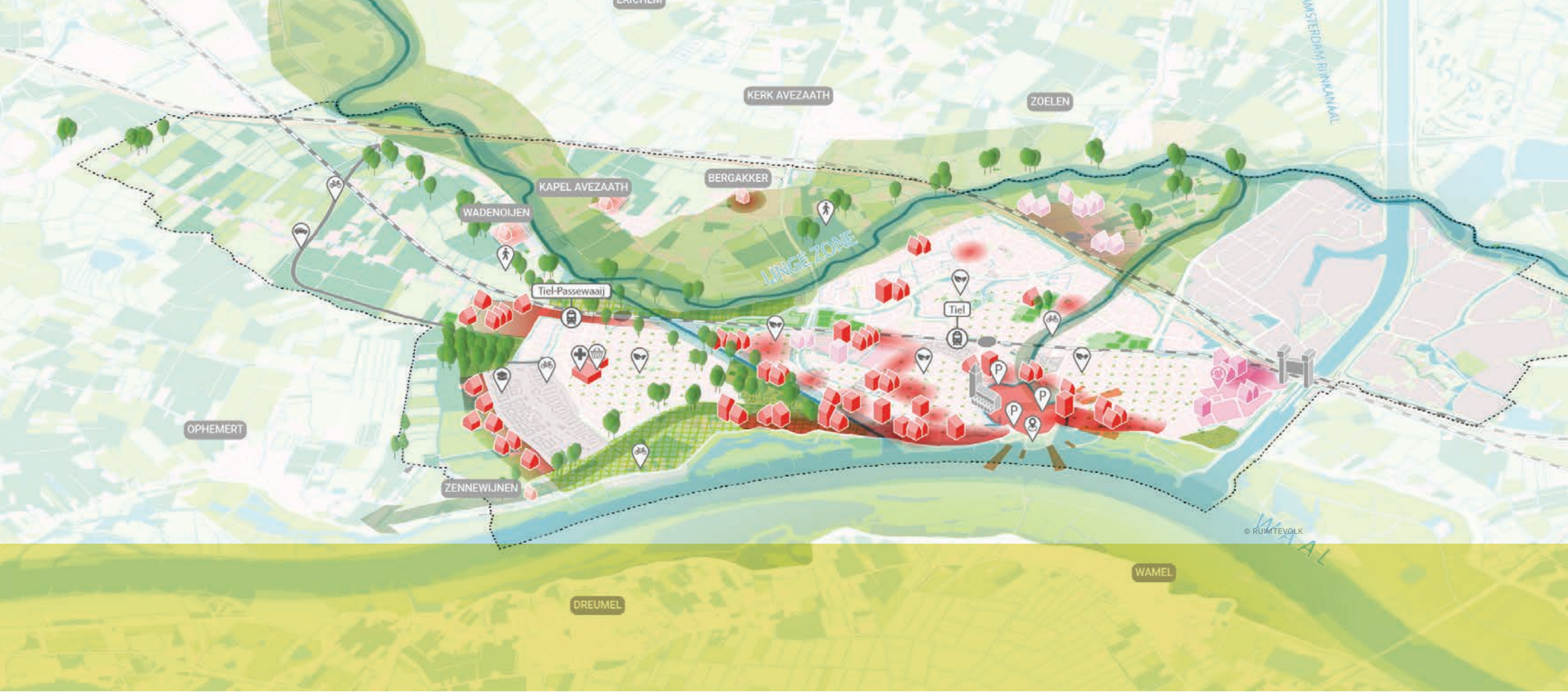


RUIMTE VOLK

gemeente Tiel

Schaalsprong Tiel

Ruimtelijke visie op een toekomstbestendige groei en de woningbouwopgave van Tiel

29 oktober 2025

INHOUD

1. Inleiding 4

2. Een blik op Tiel 5

3. Tielse opgaven en kansen 9

4. Visie op een toekomstbestendige Schaalsprong 17

Bijlagen 32

1. INLEIDING

Aanleiding

Van oudsher vervult Tiel een belangrijke functie als centrumvoorzieningen- en arbeidersstad in de regio, echter verschillende ontwikkelingen zoals een vergrijzende samenleving en verdunning van huishoudens zetten voorzieningen zoals scholen, winkels, de bioscoop, het zwembad en het theater onder druk. Daarnaast is er een tekort aan passende woningen en in diverse wijken spelen er uitdagingen op het gebied van leefbaarheid.

Om deze opgaven het hoofd te bieden, zet de gemeente Tiel in op een groei naar 50.000 inwoners in 2035. De regio Rivierenland is erg in trek bij woningzoekenden, en dat biedt kansen voor Tiel. Het doel van deze schaalsprong is om bij te dragen aan de regionale en nationale woningbouwopgaven, de woningdifferentiatie te vergroten zodat er voor alle huishoudens en inkomens een passende woning en woonomgeving in de gemeente te vinden is, en hiermee een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de stad.

Op 22 april 2025 heeft het college de startnotitie ‘Schaalsprong Tiel’ vastgesteld en deze is 18 juni 2025 ter bespreking voorgelegd aan de raad. Hierin staat de ambitie geformuleerd om de komende tien jaar circa 5.000 woningen te bouwen. Deze opgave dient op strategische en toekomstbestendige wijze te worden aangepakt, zodat het een vliegwiel kan zijn voor een aantal andere opgaven, zoals versterking van de **sociaal-economische draagkracht, kwaliteit en leefbaarheid van bestaande wijken, aantrekkingskracht van het centrum en de bereikbaarheid van voorzieningen**. De schaalsprong is dus nadrukkelijk niet alleen een kwantitatieve opgave maar ook een kwalitatieve.

De gemeente Tiel heeft bureau RUIMTEVOLK gevraagd om samen met haar, gemeentelijke partners en samenleving tot een integrale en toekomstbestendige ruimtelijke visie op deze schaalsprong te komen. Het resultaat ligt voor u. Deze visie biedt een stip op de horizon en zal de komende maanden verder worden uitgewerkt in de gemeentelijke omgevingsvisie.

Methodiek en proces

Binnen deze visie is onderzocht op welke wijze een schaalsprong toekomstbestendig kan worden vormgegeven. Zodanig dat de woningbouwopgave gekoppeld wordt en een vliegwiel kan zijn voor andere opgaven en ambities. Dit hebben we gedaan met behulp van ontwerpend onderzoek. De eerste stap was het analyseren van de ruimtelijke structuur van de gemeente, waarbij ruimtelijke grenzen, opgaven en kansen in beeld zijn gebracht. Dit vormde de basis voor de tweede stap, waarin programmatische en ruimtelijke dwarsverbanden zijn gelegd tussen opgaven en ambities die op verschillende wijze in de ruimte zijn gezet. De uitkomst hiervan zijn drie ruimtelijke scenario’s, die zijn getoetst bij professionals, de politiek en de samenleving. Op basis van de reflecties hebben we bouwstenen en keuzes gedestilleerd, die de basis vormen voor de visie. Hierin zijn de kaders en uitgangspunten voor de schaalsprong geformuleerd en wordt globaal inzicht gegeven in de beoogde ontwikkelgebieden.

Aan de basis van deze visie staan ook de uitkomsten van een woningmarktonderzoek, naar de lokale behoefte en de kansen om in te springen op de woonbehoefte van mensen buiten de gemeente, dat in de eerste helft van 2025 door bureau Companen is uitgevoerd. Gelijktijdig

met de ontwikkeling van deze visie heeft de gemeente in gesprek met de samenleving gewerkt aan een nieuwe Toekomstvisie. De toekomstvisie is de kapstok voor (toekomstige) beleid- en uitvoeringsplannen van de gemeente Tiel, waar de schaalsprong er één van is. De doelen uit de Toekomstvisie vormen daarmee het uitgangspunt voor deze ruimtelijke en stedenbouwkundige visie. Deze visie biedt een richtinggevend kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en zal in 2026 verder worden uitgewerkt en planologisch worden bestendigd in de omgevingsvisie.

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2, waarin eerst kort de context van de gemeente Tiel wordt geschetst. Het geeft een overzicht van haar historie en positie in de regio. Dan volgt een intermezzo over het participatietraject. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de kwaliteiten van Tiel en de uitdagingen waar de gemeente voor staat. Dit hoofdstuk eindigt met een kaart met ruimtelijke vertrekpunten die de basis vormt voor het onderzoek naar de schaalsprong. Hoofdstuk 4 start met vier pijlers waarin de kansen die de schaalsprong met zich meebrengt worden gewaarborgd en laat dan de visie zien in een totaalbeeld, waarna de verschillende deel-ontwikkelgebieden worden uitgelicht. Het legt de filosofie uit achter de groei en de manier waarop een evenwichtige stad wordt gerealiseerd. Tot slot is in de bijlage de scenariostudie te vinden, waaruit de bouwstenen voor de uiteindelijke visie zijn gehaald.



Figuur 1. De Waal en het Inundatiekanaal.

2. EEN BLIK OP TIEL

Het fundament voor toekomstige ontwikkelingen ligt in het verleden. Tiel is een van de oudste steden van Nederland en dankt zijn oorsprong en handelsverleden aan zijn strategische ligging aan de Linge en de Waal. Door haar rijke historie kent de gemeente veel cultureel en archeologisch erfgoed, en monumentale bouwwerken in de binnenstad zoals de Maartenskerk en de Waterpoort.

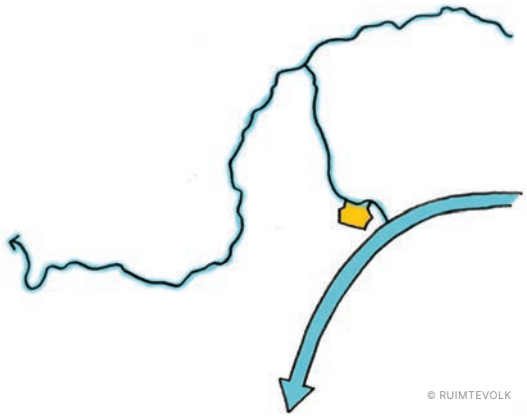


Figuur 2. De Waterpoort

De stad is lange tijd compact gebleven. Pas vanaf de jaren zestig groeide Tiel substantieel door actief landelijk en gemeentelijk uitbreidingsbeleid en landelijke naoorlogse economische groei. Belangrijk daarbij was de ligging aan het spoor en de snelweg A15 en ook de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal en de haven.

Vervolgens is de stad uitgegroeid tot het regionale centrum van de regio Rivierenland. Hierbij lag de nadruk op wederopbouw en industrialisatie, waarbij Tiel bekendheid heeft verworven als fruit- en industriestad. Deze identiteit wordt door de stad trots uitgedragen met evenementen als Appelpop en het Fruitcorso. Daarnaast biedt Tiel de omliggende dorpen meerdere regionale voorzieningen, zoals het ziekenhuis, het ROC, de schouwburg en het filmtheater.

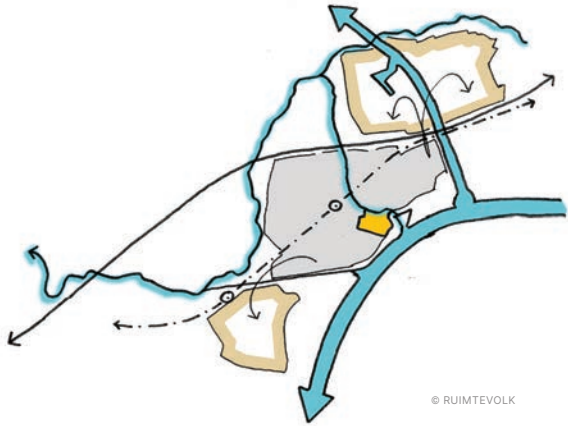
Momenteel bestaat de gemeente Tiel uit de stad zelf en drie kleinere kernen: Wadenoijen, Kapel Avezaath en Zennewijnen. De werklocaties zijn voornamelijk geconcentreerd aan de noordzijde van de A15, in de bedrijventerreinen Medel en Kellen, wat resulteert in een sterke scheiding tussen woon- en werkgebieden. Met de ontwikkeling van Passewaaij heeft Tiel eind jaren ‘90 de stap over het Inundatiekanaal gezet. De wijk ligt daarmee fysiek afgescheiden van de rest van de stad en is daardoor gevoelsmatig ver verwijderd van de voorzieningen in de binnenstad.



Figuur 3. De historische stad Tiel ontstaat aan de Dode Linge, die de verbinding vormt tussen de grote landschappelijke dragers van de Linge en de Waal.



Figuur 4. In de loop van de 20e eeuw wordt er steeds meer infrastructuur aangelegd; het Amsterdam-Rijnkanaal, het Inundatiekanaal, de spoorweg en rijksweg A15. Tiel groeit snel uit tegen deze nieuwe infrastructurele barrières.



Figuur 5. Eind 20ste eeuw/begin 21e eeuw maakt Tiel de sprong over het inundatiekanaal voor de woonwijk Passewaaij en over de A15 met industriegebied Kellen en Medel.



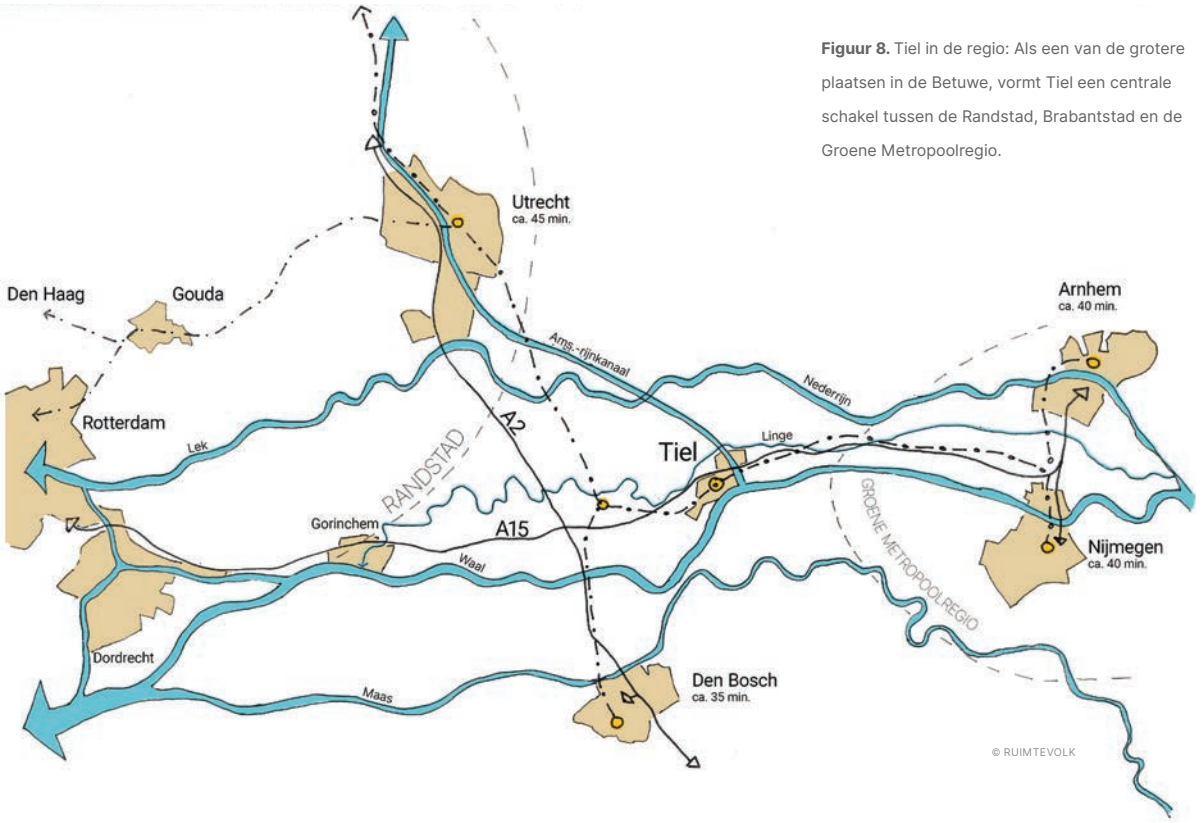
Figuur 6. Anno 2025 staat Tiel voor een groei- en kwaliteitsslag met behoud van haar stedelijke identiteit en landschappelijke dragers. De Schaalsprong biedt hiervoor kansen.



Figuur 7. Gezicht op Tiel 1649 - uitgegeven door Joan Blaeu, bron: oudelandkaarten.nl

Op de schaal van de regio heeft Tiel een invloedrijke rol gespeeld als Hanzestad. Ze wordt vanuit haar centrale positie dan ook nog wel eens de hoofdstad van de Betuwe genoemd. Tiel heeft de belangrijkste regiofunctie binnen de regio Rivierenland, een snelgroeiende streek in het midden van Nederland. De gunstige ligging langs belangrijke (inter)nationale corridors in zowel noord-zuidelijke (A2) als oost-westelijke richting (A15), de kruising van de vaarwegen op de Waal en het Amsterdam-Rijnkanaal, en de aansluiting op het spoornetwerk met een sprinterstation zorgen voor een multimodale bereikbaarheid.

In combinatie met haar landschappelijke ligging tussen Waal en Linge, heeft Tiel de potentie om een aantrekkelijk alternatief te zijn voor huishoudens in de omliggende regio's.
Ook het woningmarktonderzoek van Companen stelt dat er kansen liggen voor Tiel om zich te onderscheiden van de (grotere) steden om haar heen. Voorwaarde hierbij is wel dat de groei in samenhang wordt opgepakt met het creëren van voldoende werkgelegenheid, voldoende en kwalitatief hoogwaardige (openbare, culturele en maatschappelijke) voorzieningen en verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving.



Figuur 8. Tiel in de regio: Als een van de grotere plaatsen in de Betuwe, vormt Tiel een centrale schakel tussen de Randstad, Brabantstad en de Groene Metropoolregio.

INPUT UIT DE SAMENLEVING

Bij de totstandkoming van deze visie heeft de inbreng en reflectie van de samenleving een belangrijke rol gespeeld. Om de juiste keuzes te maken, is er op twee momenten van gedachten gewisseld met inwoners, maatschappelijke organisaties, marktpartijen uit de gemeente en gemeenteraadsleden.

Voor de zomer zijn er drie verschillende scenario's ontwikkeld en op 8 juli getoetst bij een middag met maatschappelijke partners en een avond met inwoners en belangstellenden. Deze scenario's verschilden opzettelijk sterk van elkaar in de keuze voor locaties en de verhouding tussen verdichting en uitbreiding. Zo dienden ze als basis voor het maken van de hoofdkeuzes. Ook mogelijke knelpunten en barrières konden zo snel in kaart worden gebracht, wat de afweging vergemakkelijkte en hielp bij het bepalen van de juiste koers voor de visie.

Na de zomer is er op 17 september een besloten raadsbijeenkomst geweest, waarin het proces is besproken en het eerste concept voor de visie op de schaalsprong Tiel 2035 is gepresenteerd.

Op 25 september is er een tweede participatiemoment geweest met maatschappelijke partners en inwoners, waarin de concept visie met de beoogde ontwikkelgebieden werd voorgelegd. Dit werd gedaan in combinatie met de Toekomstvisie voor Tiel. Betrokkenen en geïnteresseerden konden zo gelijktijdig op beide trajecten reageren.

Ongeveer 80 inwoners gaven in deze bijeenkomst hun kritische reflectie op de voorstellen. Het algemene beeld dat uit deze bijeenkomst naar voren kwam is dat de keuzes op hoofdlijnen breed worden gedragen, maar dat de inwoners wel kritisch zijn over de invulling, uitbreidingslocaties, woningtypen en woonmilieus. Daarnaast zijn er veel opmerkingen gemaakt over infrastructuur, de (bereikbaarheid van) voorzieningen, een nieuwe uitbreiding van Passewaaij en bouwen aan de Waal.

Aansluitend daarop is op 14 oktober nog een avond georganiseerd in het buurthuis van Zennewijnen. Tijdens deze avond waren vooral inwoners van deze kleine kern aanwezig. De meeste aanwezigen gaven aan zorgen te hebben over de impact van een verdere groei van Passewaaij voor Zennewijnen en het Betuwse landschap.







Figuur 9. Stadsgesprekken

3. TIELSE KWALITEITEN EN OPGAVEN

Zoals in de inleiding beschreven gaat deze visie op de schaalsprong van Tiel over meer dan het toevoegen van nieuwe woningen. Het gaat ook om voorzieningen, werkgelegenheid, bereikbaarheid, groen en recreatie. In dit hoofdstuk beschrijven we, aan de hand van integrale analysekaarten, kort de huidige kwaliteiten van Tiel, de (ruimtelijke) opgaven die meekomen met de gewenste groei en de ruimtelijke vertrekpunten voor de visie die hieruit voortkomen.



Figuur 10. Woningen in de Hertogenwijk

Bestaande buurten

Weinig differentiatie en gebrek aan menging
In januari 2025 telde de gemeente Tiel 42.575 inwoners en 18.722 woningen. Een van de opvallendste kenmerken van de woningvoorraad is de eenzijdige samenstelling. Deze bestaat voor bijna zestig procent uit rij- en hoekwoningen, en een bijzonder laag aandeel twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen (slechts 17% tegenover 43% regionaal, zie figuur 11). Hierdoor zijn er voor veel huishoudens weinig mogelijkheden om door te stromen binnen de eigen gemeente en is er relatief weinig aanbod voor huishoudens met een iets grotere beurs.

Een relatief hoog aandeel van de woningvoorraad in de gemeente bestaat uit sociale huurwoningen (circa 35%, tegenover gemiddeld 22% in overige gemeenten in de regio). Dit valt te verklaren door het naoorlogse woningbeleid waarbinnen de groei van Tiel plaatsvond, en het feit dat de stad de opgave op zich nam om relatief veel betaalbare huurwoningen bij te bouwen.

Kwaliteit van de leefomgeving onder druk
Hierbij is echter een situatie ontstaan van grote verschillen tussen de stadswijken. Zo hebben buurten zoals Wadenoijenlaan e.o., Hertogenwijk, De Lok en Tiel-West een aandeel van meer dan 60% sociale huur, terwijl andere buurten juist een extreem laag aandeel aan sociale huurwoningen hebben (zie figuur 13). De onbalans in de woningvoorraad leidt daarmee ook tot een gebrek aan evenwicht in de buurten. Dit is goed terug te zien in de leefbaarometer (zie figuur 14).
Hier komt Tiel naar voren als een van de zwakste gemeenten van Nederland. De slechte scores zijn met name te wijten aan problematiek rondom overlast en onveiligheid, woningvoorraad en voorzieningen.

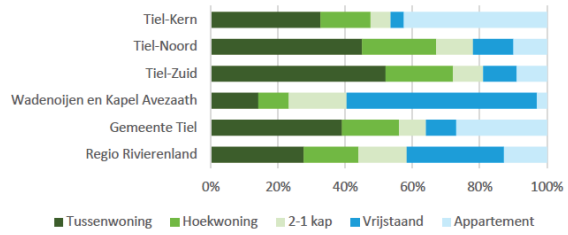
In het algemeen staat in de bestaande buurten de kwaliteit van zowel de woningvoorraad als de openbare ruimte onder druk. Het toekomstbestendig maken hiervan is een belangrijke opgave. Zo hebben in de gemeente Tiel vanwege de samenstelling van de ondergrond alle panden die zijn gebouwd voor 1970 een hoog risico op paalrot bij toenemende droogte (zie figuur 15). En in de oudste wijken rondom het historische stadscentrum staan veel panden met een laag energielabel (zie figuur 16).

Zowel uitdagingen als kansen
Uit het woningonderzoek van Companen (2025) komen daarnaast nog een paar andere uitdagingen naar voren. Zo groeit de bevolking in Tiel minder hard dan in de rest van de regio, maar is de druk op de woningmarkt desondanks sterk toegenomen, wisselen koopwoningen snel van eigenaar en staat het imago van Tiel onder druk.

Het onderzoek laat ook zien dat er meerdere factoren zijn die (kunnen) zorgen voor een grotere aantrekkingskracht van Tiel als woonplaats.

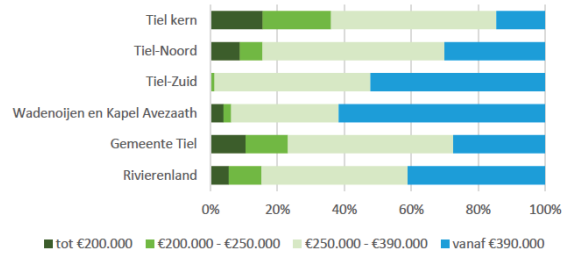
De druk op de woningmarkt is groot en de schaarste in stedelijke gebieden zorgt ervoor dat woningzoekenden hun zoekgebied vergroten. Vergeleken met omliggende gemeenten in de regio heeft de koopvoorraad in Tiel een relatief gunstig prijsniveau (zie figuur 12). Bovendien bezit Tiel met haar rijke historie, karakteristieke binnenstad, regionale voorzieningen en ligging in een groen en waterrijk landschap verschillende sterke kwaliteiten.

Toevoegen wat ontbreekt
Kansrijke potentiële vestigers zullen met name uit de direct omliggende regio's komen. Een deel daarvan zal zich waarschijnlijk richten op de (sociale) huursector, maar een groot deel ook op een koopwoning in het hogere segment. Het rapport benadrukt het belang van toevoegen wat er nog ontbreekt in de gemeente, zodat een zo breed mogelijke groep woningzoekenden kan worden bediend. Het gaat daarbij met name om meer ruime grondgebonden woningen, (meer) koopwoningen en meer woningen voor kleine huishoudens en senioren.



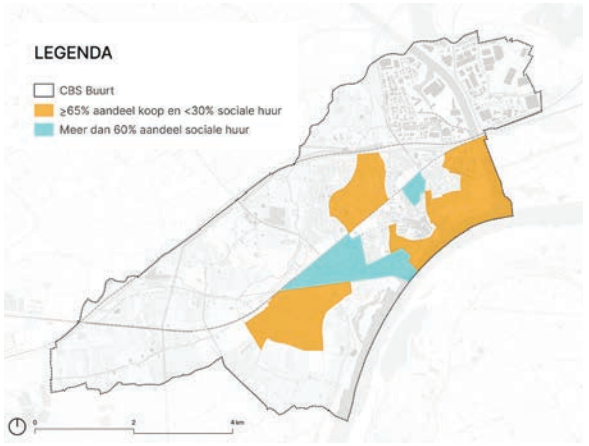
Bron: CBS, 2025

Figuur 11. Samenstelling woningvoorraad naar type per wijk/regio, 2024. Bron: Kansen voor woningbouw, Companen (2025).

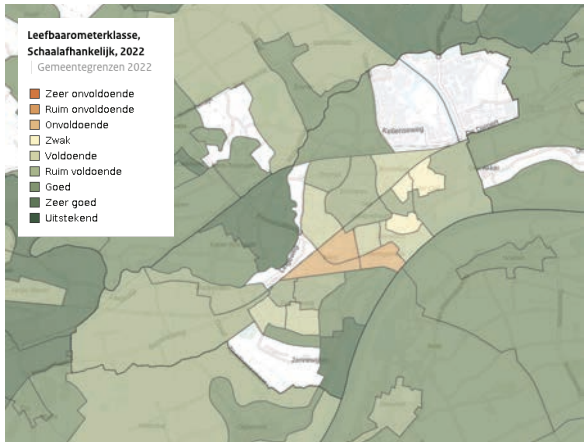


Bron: Woonmonitor regio Rivierland, 2025

Figuur 12. Koopvoorraad naar WOZ-klasse, 2024. Bron: Kansen voor woningbouw, Companen (2025).



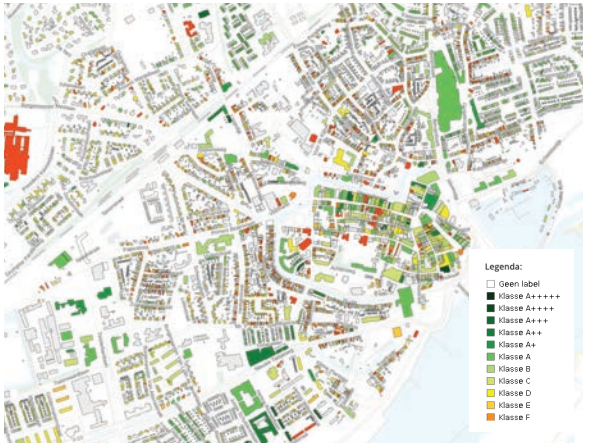
Figuur 13. Onbalans in woningvoorraad tussen verschillende buurten. Bron: Alle cijfers (2025). Bewerking in kaart: RUIMTEVOLK.



Figuur 14. Leefbaarheidsscores per wijk. Bron: Leefbarometer (2022).



Figuur 15. Funderingsrisico op paalrot bij droogte (KCAF 2020). Bron: Atlas van de Leefomgeving.

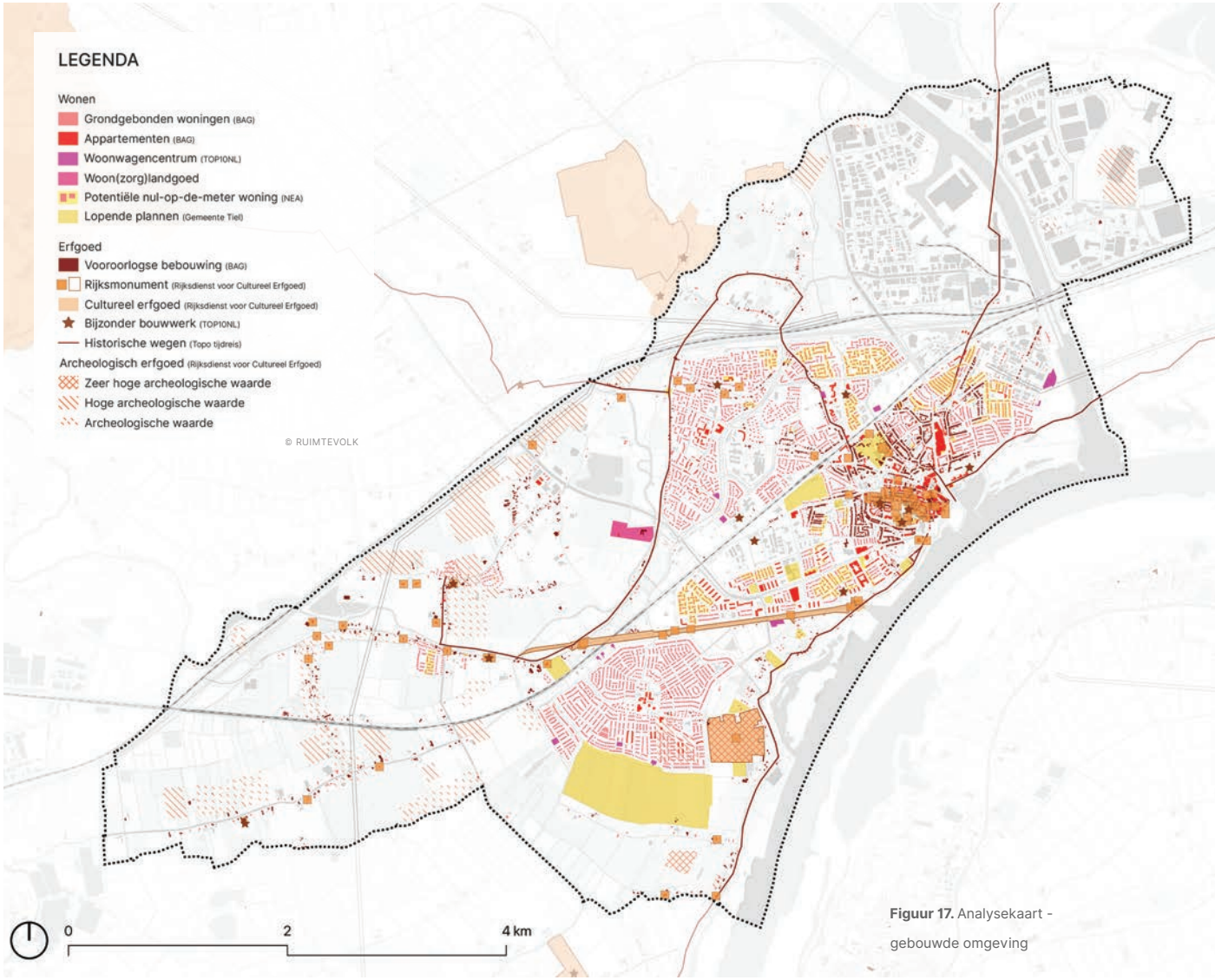


Figuur 16. Geregistreerde energielabels (RvO 2025). Bron: Atlas van de Leefomgeving.

Gebouwde omgeving

Tiel heeft een rijke geschiedenis die op veel plekken goed bewaard is gebleven. Er staan vele monumentale panden in het historisch centrum en langs oude wegen en meerdere bijzondere bouwwerken zoals kerken, torens en molens in en rondom de kern. En in de nabije omgeving is veel cultureel erfgoed met rijksmonumentale status te vinden, zoals het Inundatiekanaal en de resten van een Romeinse nederzetting bij Zennewijnen. De vindkans van meer archeologisch erfgoed is op veel plaatsen in het buitengebied hoog, wat te verklaren valt door de nabijheid van de (oude) oevers van de Linge. Dit is iets om rekening mee te houden bij eventuele woningbouwontwikkelingen.

Aan de leeftijd van de woningvoorraad is goed terug te zien dat de stad pas na de oorlog hard is gaan groeien. In combinatie met het grote aandeel corporatiebezit, biedt dat veel kansen voor de verduurzaming van rijwoningen. In de buurten die verder van het centrum af liggen is het aandeel appartementen vrij laag. Een deel van de lopende plannen van de gemeente is binnenstedelijk, er zijn een aantal buitenplaatsen in ontwikkeling en Passewaaij wordt de komende jaren flink uitgebreid met nieuwe woonbuurten.

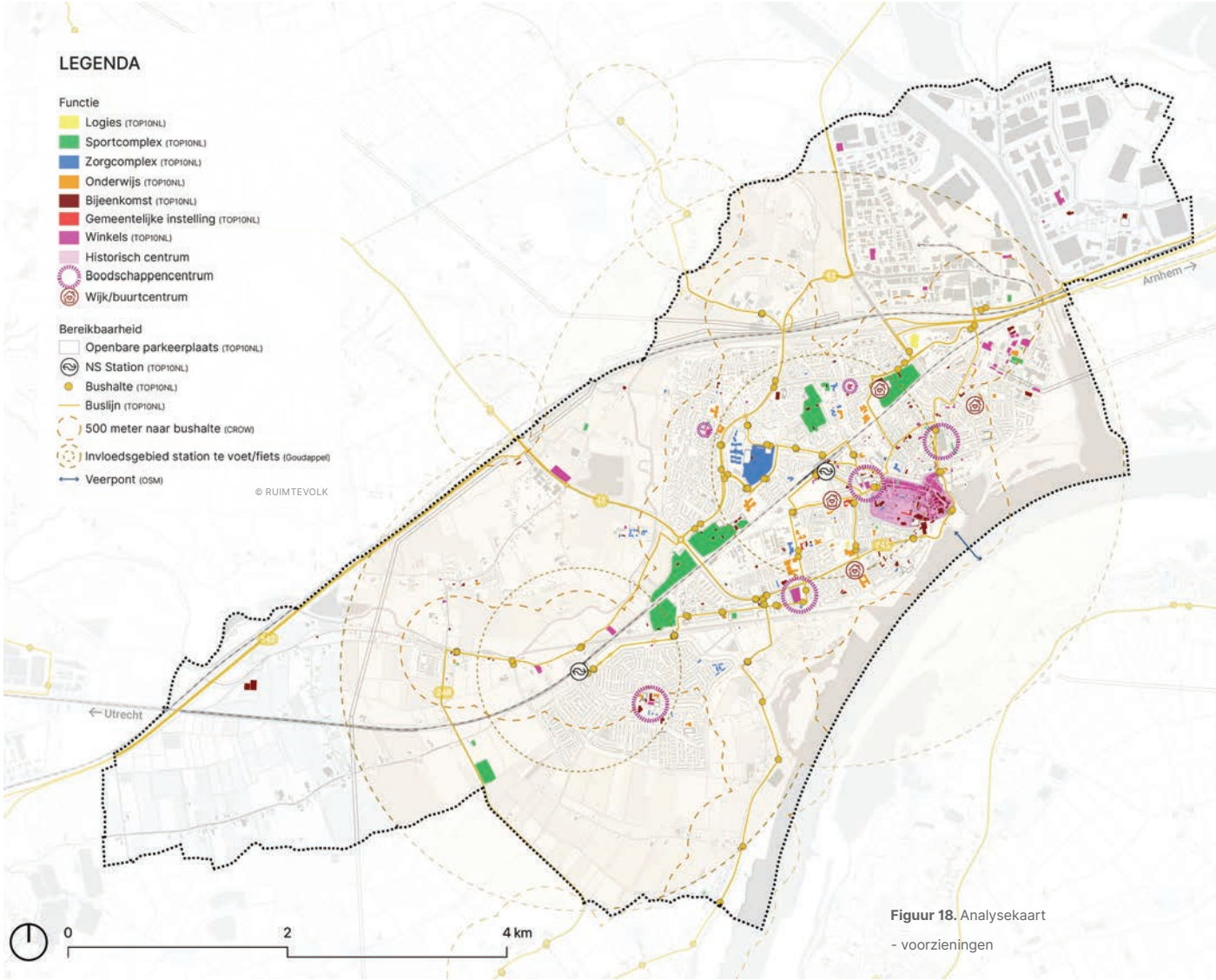


Figuur 17. Analysekaart - gebouwde omgeving

Voorzieningen

Tiel is een regionale kern met een historisch centrum, mooie culturele voorzieningen en grote evenementen, zoals Appelpop en het Fruitcorso. Vrijwel elke wijk heeft een boodschappencentrum en een wijkcentrum, er is een compleet sportaanbod en een ziekenhuis met regiofunctie. Desalniettemin staan deze voorzieningen onder druk, door uiteenlopende ontwikkelingen zoals een veranderend consumptiegedrag, vergrijzing en huishoudensverdunning. De binnenstad wordt door inwoners van de gemeente en daarbuiten bovendien als (te) weinig aantrekkelijk ervaren. Het vergroten van het draagvlak voor voorzieningen door het toevoegen van woningen nabij de centra en het investeringen in de kwaliteit van de openbare ruimte is cruciaal om de voorzieningen te behouden of te versterken.

Met twee treinstations, de A15 langs de rand van de stad en verschillende buslijnen naar de dorpen is het grootste deel van de gemeente goed bereikbaar. Wel kampen de belangrijkste in- en uitvalswegen, waaronder de N834, de Nieuwe Tielseweg en de Lingedijk, tijdens de spits met congestie. Een schaalsprong zal deze druk verder verhogen, wat vraagt om een doordacht mobiliteitsplan in de nog op te stellen Omgevingsvisie. Verder valt op dat het stadsdeel Passewaaij erg geïsoleerd ligt van de rest van de stad qua voorzieningen. Dit is een aandachtspunt voor de visie, aangezien in de uitbreidingsplannen vooralsnog geen ruimte is ingetekend voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen.



Figuur 18. Analysekaart - voorzieningen

Groen in en om de stad

Tiel is gelegen tussen de twee grote landschappelijke structuren van de Linge en de Waal. Waar de dijk een mooie recreatieve route biedt langs de Waal, zijn er beperkte wandel- en fietsmogelijkheden langs de Linge. Met het oog op recreëren en bewegen ligt veel potentie in het verbeteren van de beleving van dit beekdallandschap. Zodat deze beter kan worden benut als uitloopgebied door de inwoners van Tiel.

De stad heeft behoorlijk wat buurtgroen en meerdere groenstructuren langs wegen en een aantal grotere parken, zoals het Linge-Waalpark bij Passewaaij, de Vijverberg bij Latenstein en de Elzenpasch nabij het ziekenhuis. Echter in de noordoostelijke wijken valt op dat er weinig buurtgroen is, en in relatie tot hittestress is volgens de Klimaateffectatlas in het zuiden en noorden van Tiel de afstand tot een koele plek vrij groot. Een koele plek wordt hierbij gedefinieerd als een openbare buitenruimte van minstens 200 m^2, die tijdens een zeer warme dag in de schaduw ligt, een minimumafstand heeft tot autowegen en voldoende breedte heeft. In relatie tot steeds hetere zomers en een vergrijzende bevolking, is er dus een opgave om de stad te vergroenen en klimaatbestendiger te maken. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving voor alle inwoners.



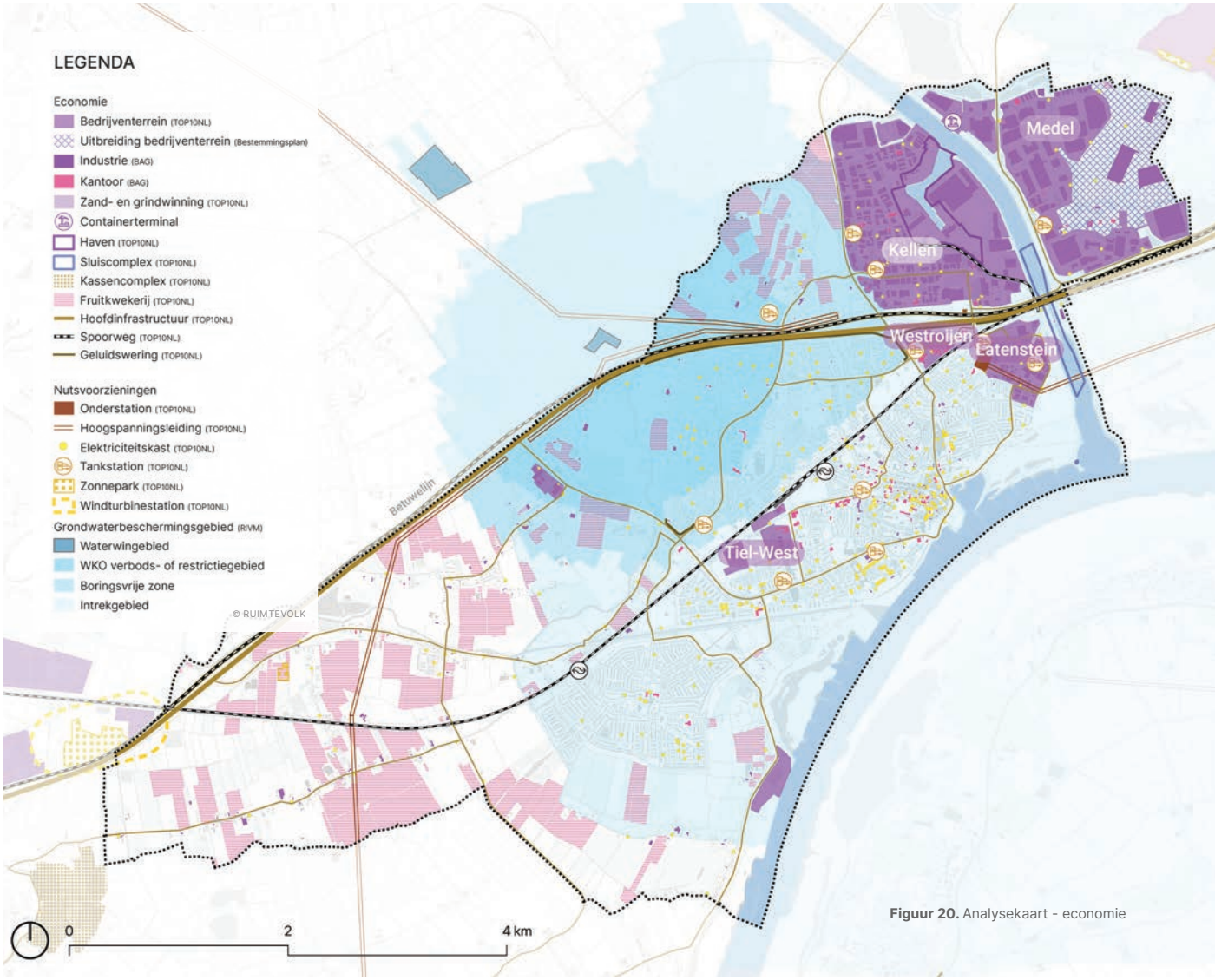
Figuur 19. Analysekaart - groen in en om de stad

Economie en werkgelegenheid

De gemeente Tiel is een belangrijke banenmotor in de regio. Het grootste deel van de bedrijventerreinen ligt ten noorden van de A15 in Kellen en Medel, met een industriehaven op de kruising van vaarwegen, en grote bedrijven met een sterke focus op transport en logistiek. Aan de noordrand van de historische (binnen)stad liggen bedrijventerrein Latenstein en kantorenlocatie Westroijen. De industrie in Tiel-West is door de jaren heen omsloten door woonwijken. Buiten de stad is nog wat lokale bedrijvigheid bij Bergakker en langs de Waal staat een steenfabriek.

Met de reguliere spoorlijn, de Betuweroute en de A15 ligt in het noorden van Tiel een infrastructureel knooppunt met hoge milieu- en veiligheidsimpact. Ook ligt er net buiten de gemeentegrens een waterwingebied, met een invloedszone in het noorden. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij eventuele ontwikkelingen. Buiten de bebouwde kom is de bedrijvigheid van fruitkwekerijen alom vertegenwoordigd.

De precieze opgave rondom energie, economie en werkgelegenheid ligt buiten deze visie, maar er dient wel rekening te worden gehouden met de veranderende ruimtevraag. Hiervoor heeft de gemeente in ieder geval een reservering opgenomen voor uitbreiding van industrieterrein Medel. Ook de waarde van de fruitteelt voor de regio en Tiel in het bijzonder is een ruimteclaim waar in het licht van woningbouwontwikkeling niet lichtzinnig mee moet worden omgegaan.



Figuur 20. Analysekaart - economie

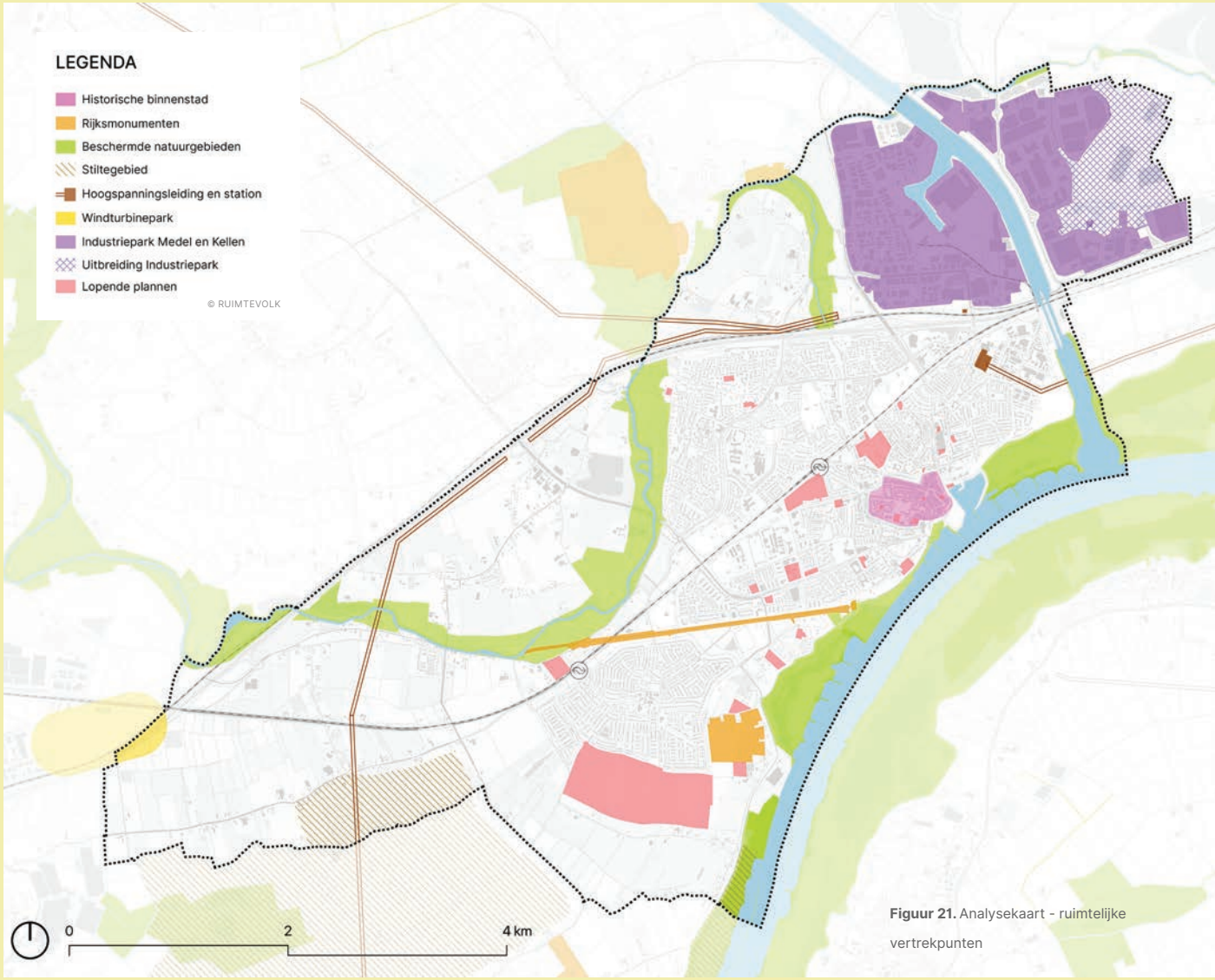
Ruimtelijke vertrekpunten

Uit het vigerend beleid komen een aantal ruimtelijke vertrekpunten naar voren voor het onderzoek naar de schaalsprong. Dit zijn onder andere de groene structuren van de Natura2000 en NNN gebieden van de Waal en het landschap langs de Linge, het stiltegebied, de hoogspanningslijnen, de hindercontour van de windmolens net buiten de gemeentegrens, het industriegebied Kellen en Medel en de rijksmonumenten.

Uit de voorgaande analysekaarten komen daarnaast uiteenlopende ruimtelijke claims naar voren waar in meer of mindere mate rekening mee moet worden gehouden bij eventuele ontwikkelingen, maar deze vormen over het algemeen geen harde belemmeringen voor woningbouw.

Deze kaart vormt de onderlegger in het onderzoek naar de schaalsprong. De ruimtelijke structuren die op de kaart zijn aangegeven zijn, met uitzondering van de historische binnenstad, gevrijwaard van nieuwe woningbouwontwikkelingen en aan de lopende plannen wordt niet getornd. Op dit moment heeft de gemeente 29 lopende plannen met in totaal circa 2740 woningen op de agenda staan. Dit betekent dat er voor de schaalsprong nog zo'n 2260 woningen ruimte moet worden gevonden.

Op basis hiervan zijn eerst de drie scenario's (zie bijlage) en vervolgens de visie ontwikkeld. Deze wordt toegelicht in het volgende hoofdstuk.



Figuur 21. Analysekaart - ruimtelijke vertrekpunten

4. VISIE OP EEN TOEKOMSTBESTENDIGE SCHAALSPRONG

Voor de zoektocht naar het toevoegen van woningen is gekeken naar kansen binnen bestaand stedelijk gebied en de dorpen, en naar mogelijkheden langs de randen van het bebouwd gebied. De schaalsprong biedt strategische kansen om de brede welvaart in de gemeente te verbeteren, het draagvlak voor voorzieningen te vergroten en de woningvoorraad op wijkniveau meer te differentieren. Verdichting in de historische binnenstad is daarbij wel buiten beschouwing gelaten. Hier wordt door de gemeente een aparte visie op ontwikkeld.



Figuur 22. Vurenlaan, Tiel

Pijlers voor kwalitatieve groei

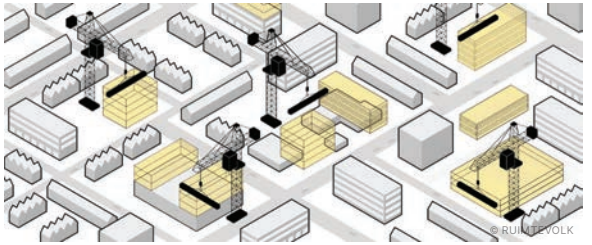
Om ervoor te zorgen dat Tiel op zodanige wijze groeit dat haar inwoners ervan kunnen profiteren, zijn, op basis van de analyses en gesprekken met stakeholders en inwoners, vier pijlers voor de visie op de schaalsprong opgesteld:

1. Woningbouw gebruiken als kwaliteitsimpuls bestaande wijken
In het kader van de Tielse opgaven en het creëren van een toekomstbestendige stad, zetten we verdichting in als verbeteringsmotor. Door verouderde gebouwen en verloederde openbare ruimtes te herstructureren, kunnen we de leefbaarheid verhogen, de sociale controle versterken en de buurt dynamischer maken. Hiertoe behoren zowel renovatie en transformatie als sloop-nieuwbouw. Met inbreiding vergroten we de differentiatie in het woningaanbod en zorgen we voor meer gemengde buurten in de stad Tiel en waar mogelijk ook in de omliggende dorpen. Dit biedt tevens kansen voor het vergroten van draagvlak voor lokale en buurtgebonden voorzieningen.

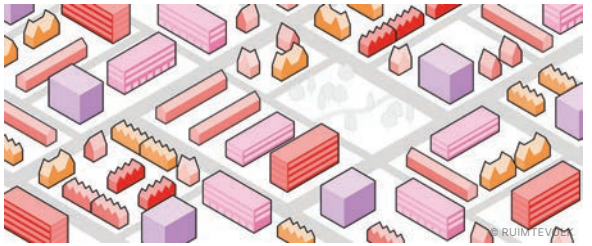
2. Gedifferentieerde woningvoorraad
Door strategisch te programmeren liggen er kansen om de relatief eenzijdige woningvoorraad in Tiel te verrijken met verschillende woningbouw typologieën en in verschillende prijssegmenten. Zowel op het schaalniveau van de gemeente als in de bestaande wijken, zodat er keus is voor verschillende huishoudens en mensen beter in hun eigen buurt kunnen doorstromen. In Tiel ligt daarbij een bijzondere opgave in de wijken met relatief veel sociale huurwoningen.
Nieuwe uitleggebieden aan de rand van de stad hebben hun eigen kwaliteiten en bieden kansen voor verbreding van grotere woningtypologieën.

3. Gezonde en klimaatbestendige stad
De schaalsprong is een uitgelezen kans om de stad te vergroenen, waterberging te realiseren en de biodiversiteit te vergroten, wat Tiel weerbaarder en aantrekkelijker maakt. We zetten in op het beleefbaar maken van het omliggende landschap, zoals de Lingezone, en betere fiets- en voetgangersverbindingen van de binnenstad naar het buitengebied. Om een gezonde leefomgeving te waarborgen, koesteren we de nabijheid van sportvoorzieningen in de stad.

4. Nieuwe dynamiek voor voorzieningen
De bevolkingsgroei biedt een groter draagvlak voor de voorzieningen in Tiel en een impuls voor de binnenstad. Tegelijkertijd betekent meer mensen ook meer behoefte aan onderwijs, zorg, sport en ontmoetingsplekken. Door deze behoefte mee te nemen bij ontwikkelingen en nieuwe woningen slim te plannen in de nabijheid van voorzieningen, kunnen we een levendige en complete stad creëren. Dit vereist een proactieve strategie van de gemeente.



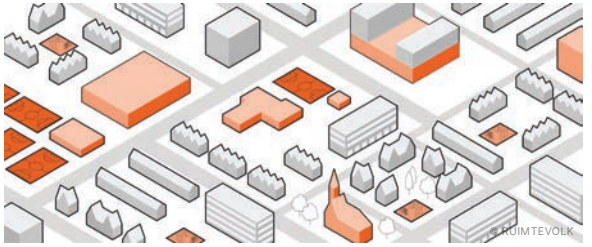
1. Woningbouw gebruiken als kwaliteitsimpuls bestaande wijken



2. Gedifferentieerde woningvoorraad



3. Gezonde en klimaatbestendige stad



4. Nieuwe dynamiek voor voorzieningen

Deze tabel biedt een leidraad en geeft, op basis van een vergelijking met andere gemeenten, een indicatieve bandbreedte van benodigde voorzieningen bij het aantal van 5000 nieuwe woningen. Belangrijke noot hierbij is dat het huidige aanbod van de voorzieningen niet is meegenomen. Dit vormt slechts een eerste basis voor verder onderzoek naar de daadwerkelijke behoefte, meest geschikte locaties en precieze invulling.

Thema	Onderwerp	Bruto bandbreedte	Benodigd (indicatie)
Onderwijs	Basisonderwijs	8.550 m^2 - 10.450 m^2	Uitbreiding bestaande basisscholen of 2 tot 3 nieuwe basisscholen.
	Voortgezet onderwijs	4.900 m^2 - 6.000 m^2	Uitbreiding bestaande school of nieuwbouw/transformatie
	KDV, peuterspeelzaal, BSO	2.050 m^2 - 2.500 m^2	Uitbreiding bestaande opvang of nieuwbouw/transformatie
Zorg	Gezondheidscentra (huisarts, fysio, tandarts, apotheek)	2.330 m^2 - 2.870 m^2	Uitbreiding bestaande centra of nieuwbouw/transformatie
Ontmoeting	Ontmoetingsplek (ontmoetingspunt, bibliotheek, jongerencentrum)	1.530 m2 -2.870 m2	Uitbreiding bestaande centra of nieuwbouw/transformatie
Sport en bewegen	Speelplekken	4.620 m^2 - 5650 m^2	Speelplekken meenemen bij nieuwbouw of transformatie
	Binnensport (sporthal)	2.230 m^2 - 2730 m^2	Uitbreiding bestaande centra of nieuwbouw/transformatie
	Buitensport	4,0 ha - 4,9 ha	Ter grootte van 5 tot 7 voetbalvelden
Groen	Openbaar wijk- en buurtgroen	13,4 ha - 16,4 ha	Openbaar groen meenemen bij nieuwbouw of transformatie

Figuur 23. Indicatie benodigde voorzieningen voor 5.000 extra huishoudens in Tiel op basis van de huidige bevolkingsopbouw. Bruto bandbreedte, exclusief huidig aanbod.

Aandacht voor mobiliteit
De groei van de stad zorgt voor een toenemende druk op de bestaande infrastructuur. Een goede bereikbaarheid is essentieel voor de leefbaarheid en economische vitaliteit van Tiel. Dit houdt de stad aantrekkelijk voor bewoners, bezoekers en ondernemers. De gemeente zet daarom in op een multimodaal mobiliteitssysteem dat aansluit bij landelijke trends en beleid:

→ minder auto, meer fiets
- realiseren van veilige, comfortabele fietsroutes;
- aanleggen van ontbrekende schakels;
- aanpak van achterstallig onderhoud;
- realiseren van diefstalveilige fietsenstallingen

→ versterking van het openbaar vervoer
- directe treinverbinding Arnhem-Geldermalsen;
- regionale lijnbussen (vraagafhankelijk vervoer);
- ontwikkelingen nabij stations met goede verbindingen zorgt voor draagvlak

→ autogebruik blijft belangrijk
- veilige en vlotte doorstroming hoofdwegennet;
- knelpunten aanpakken i.c.m. groot onderhoud;
- nieuwe westelijke uitvalsweg A15

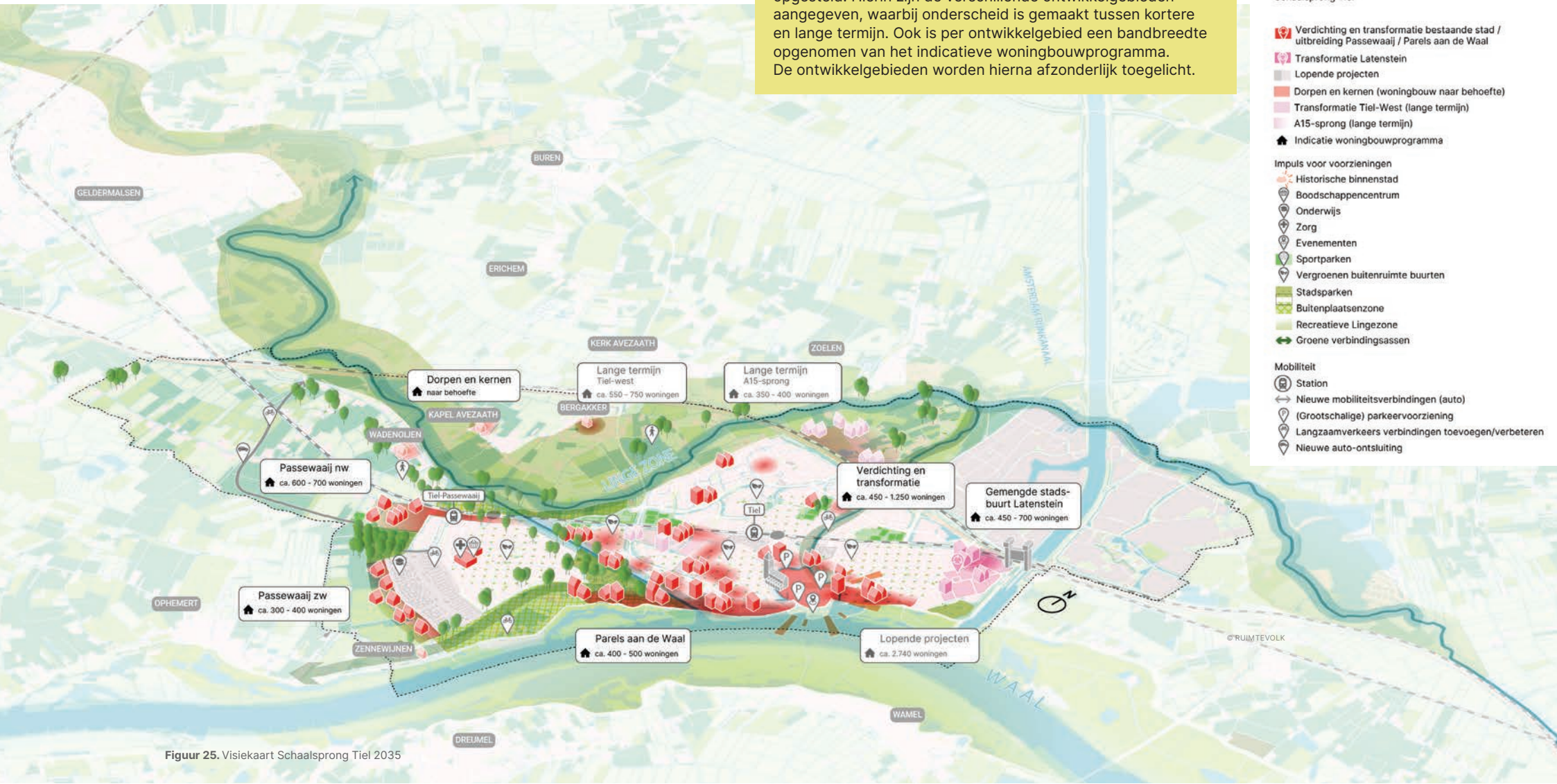
→ duurzame mobiliteit
- inzet op innovatieve technieken om stroom te bufferen;
- elektrificatie schuurt met netcongestie: keuzes nodig over welke aansluitingen voorrang krijgen (woningen, bedrijven of laadinfrastructuur)



Figuur 24. Station Tiel

Visiekaart Schaalsprong Tiel 2035

Op basis van de pijlers voor kwalitatieve groei is deze visiekaart opgesteld. Hierin zijn de verschillende ontwikkelgebieden aangegeven, waarbij onderscheid is gemaakt tussen kortere en lange termijn. Ook is per ontwikkelgebied een bandbreedte opgenomen van het indicatieve woningbouwprogramma. De ontwikkelgebieden worden hierna afzonderlijk toegelicht.



Figuur 25. Visiekaart Schaalsprong Tiel 2035

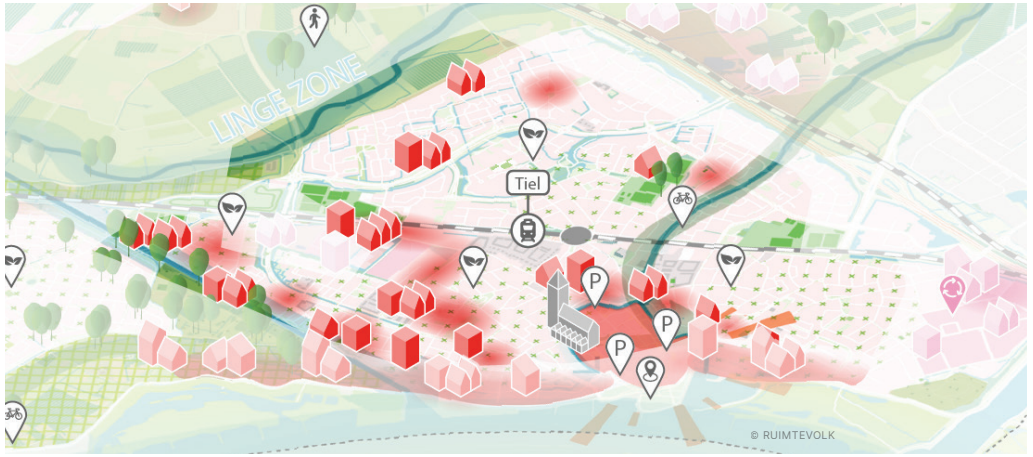
Verdichting en transformatie van de bestaande stad

Indicatie programma: 450 tot 1.250 woningen

Bij het streven naar een ‘stad in balans’ met voldoende keus voor alle huishoudens in alle wijken, en een sterk voorzieningenniveau, biedt verdichting en transformatie van de bestaande stad veel kansen. Tiel heeft op dit moment een gemiddelde woningdichtheid van circa 20 woningen per hectare. Dit is vergelijkbaar met een centrum dorps woonmilieu. Door gericht te verdichten, kan de stad niet alleen de leefbaarheid versterken, maar ook het draagvlak voor (basis) voorzieningen vergroten. Er is een verdichtingsstudie gedaan die een breed scala aan mogelijkheden toont, bijvoorbeeld rondom het combineren van commerciële/ maatschappelijke functies of parkeren met wonen. Verdichtingsmethodes zoals het splitsen van woningen, het optoppen, aanplakken en uitplinten van bestaande complexen en perceel delen bieden ook kansen, maar zijn vooralsnog uit de studie gelaten, omdat dit niet past bij het gewenste woningbouwprogramma volgens het woningmarktonderzoek van Companen.

Realistisch en kansrijk potentieel

Puur ruimtelijk schatten we de totale potentie voor verdichting in Tiel in op circa 3.650 woningen. Als we realistisch kijken naar wat er binnen 10 jaar gerealiseerd kan worden, komen we op circa 420 woningen. Daarnaast is er een categorie van circa 800 woningen die als ‘kansrijk’ worden beschouwd, maar procesmatig uitdagender zijn.



Figuur 26. Inzoom visiekaart: ontwikkelgebied verdichting en transformatie van de bestaande stad



Figuur 27. Referentie: Functies stapelen: wonen boven winkels (Leidsche Rijn, Zwarte Hond)



Figuur 28. Referentie: Wonen boven geclusterd parkeren (Aghaathhof Groningen, Zwarte hond)

Verdichting voor buurten in balans
Een belangrijk uitgangspunt in deze visie voor de schaalsprong is dat de inzet van verdichting en transformatie leidt tot een betere mix van gestapelde en grondgebonden woningen, maar ook van (sociale) huur en koop. Door in de meest kwetsbare buurten - met een hoge sociale woningvoorraad en waar de leefbaarheid onder druk staat - woningen toe te voegen in het koopsegment, wordt er een evenwichtigere mix van huishoudens en inkomens gecreëerd.

De inzet is met name het toevoegen van woningen, zodat het huidige aandeel sociale huurwoningen nagenoeg intact blijft. De aanpak is uitdagend, aangezien deze projecten zorgvuldig ingepast moeten worden in bestaande buurten, met draagvlak in de omgeving.
Een goede samenwerking met bijvoorbeeld de woningcorporaties en wijkbewoners is randvoorwaardelijk. Een indicatie van de impact van herstructurering op de differentiatie van de woningvoorraad per buurt:

Wadenoijenlaan e.o.
In de buurt Wadenoijenlaan e.o. bedraagt het aandeel sociale huur momenteel 81%. De lopende woningbouwprojecten in deze buurt voegen circa 55 woningen toe, waarvan ca. 55 in het koopsegment. Daarnaast schatten we op basis van de realistische bandbreedte in dat hier binnen 10 jaar circa 25 koopwoningen kunnen worden gerealiseerd. De totale toevoeging zal het aandeel sociale huur terugbrengen naar 76%.

Op lange termijn, met de realisatie van alle kansrijke verdichtingsmogelijkheden, zouden er circa 165 woningen kunnen worden toegevoegd wat dit percentage terug kan brengen naar 68%.

Hertogenwijk
In de buurt Hertogenwijk bedraagt het aandeel sociale huur momenteel 68%. De lopende woningbouwprojecten dragen niet bij aan het koopsegment in deze buurt. Op basis van de realistische bandbreedte schatten we in dat hier binnen 10 jaar circa 115 koopwoningen kunnen worden gerealiseerd. Dit zal het aandeel sociale huur in de buurt terugbrengen naar 63%.

Op lange termijn, met de realisatie van alle kansrijke verdichtingsmogelijkheden, zouden er circa 175 woningen kunnen worden toegevoegd wat dit percentage terug kan brengen naar 60%.

De Lok
In de buurt De Lok bedraagt het aandeel sociale huur momenteel 63%. De lopende woningbouwprojecten dragen niet bij aan het koopsegment in deze buurt. Op basis van de realistische bandbreedte schatten we in dat hier binnen 10 jaar geen nieuwe koopwoningen kunnen worden gerealiseerd.

Op lange termijn, met de realisatie van alle kansrijke verdichtingsmogelijkheden, zouden er circa 30 woningen kunnen worden toegevoegd. Dit zal het aandeel sociale huur in de buurt terugbrengen naar 60%.

Tiel-west
In de buurt Tiel-West bedraagt het aandeel sociale huur momenteel 62%. De lopende woningbouwprojecten in deze buurt voegen circa 110 woningen toe, waarvan circa 100 in het koopsegment. Daarnaast schatten we op basis van de realistische bandbreedte in dat hier binnen 10 jaar nog circa 95 woningen kunnen worden gerealiseerd waarvan circa 65 koopwoningen. De totale toevoeging zal het aandeel sociale huur in de buurt terugbrengen naar 49%.

Op lange termijn, met de realisatie van alle kansrijke verdichtingsmogelijkheden, zouden er circa 160 woningen kunnen worden toegevoegd, waarvan circa 115 koopwoningen, wat dit percentage terug kan brengen naar 46%.



Figuur 29. Verouderd pand met maatschappelijke functie.



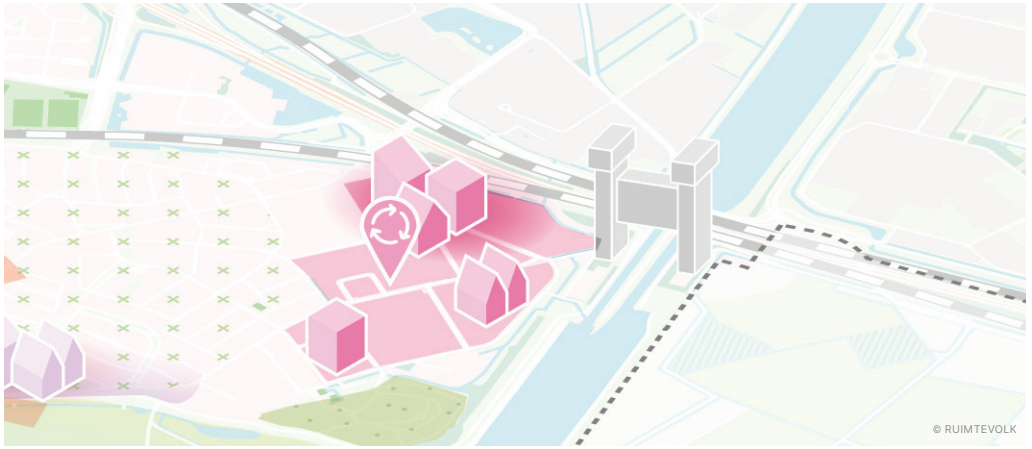
Figuur 30. ▶ Braakliggende terreinen aan de Ophemertsedijk.

Gemengd werk-/woongebied Latenstein

Indicatie programma: 450 tot 700 woningen

Bedrijventerrein Latenstein is voor een groot gedeelte, gezien de gemengde functies van (bedrijfs)wonen, werken en voorzieningen, een ‘werklandschap’. Veel zware industrie is niet meer aanwezig, maar het gebied vervult een belangrijke functie voor perifere detailhandel, zoals de clustering van kringloopwinkels. Door de verschillende functies en gebouwen oogt Latenstein echter rommelig.

Voor de schaalsprong worden er dan ook kansen gezien om de menging en verhouding tussen wonen en werken te versterken en kwalitatief te verbeteren. Het gebied blijft primair een werkgebied (70%), en verkleurt naar een aandeel van circa 30% woningen. Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door verticaal te stapelen, waarbij bedrijven worden samengevoegd in een pand, of door hybride panden te realiseren waar woningen worden gecombineerd met een actieve plint op de begane grond, zoals een werkloods of showroom. Dit kan ook goed gecombineerd worden met tijdelijke en/of flexwoningen. Speciaal aandachtspunt bij deze ontwikkeling is de logistiek, zoals het behouden van ruimte voor bedrijfsvervoer. Gezamenlijke parkeeroplossingen, eventueel gecombineerd met andere functies zijn hier interessant.



Figuur 31. Inzoom visiekaart: ontwikkelgebied Latenstein



Figuur 32. Referentie: Grote functiemix in pand met industriële uitstraling (Het Werkgebouw, Made by NRE, Ton Langenberg)



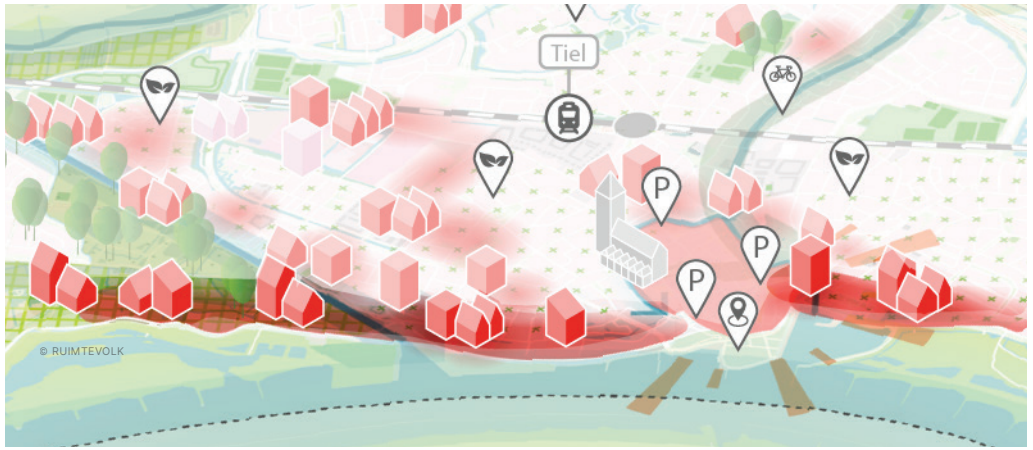
Figuur 33. Referentie: Wonen boven werken (Enschede, LEVS, Marcel van den Burg)

Parels aan de Waal

Indicatie programma: 400 tot 500 woningen

Langs de Waal zien we een unieke kans voor het doorzetten van de lijn die aan de Echteldsedijk is ingezet: het realiseren van een nieuw woonmilieu voor Tiel en de regio. Ter hoogte van het Linge-Waalpark aan de westzijde tot het Koningspark aan de oostzijde van de stad wordt een steviger, stedelijk programma geïntroduceerd. Hier is ruimte voor een gestapelde typologie van appartementencomplexen, variërend tussen de 5 en 12 lagen hoog en passend bij de omgevingskenmerken en het reliëf van de bestaande stad. Met aandacht voor voldoende tussenruimte ontstaat een aantrekkelijk parelsnoer van architectonische iconen, die uitkijken over het weidse Waallandschap en uitstralen dat het fijn wonen is in Tiel. Dit type hoogstedelijke woningen, deels in het (middel)dure segment, is nieuw voor Tiel en biedt door de ligging nabij de binnenstad zowel directe toegang tot voorzieningen (loop- en fietsafstand), als tot het buitengebied. Ook biedt het kansen voor levensloopbestendige en collectieve woonvormen. Daarnaast vervult de ontwikkeling van deze zone een grote rol in het verbeteren van de verbinding tussen Passewaaij en de binnenstad, en heeft het potentie als integrale gebiedsontwikkeling met recreatie, toerisme en horeca.

Deze ontwikkeling biedt kansen om Tiel als stedelijk centrum van de Betuwe op de kaart te zetten. Dit vraagt om hoogwaardige architectuur. De ontwikkeling van de woongebouwen is maatwerk. Het kan gaan om het bebouwen van lege ruimte of herstructurering van verloederde terreinen. De hoogte en het exacte aantal te bouwen woningen dient zich passend te verhouden tot de bestaande omgeving en parkeren moet binnen het individuele ontwikkelplot worden opgelost. Voor ontwikkelingen in deze zone zullen kavelpaspoorten worden opgesteld om meer richting te geven.



Figuur 34. Inzoom visiekaart: ontwikkelgebied Parels aan de Waal



Figuur 35. Referentie: Diversiteit in gestapeld woningaanbod (Lents Buiten, Nijmegen Lent, MIX Architectuur)



Figuur 36. Referentie: Iconische solitaire volumes (Almere, Het Baken, Klundert architecten)

Stadsdeel Passewaaij

Indicatie programma: 300 tot 1100 woningen

Om te voorzien in de behoefte naar ruim en betaalbaar wonen, te profiteren van de nieuwe oprit naar de A15, en om investeringsruimte in de bestaande buurten te genereren blijft Passewaaij in beeld voor verdere uitbreiding van Tiel. Hierbij wordt gekeken naar een lichte voortzetting van de zuidwestelijke rand. In het kader van nabijheid en een gezonde leefomgeving, wordt verdere uitbreiding gezocht aan de zuidwestzijde van Passewaaij, waarbij het Vuadabos kan worden ontwikkeld tot nieuw wijkpark met sport- en speelvoorzieningen.

Dit ontwikkelgebied behoeft speciale aandacht voor voorzieningen, met name op het gebied van boodschappen, zorg en onderwijs. Het huidige voorzieningencentrum in Passewaaij voldoet niet voor de toevoeging van het aan huishoudens die al in de lopende uitbreiding zit en biedt onvoldoende uitbreidings-/verdichtingsmogelijkheden.

Een goede ontsluiting met de stad is essentieel. Hoewel Passewaaij niet ver van de binnenstad ligt, is de afstand voor haar bewoners gevoelsmatig een stuk groter. Een verbetering van het comfort en de veiligheid van de huidige fiets- en wandelverbindingen kan hierbij het verschil maken.



Figuur 37. Inzoom visiekaart: ontwikkelgebied Passewaaij, aanvullend aan het lopende project Passewaaij 9,10,11



Figuur 38. Referentie: Klimaatbestendige buitenruimte (Rosmalen de Hoef, HB architecten)



Figuur 39. Referentie: Aandacht voor overgang stad-landschap (Meerstad Groningen, Interfaca)

Dorpen en buurtschappen

Indicatie programma: bouwen naar behoefte

De dorpen en buurtschappen in de gemeente, waaronder Wadenoijen, Kapel-Avezaath, Zennewijnen en Bergakker zijn onlosmakelijk verbonden met de identiteit van het buitengebied van Tiel. In de schaalsprong is gekozen voor behoud van het landelijke, landschappelijke en dorpse karakter van deze plaatsen. Door de focus te leggen op verdichting in de bestaande wijken, komt het unieke landschap van de fruitteelt en de Linge niet verder onder druk te staan.

Desalniettemin is er wel degelijk sprake van een lokale behoefte en aantrekkingskracht. Bovendien kan woningbouw helpen bij het op peil houden van lokale voorzieningen. Er moet in de toekomst dus wel ruimte voor worden geboden. Woningbouw in de dorpen en kleine kernen kan, mits dit gebeurt op passende wijze. Dit betekent dat inbreiding of uitbreiding alleen mogelijk is wanneer de plannen voldoen aan specifieke voorwaarden die per locatie nauwkeurig worden beoordeeld, zoals aanhechting/inpassing, schaal en identiteit. Zo kan aan de lokale woningbehoefte worden voldaan, en blijft het bestaande karakter en het gemeenschapsgevoel van de dorpen behouden.



Figuur 40. Inzoom visiekaart: ontwikkelgebied Dorpen en buurtschappen



Figuur 41. Referentie: Ruim landschappelijk wonen (Tynaarlo, Rietwijk, BDG Architecten)



Figuur 42. Referentie: Gedeelde woonvormen (Utrecht, Atelierwoningen, CRKL Architecten)

Lange termijn ontwikkelgebieden

Indicatie programma: 350 tot 1150 woningen

Aanvullend aan deze schaalsprong tot 2035, zijn er twee gebieden die worden geagendeerd voor ontwikkeling op de langere termijn, omdat daar veel potentie wordt gezien en deze locaties een significante bijdrage kunnen leveren in de opgaven die de gemeente Tiel heeft.

Bedrijventerrein Tiel-West
Het bedrijventerrein Tiel-West ligt strategisch zeer gunstig voor toekomstige woningbouw. De locatie sluit aan bij de lopende ontwikkelingen op het Veilingterrein en Lingehoven, waar de gemeente kiest voor een concentratie van woningen nabij het historische stadscentrum en het station.
De twee grootschalige industriële complexen die nu in dit gebied zijn gevestigd, passen ruimtelijk beter aan de andere kant van de A15, wat gunstiger gelegen is voor dergelijke bedrijfsactiviteiten. Voor de transformatie is de gemeente echter afhankelijk van de zittende bedrijven en ze heeft niet de wens om hier actief op te handelen. Maar het feit dat het slechts om twee grote plots gaat, maakt een (gefaseerde) herontwikkeling tot woonbuurt, zodra de omstandigheden dit toelaten, een gemakkelijker proces dan vaak het geval is vergelijkbare gebiedsontwikkeligen waar de grondposities vaak veel gefragmenteerder zijn.



Figuur 43. Inzoom visiekaart: ontwikkelgebied Tiel-West



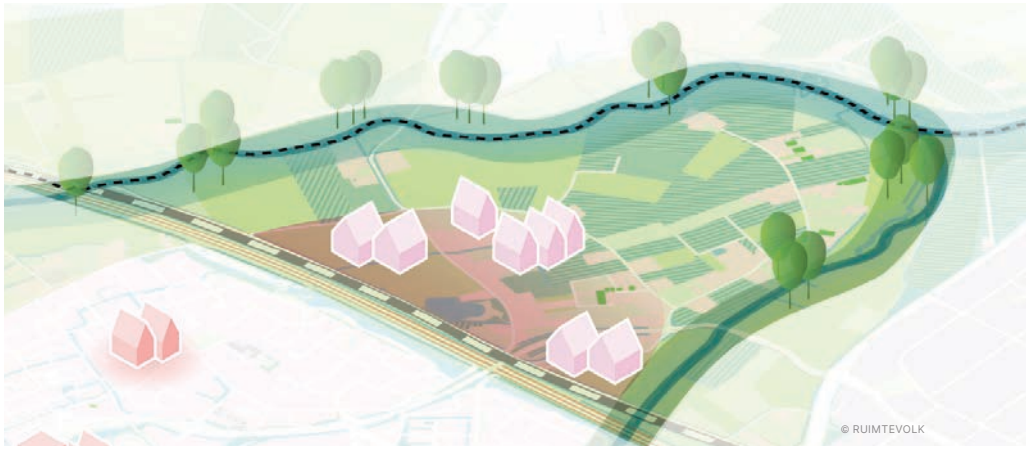
Figuur 44. Referentie: Gemengd en gestapeld wonen (Groningen, Ebbingekwatier, BDG Architecten)



Figuur 45. Referentie: Industriële uitstraling en klimaatbestendige buitenruimte (Utrecht, Veemarkt)

Sprong over A15?
In de analyse is geconstateerd dat Tiel steeds meer tegen haar infrastructurele barrières is aangegroeid. Aan zuidwestelijke zijde heeft de stad met Passewaaij eind vorige eeuw een sprong gemaakt over het inundatiekanaal. Groei over natuurlijke en infrastructurerele barrieres vraagt doorgaans om grote investeringen en lange voorbereiding. Desalniettemin hebben we een potentiele sprong over de A15 en Betuweroute onderzocht, met een snelle verbinding naar het station en de binnenstad. Hier werd wisselend op gereageerd.

Deze uitbreiding van Tiel naar de noordzijde brengt echter wel aanzienlijke uitdagingen met zich mee. De grootste hindernis is het realiseren van (een) kwalitatieve verbinding(en) met de bestaande stad. Dit vergt een omvangrijke investering in infrastructuur en maatregelen rondom geluidscontouren. Desalniettemin is het een interessante richting voor een toekomst die wat verder weg ligt, omdat de uitbreiding van de stad hiermee compact blijft en er bovendien een wederkerige relatie kan worden gelegd met een kwalitatieve Lingezone.



Figuur 46. Inzoom visiekaart: ontwikkelgebied A-15 sprong



Figuur 47. Referentie: Landschappelijk wonen (Twuyverhoek, SVP)



Figuur 48. Referentie: Transformatie van erven (Eindhoven, CPO Vredeoord, FAAM Architecten)

COLOFON

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK en is het resultaat van een samenwerkingsproces met de gemeente Tiel en consultatie van de samenleving. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie.

Opdrachtgever	Gemeente Tiel
Datum	29 oktober 2025
Projectcode	5.24.121
Opgesteld door	RUIMTEVOLK in samenwerking met de projectgroep van de gemeente Tiel
Status	Definitief

Bijlage

Samenvatting scenarioverkenning

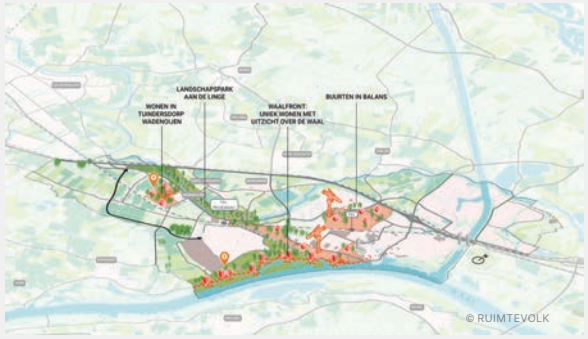
Dit document fungeert als een bijlage bij de Verkenning Schaalsprong 2035, het resultaat van een brede ambtelijke verkenning en intensieve gesprekken met de samenleving, maatschappelijke partners en de gemeenteraad. De Verkenning Schaalsprong stelt diverse locaties voor woningbouw voor, inclusief de integrale opgaven voor voorzieningen, infrastructuur en groen.

De rol van de scenario's
Om tot deze locaties te komen, zijn middels ontwerpend onderzoek drie ruimtelijke scenario's ontwikkeld. Deze scenario's, die elk een unieke visie en set van keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Tiel vertegenwoordigen, vormden de basis voor de gevoerde gesprekken. Elk scenario is hierbij uitgegaan van de lopende projecten (ca. 2740 woningen) en heeft daar circa 2.200 extra woningen aan toegevoegd, wat resulteert in een totaal van ongeveer 5.000 woningen per scenario.

Het is cruciaal om te benadrukken dat deze scenario's extreem verschillend zijn en niet bedoeld waren om uit te kiezen. De functie van de scenario's in het proces was het bieden van scherp discussiemateriaal over essentiële vraagstukken zoals locatiekeuze, de mate van inbreiding en/of uitbreiding. Om ze vergelijkbaar te maken en te behandelen is er een mengpaneel opgesteld om de keuzes waar het scenario voor staat inzichtelijk te maken.

Hierna volgt de visuele weergave van de scenario's, inclusief een beknopte omschrijving en de bijbehorende referentiebeelden.

Scenario 1: Landschappelijk wonen in Tiel



Scenario 2: Groot Passewaaij



Scenario 3: Compacte stad Tiel



Scenario 1: Landschappelijk wonen in Tiel

Dit scenario presenteert een toekomstvisie waarin de identiteit van Tiel wordt verrijkt door een slimme mix van inbreiding en gerichte, landschappelijke uitbreiding. De groei concentreert zich aan de stadsranden, met de Betuwe en de Waal als leidende, bepalende landschappelijke karakters. De verdeling is grofweg 70% uitbreiding en 30% inbreiding.

Wonen in Tuindersdorp Wadenoijen:
De focus ligt op het creëren van een nieuw, luw en landelijk woonmilieu nabij Wadenoijen. Hier wordt ingezet op een lage dichtheid en een typologie die aansluit bij het agrarische landschap. Het ontwerp garandeert voldoende ruimte tussen de woningen voor collectief groen, pluktuinen en het behoud van het Betuwse karakter. Dit creëert een unieke kans om een nieuwe doelgroep te trekken die kiest voor dorps wonen met het gemak van de stad om de hoek.

Icoon aan de Waal (Waalfront):
Langs de Waal wordt een steviger, stedelijk programma geïntroduceerd. Hier wordt ingezet op een gestapelde typologie van appartementencomplexen (circa 8 lagen hoog). Door deze gebouwen met strategische tussenruimtes te plaatsen, ontstaat een uniek woonmilieu dat uitkijkt over het weidse Waallandschap. Dit type hoogstedelijke woningen is nieuw voor Tiel en biedt door de strategische ligging nabij de binnenstad directe toegang tot voorzieningen (loop- en fietsafstand). De gebouwen fungeren als architectonische iconen op een prominente locatie.

Gerichte inbreiding:
De resterende 30% van het programma wordt ingezet voor gerichte inbreidingen in de bestaande stad. Deze ingrepen zijn specifiek bedoeld om de buurten in balans te brengen en de leefbaarheid en voorzieningen op lokaal niveau te versterken.

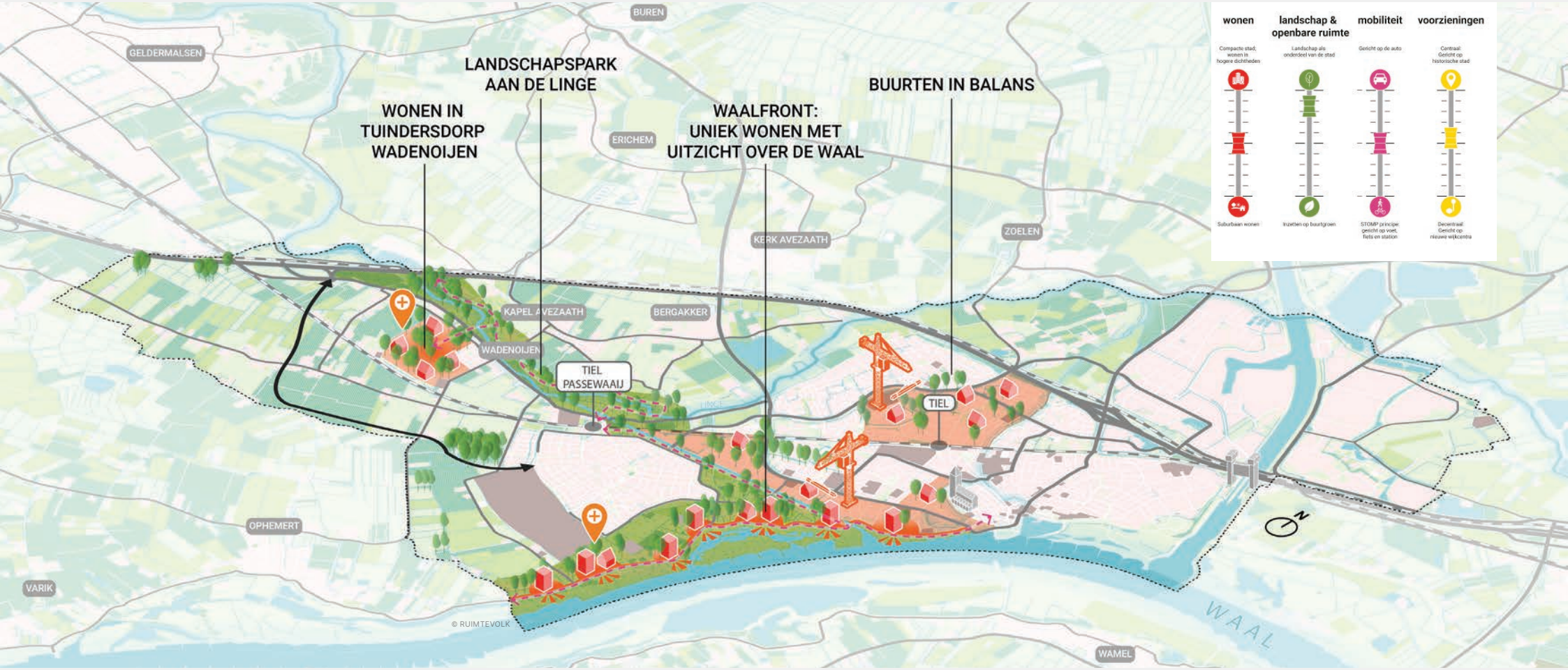
Voordelen:
→ Kwaliteitsimpuls van de buurten met een meer gedifferentieerd woningbouwprogramma

→ Nieuwe unieke woonmilieus die gebruik maken van het prachtige landschap rondom Tiel

Nadelen:
→ Verlies van groene ruimten die het buitengebied biedt.

→ Meer woningbouw op afstand van de voorzieningen, wat kan leiden tot gebruik van voorzieningen in omliggende steden.

Scenario 1: Landschappelijk wonen in Tiel



Scenario 2: Groot Passewaaij

Dit scenario kiest voor een maximale bundeling van de woningbouwopgave in één, grootschalig uitleggebied aan de zuidwestzijde van de bestaande wijk Passewaaij. Daarmee is er 0% ruimte voor transformatie en verdichting in de buurten.

Het doel is om in één keer een complete, moderne stadswijk te realiseren die vanaf de tekentafel wordt ontworpen als een klimaatadaptief en integraal gebied. Dit maakt een efficiënte inrichting mogelijk, waarbij direct voldoende ruimte wordt gereserveerd voor alle benodigde voorzieningen, adequate ontsluiting en een hoogwaardige groene openbare ruimte. De wijk richt zich primair op de realisatie van een diversiteit aan grondgebonden woningen.

Voordelen:

→ Het grootste voordeel is de snelheid van realisatie en de schaalbaarheid.

Nadelen:

→ De vrees voor eenzijdigheid in doelgroepen en een toename van het ‘eilandgevoel’ van Passewaaij. Waardoor de verbindingen met het historische centrum en daarmee ook een groot deel van de voorzieningen van Tiel onder druk komen te staan.

→ Auto georiënteerd gebied, zal zorgen voor meer autogerelateerde congestie aan de westzijde van de gemeente.

Scenario 2: Groot Passewaaij



Scenario 3: Compacte stad Tiel

Dit scenario kiest voor een dubbele aanpak om de woningbouwopgave te realiseren: maximale verdichting en transformatie van de bestaande stad (60%), gecombineerd met een strategische, noodzakelijke uitbreiding (40%).

De kern van dit scenario is het herstellen van de balans in bestaande wijken. Door een divers woonprogramma aan te bieden nabij het historische centrum, voorzieningen en OV-knooppunten, wordt de leefbaarheid verhoogd. De noodzaak voor een uitbreidingslocatie vloeit voort uit de wens om corporatiebezit over te hevelen en zo de herstructurering van verouderde buurten mogelijk te maken.

Versterking van de Stadshartzone (Inbreiding):
De focus ligt op slimme verdichting door de transformatie van diverse, vaak verouderde, werkgebieden en strategische herontwikkelingslocaties binnen de bestaande stad. Dit creëert nieuwe woningen direct op centrale locaties, waardoor veel huishoudens in de nabijheid van het historische centrum, grootschalige voorzieningen en OV-punten komen te wonen. Deze verdichting verhoogt de stedelijke dynamiek en zorgt voor een intensiever gebruik van de bestaande infrastructuur.

De inbreiding dient expliciet om buurten waar de balans zoek is (qua sociale mix, kwaliteit woningvoorraad of voorzieningenniveau) in evenwicht te brengen.

Strategisch Uitleggebied (Noordzijde A15):
Om de inbreiding in de bestaande stad – inclusief sloop en nieuwbouw van corporatiewoningen – mogelijk te maken, is een uitleggebied noodzakelijk. Dit gebied is gesitueerd aan de noordzijde van de A15, in de landschappelijke setting van de Dode Linge en de Linge. Hier wordt ruimte gecreëerd voor een landelijk woonmilieu dat fungeert als 'groeilocatie' waar corporatiebezit kan worden overgeheveld, waardoor herstructurering en doorstroming in de rest van de stad op gang komen.

Voordelen:
→ Het grote voordeel van dit scenario is de versterking van de bestaande woningvoorraad in de buurten.

Nadelen:
→ De nadelen zijn de complexe en langdurige investeringstrajecten die de haalbaarheid binnen tien jaar in gevaar brengen.

Scenario 3: Compacte stad Tiel



gemeente Tiel

RUIMTE VOLK