

INGEKOMEN

19 JULI 2023

Raad van de gemeente Tiel
Postbus 6325
4000 HH TIEL

Datum
18 juli 2023

Ons nummer
202303342/1/R4

Uw kenmerk

Inlichtingen
[REDACTED]
070-4264578

Onderwerp
Tiel
bestemmingsplan Tiel Noord en Kleine
Kernen - De Balijs 9 Tiel

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u - ter informatie - stukken die gaan over bovengenoemde procedure.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Tevens per fax: 070-365 1380

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
18 JULI 2023	
ZAAKNR.	
AAN:	ry fcs
BEHANDELD. DD:	PAR:

Datum	17 juli 2023
Onze referentie	D20230102
Uw referentie	Zaaknummer 202303342/1/R4
Inzake	Stichting Kleurrijk Wonen / Bestemmingsplan De Balijs Tiel (Chw)
Doorkiesnummer	026 443 5020
E-mail	[REDACTED]

Hooggeacht college,

In de procedure met bovengenoemd zaaknummer heeft u cliënte, Stichting Kleurrijk Wonen, gevestigd te [REDACTED] (4003 AZ) aan de [REDACTED] als belanghebbende aangemerkt.

Cliënte heeft inmiddels kennis kunnen nemen van het verweerschrift van de gemeenteraad d.d. 6 juli jl. De inhoud van het verweerschrift wordt van harte onderschreven. Het bestreden besluit is terecht en op goede gronden tot stand gekomen en getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

In aanvulling daarop wenst cliënte graag kort haar belang bij een spoedige afwikkeling van de onderhavige beroepsprocedure te schetsen. Ook wenst cliënte graag toe te lichten welke activiteiten zij heeft verricht met het oog op participatie van omwonenden. Tot slot permitteert cliënte zich een korte opmerking over het standpunt van appellanten dat sprake is van hoogbouw die niet passend zou zijn in de omgeving.

Woningnood

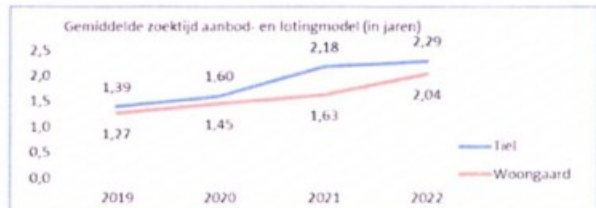
Cliënte is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet met als kernactiviteit de verhuur van sociale huurwoningen. Hoewel er in zijn algemeenheid reeds kan worden gesteld dat sprake is van een groot tekort aan woningen, geldt dat in het bijzonder voor de categorie van betaalbare woningen die cliënte verhuurt.

Het aantal woningzoekenden in Tiel is de afgelopen vier jaren met 21% gestegen. Door het toenemen van het aandeel woningzoekenden, neemt de wachttijd en zoektijd toe, de slaagkans neemt af. De gemiddelde wachttijd, slaagkans en samenstelling en herkomst van woningzoekenden volgt uit de figuren op de navolgende pagina.

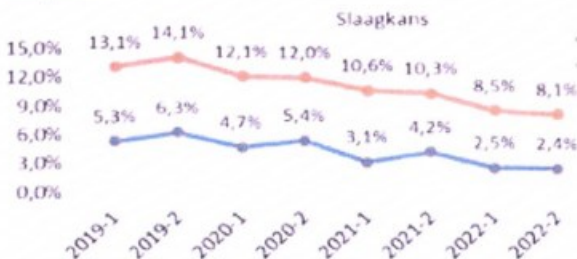
Gemiddelde wachttijd aanbod- en lotingmodel (in jaren)



Gemiddelde zoektijd aanbod- en lotingmodel (in jaren)



Slaagkans

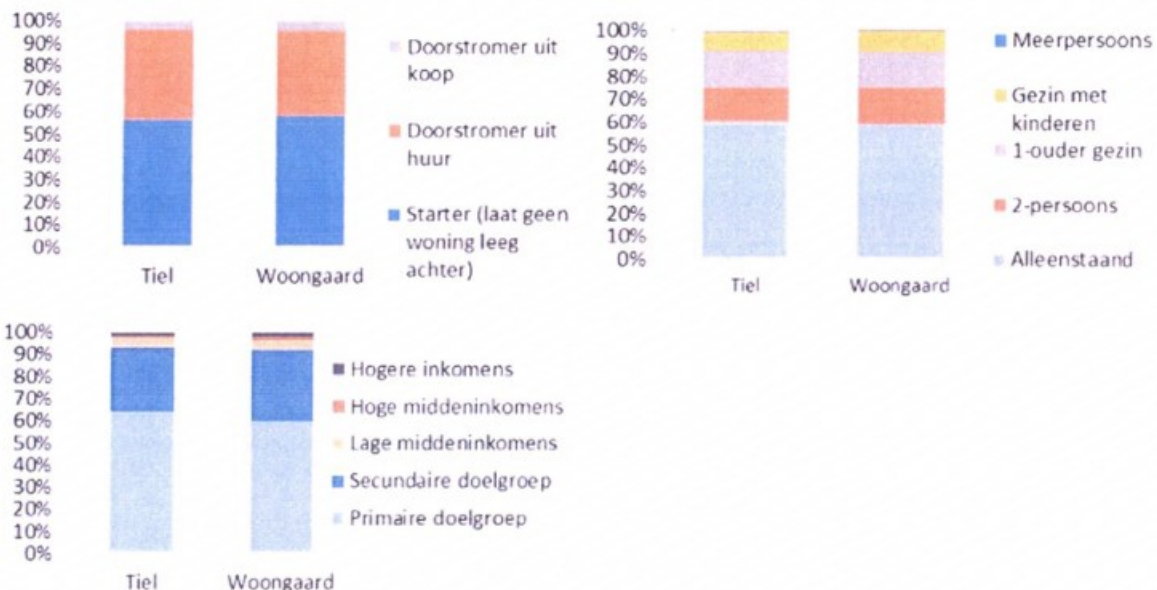


De grootste groep woningzoekenden ziet er als volgt uit:

57% is starter

60% is alleenstaand

93% is aangewezen op sociale huur



De 2- en 3-kamer appartementen die cliënte zal realiseren, zijn uitermate geschikt voor het merendeel van de woningzoekenden. De appartementen zijn bestemd voor starters, alleenstaanden, kleine huishoudens en ouderen; de huurprijs wordt daarop ook afgestemd. Deze woningen kunnen de druk op de sociale huurwoningen verlichten en ze dragen eraan bij dat de wachttijden afnemen en slagingskansen voor woningzoekenden toenemen. Er is kortom een groot algemeen belang gemoeid met spoedige realisatie van deze woningen. Het standpunt dat er aan deze woningen geen behoefte zou bestaan is ronduit absurd te noemen.

Participatie

In het beroepschrift wordt de communicatie vanuit cliënte en de gemeente ruimschoots onvoldoende en teleurstellend genoemd. Cliënte herkent zich absoluut niet in dit beeld.

De plannen voor de herontwikkeling van de locatie zijn op meerdere momenten gedeeld en/of besproken met omwonenden. Ook is de input van omwonenden op het punt van de bouwhoogte nadrukkelijk meegenomen in de planontwikkeling en worden er op basis van de gegeven reacties minder appartementen gerealiseerd dan aanvankelijk was beoogd. Uit onderstaande opsomming blijkt welke informatievoorziening en bijeenkomsten er zijn geweest. Het standpunt dat er niet of nauwelijks sprake zou zijn geweest van participatie mist feitelijke grondslag.

- Nieuwsbrief 14 december 2020: presentatie plan voor realisatie van 44 appartementen, aankondiging informatiebijeenkomst.
- Brief 22 april 2021: uitnodiging om mee te denken over de plannen.
- Bijeenkomst 17 mei 2021: presentatie modellenstudies met twee woongebouwen van 3 woonlagen, proactief ophalen van reacties van alle aanwezigen.
- Bijeenkomst 27 september 2021: presentatie aangepast voorkeursmodel, één gebouw is verlaagd naar 2 bouwlagen, toelichting procedure wijziging Bestemmingsplan.
- Nieuwsbrief 1 oktober 2021: uitkomsten bijeenkomst voor omwonenden.
- Nieuwsbrief juni 2022: nieuws over plannen en uitnodiging inloopavond.
- Inloopavond 20 september 2022: toelichting plan en JOP. Extra aandacht voor zorgen rondom verkeersbewegingen, adviseur Goudappel licht zijn onderzoek toe.
- Nieuwsbrief 3 januari 2023: presentatie plan van aannemer [REDACTED]

Hoogbouw

Anders dan appellante stelt is in dit geval natuurlijk geen sprake van hoogbouw. Dit terwijl het voorheen vigerende bestemmingsplan ter plekke helemaal geen restricties met betrekking tot de bouwhoogte kende, zodat hoogbouw voorheen planologisch wel mogelijk was.

Cliënte heeft er echter, mede naar aanleiding van het gevoerde participatietraject voor gekozen om bebouwing te realiseren met een beperkter bouwhoogte en footprint. De beperkte footprint zorgt er voor dat er voldoende ruimte is voor groen rondom het plan en daarnaast voldoende afstand wordt gehouden tot de woningen van omwonenden, zodat privacy en uitzicht niet onevenredig worden aangetast.

Verzoek

Namens cliënte verzoek ik u om het beroep ongegrond te verklaren.

Vanwege het grote algemene belang dat is gemoeid met de realisatie van betaalbare huurwoningen verzoekt cliënte u om indachtig artikel 1.6 van de Crisis- en herstelwet zo spoedig mogelijk docht in ieder geval binnen 6 maanden na het einde van de beroepstermijn uitspraak te doen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Advocaat

Raad
vanState

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



RX4CC - #X970X0X#00#0000#