



Uitgangspuntennotitie schaalsprong Tiel

Bijlage 1. Rapport Ruimtevolk

Bijlage 2. Rapport Companen

1. Inleiding

1.1 Over deze uitgangspuntennotitie

In de Toekomstvisie Tiel 2040 staat één centrale opgave benoemd: stad en dorpen in balans. De schaalsprong van ongeveer 5.000 extra woningen rond 2035 is een belangrijk middel om ons doel te bereiken. Centraal in deze notitie staan *vijf uitgangspunten* die we hanteren als kader voor de verdere uitwerking van onze woningbouwplannen.

In hoofdstuk 2 staat beschreven waarom de schaalsprong nodig is. In hoofdstuk 3 staat beschreven wat we willen bereiken, hoe we het aanpakken en welke strategie we volgen. In hoofdstuk 4 staat het slotwoord en in hoofdstuk 5 staan de opbrengsten van het participatieproces beschreven.

1.2 Totstandkoming uitgangspuntennotitie

Deze uitgangspuntennotitie is tot stand gekomen in een proces van onderzoek, ontwerp en gesprekken met inwoners, ondernemers, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en provincie liggen hieraan ten grondslag. Het proces bestond uit drie fases.

1. *Onderzoek en analyse.* In deze fase is een woningmarktonderzoek uitgevoerd door bureau Companen en zijn ruimtelijke kwaliteiten en kansen voor Tiel in beeld gebracht door bureau Ruimtevolk.
2. *Verkenning van scenario's.* In deze fase zijn drie verschillende groeiscenario's ontwikkeld door Ruimtevolk en besproken met inwoners en andere partijen.
3. *Bepalen voorkeursscenario en uitgangspunten.* Na de gesprekken over de drie scenario's is een eerste voorkeursscenario ontwikkeld en opnieuw besproken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een definitief voorkeursscenario en vijf uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de schaalsprong. Het voorkeursscenario is opgenomen in bijgevoegde rapportage van Ruimtevolk.

Concreet hebben we de volgende participatiemomenten plaatsgevonden:

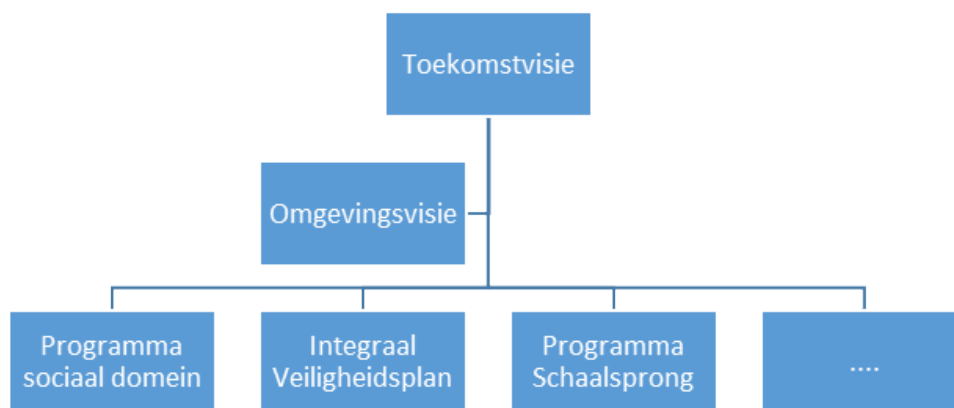
- 8 juli 2025 – Bespreking drie scenario's: drie groeiscenario's werden besproken met maatschappelijke partners, corporaties, ontwikkelaars en inwoners.
- 17 september 2025 – Raadsbijeenkomst: de gemeenteraad besprak de tussenresultaten van de Toekomstvisie en eerste voorkeursscenario voor de schaalsprong.
- 25 september 2025 – Stadsgesprek Toekomstvisie en Schaalsprong: tijdens deze bijeenkomst werden de tussenresultaten van de Toekomstvisie en het voorkeursscenario van de schaalsprong besproken en aangescherpt.
- 14 oktober 2025 – Gesprek Zennewijnen: een aanvullend gesprek met bewoners over de ontwikkeling van Passewaaij en het buitengebied.



1.3 Samenhang met de Toekomstvisie en Omgevingsvisie

Met deze uitgangspuntennotitie zetten we een volgende stap in de groei van onze stad. Deze notitie is het startpunt voor de verdere uitwerking van de schaalsprong, die we zien als een uitvoeringsprogramma van de Toekomstvisie Tiel 2040 (zie onderstaand figuur). In dit programma werken we stap voor stap aan onze ambities: groei met kwaliteit, meer balans in stad en dorpen, en versterking van brede welvaart.

Tegelijk starten we met de uitwerking van de verplichte Omgevingsvisie. Hierin beschrijven we onze plannen voor de leefomgeving voor de lange termijn – niet alleen voor woningbouw, maar ook voor mobiliteit, duurzaamheid, gezondheid en voorzieningen. De Omgevingsvisie en de Schaalsprong zijn nauw met elkaar verbonden: resultaten uit de schaalsprong worden direct meegenomen in de Omgevingsvisie. Zo houden we tempo, zorgen we voor samenhang en leggen we alles juridisch goed vast. De Omgevingsvisie wordt vóór 1 januari 2027 afgerond en voorgelegd ter besluitvorming aan de gemeenteraad. Zo blijft de gemeenteraad aan zet over de toekomstige plannen van Tiel.





2. Doel en urgentie van de schaa sprong

2.1 Centrale opgave voor Tiel: stad en dorpen in balans

Zoals beschreven in de Toekomstvisie Tiel 2040 staat Tiel voor één centrale opgave: stad en dorpen in balans. Concreet willen we werken aan meer balans in:

- de *bevolkingssamenstelling*: minder kwetsbaren, meer draagkrachtigen;
- de *woningvoorraad*: minder eenzijdig, meer aanbod in het (middel)dure segment;
- de *wijken*: minder stapeling van problematiek in kwetsbare wijken, meer gemengde wijken en spreiding van sociale huur.

2.2. Context en cijfers

Tiel heeft veel kwaliteiten zoals een historische binnenstad, strategische ligging in het land en aantrekkelijke voorzieningen zoals Ziekenhuis Rivierenland, Theater Agnietenhof en ROC Rivor. Tegelijkertijd staan stad en dorpen onder druk vanwege grootstedelijke uitdagingen op het gebied van veiligheid, zorg, welzijn en wonen. De leefbaarheid staat in kwetsbare wijken als Tiel-West en Tiel-Oost al vele jaren onder druk. Ook de draagkracht voor (regionale) voorzieningen in Tiel staan onder druk omdat de toekomstige draagkracht van stad en regio niet vanzelfsprekend is. Deze situatie is niet langer houdbaar.

Waar de regio Rivierenland tussen 2017 en 2025 met 7,2% groeide, bleef Tiel steken op 2,7%. Van de circa 18.700 woningen in Tiel is ongeveer 35% sociale huur. Dat aandeel concentreert zich in bepaalde wijken; in Tiel-West en de Hertogenwijk ligt het zelfs boven de 60%, terwijl het in andere wijken juist opvallend laag is. Daarnaast bestaat circa 11% van de woningvoorraad uit particuliere, veelal verkamerde huurwoningen, waar momenteel in belangrijke mate arbeidsmigranten en andere tijdelijke doelgroepen verblijven. Deze particuliere huurvoorraad kent vaak een hogere doorstroom, minder regulering en variërende kwaliteit van beheer en toezicht. Dat maakt dat de kwetsbaarheid zich niet uitsluitend in de sociale huursector manifesteert, maar ook in dit segment van de particuliere huurmarkt.

Het aandeel ruime koopwoningen (zoals twee-onder-een-kap en vrijstaand) is met in totaal slechts 17% laag. Hierdoor kunnen gezinnen en werkenden met een midden- of hoger inkomen moeilijk doorstromen en verlaten zij de stad. Dit zorgt voor een onevenwichtige bevolkingssamenstelling en zet de leefbaarheid in wijken met hoge concentraties goedkope en tijdelijke huurwoningen verder onder druk.

Waar de regio Rivierenland tussen 2017 en 2025 met 7,2% groeide, bleef Tiel steken op 2,7%. Van de circa 18.700 woningen in Tiel is ongeveer 35% sociale huur. Dat aandeel concentreert zich in bepaalde wijken. Zo ligt in Tiel-West en de Hertogenwijk het aandeel boven de 60%. In andere wijken is het juist opvallend laag. Het aandeel ruime koopwoningen (zoals twee-onder-een-kap en vrijstaand) is in totaal slechts 17%. Hierdoor kunnen gezinnen en werkenden met een midden- of hoger inkomen moeilijk doorstromen en verlaten zij de stad. Dit zorgt voor een scheve bevolkingssamenstelling en druk op de leefbaarheid, vooral in wijken met veel sociale huurwoningen en delen van de particuliere huurmarkt.



2.3 Schaalsprong als middel voor meer kwaliteit van leven in Tiel

De Schaalsprong is een middel om de stad aantrekkelijker te maken. Door groei kunnen we de balans in Tiel herstellen. We willen een gevarieerder woningaanbod in gemengde, leefbare wijken, waar mensen van verschillende leeftijden en inkomens samenleven. Sociale huur willen we meer spreiden. Hoewel koopwoningen in Tiel relatief betaalbaar zijn, is het aanbod voor midden- en hogere inkomens beperkt. Daardoor vertrekken deze groepen, wat leidt tot een onevenwichtige instroom: ruim 60% van de nieuwe inwoners heeft een inkomen onder de sociale huurgrens.

De Schaalsprong richt zich daarom op het toevoegen van wat nu ontbreekt: ruime koopwoningen, woningen voor midden- en hogere inkomens, en passende woonvormen voor senioren en kleine huishoudens. Zo stimuleren we doorstroming, versterken we de koopkracht en zorgen we voor een stevigere basis voor voorzieningen. Daarnaast zorgen we voor voldoende betaalbare woningen (sociale huur) zodat voor alle huidige en nieuwe inwoners in Tiel een plek is.

2.4. We hebben nú momentum

De omstandigheden zijn gunstig: het landelijke woningtekort, de bereidheid om te investeren en lopende projecten zoals Passewaaij, het Veilingkwartier en Lingehoven bieden een stevige basis. Deze plannen leveren samen al zo'n 2.700 woningen op. Voor verdere groei zijn nog eens ongeveer 2.300 woningen nodig, om in totaal ongeveer 5.000 woningen gerealiseerd te hebben en Tiel kan doorgroeien naar 50.000+ inwoners. De Rijksoverheid heeft Tiel aangewezen in de (ontwerp) Nota Ruimte als grootschalige woningbouwlocatie in een regiokern. De provincie ondersteunt dit ook. Daarom willen we tempo houden en gefaseerd werken aan onze ambities.



3. Ontwikkelstrategie Schaalsprong

3.1 Vijf uitgangspunten

Voor de verdere uitwerking van de schaalsprong hanteren we vijf uitgangspunten als kader. Dit kader geeft richting aan de toekomstige ontwikkelstrategie van Tiel door aan te hoe, waar en met welk doel we de komende jaren werken aan een stad in balans. De uitgangspunten voor de schaalsprong zijn direct afgeleid van de ontwikkelprincipes uit de Toekomstvisie Tiel 2040. Het gaat om de volgende vijf uitgangspunten, die we hieronder verder uitwerken:

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

1. Woningbouw als kwaliteitsimpuls voor bestaande wijken

Woningbouw is meer dan het toevoegen van huizen – het is een kans om wijken te verbeteren. Door gerichte verdichting en herstructurering, kunnen wijken met weinig variatie in woningen versterkt worden. Dit biedt mogelijkheden om:

- meer verschillende woningtypes en bewonersgroepen samen te brengen;
- oude gebouwen te vervangen of transformeren door moderne, duurzame woningen;
- de openbare ruimte te verbeteren met groen, ontmoetingsplekken en veilige routes;
- de leefbaarheid te vergroten door fysieke en sociale infrastructuur met elkaar te verbinden.

Woningbouw wordt zo een middel om de stad te vernieuwen en de kwaliteit van leven in Tiel structureel te verbeteren.

2. Een gedifferentieerde woningvoorraad

Tiel heeft een eenzijdige woningvoorraad met relatief veel sociale huurwoningen – ruim een derde van het totaal. Om de balans te herstellen, is meer variatie nodig. De gemeente richt zich daarom op:

- het bouwen van koopwoningen in het midden- en hogere segment;
- nieuwe woonvormen voor senioren en kleine huishoudens;
- het stimuleren van doorstroming, zodat inwoners in Tiel kunnen blijven wonen;
- het aanvullen van bestaande wijken met woningtypes die daar nu ontbreken;
- voldoende betaalbare en sociale huurwoningen.

Waar landelijk de nadruk ligt op betaalbaarheid en huisvesting van kwetsbare groepen, ligt in Tiel de focus op meer balans: een gevarieerd woningaanbod, gemengde wijken en spreiding van sociale huur. Zo ontlasten we kwetsbare wijken en kunnen we de leefbaarheid verbeteren.

In alle nieuwe plannen streven we naar 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.



3. Duurzaamheid en klimaatbestendigheid

Groei biedt de kans om Tiel klaar te maken voor de toekomst. Nieuwe wijken moeten niet alleen woningen bieden, maar ook bijdragen aan een gezonde en duurzame leefomgeving. De focus ligt op:

- duurzame energie en energiezuinige woningen;
- vergroening van wijken en betere verbindingen met het landschap;
- maatregelen tegen hitte en droogte, zoals waterberging;
- en gezonde mobiliteit, met ruimte voor fietsen, wandelen en openbaar vervoer.

Elke nieuwe ontwikkeling draagt zo bij aan een groene, leefbare en klimaatbestendige stad.

4. Nieuwe dynamiek voor voorzieningen

Woningbouw krijgt pas echt betekenis als huidige en nieuwe inwoners kunnen rekenen op een goed en toegankelijk aanbod van diverse voorzieningen. Daarom koppelen we de Schaalsprong aan:

- versterking van onderwijs en kinderopvang;
- investeringen in zorg, welzijn en sport;
- ruimte voor extra basisvoorzieningen zoals winkels en supermarkten;
- betere bereikbaarheid tussen wijken en het centrum;
- meer draagkracht voor regionale voorzieningen zoals Ziekenhuis Rivierenland, Theater Agnietenhof, cultureel centrum Zinder en winkels in de binnenstad.

Door woningbouw te verbinden met maatschappelijke en economische ontwikkeling, bouwen we aan een stad die niet alleen groeit, maar ook completer wordt.

5. Geleidelijke wijkvernieuwing

We willen dat alle huidige inwoners ook in de Toekomst in Tiel kunnen blijven wonen.

Tegelijkertijd zijn in sommige wijken aanpassingen nodig om meer balans te bereiken – met meer variatie in woningen, een betere spreiding van sociale huur en meer woningen in het midden- en hogere segment. Herstructurering is een manier om dat te bereiken. Dat doen we vooral in de meest kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat en het aandeel sociale huur hoog is, zoals Tiel-West en Tiel-Oost.

Hierdoor kunnen we gelijktijdig werken aan doorstroming, kwaliteit, diversiteit en leefbaarheid. Ons uitgangspunt is dat bij herstructurering voldoende vervangende sociale huur beschikbaar moet zijn, zodat huidige bewoners kunnen doorstromen in de wijk of in Tiel kunnen blijven wonen. Deze vervanging kan voorafgaand aan of gelijktijdig met de herstructurering plaatsvinden.

Tegelijk geldt dat in wijken waar het aandeel sociale huur hoger is dan 40%, het niet de bedoeling is om extra sociale huur toe te voegen. Daar kan sloop en vervanging door andere woningtypen juist bijdragen aan meer balans en leefbaarheid. Het principe om eerst elders sociale huur te bouwen blijft belangrijk om bewonersperspectief te borgen, maar kan in deze situatie vertraging opleveren, omdat de beschikbare nieuwbouwruijme met name in Passewaaij ligt en pas later beschikbaar komt.

Daarom staan we in die situatie toe, om vertraging te voorkomen, dat in deze wijken binnen de herstructurering een gemengd woningprogramma wordt gerealiseerd. Zo kunnen we de sociale



voorraad vernieuwen en selectief afbouwen waar deze te hoog geconcentreerd is, terwijl de samenstelling van de stad als geheel in balans blijft.

3.2 Fasering van de realisatie

De Schaalsprong Tiel wordt stap voor stap uitgevoerd. We combineren uitbreiding, vernieuwing van bestaande wijken en verdichting binnen de stad. Deze aanpak zorgt ervoor dat de woningbouwproductie doorloopt, zonder dat voorzieningen overbelast raken. Tegelijkertijd werken we aan een betere bereikbaarheid.

In de huidige projecten in Tiel zitten al ongeveer 2.700 woningen. Denk aan locaties zoals het Veilingterrein, Passewaaij en Lingevoeren. Deze gebieden zijn goed bereikbaar en aangesloten op bestaande en geplande infrastructuur, waardoor hier relatief snel gebouwd kan worden.

Terwijl deze projecten worden uitgevoerd, starten we op andere plekken met de voorbereiding van nieuwe ontwikkelingen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Waalzone (Parels aan de Waal), Latenstein en verdere uitbreiding van Passewaaij. Daarnaast liggen er in de bestaande stad kansen voor herstructurering en verdichting, vooral in Tiel-Oost en Tiel-West. Hier richten we ons op het verbeteren van de leefbaarheid, het stimuleren van doorstroming en het combineren van vernieuwing met verduurzaming. Zo bouwen we niet alleen aan nieuwe woningen, maar ook aan een sterkere, toekomstbestendige stad.

3.3 Rol van de gemeente en grond- en vastgoedbeleid

De gemeente speelt een centrale rol in de Schaalsprong Tiel. Zonder duidelijke regie en sturing is het moeilijk om de gewenste doelen en kwaliteit te bereiken. Afhankelijk van de situatie kiest de gemeente steeds de meest passende rol. We sluiten aan bij de richting uit de Toekomstvisie over het toekomstige grond- en vastgoedbeleid:

Grond en vastgoed van de gemeente Tiel zetten we in om onze beleidsdoelen te bereiken. De basishouding is: actief waar het moet, faciliterend waar het kan. Tiel kiest voor een actieve grond- en vastgoedpolitiek op strategische locaties of complexe binnenstedelijke projecten, waar regie nodig is om tempo te maken en kwaliteit te borgen. Op andere locaties waar corporaties en marktpartijen initiatief willen en kunnen nemen, pakt de gemeente een faciliterende rol.

Deze manier van werken vraagt om maatwerk. Steeds wordt gezocht naar de juiste balans tussen publieke regie en de kracht van private partijen. De gemeente is daarbij aanjager van ontwikkelingen, bewaker van kwaliteit en verbinder tussen verschillende betrokkenen.

3.4 Woningcorporaties en herstructurering

Woningcorporaties zijn belangrijke partners in het bouwen aan een leefbare en evenwichtige stad. Ze spelen een sleutelrol door het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen. In samenwerking met hen kunnen we het aandeel sociale huur in bepaalde wijken verminderen, waar dat nu hoog is en de leefbaarheid onder druk staat. Zo komt er ruimte voor andere woningtypes. Ook investeren corporaties in de leefbaarheid en kwaliteit van buurten. We investeren daarom in samenwerking met corporaties: alleen in samenwerking is het mogelijk om te bouwen aan sterke gemeenschappen en gemengde wijken, zoals staat beschreven in de Toekomstvisie.



4. Slotwoord

De ontwikkelstrategie voor de Schaalsprong Tiel draait om **kwaliteit, balans** en **toekomstwaarde**. We bouwen niet alleen meer woningen, maar werken vooral aan een sterkere, mooiere en leefbare stad. Door woningbouw slim te koppelen aan duurzaamheid, groen, mobiliteit en voorzieningen groeit Tiel op een manier die het dagelijks leven van haar inwoners écht verbetert.

De vijf uitgangspunten – vernieuwing van wijken, meer variatie in woningen, duurzaamheid, sterke voorzieningen en geleidelijke wijkvernieuwing – vormen samen het fundament voor deze ontwikkeling. Ze zorgen ervoor dat Tiel evenwichtiger, vitaler en toekomstbestendiger wordt.

Zo groeit Tiel stap voor stap uit tot een stad in balans: een plek waar mensen zich thuis voelen, waar ruimte is voor ontmoeting en ontwikkeling, en waar groei bijdraagt aan een hogere kwaliteit van leven voor iedereen.



5. Opbrengsten participatie

5.1 Opbrengsten gesprek met de commissie- en raadsleden op 17 september 2025

In het Ceciliënhof bespraken we de tussenresultaten van de Toekomstvisie én Schaalsprong met commissie- en raadsleden. Belangrijkste opbrengsten over de Schaalsprong:

Breed ondersteund:

- Een meerderheid ondersteunt het verhaal van de schaalsprong. De schaalsprong geeft een positieve impuls aan de toekomst van Tiel, met kansen voor een aantrekkelijkere stad en doorstroming op de woningmarkt.
- Schaalsprong als middel om leefbaarheid, voorzieningen en werkgelegenheid te versterken.
- Combinatie van uitbreiding in Passewaaij én transformatie/inbreiding in bestaande stad wordt als kans gezien.
- Kansen om met de schaalsprong ook aandacht te geven aan meer groen, klimaatadaptatie, veilige wijken, bereikbaarheid, recreatie en toerisme.
- Waalzone wordt gezien als 'Triple A'-locatie met potentie voor wonen, economie en recreatie.
- Steun voor sociaal evenwicht door spreiding van sociale huurwoningen.

Aandachtspunt of verdeeldheid:

- Minderheid ziet geen noodzaak tot groei; enkele deelnemers neutraal of onbekend.
- Urgentie en noodzaak van schaalsprong moeten beter gecommuniceerd en onderbouwd worden.
- Schaalsprong moet duidelijk gekoppeld worden aan de Toekomstvisie en nieuwe voorzieningen.

5.2 Opbrengsten gesprek met inwoners en professionals op 25 september 2025

In Moeke bespraken we met meer dan 80 inwoners en professionals de tussenresultaten van de Toekomstvisie én Schaalsprong. Belangrijkste opbrengsten over de Schaalsprong.

Breed ondersteund:

- Woningbouw nodig voor starters, senioren en doorstroom.
- Gemengde wijken met verschillende woningtypen en doelgroepen.
- Woningbouw gebruiken als kwaliteitsimpuls voor bestaande wijken.
- Duurzame oplossingen: transformatie bestaande gebouwen en meer groen.
- Eerst infrastructuur realiseren, daarna nieuwe woonwijken bouwen.
- Nieuwe woningen vragen extra dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Aandacht of verdeeldheid:

- Meer uitleg en onderbouwing over waarom de schaalsprong nodig is.
- Verdeeldheid over hoogbouw en de uitbreidingslocaties o.a. Zennewijnen.
- Onzekerheid over haalbaarheid, kosten en doorlooptijden van plannen.
- Noodzaak van zorgvuldige en transparante communicatie richting inwoners



5.3 Opbrengsten gesprek met inwoners en professionals op 14 oktober 2025

Bij de buurtvereniging Zennewijnen bespraken wij met meer dan 30 inwoners en professionals de tussenresultaten van de Schaalsprong en de procedure rond de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Breed ondersteund:

- Waarde van open landschap, agrarische functie en rust wordt erkend en moet worden meegenomen in de planvorming.
- Begrip voor woningbouw, mits met passende voorzieningen en zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- Wens voor vroegtijdige, actieve participatie van inwoners en dorpsraden.
- Ontsluitingsweg en verkeersveiligheid worden gezien als belangrijke randvoorwaarden.
- Breed draagvlak voor maatwerk per dorp passend bij identiteit en schaal.
- Verzoek om Wadenioijen en omliggende dorpen structureel te betrekken.

Aandacht of verdeeldheid:

- Zorgen over aantasting van landschap en leefomgeving bij uitbreiding Passewaaij richting buitengebied.
- Behoefte aan duidelijkheid over locatie, omvang en planning van woningbouw.
- Spanning tussen stad en dorp: behoefte aan maatwerk.
- Verkeersafwikkeling en bouwlogistiek vragen verdere uitwerking.
- Noodzaak en doel van de schaalsprong moeten begrijpelijk worden toegelicht in de dorpen.