwe. Het is daarmee geen op zichzelf staand systeem, maar onderdeel van het grotere geheel in regio Rivierenland. In de keuzes die we maken willen we daarom expliciet de samenwerking met onze buurgemeenten opzoeken.
- V. Teeltondersteunende voorzieningen (TOV) bieden kansen voor dubbelgebruik, maar mogen niet ten koste gaan van de aantrekkelijkheid van het landschap voor recreanten en toeristen. Daarom zijn we terughoudend in het toestaan van TOV's in het charmante fruitlandschap en het groenblauwe landschapspark. We zien hier meer ruimte voor in het productielandschap. TOV's gericht op groene energie zoals zonne-energie boven een boomgaard zijn tevens enkel mogelijk in het aangewezen zoekgebied.

5

Uitvoering



Met deze omgevingsvisie zetten we samen met inwoners, ondernemers, partners en organisaties koers naar de toekomstige leefomgeving van de gemeente Tiel. We hebben in beeld gebracht welke kansen en opgaven we zien voor 2050, en hoe we hier nu en in de toekomst op willen anticiperen.

Het uitvoeren van onze visie kunnen we niet alleen. In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we als gemeente invulling geven aan onze rol en hoe we willen samenwerken met inwoners en partners. Ook gaan we in op de randvoorwaarden voor participatie, de instrumenten die we als gemeente inzetten en de manier waarop we de voortgang monitoren, evalueren en bekostigen.



5.1 SAMENWERKING EN PARTICIPATIE

De omgevingsvisie geeft overzicht en inzicht in de vele opgaven en ambities waar we in de gemeente Tiel voor staan. Het vormt een **uitnodiging** aan iedere inwoner, ondernemer en organisatie om hiermee aan de slag te gaan en initiatief te nemen. De leefomgeving van 2050 maken we immers samen.

Als gemeente bieden we ruimte aan initiatieven. We stimuleren initiatiefnemers om met hun ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan de gestelde doelen en ambities. De omgevingsvisie vormt hierbij het afwegingskader. Dit kan betekenen dat we kritisch zijn op initiatieven die weinig of nauwelijks bijdragen aan de gestelde doelen, maar ook dat we initiatieven die goed passen binnen onze visie extra kracht bij willen zetten. Hierbij vinden we het belangrijk dat we laagdrempelig en uitnodigend zijn. We stellen onszelf als gemeente nadrukkelijk op als samenwerkingspartner richting initiatieven uit de samenleving. Of dit nou initiatieven van derden zijn of onze ketenpartners. We hebben externe initiatieven immers nodig om onze doelen te behalen, dit kunnen we niet alleen als gemeente. De omgevingsvisie is dan ook geen instrument om initiatieven af te wijzen of goed te keuren, maar een uitnodiging om samen te kijken hoe iets mogelijk gemaakt kan worden.

Samenwerking in de regio

Veel van de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven die op ons afkomen, overstijgen onze gemeentegrenzen. Regionale afstemming en samenwerking is daarom van groot belang. Dit is niet nieuw voor de gemeente Tiel. Zo is de gemeente onderdeel van verschillende regionale samenwerkingsverbanden, zoals de Regio Rivierenland en de FruitDelta Rivierenland.

Tiel wil binnen deze regionale samenwerking, zowel richting de regio Rivierenland als richting de provincie, een leiderschapsrol pakken en haar positie verstevigen. Dat doen we omdat Tiel een aantal thema's en gebieden kent met een belangrijke regionale functie. Denk aan wonen,

waaronder de spreiding van aandachtsgroepen en sociale woningbouw, economie, mobiliteit en waterveiligheid. Daarnaast zien we ook meerwaarde in regionale samenwerking, vooral in het buitengebied. Zo werken we al samen in het gebiedsproces Geldermalsen-Oost en Tiel West en in de gezamenlijke bestuursopdracht voor de Westelijke Ontsluitingsweg. Ook pakken we de mogelijke uitbreiding van Medel regionaal op.

We zijn bewust van het doelgericht benutten van onze tijd en capaciteit en we kiezen bewust om zoveel mogelijk met alleen de direct betrokken buurgemeenten samen te werken, wanneer de opgave daar direct om vraagt.

De omgevingsvisie als afwegingskader voor initiatieven

Deze omgevingsvisie verduidelijkt welke thema's we meewegen in ons gemeentelijk beleid en onze beslissingen. Op de besluitvorming over initiatieven die zijn voorzien in de **voormalige regelgeving** onder de Wro, zoals de bestemmingsplannen, heeft deze visie geen directe gevolgen.

Bij een initiatief of ontwikkeling die via de intake tafel bij ons binnenkomt stellen we onszelf en de initiatiefnemer de volgende twee vragen:

1. Is het een wenselijke ontwikkeling voor Tiel? Draagt de ontwikkeling of het initiatief bij aan onze **doelen en subdoelen** en in welke mate?
2. Is er sprake van een **negatieve en/of positieve impact op de kwaliteiten van de leefomgeving**, zoals verwoord in deze omgevingsvisie?

Onze rolneming als gemeente: regie waar nodig of gewenst

Als gemeente Tiel werken we samen met inwoners, organisaties en andere overheden aan onze fysieke leefomgeving. Niet elke opgave vraagt om dezelfde rol van ons als gemeente. Afhankelijk van het onderwerp en van wat nodig is om onze doelen te behalen, kiezen we een passende rol: van stimuleren en faciliteren tot investeren of zelf sturen. Deze rolneming ligt niet vast. Wanneer de resultaten op een opgave achterblijven of de opgave in belang toeneemt, kan dit aanleiding zijn om onze rol bij te stellen, bijvoorbeeld door gewenste ontwikkelingen steviger te stimuleren of door zelf een grotere rol te pakken. In de basis kiezen we voor de rol van **samenwerkingspartner en facilitator**. We bieden ruimte aan initiatief van onderop, stimuleren betrokkenheid en medeverantwoordelijkheid, en staan partijen bij met onze kennis wanneer dit gevraagd of nodig is.

Bij een aantal grote, complexe opgaven kiezen we bewust voor een sturende rol, omdat dit nodig is om onze doelen te realiseren. Onze sturende rol ligt op dit moment met name bij woningbouw en bereikbaarheid, en bij alles wat daarvoor randvoorwaardelijk is. Dit zien we terug in de gebiedsontwikkeling Passewaaij, het wijkontwikkelplan Hertogenwijk, het gebiedsproces Geldermalsen-Oost en Tiel West, en de Westelijke Ontsluitingsweg. We zetten ons grondbeleid op verschillende manieren in om sturing te geven aan deze ontwikkelingen. Dit doen we zowel actief, door grond te verwerven of

een voorkeursrecht te vestigen, als kaderstellend, door heldere regels te stellen die richting geven.

De in deze omgevingsvisie opgenomen ontwikkelgebieden Lingehoven, Passewaaij 9-11 en Passewaaij 12-14 betreffen locaties waarvoor reeds een gemeentelijk voorkeursrecht geldt. Met de opname van deze gebieden in de omgevingsvisie bevestigen we dat de beoogde functiewijziging en gebiedsontwikkeling onverminderd worden nagestreefd. Deze omgevingsvisie vormt daarmee de beleidsmatige basis voor de verdere voorbereiding en realisatie van de beoogde ontwikkelingen.

In onze Nota Kostenverhaal, financiële bijdragen en grondbeleid (zie ook hoofdstuk 5.5 Bekostiging) wordt onze rolneming en strategie rond grond nader beschreven.



5.2 INSTRUMENTEN VOOR UITVOERING

We geven uitvoering aan onze omgevingsvisie door de inzet van verschillende instrumenten onder de Omgevingswet en andere (thematische) beleidskaders. In de Omgevingswet zijn voor onze gemeente drie andere relevante beleidsinstrumenten geformuleerd, elk met hun eigen rol: het **omgevingsprogramma**, het **omgevingsplan** en de **omgevingsvergunning**.

Omgevingsprogramma's

In een omgevingsprogramma worden ambities en keuzes die in de omgevingsvisie zijn vastgelegd nader uitgewerkt voor specifieke thema's of gebieden. Het omgevingsprogramma is het instrument van het college van burgemeester en wethouders, waarin zij de globale beleidslijnen uit de omgevingsvisie verder uitwerken in concrete maatregelen. Er staat ook in welke middelen nodig zijn om het doel te behalen en op welke manier we als gemeente gaan sturen (sturingsfilosofie). Daarbij gaat het om aspecten zoals financiering en benodigde ruimtelijke en juridische instrumenten.

Er zijn twee soorten omgevingsprogramma's: **verplichte en onverplichte (vrijwillige) programma's**. De wettelijk verplichte omgevingsprogramma's zijn bijvoorbeeld een **volkshuisvestingsprogramma** (eerder: woon(zorg)visie), in het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting, en een

warmteprogramma in het kader van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie. Naast deze verplichte programma's kiezen we er bewust voor om alleen de **schaalsprong als vrijwillig omgevingsprogramma** op te nemen. Hiermee onderstrepen we het belang van deze opgave en creëren we een kader om gericht te sturen op de realisatie van onze ambities.

Hoewel omgevingsprogramma's formeel een bevoegdheid van het college zijn, betrekken we de gemeenteraad hier actief bij, zoals we ook al deden bij het warmteprogramma en de woon(zorg)visie. Dit doen we omdat deze programma's kaderstellende keuzes bevatten waarvan we vinden dat de raad daarover moet kunnen meepraten en besluiten.

Omgevingsplan

De juridische verankering van deze omgevingsvisie vindt plaats in het omgevingsplan. Het omgevingsplan is de opvolger van de voormalige bestemmingsplannen, beheers- en gemeentelijke verordeningen. Dit omgevingsplan vertaalt de ambities uit beleid naar concrete regels en voorschriften. Het omgevingsplan bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die de gemeente stelt binnen haar grondgebied. In tegenstelling tot de omgevingsvisie is

het omgevingsplan bindend voor inwoners, ondernemers en initiatiefnemers.

Omgevingsvergunning

Initiatiefnemers die met de fysieke leefomgeving aan de slag willen, hebben in veel gevallen een omgevingsvergunning nodig. In het gemeentelijke omgevingsplan leggen we vast voor welke activiteiten een omgevingsvergunning vereist is.

Overige beleidsinstrumenten

Naast dit instrumentarium uit de Omgevingswet kunnen we ook op andere manieren uitwerking geven aan de omgevingsvisie. Denk hierbij aan beleidsvisies, beleidskaders en beleidsregels.

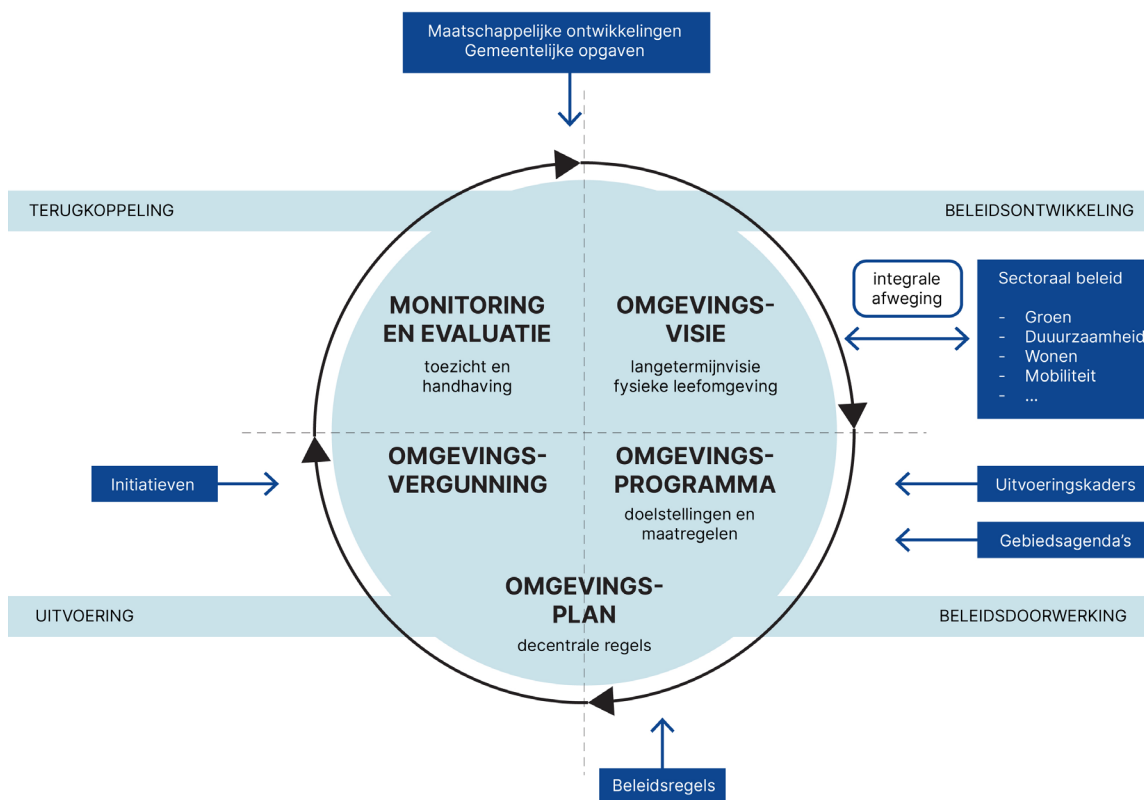
Koppelingen en prioriteiten in de uitvoering

In deze omgevingsvisie hebben we bij een aantal thema's en gebieden aangegeven dat nadere uitwerking nodig is. Er lopen al veel ontwikkelingen die voortkomen uit deze omgevingsvisie of hieraan raken, waaronder de Westelijke Ontsluitingsweg, het uitvoeringsprogramma Schaalsprong, de visievorming Latenstein, Parels aan de Waal, Passewaaij 9-11 en 12-14, de voorzieningenstructuur Passewaaij, de transformatie van de spoorzone met Veilingterrein, Lingevoeren, Veemarkt en Hasselmanplein, de binnenstadvisie, het warmteprogramma, het integraal huisvestingsplan onderwijs en diverse dorpsplannen. Onze prioriteit ligt op dit moment bij de **woningbouwopgave in het kader van de schaalsprong en bij infrastructurele opgaven zoals de Westelijke Ontsluitingsweg**.

We hebben daarnaast een aantal kaders die niet meer goed aansluiten bij de opgaven en ambities uit deze omgevingsvisie. Waar dat het geval is, werken we dit uit in nieuwe kaders en maatregelen, zodat onze uitvoering blijft aansluiten bij de koers die we met deze visie inzetten.

Tijd, geld en capaciteit zijn schaars. Dit vraagt om **scherpe keuzes**: niet alles kan tegelijk, en dat betekent dat we sommige zaken bewust niet oppakken of uitstellen. Om die keuzes zorgvuldig en integraal te maken, gebruiken we portfoliomanagement. Hierin wegen we projecten af op hun bijdrage aan onze strategische doelen, de haalbaarheid en de beschikbare middelen. Zo houden we grip op onze prioriteiten en blijven we

flexibel om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderende omstandigheden.



Figuur 20. Deze omgevingsvisie is de start van de beleidscyclus van de Omgevingswet. Deze cyclus biedt structuur om de instrumenten van de Omgevingswet te ordenen volgens een logisch proces: beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering en terugkoppeling.

5.3 EVALUATIE

Onze omgevingsvisie is nu klaar, maar in feite nooit af. Deze omgevingsvisie zien we als een **dynamisch document**, omdat de wereld om ons heen voortdurend in beweging is. We kijken daarom regelmatig of we nog op de juiste weg zitten. Nieuwe inzichten en opgaven kunnen aanleiding zijn om opnieuw te kijken naar onze koers en de rol die we daarin spelen als gemeente. Om onszelf snel aan te kunnen passen zijn monitoring en evaluatie belangrijk. Zo kunnen we controleren of we onze ambities nog steeds kunnen halen of dat we ze moeten aanpassen. We gebruiken hiervoor een beleidscyclus. Op deze manier zorgen we ervoor dat onze visie blijft aansluiten bij de behoeften en ontwikkelingen in onze gemeente.

Om onze omgevingsvisie zo actueel mogelijk te houden, kiezen we ervoor om deze periodiek te evalueren. We doen dit bewust in het ritme van de coalitieperiode in ieder geval **elke vier jaar**, in het jaar volgend op de gemeenteraadsverkiezingen, en **starten hiermee in 2031**. Bij de evaluatie kijken we welke ambities gerealiseerd zijn en of de ambities en keuzes uit de omgevingsvisie nog passend en nodig zijn. Ook externe veranderde opgaven en omstandigheden nemen we mee in de evaluatie, zo ook de ontwikkeling van nieuw nationaal of provinciaal beleid. Aan de hand van de uitkomsten van de evaluatie wegen we af of een

herijking nodig is. Halverwege elke coalitieperiode rapporteren we de gemeenteraad daarnaast tussentijds over de voortgang.

Een evaluatie leidt niet automatisch tot een actualisatie van de visie. We wegen eerst af of bijstelling nodig is, en zo ja, of we die kunnen beleggen in onze omgevingsprogramma's in plaats van de visie aan te passen. Indien de omgevingsvisie herijkt wordt, zal de samenleving hierbij betrokken worden. De wijze waarop we dit doen wordt vooraf met de gemeenteraad van Tiel afgestemd. De gemeenteraad stelt uiteindelijk ook de (herijkte) omgevingsvisie vast.

Monitoring op programmaniveau

Naast onze evaluatiemomenten monitoren we continu via onze programma's en het portfoliomanagement. De doelen uit de omgevingsvisie krijgen in deze programma's hun concrete vertaling: met een realisatiepad, een tijdlijn en een manier van monitoren. Op die manier hoeven we niet twee keer hetzelfde te meten, en vertalen we onze doelstellingen zoveel mogelijk naar concrete indicatoren.

Toezicht en handhaving

Tot slot hebben toezicht en handhaving een belangrijke functie binnen het omgevingsbeleid. Dit zijn de middelen om activiteiten en de staat

van de fysieke leefomgeving te volgen en waar nodig te waarborgen. In de praktijk komt het erop neer dat we toezicht zullen uitoefenen op de vergunningen die verleend worden op grond van het omgevingsplan. Ook zullen we toezien op naleving van de algemene regels die zijn opgenomen in het omgevingsplan en in onze programma's.

5.4 BEKOSTIGING

De omvang van de opgaven en ambities die we in deze omgevingsvisie uiteenzetten is aanzienlijk. Voor een groot deel van deze ambities ligt de verantwoordelijkheid en het initiatief bij ons als gemeente Tiel, zoals de bereikbaarheid, de inrichting van de openbare ruimte en het voorzien in adequate voorzieningen zoals scholen en groenvoorzieningen. De noodzakelijke aanpassingen om onze leefomgeving toekomstbestendig te maken, brengen kosten met zich mee.

Kostenverhaal

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten die zij maken voor ruimtelijke ontwikkelingen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers van die ontwikkelingen. Dit was voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ook al een wettelijke verplichting. Dit betreffen onder andere de kosten van het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Welke kosten en investeringen de gemeente moet verhalen op ontwikkelende partijen en initiatiefnemers ligt vast in artikel 13.11 van de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt daarbij een wettelijke basis voor een (anterieure) overeenkomst tussen de gemeente en een initiatiefnemer. De gemeente Tiel zet primair in op het maken van afspraken met initiatiefnemers

via een anterieure overeenkomst. Hierbij kan gedacht worden aan woningbouwprojecten, de realisatie of transformatie van bedrijventerreinen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen. Alleen wanneer afspraken over het kostenverhaal niet via een anterieure overeenkomst kunnen worden vastgelegd, past de gemeente publiekrechtelijk kostenverhaal toe via kostenverhaalregels in het omgevingsplan of, bij een omgevingsvergunning, via een kostenverhaalsbeschikking.

Financiële bijdragen

De gemeente mag ook financiële bijdragen vragen voor bepaalde publieke investeringen. Een deel van deze investeringen zijn toe te rekenen aan specifieke delen van het omgevingsplan en zijn rechtstreeks verhaalbaar, daarvoor wordt het kostenverhaal gehanteerd. Een ander deel van de kosten komt voort uit meerdere plannen en zullen, indien gewenst, breder verhaald moeten worden, bijvoorbeeld binnen specifieke programma's. Hiervoor kunnen we gebruikmaken van financiële bijdragen. Deze financiële bijdragen kunnen op grond van artikel 13.22 van de Omgevingswet worden overeengekomen in een overeenkomst met een ontwikkelende partij of op grond van artikel 13.23 van de Omgevingswet worden afgedwongen via het omgevingsplan. In artikel 8.20 van het Omgevingsbesluit staan de

activiteiten opgenomen waarvoor een financiële bijdrage overeengekomen kan worden en artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit bevat categorieën van ontwikkelingen waarvoor de financiële bijdragen kunnen worden ingezet.

Voor grote gebiedsontwikkelingen onderzoeken we daarom of, en zo ja hoe, we bij de uitgifte van woningbouwkavels een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen, infrastructuur of landschappelijke ingrepen kunnen meenemen in de uitgifteprijs. Concrete uitwerkingen die we hierbij onderzoeken, zijn een **parkeerfonds**, **toekomstfonds** en een vorm van **verevening voor sociale woningbouw**.

Hoe we als gemeente Tiel omgaan met de financiële bijdrage aan zogenaamde ruimtelijke ontwikkelingen werken we verder uit in een Nota Kostenverhaal, financiële bijdragen en grondbeleid. Hierin staat welke kosten de gemeente verhaalt bij ruimtelijke ontwikkelingen en hoe de hoogte van de bijdrage wordt bepaald. Dit geeft initiatiefnemers vooraf duidelijkheid over de financiële consequenties van hun plan.

COLOFON

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK en is het resultaat van een samenwerkingsproces met gemeente Tiel, maatschappelijke partners, samenlevingen en politieke besluitvorming. Het delen van beelden, kaarten en foto's is toegestaan mits de bron duidelijk is vermeld.

Versie: augustus 2026

Status: Concept ontwerp omgevingsvisie

Datum: 12 augustus 2026

Versienummer: 2

Projectcode: 5.25.135

Opgesteld door: RUIMTEVOLK en de gemeente Tiel

RU
IMTE
VOLK

gemeente **Tiel**

