

ECLI

ECLI:NL:RVS:2024:358

Datum uitspraak

31 januari 2024

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 15 december 2021 heeft de raad van de gemeente Tiel het bestemmingsplan "Buitengebied - Lingeweg" vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet met de bestemming "Wonen - Zorg" in het kader van het project 'Anders wonen' in zes vrijstaande woonunits voor personen die niet - meer - in een reguliere woonwijk passen, en een begeleidersunit. Hier kunnen de bewoners prikkelarm wonen en kan hulp op maat worden geboden. De overlast die zij nu in woonwijken veroorzaken, kan daar worden weggenomen. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan met de bestemming "Groen" in de mogelijkheid van een zogenoemd voedselbos. Dit is een openbaar park waar gewandeld kan worden en waar burgers hun eigen groenten, fruit en noten kunnen oogsten. Voorheen had het plangebied een agrarische bestemming. [appellant sub 1A], [appellant sub 1B] en [appellant sub 2] wonen onderscheidenlijk aan de [locatie 1], [locatie 2] en [locatie 3] in de nabijheid van het plangebied. Zij vrezen voor overlast van de bewoners van de nieuwe woonvoorziening. Stichting KleurrijkWonen, een woningcorporatie in de regio Rivierenland en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, wil het project realiseren.

Volledige tekst

202201276/1/R4.

Datum uitspraak: 31 januari 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B], beiden wonend in Tiel,
 2. [appellant sub 2], wonend in Tiel,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Tiel,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 15 december 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied - Lingeweg" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellanten sub 1] en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 2] en de raad hebben ieder een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 15 december 2023, waar [appellanten sub 1], bijgestaan door [gemachtigde A] en mr. R. Sahin, advocaat in Nieuwegein, [appellant sub 2], bijgestaan door [gemachtigde B] en mr. D. Heuker of Hoek, advocaat in 's-Hertogenbosch, en de raad, vertegenwoordigd door drs. G.J.K. Leemreize en dr. F. Verdenius, zijn verschenen.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 2 september 2021 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure de Wet ruimtelijke ordening, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het bestemmingsplan voorziet met de bestemming "Wonen - Zorg" in het kader van het project 'Anders wonen' in zes vrijstaande woonunits voor personen die niet - meer - in een reguliere woonwijk passen, en een begeleidersunit (hierna: het project). Hier kunnen de bewoners prikkelarm wonen en kan hulp op maat worden geboden. De overlast die zij nu in woonwijken veroorzaken, kan daar worden weggenomen. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan met de bestemming "Groen" in de mogelijkheid van een zogenoemd voedselbos. Dit is een openbaar park waar gewandeld kan worden en waar burgers hun eigen groenten, fruit en noten kunnen oogsten. Voorheen had het plangebied een agrarische bestemming. [appellant sub 1A], [appellant sub 1B] en [appellant sub 2] wonen onderscheidenlijk aan de [locatie 1], [locatie 2] en [locatie 3] in de nabijheid van het plangebied. Zij vrezen voor overlast van de bewoners van de nieuwe woonvoorziening. Stichting KleurrijkWonen, een woningcorporatie in de regio Rivierenland en Alblasserwaard-

Vijfheerenlanden, wil het project realiseren.

2.1. De relevante wettelijke regels en planregels zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak, die van de uitspraak deel uitmaakt.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Omgevingsverordening Gelderland

4. [appellant sub 2] betoogt dat het project in strijd is met de Omgevingsverordening Gelderland, omdat niet is getoetst aan de regionale woonagenda.

4.1. [appellant sub 2] beroept zich hiermee op de artikelen 2.1 en 2.2 van de omgevingsverordening waarin staat dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als dit past binnen een door het college van gedeputeerde staten vastgestelde regionale woonagenda. Op de zitting heeft de raad gesteld dat is getoetst aan de regionale woonagenda Rivierenland 2020-2030 en dat hierin staat dat er voldoende passende woonruimte moet komen, maar dat dit abusievelijk niet in de plantoelichting is opgenomen. Wat er van de vraag over de toetsing aan de woonagenda ook zij, het staat naar het oordeel van de Afdeling vast dat het project past binnen de regionale woonagenda.

Het betoog slaagt niet.

Structuurvisie Tiel 2030

5. [appellanten sub 1] en [appellant sub 2] achten het project in strijd met de gemeentelijke structuurvisie Tiel 2030, omdat het gebied is bedoeld voor waterberging en een groen-recreatieve inrichting. Dat het voedselbos daar wel binnen past, kan niet als motivering voor het project dienen. Volgens de structuurvisiekaart is de locatie ook bedoeld voor landschapsbeheer en behoud openheid.

5.1. De raad heeft de structuurvisie op 17 februari 2010 vastgesteld. Hij heeft zich voor zover het gaat om het project op het standpunt gesteld dat een structuurvisie gemeentelijk beleid is waar hij van kan afwijken. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad, mede gelet op wat zij hierna nog overweegt, een deugdelijke motivering gegeven om voor het project af te wijken van zijn in de structuurvisie neergelegde beleid voor het gebied. De raad heeft een locatieonderzoek uitgevoerd. Hoewel niet aan alle locatievoorwaarden wordt voldaan, is alles tegen elkaar afwegende de gekozen locatie volgens de raad de meest geschikte voor het project. Tegen de ontwikkeling op deze locatie bestaan geen stedenbouwkundige of milieukundige bezwaren. Het gebied ligt dicht bij de bebouwde omgeving van Tiel en heeft geen bijzondere landschappelijke waarde. [appellant sub 2], [appellanten sub 1] hebben het tegendeel niet aannemelijk gemaakt. Daarbij voorziet het plan erin dat de woonunits in het landschap worden ingepast in een parkachtige omgeving. De ontwikkeling past bovendien, zoals de raad op de zitting heeft toegelicht, binnen de Gebiedsvisie buitengebied van de raad uit 2016 waarin het plangebied als stedelijk uitloopgebied is aangemerkt.

Verder heeft de raad in paragraaf 3.3.1 van de plantoelichting uiteengezet dat het plan voor zover het gaat om de als "Groen" bestemde gronden, in overeenstemming is met de structuurvisie. De komst van een vijver en een nieuwe watergang past binnen de aanwijzing van het gebied voor waterberging en het voedselbos past binnen de ambitie van een groen-recreatieve inrichting van het gebied. De Afdeling volgt de raad hierin.

De betogen slagen niet.

Tielse Woonvisie

6. Volgens [appellant sub 2] zijn de woonunits in strijd met de Tielse Woonvisie 2019-2023, omdat het gebied is bedoeld voor burgers als uitnodigende plek om te recreëren en elkaar te ontmoeten. Het plaatsen van woonunits voor personen die niet op een normale wijze in een woonwijk kunnen wonen, is volgens hem daarmee in strijd.

6.1. Verreweg het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd als "Groen". Ingevolge artikel 3.1 van de planregels zijn hier onder meer groenvoorzieningen, extensieve dagrecreatie en speelvoorzieningen mogelijk. In zoverre krijgt het gebied, na de agrarische bestemming, een recreatieve invulling en past het binnen de woonvisie. Dat binnen een relatief klein deel van het plangebied het project wordt gerealiseerd, maakt dat niet anders. Dat de Tielse inwoners het als "Groen" bestemde gebied zullen mijden om reden van de bewoners van het project, acht de Afdeling niet aannemelijk gemaakt. Dit berust slechts op veronderstellingen van [appellant sub 2]. Het beleid in de woonvisie is er verder op gericht dat burgers, ook uit de specifieke doelgroep van het project, zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het project wordt als voorbeeld van betaalbare, prikkelarme woningen voor mensen met een GGZ-problematiek ook uitdrukkelijk genoemd in de woonvisie. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat het project voldoet aan dit onderdeel van de woonvisie.

Het betoog slaagt niet.

Locatiecriteria

7. Volgens [appellanten sub 1] voldoet de locatie voor de woonunits niet aan de locatiecriteria van de raad voor een dergelijk project. De afstand van de erfgrans van woningen tot het bouwvlak voor het project zou minimaal 100 m moeten zijn, maar is met ongeveer 55 m voor [appellant sub 1A] korter. Ook komt het project nabij een drukke verbindingsweg waar veel kinderen fietsen. Dit is in strijd met de voorwaarde dat de locatie niet in de nabijheid komt van plekken waar veel kinderen komen. [appellant sub 2] betoogt dat door deze afwijkingen vaststaat dat de locatie niet geschikt is voor het project.

7.1. De locatiecriteria zijn niet als harde voorwaarden bedoeld. Met een motivering kan hiervan worden afgeweken. Een afwijking betekent niet dat, zoals [appellant sub 2] betoogt, een locatie per definitie ongeschikt is. Ook van het afstandscriterium van 100 m kan worden afgeweken als het doel op een andere wijze kan worden behaald. Hiervoor heeft de raad erop kunnen wijzen dat uit ervaringen elders bekend is dat de bewoners van een dergelijke voorziening niet of nauwelijks overlast voor de buurt opleveren, mits een afstand van minimaal 75 à 100 m in acht wordt genomen en een visuele afscheiding wordt aangebracht. De afstand tussen de woning van [appellant sub 2] en de rand van het bouwvlak is ongeveer 250 m en in zoverre wordt aan dit criterium voldaan. Wat betreft [appellant sub 1A] is de afstand van de woning tot de rand van het bouwvlak ongeveer 70 m. Ter motivering van de afwijking van de afstand van 100 m heeft de raad erop gewezen dat er een inrichtingsplan is dat voorziet in een omkadering van het projectgebied met een houtwal en een sloot. Hiervoor

is in de verbeelding in de aanduiding "wetgevingszone - landschappelijke inpassing" voorzien en bij de regels hoort een landschappelijk inpassingsplan. De aanleg en instandhouding van de (groen)voorzieningen zijn in artikel 4.3.2 van de planregels met een voorwaardelijke verplichting geborgd. Daarbij komt de ingang voor de woonlocatie niet aan de kant van de woning van [appellant sub 1A]. De raad heeft deugdelijk gemotiveerd dat een toereikende afstand met voldoende afscherming wordt aangehouden tussen de woning van [appellant sub 1A] en de projectlocatie. Dat zich in de nabijheid van de projectlocatie drukke doorgaande wegen (de Provincialeweg en de Lingeweg) bevinden met veel fietsende kinderen, betekent ook niet dat het project door die locatievoorwaarde niet mogelijk gemaakt kan worden. Het gaat bij die voorwaarde om het voorkomen van prikkels bij de bewoners door bijvoorbeeld een speelplek met veel schreeuwende kinderen in de nabijheid. Doorgaande wegen zijn daarmee niet gelijk te stellen. Ditzelfde geldt voor het geluid van komende en vertrekkende bussen van het touringcarbedrijf van [appellant sub 1A].

De betogen slagen niet.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

8. [appellant sub 2] betoogt verder dat het project op de gekozen plek ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Niet is onderzocht of de locatie geschikt is voor de specifieke doelgroep en wat de gevolgen zijn voor de leefbaarheid in de omgeving. Het project brengt veiligheidsrisico's met zich en heeft een negatieve invloed op het woongenot. Evenmin is onderzocht of het project gecombineerd kan worden met het bezoekersintensieve voedselbos. Daarbij is niet uitgesloten dat alleen het project wordt gerealiseerd en het voedselbos niet, zo stelt [appellant sub 2].

Ook [appellanten sub 1] verwachten een aantasting van hun woongenot. Nu hebben zij zicht over een groen gebied. Dat zal vervallen. Daarbij komt dat de aanleg van het voedselbos niet is geborgd. Verder is onvoldoende voorzien in maatregelen om hun veiligheid te garanderen, zo stellen [appellanten sub 1].

8.1. De woningen in het project zijn bedoeld voor inwoners van de gemeente Tiel met complexe en meerdere problemen, zoals psychiatrische en/of verslavingsproblematiek, die overlast geven in hun woonwijk of geen woning hebben. Er is een lijst met contra-indicaties. Zo komen er hier geen mensen met een veroordeling voor een zeden- of geweldsmisdrijf. De woonlocatie zal prikkelarm worden ingericht. Het tot rust komen kan ertoe leiden dat na enige tijd terugkeer in de 'gewone' maatschappij mogelijk is. De bewoners zijn in staat een zelfstandig huishouden te voeren. Daarbij is belangrijk dat zij begeleiding krijgen. Deze wordt geleverd door KleurrijkWonen en de zorgpartners vanuit de begeleidingsunit op de locatie.

8.2. Voor het project is een risicoanalyse gemaakt. Deze is neergelegd in het rapport 'Anders Wonen & sociale veiligheid Lingeweg' uit 2021. In deze analyse is aangesloten bij ervaringen elders in het land met het concept Skaeve Huse. Dit is een bijzondere vorm van begeleid wonen voor mensen die door psychiatrische problemen overlast veroorzaken in een gewone wijk of instelling. Uit die ervaringen is gebleken dat de maatregelen die worden getroffen, bijdragen aan het veiligheidsgevoel van omwonenden, maar dat deze niet of nauwelijks zijn gebaseerd op concrete risico's van de bewoners van de voorziening zelf. Op basis van de risicoanalyse is een lijst met beheersmaatregelen opgesteld. Hier zal uitvoering aan worden gegeven, zo heeft de raad op de zitting bevestigd. Anders dan [appellant sub 2] stelt, is er gelet hierop wel onderzoek gedaan naar mogelijke overlast als gevolg van de nieuwe ontwikkeling en is geconcludeerd dat de situatie beheersbaar is. Daarbij is ook van belang dat de projectlocatie zal worden omsloten door een sloot en een uitgang zal krijgen aan de

Lingeweg, niet in de directe nabijheid van woonbebouwing. Verder worden de projectlocatie en het voedselbos fysiek van elkaar gescheiden. Personen met een zware zorgbehoefte of ernstige criminele antecedenten worden niet op de projectlocatie geplaatst. Het gaat om personen die prikkelarm willen of moeten wonen. Voorzien wordt in (zorg)begeleiding om een terugkeer in de maatschappij mogelijk te maken. Er zijn afspraken gemaakt tussen de betrokken partijen als de corporatie, zorgpartijen, politie en gemeente, hoe te handelen bij overlastgevend gedrag. Dit zal worden neergelegd in een buurtbeheerplan. Ook is voorzien in periodiek overleg met omwonenden. De Afdeling acht met dit alles aannemelijk dat, zo er risico's voor de omgeving zijn, deze aanvaardbaar en beheersbaar zijn.

Verder ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat het project uiteindelijk alleen en zonder het voedselbos zal worden gerealiseerd. Hiervoor verwijst de Afdeling naar wat zij hierna onder 14.1 over de financiële uitvoerbaarheid van het plan overweegt. Daarmee staat in voldoende mate vast dat het voedselbos zal worden aangelegd. De raad heeft dit ook in het verweerschrift bevestigd. Voor de aanleg hoefde de raad in het plan geen borging in relatie tot het project op te nemen. Anders dan [appellanten sub 1] stellen, zal het gebied daarmee zijn groene karakter behouden.

De betogen slagen niet.

Bouw- en gebruiksmogelijkheden "Groen"

9. [appellant sub 2] betoogt dat de bestemming "Groen" meer gebruiks- en bouw mogelijkheden toelaat dan het beoogde voedselbos en dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan is niet onderzocht. Zo zijn de bouw mogelijkheden voor gebouwen, speeltoestellen en lichtmasten binnen de bestemming "Groen" volgens hem te ruim. Ook wordt er zelfs gesproken over festivals hier.

9.1. Uit artikel 3 van de planregels volgt dat op gronden met de bestemming "Groen" uiteenlopend gebruik is toegelaten met uiteenlopende bouw mogelijkheden. In zoverre is de bestemming "Groen" niet beperkt tot de aanleg van een voedselbos. Dat is weliswaar de beoogde hoofdfunctie, maar ander gebruik is niet uitgesloten. Het gebied is niet bedoeld en in het evenementenbeleid ook niet aangewezen als terrein voor evenementen, zo heeft de raad op de zitting gesteld. De raad heeft de gebruiksregeling passend kunnen achten bij het gebied. Wat betreft de bouw mogelijkheden voor onder meer gebouwen, lichtmasten en speeltoestellen heeft de raad aangesloten bij wat in andere bestemmingsplannen in de gemeente is geregeld. Ook hierin kan de Afdeling de raad volgen. Het zijn gebruikelijke, beperkte bouw mogelijkheden. De raad hoefde de regeling niet verder te detailleren of beperken. Niet aannemelijk is dat ongelimiteerd toepassing zal worden gegeven aan de geboden bouw mogelijkheden. Gelet hierop, ziet de Afdeling niet in dat de raad zich niet op het standpunt heeft kunnen stellen dat met de regeling voor het als voedselbos bedoelde gebied overlast voor de omgeving zal ontstaan. Dat het gebied voorheen een agrarische bestemming had zonder bouw mogelijkheden is ten slotte niet relevant. Dat er geen bouw mogelijkheden waren, betekent niet dat deze niet alsnog aan het gebied mogen worden toegevoegd.

Het betoog slaagt niet.

Bouwregels "Wonen - Zorg"

10. [appellant sub 2] betoogt dat de bouwregels voor de gronden van het project onduidelijk en onvolledig zijn. Zo is niet duidelijk welk gebouw als hoofdgebouw wordt gekwalificeerd. Daarmee is ook onduidelijk wat de omvang van en de afstand tot de andere gebouwen mag

zijn. Voorts zijn ten onrechte aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogelijk gemaakt.

10.1. Uit artikel 4.2.1 van de planregels, gelezen in samenhang met de artikelen 1.20 en 1.29, volgt en zo heeft de raad het ook bedoeld dat het plan voorziet in zeven bouwpercelen. Op elk bouwperceel wordt met een unit een hoofdgebouw geplaatst. Elke unit mag maximaal 50 m² groot zijn. De aan te houden afstand tussen de units is minimaal 3 m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitdrukkelijk uitgesloten bij de units. De planregeling biedt voldoende duidelijkheid.

Het betoog slaagt niet.

Parkeren

11. [appellant sub 2] betoogt dat het parkeeronderzoek ondeugdelijk is. Het plan voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen. Uitgaande van zes woonunits en één begeleidersunit had volgens hem moeten worden voorzien in elf parkeerplaatsen.

11.1. In het landschappelijk inpassingsplan dat overigens voor zover het gaat om de gronden met de bestemming "Wonen - Zorg" niet bindend is, zijn zes parkeerplaatsen ingetekend. Uit artikel 11.1.1 van de planregels, nader toegelicht in paragraaf 4.12 van de plantoelichting, volgt dat is uitgegaan van 0,7 parkeerplaats per hoofdgebouw, inclusief de begeleidersunit. Met die norm zijn afgerond vijf parkeerplaatsen (7 maal 0,7) nodig, waarin het plan voorziet. De raad heeft in dit geval van die norm kunnen uitgaan en zich op het standpunt kunnen stellen dat parkeeroverlast buiten de projectlocatie niet te verwachten is. [appellant sub 2] betwist de norm voor de woonunits niet. Voor de begeleidersunit moet echter volgens hem van een hogere norm voor kantoor worden uitgegaan. Echter, ook als voor de begeleidersunit met een hogere norm gerekend wordt (2,6 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlak), dan nog wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. [appellant sub 2] gaat ten onrechte uit van een omvang van 250 m² van het aanduidingsvlak voor de begeleidersunit. Uit wat de Afdeling hiervoor heeft overwogen, volgt dat ook de begeleidersunit 50 m² groot mag zijn. Er zijn dan afgerond zes parkeerplaatsen (6 maal 0,7 en 1 maal 2,6 maal 0,5, totaal 5,5) nodig, waarin het plan ook voorziet.

Het betoog slaagt niet.

Onderzoek naar alternatieven

12. [appellant sub 2] betoogt dat van een zorgvuldig onderzoek naar een geschikte locatie niet is gebleken. Niet is afgewogen waarom andere locaties zijn afgefallen. Ook [appellanten sub 1] betogen dat geen gedegen onderzoek naar alternatieven is gedaan.

12.1. De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen.

De raad heeft een onderzoek naar alternatieven uitgevoerd. Het is de Afdeling niet gebleken dat dit onderzoek onzorgvuldig is uitgevoerd. Voor het onderzoek is het document 'Locatiekeuze Anders Wonen' opgesteld. Een lijst van ongeveer 30 plekken is beperkt tot vijf mogelijke locaties: Lingeweg, Papesteeg, Reuchlinlaan, Groenestraat en Thedingsweert. De vijf locaties zijn afgewogen op basis van de randvoorwaarden die de raad van te voren heeft vastgesteld. De raad heeft daarbij vastgesteld dat het in een bestaande stad moeilijk is om een locatie te vinden die volledig aan alle randvoorwaarden voldoet. In 2019 is duidelijk geworden dat, alles tegen elkaar afwegende, de locatie op de hoek van de Schaarsdijkweg en de Lingeweg, op goede afstand van de 'bewoonde wereld', de meest geschikte locatie is

voor het project. Zoals de Afdeling onder 7.1 heeft overwogen, voldoet deze locatie, met een beperkte afwijking inzake de afstand, aan de gestelde randvoorwaarden. De locatie heeft nadelen, maar is de minst ongunstige van de vijf. De Afdeling is van oordeel dat de raad toereikend heeft gemotiveerd waarom niet is gekozen voor een van de andere locaties. Daarbij stelt de Afdeling nog vast dat [appellant sub 2] en [appellanten sub 1] niet hebben gewezen op een mogelijke andere locatie die geschikter zou zijn. Hun standpunt komt er feitelijk op neer dat een voorziening zoals met het project is bedoeld, nergens in de gemeente Tiel mogelijk gemaakt kan worden. Dat zou betekenen dat de overlast van de doelgroep in de bestaande woonwijken niet kan worden weggenomen. De betogen slagen niet.

Planschade

13. [appellanten sub 1] vrezen voor een waardedaling van hun woningen en bedrijf.

13.1. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen en het bedrijf van [appellanten sub 1] betreft, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

Het betoog slaagt niet.

Financiële uitvoerbaarheid en exploitatieplan

14. [appellant sub 2] betoogt dat de financiële uitvoerbaarheid van het project niet is gewaarborgd. De bouwkosten en de kosten van de te verlenen zorg zijn niet duidelijk. Daarbij wijst hij erop dat geen anterieure overeenkomst van KleurrijkWonen is gesloten. Verder is de financiële uitvoerbaarheid van het voedselbos niet gewaarborgd. Het plan is volgens hem in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening vastgesteld.

14.1. Bij een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog over de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder de financieel-economische uitvoerbaarheid, alleen leiden tot vernietiging van het bestreden besluit als de raad redelijkerwijs had moeten inzien dat het plan om de gestelde reden op voorhand niet uitvoerbaar is.

In paragraaf 6.1 van de plantoelichting is de raad ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Hij heeft er daarop gewezen dat het project een particulier initiatief is en dat het kostenverhaal is verzekerd. Dat KleurrijkWonen, samen met zorgpartijen, het project niet zou kunnen financieren, heeft [appellant sub 2] niet onderbouwd. Dat de anterieure overeenkomst met KleurrijkWonen nog niet was gesloten, is daarvoor onvoldoende. Daarbij komt dat voor het project een subsidie van € 49.000,00 is toegekend in het kader van de regeling huisvesting aandachtsgroepen.

In de toelichting staat verder dat de aanleg van het voedselbos wordt gefinancierd door een gemeentelijke bijdrage en subsidies van derden. De raad heeft op 15 december 2021 beslist een bedrag van € 270.000,00 te activeren voor de eerste fase van de aanleg van 'Een Groene Entree van Tiel', een recreatief en educatief park van ongeveer 9 ha met daarin een voedselbos. Inmiddels heeft de provincie Gelderland een subsidie van € 100.000,00 toegekend.

Gelet op het voorgaande, heeft de raad zich op het standpunt kunnen stellen dat er geen redenen zijn waarom het plan op voorhand niet uitvoerbaar is.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

15. De beroepen zijn ongegrond.

16. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. C.J. Borman, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S. Bechinka, griffier.

w.g. Borman

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Bechinka

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 31 januari 2024

371

BIJLAGE

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

[...]

f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Regels van het bestemmingsplan "Buitengebied - Lingeweg"

Artikel 1.20 Bouwperceel

Een aangesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Artikel 1.29 Hoofdgebouw

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

- b, waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen;
 - c. ontsluitingsvoorzieningen ten behoeve van de bestemming 'Wonen - Zorg', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
 - d. extensieve dagrecreatie;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. speelvoorzieningen;
 - f. jongeren ontmoetingsplaatsen;
 - g. beeldende kunstwerken;
 - h. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- i. paden en bruggetjes;
 - j. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1 onder e, f, g, en h genoemde functies en hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van gebouwen mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,5 meter bedragen.

Artikel 4 Wonen - Zorg

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Zorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een zorgwoning;
- b. een begeleidersunit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - begeleidersunit';

[...]

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend zorgwoningen en een begeleidersunit worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - begeleidersunit' geen zorgwoningen zijn toegestaan;
- b. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak' worden gebouwd;
- c. het aantal zorgwoningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. het bebouwd oppervlak van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m²;
- f. de afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt minimaal 3 meter;
- g. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een zorgwoning wordt niet eerder verleend dan nadat is aangetoond dat drie gevels van de zorgwoningen volledig voorzien zijn van een dove gevel én sprake is van tenminste één geluidluwe gevel;
- h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw zijn niet toegestaan.

4.3.2 Landschappelijke inpassing

- a. Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing' binnen de bestemming 'Groen' conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste woning, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - landschappelijke inpassing' binnen de bestemming 'Groen' conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

11.1.1 Voorwaardelijke verplichting

a. Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- 1. een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- 2. voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per hoofdgebouw;

b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a.:

1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;

2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingruimte wordt voorzien.

c. Afwijken van de regels als bedoeld onder b. is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;

2. de woon- en leefsituatie.

d. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

11.1.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

Het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken zonder dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 11.1.1 aanwezig is en duurzaam in stand wordt gehouden.