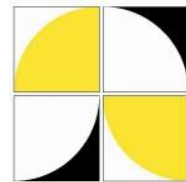


Raadsvoorstel



Agendapunt	10
Raadsvergadering	17 december 2025
Portefeuillehouder	Jur Marringa
Begrotingsprogramma	Vitale Stad
Onderwerp	Uitgangspunten schaalsprong Tiel
Zaak/document nr.	2276941

Besluit om:

1. de 'Uitgangspuntennotitie schaalsprong Tiel' vast te stellen met daarin vijf uitgangspunten als kader voor de verdere uitwerking van de schaalsprong:
 - a. woningbouw als kwaliteitsimpuls voor bestaande wijken;
 - b. een gedifferentieerde woningvoorraad;
 - c. duurzaamheid en klimaatbestendigheid;
 - d. nieuwe dynamiek voor voorzieningen;
 - e. geleidelijke wijkvernieuwing;
2. de uitgangspunten uit deze uitgangspuntennotitie te verankeren in de nog op te stellen Omgevingsvisie.

Inleiding

In de Toekomstvisie Tiel 2040 staat één centrale opgave benoemd: stad en dorpen in balans. Tiel kampt namelijk met grote uitdagingen zoals sociaaleconomische problematiek, grootstedelijke veiligheidsproblematiek en woningnood. De leefbaarheid staat in kwetsbare wijken als Tiel-West en Tiel-Oost al vele jaren onder druk. Ook is er in de toekomst meer draagkracht nodig om voorzieningen overeind te houden. De huidige situatie is op lange termijn niet houdbaar. De gemeente Tiel heeft daarom de ambitie om een schaalsprong te maken, die zich richt op het realiseren van circa 5.000 woningen rond 2035.

Het beoogde resultaat van de schaalsprong is om het woningaanbod in de gemeente Tiel te vergroten en verbreden, om zo bij te dragen aan de centrale opgave uit de Toekomstvisie Tiel 2040: stad en dorpen in balans. Met een gerichte ruimtelijke én programmatische strategie voor woningbouw kan Tiel meer (verschillende) woningen bieden voor woningzoekenden, de bevolkingssamenstelling meer in balans brengen, de kwaliteit van leven in bestaande wijken verbeteren en meer draagkracht creëren voor voorzieningen. Zo profiteren alle inwoners van de schaalsprong, kunnen Tielenaren ook in de toekomst in Tiel blijven wonen en maken we Tiel ruimtelijk, sociaal én economisch toekomstbestendig.

Om een volgende stap te zetten, is een *Uitgangspuntennotitie Schaalsprong Tiel* opgesteld. In deze uitgangspuntennotitie staan vijf uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de woningbouwplannen:

1. woningbouw als kwaliteitsimpuls voor bestaande wijken;
2. een gedifferentieerde woningvoorraad;
3. duurzaamheid en klimaatbestendigheid;
4. nieuwe dynamiek voor voorzieningen;
5. geleidelijke wijkvernieuwing.

Deze uitgangspuntennotitie is het resultaat van een intensief en gefaseerd proces van onderzoek en participatie. Voor de zomer van 2025 is een woningmarktonderzoek door bureau Companen uitgevoerd en zijn drie ruimtelijke scenario's ontwikkeld door bureau Ruimtevolk. Deze scenario's zijn besproken met inwoners, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties, provincie en buurgemeenten. Na de zomer van 2025 bespraken we de tussenresultaten van zowel de Toekomstvisie als de schaalsprong met achtereenvolgens de gemeenteraad, maatschappelijke en commerciële organisaties en in een openbare bijeenkomst met meer dan 80 inwoners en professionals. Tijdens deze gesprekken is een voorkeursscenario gepresenteerd en besproken. Aanvullend is op 14 oktober 2025 een gesprek gevoerd met inwoners van Zennewijnen, waarin is gesproken over de verdere ontwikkeling van Passewaaij en de betekenis daarvan voor het buitengebied.

Het eindresultaat van dit proces is deze uitgangspuntennotitie met vijf uitgangspunten als kader voor de verdere uitwerking van de schaalsprong. De resultaten uit de opgave schaalsprong zijn verwerkt in de Toekomstvisie en andersom. Daarmee draagt de schaalsprong bij aan de centrale opgave voor Tiel: stad en dorpen in balans.

Beoogd effect

Met de vijf uitgangspunten voor de schaalsprong geven we *richting* aan onze lange termijn plannen voor woningbouw. Deze richting verankeren we in de nieuwe Omgevingsvisie die vóór 1 januari 2027 gereed moet zijn. Daarnaast vormen de vijf uitgangspunten het *kader* voor de verdere uitwerking van de woningbouwplannen voor specifieke gebieden in Tiel.

Toekomstvisie Tiel

De beoogde schaalsprong is een belangrijk middel om de centrale opgave uit de nieuwe Toekomstvisie te realiseren: stad en dorpen in balans. Concreet draagt de schaalsprong bij aan meer balans in onze bevolkingssamenstelling, ons woningaanbod en onze wijken. Daarmee realiseren we meer kwaliteit van leven voor de huidige én toekomstige inwoners van Tiel.

Collegeprogramma of programmabegroting

De ambitie om te groeien met circa 5.000 woningen naar 50.000+ inwoners staat benoemd in het coalitieakkoord en programmabegroting.

Global goals

- Global Goal 3: goede gezondheid en welzijn
- Global Goal 10: ongelijkheid verminderen
- Global Goal 11: duurzame steden en gemeenschap

Argumenten

1.1 De uitgangspunten kunnen rekenen op draagvlak bij inwoners en andere organisaties.

De vijf uitgangspunten zijn het resultaat van een zorgvuldig doorlopen proces van onderzoek en participatie. Deze uitgangspunten kunnen rekenen op draagvlak omdat zij bijdragen aan meer kwaliteit van leven voor huidige én toekomstige inwoners van Tiel. Daarbij draagt de schaalsprong concreet bij aan de centrale opgave zoals geformuleerd in de herijkte Toekomstvisie: 'stad en dorpen in balans'.

1.2 Direct starten met de verdere uitwerking is nodig om onze ambitie te realiseren.

Onze ambitie is groot: we willen rond 2035 circa 5.000 nieuwe woningen gerealiseerd hebben. We hebben nú momentum om door te pakken. Niet alleen omdat de woningnood in Tiel hoog is maar ook omdat het Rijk Tiel heeft aangewezen in de (ontwerp) Nota Ruimte als grootschalige woningbouwlocatie in een regiokern. De provincie ondersteunt dit ook. De uitgangspunten vormen het kader waarbinnen we woningbouwplannen concreter kunnen uitwerken. Zo houden we tempo en werken we gefaseerd aan onze ambities.

2.1 De schaalsprong is een belangrijke bouwsteen voor de Omgevingsvisie.

De groei van circa 5.000 woningen heeft veel impact op de inrichting van onze leefomgeving en het functioneren van de stad en de dorpen. De Omgevingsvisie is het wettelijke verplichte instrument – onder de Omgevingswet – om de lange termijn ambities voor de leefomgeving vast te leggen. De toekomst van de leefomgeving gaat daarbij over veel meer dan alleen woningbouw. Ook onderwerpen als mobiliteit, natuur, duurzaamheid, gezondheid en voorzieningen krijgen hierin een plek en worden integraal afgewogen. We beschouwen de uitgangspunten als één van de bouwstenen voor de nieuwe Omgevingsvisie. Verankering in de Omgevingsvisie is ook nodig om de procedure van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op de locatie Passewaaij juridisch te borgen.

2.2 De verdere uitwerking van de schaalsprong loopt parallel aan het opstellen van de Omgevingsvisie.

De uitwerking van onze woningbouwplannen zit nog in de planvormingsfase. Het uitwerken van de ruimtelijke plannen kan parallel naast de uitwerking van de Omgevingsvisie plaatsvinden. Uitkomsten van de uitwerking van woningbouwplannen verwerken we direct in de nieuwe Omgevingsvisie. Zo houden we tempo én zorgen we voor de noodzakelijke juridische verankering. Ook in de totstandkoming van de Omgevingsvisie is ruimte voor participatie, waar de verdere uitwerking van woningbouwplannen een plek kan krijgen.

Kanttelingen

1.1 Niet iedereen ondersteund onze plannen voor woningbouw op uitbreidingslocaties.

Niet iedereen is het eens met de verdere uitbreiding van Passewaaij (na Passewaaij 9,10,11). Uitbreiding is echter wel noodzakelijk. Pas als op andere plekken nieuwe sociale huurwoningen zijn gerealiseerd, kan herstructurering in bestaande wijken plaatsvinden. Zo zorgen we voor voldoende betaalbare woningen voor onze huidige inwoners. En zo werken we volgens het 2^e ontwikkelprincipe van de Toekomstvisie – ‘sterke gemeenschappen’ – waarbij we inzetten op gemengde wijken, spreiding van sociale huur en toevoegen van kwaliteit in bestaande wijken. In de verdere planontwikkeling voeren wij een analyse uit naar de gewenste omvang van de uitbreiding van Passewaaij en de bijbehorende planbegrenzing. Daarbij betrekken wij ook de belangen van de omliggende bestaande gemeenschappen, zoals Zennewijnen. De begrenzing voor Passewaaij die nu is opgenomen, is daarom indicatief van aard.

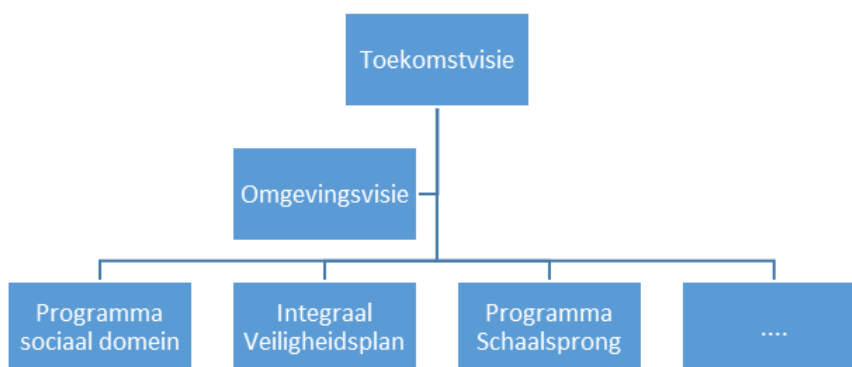
1.2 Niet iedereen heeft geparticipeerd.

Niet alle inwoners, ondernemers en partnerorganisaties van de gemeente Tiel hebben input geleverd. Echter hebben alle inwoners via verschillende stadsgesprekken de kans gehad om inbreng te leveren. Ook hebben we provincie en buurgemeenten gesproken over de schaalsprong. Op deze manier zijn veel perspectieven en belangen meegenomen.

Aanpak / uitvoering

Met het vaststellen van de uitgangspuntennotitie start de verdere uitwerking van de schaalsprong. We beschouwen deze uitwerking als een uitvoeringsprogramma onder de Toekomstvisie (zie onderstaand figuur). In het najaar van 2026 leggen we de gemeenteraad een voorstel voor het Programma Schaalsprong voor. Hierin zijn de programmering, businesscase, planning en fasering verder uitgewerkt.

Ook het uitwerken van de wettelijk verplichte Omgevingsvisie pakken we direct op, zodat deze voor de wettelijke deadline van 1 januari 2027 gereed is. De Omgevingsvisie wordt ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.



Communicatie en participatie

Na vaststelling van de Toekomstvisie en Uitgangspuntennotitie Schaalsprong door de gemeenteraad gaan we zo snel mogelijk in gesprek met onze inwoners en belangrijkste partners over de uitwerking van onze ambities. De eerste vervolgstappen in de planvorming van woningbouwprojecten nemen we mee in het proces van de Omgevingsvisie.

Financiën

De daadwerkelijke kosten voor het realiseren van toekomstige woningbouwprojecten zijn op dit moment nog niet in beeld omdat plannen verder uitgewerkt moeten worden. Om diverse ambities in de toekomst mogelijk te maken, is vanaf 2026 wel een toekomstfonds van €9 miljoen beschikbaar. Hiermee kan Tiel over een periode van tien jaar een investeringsvolume van €30 miljoen dragen. Het toekomstfonds is niet exclusief voor woningbouw bedoeld, maar kan hier wel (deels) voor worden ingezet. Om onze ambities te realiseren blijft cofinanciering nodig van partners als provincie en Rijk. Samenwerking is daarbij essentieel. De gemeenteraad blijft via de reguliere planning- en controlcyclus aan zet bij investeringsbesluiten. Zo bouwen we stap voor stap en verantwoord aan de toekomst van Tiel.

Bijlage(n)

1. Uitgangspuntennotitie Schaalsprong Tiel
2. Rapport Ruimtevolk
3. Rapport Companen

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

Advies besluitvoorbereidende commissie d.d. 3 december 2025

De commissieleden adviseren om het voorstel regulier te agenderen voor de raadsvergadering van 17 december 2025

Tiel, d.d. 3 december 2025
de commissiegriffier,

Beslissing raad d.d.: 17 december 2025
de griffier,

Meer informatie:

Team:	Vitale Stad, Beleid en Regie
-------	------------------------------