



VERENIGING TOT BEHOUD VAN HET LINGELANDSCHAP

Postbus 131, 4190 CC Geldermalsen

E-mail: contact@lingelandschap.nl

Website: www.lingelandschap.nl

IBAN: NL33 RABO 0313 1332 12

Gemeente West Betuwe
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

INBEKOMEN
05 FEB. 2024

Per e-mail gemeente@westbetuwe.nl

Geldermalsen, 6 februari 2024

betreft: zienswijze op het Ontwerp Bestemmingsplan "Spijk, zorgcomplex Spijkse Kweldijk 39b – 41", gemeente West Betuwe NL.IMRO.1960.SPISpKweldk39ben41-ONT2

Geachte heer, mevrouw, geachte leden van de Raad,

Hierbij dient de Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap (hierna: VBL) een zienswijze in op het ontwerp bestemmingsplan Spijk, Zorgcomplex Spijkse Kweldijk 39b en 41.

De VBL heeft tot doel om het Lingelandschap te beschermen. De VBL komt op voor het landschap, de natuurwaarden en milieuwaarden in haar werkgebied. In de statuten van de vereniging is als werkgebied gedefinieerd het gebied gelegen tussen de Lek, de Nederrijn, het Pannerdense Kanaal, de Waal en het Merwedekanaal. Binnen dit gebied meandert de Linge. De vereniging is volgens haar statuten belanghebbende bij ontwikkelingen in Spijk, zoals het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Zorgcomplex aan de Spijkse Kweldijk.

De VBL kijkt met name naar de landschappelijke impact van het plan.

Relatie met eerdere zienswijze en beroep door VBL

De VBL heeft tegen de eerdere versie van het plan een zienswijze ingediend en vervolgens beroep bij de Raad van State aangetekend. De Raad van State heeft de zaak op een zitting behandeld op 26 april 2023. De Afdeling heeft daarbij beslist dat enkele aangedragen betogen slagen en het vaststellingsbesluit ten aanzien van het plandeel met de bestemming 'Maatschappelijk' dient te worden vernietigd.

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan 2 betreft een herziening/ wijziging de eerdere versie .

Deze zienswijze moet worden gezien als vervolg op het beroep en de daarop gevolgde uitspraak van de Raad van State met dien verstand, dat eerder door de VBL aangevoerde bezwaren blijven gelden



(zie bijlage met beroep en verweerschrift). Dit geldt zowel voor beroepsgronden welke gegrond zijn verklaard door de afdeling als ook voor de beroepsgronden welke zijn afgewezen door de afdeling.

Enkele bezwaren herhalen wij.

Landschappelijk impact van het plan

Spijk is in de vroege middeleeuwen ontstaan op een zeer smalle oeverwal van de Linge. In de loop der eeuwen ontwikkelde zich een langgerekt dijkdorp (Spijk-Vogelswerf) met bebouwing, voornamelijk boerderijen, langs de Zuiderlingedijk. De ten zuiden van de Lingedijk liggende Spijkse Kweldijk vormt een achterstraatstructuur die echter pas laat in de 20e eeuw enige bebouwing kreeg.

De locatie van het plan ligt aan de Spijkse Kweldijk, die vanuit het dorp Spijk van west naar oost evenwijdig aan de Zuiderlingedijk loopt. De Spijkse Kweldijk vormt van oudsher de begrenzing tussen de oeverwal ten noorden en de komgronden ten zuiden van deze weg. Op de cultuurhistorische waardenkaart (zie bijlage) is duidelijk te zien, dat het bebouwingslint zich uitstrekt op de oeverwal langs de Zuiderlingedijk en zich beperkt tot aan de Kweldijk. Hier vinden we boerderijpercelen met hun hoofdgebouw, stallen en schuren. Ten zuiden van de Kweldijk in de open komgronden liggen de weilanden en landbouwgronden. Langs de dijk zijn veel boerderijen vervangen door burgerwoonhuizen of verbouwd tot woonboerderijen, maar het karakter van de landelijke bebouwing, de uitloper van het dorp, is gebleven. De komgronden zijn onbebouwd gebleven met als uitzondering enkele boerderijen, die uitgeplaatst werden om een moderne bedrijfsvoering mogelijk te maken. De locatie, die hier besproken wordt, was een dergelijke uitgeplaatste boerderij. Toen het boerenbedrijf stopte, heeft men vervolgens in 2013 een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd, te weten het vervangen van een stal/schuur door een villa in het kader van de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Dit is het vigerende bestemmingsplan 2013, dat nu ter wijziging voorligt.

De landschappelijke karakteristiek, namelijk het contrast tussen de open komgronden, vrij van bebouwing (met uitzondering van enkele boerderijen) en het nagenoeg gesloten bebouwingslint op de oeverwal is van landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Deze wordt door ontwikkelingen als het voorliggende plan voor de bouw van een zorgcomplex verstoord. De VBL is om deze reden tegen de ontwikkeling op deze locatie.

Na mening van de VBL maakt ook het herziene ontwerp bestemmingsplan met toelichting en bijlagen niet aannemelijk maakt, dat een dergelijke ontwikkeling met maatschappelijke functie op deze locatie toegestaan kan worden.



Wij voegen aan eerdere argumentatie de onderstaande bezwaren toe met betrekking op de herziening:

1. De Bijlage “Behoeft onderbouwning” voldoet niet.

De bijlage Behoeft onderbouwning zou de vraag moeten beantwoorden “ Is er in Spijk behoefte aan deze woonvorm?” Naar onze mening is deze vraag niet op een steekhoudende wijze onderzocht en is derhalve de conclusie niet terecht , (citaat) “ ... dat er zowel in algemene zin als specifiek in Spijk behoefte is aan de aangeboden woonvorm met onzelfstandige woonruimten.”

Wij lichten dit standpunt toe .

Onder punt A van de bijlage:

De onderbouwning gaat niet specifiek in op de situatie in Spijk, maar gaat uit van landelijke cijfers. Het is niet onderbouwd door een inventarisatie op lokaal gebied. Veel meer beroept men zich op landelijke cijfers en gebruikt de argumentatie over de tekorten in verzorgingstehuizen. De voorliggende initiatief betreft geen verzorgingstehuis, maar een onzelfstandige woonvorm voor ouderen. De behoeft onderbouwning is niet sluitend.

Onder punt B van de bijlage:

Er worden hier voordelen van de onzelfstandige woonvorm in het algemeen als argument aangehaald om de behoefte te onderbouwen voor de specifieke situatie in Spijk. Ten eerste zijn deze kwalificaties subjectief, ten tweede zijn deze niet specifiek aan de locatie gebonden, ten derde zijn sommige niet te staven. Zo wordt als argument aangevoerd: “ het huren van onzelfstandige woonruimte is vaak goedkoper”; Deze bewering is niet onderbouwd; is goedkoper in vergelijking met wat? En voor wie? Terwijl het voorliggende initiatief gezien het plan, de schaal, de ligging en aansluiting op het golfterrein eerder een relatief kostbare dan een goedkope huisvestingsvorm lijkt te worden. Er ontbreekt een financiële onderbouwning om dit te kunnen staven. Derhalve is ook de bewering dat het een voorziening is, die gericht is op de behoefte van dorpsbewoners, niet valide.

Een ander voordeel wordt aangevoerd, “voorzieningen in de buurt”. Een feit is, dat in de nabijheid van het geplande zorgcomplex geen enkele voorziening is, geen winkel, geen zorgpost, geen huisartsenpost, geen apotheek o.i.d.. Alleen het dorpshuis met activiteiten en het golfterrein. Dit zijn geen voorzieningen, die bovengenoemd bedoeld zijn ter ondersteuning van het huisvesten van ouderen.

Overige voordelen van samenwonen bestrijden we niet, maar deze zijn ook niet specifiek voor dit complex en niet aan deze locatie gebonden.



Onder punt C van de bijlage:

Eveneens bestrijden we niet de wenselijkheid van woningen, al of niet onzelfstandig, die de doorstroming van ouderen vergroot waardoor woonruimte voor gezinnen vrij komt. Maar dit betekent niet, dat het uitsluitend op deze locatie te realiseren is. De VBL is van mening, dat hiervoor de Nee-tenzij-toets geldt. Nee, niet op deze locatie, tenzij het uitsluitend op deze locatie mogelijk is.

Onder punt D van de bijlage:

Het criterium of een dergelijk voorziening zich reeds in de nabijheid van voorliggende locatie bevindt wordt met NEE beantwoord. Daar zijn we het over eens. Bevreemdend is, dat in deze argumentatie wordt gesproken van "in deze regio Spijk/ Gorinchem is nog geen kleine woonvorm voor onzelfstandige woonkamers gesitueerd in het buitengebied." Hier wordt de term "buitengebied" gebruikt. De locatie ligt in het buitengebied. Het bestemmingsplan buitengebied 2013 is van toepassing, waarop de aanvraag en de verlening omgevingsvergunning gebaseerd is.

2. De locatie ligt in het buitengebied; de aanwijzing als "bestaand stedelijk gebied" bestrijden wij.

Deze locatie ligt in het buitengebied!

In de herstelde toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt nu, als het gaat om de locatie, gesproken van "bestaand stedelijk gebied", waarmee de aanvrager de argumentatie van de Raad van State volgt, die spreekt van een bestaand stedelijk gebied omdat er in de nabijheid "woonbestemming" is.

Deze conclusie delen wij niet. Op deze wijze zou elke locatie grenzend aan "bestemming wonen" open worden gezet voor een bestemmingswijziging maatschappelijk e.d. , terwijl de ladder duurzame verstedelijking deze ontwikkelingen wil beperken tot bestaand stedelijk gebied, tenzij niet anders mogelijk. Dat het niet anders mogelijk is, is niet aangetoond.

De VBL maakt zich grote zorgen over precedentwerking die uitgaat van een dergelijke interpretatie van "bestaand stedelijk gebied".

Juist in deze tijd, waar gezocht wordt naar nieuwe locaties voor woningbouw is het van groot belang, dat landschappelijke structuren onderkend worden en waar mogelijk gespaard worden.

In het voorliggende plan wordt een dergelijke structuur grens duidelijk overschreden. Zie de uiteenzetting "landschappelijke impact van het plan" eerder in deze zienswijze.



3. Het plan ligt in de Groene ontwikkelingszone Artikel 2.52 lid 1 van de Gelderse Omgevingsverordening.

De Nee, tenzij-toets Groene Ontwikkelingszone slaagt er niet in om aan te tonen, dat de kernkwaliteiten van het gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, niet worden aangetast en substantieel worden versterkt en dat deze versterking planologisch is geborgd.

Het plan is in strijd met het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro en derhalve in strijd met het bepaalde in artikel 2.52 lid 1 van de provinciale Omgevingsverordening.

Op te merken valt, dat in het verslag van Blom ecologie, dat situatie tekeningen gebruik worden welke niet in overeenstemming zijn met de situatietekening welke in de toelichting is gebruikt. Dit geeft rechtsonzekerheid.

In paragraaf 4.1 Toetsing van kernkwaliteiten: wordt ten onrechte de conclusie getrokken dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterline. Ons inziens worden de kernkwaliteiten "grote openheid" "en het groene en overwegend rustige karakter" wel degelijk nadelig beïnvloedt door het bouwen van een dergelijk omvangrijk gebouw en het ontwikkeling van een maatschappelijke functie.

Toename van verdichting, verstoring van de zicht over het open gebied, toename van verkeersbewegingen en toename van verlichting zijn nadelig.

Derhalve bestrijden wij ook de kernkwaliteiten rust, ruimte en donkerte niet worden aangetast.

De kernkwaliteiten als genoemd worden niet versterkt.

Tot Slot

Gelet op het voorgaande kunnen wij als VBL niet anders dan concluderen dat de ruimtelijke ontwikkeling Zorgcomplex aan de Spijkse Kweldijk 39b-41 en de daarvoor benodigde wijziging bestemmingsplan geen doorgang kan vinden. Op grond hiervan verzoeken wij als VBL uw raad het plan niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

Was getekend namens het bestuur van Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap en voor deze bij volmacht

Brief van VBL met haar beroep bij Raad van State 22 april 2022

Brief VBL met haar verweerschrift bij de Raad van State 14 april 2023

Cultuurhistorische kaart



VERENIGING TOT BEHOUD VAN HET LINGELANDSCHAP

Postbus 131, 4190 CC Geldermalsen

E-mail: contact@lingelandschap.nl

Website: www.lingelandschap.nl

IBAN: NL33 RABO 0313 1332 12

Bijlagen bij zienswijze VBL op het Ontwerp Bestemmingsplan "Spijk, zorgcomplex Spijkse Kweldijk 39b – 41", gemeente West Betuwe NL.IMRO.1960.SPISpKweldk39ben41-ONT2

Brief van VBL met beroep t.b.v. Raad van State 22 april 2022: bestemmingsplan Spijkse Kweldijk 39b - 41

Brief VBL met verweerschrift t.b.v. de Raad van State 14 april 2023:bestemmingsplan Spijkse Kweldijk 39b - 41

Cultuurhistorische kaart



VERENIGING TOT BEHOUD VAN HET LINGELANDSCHAP

Postbus 131, 4190 CC Geldermalsen

E-mail: contact@lingelandschap.nl

Website: www.lingelandschap.nl

IBAN: NL33 RABO 0313 1332 12

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

AANTEKENEN

Herwijnen, 22 april 2022

Betreft: beroep bp "Spijkse kweldijk 39b - 41 Spijk"

Geachte voorzitter,

Bestreden besluit

Hierbij stelt de Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap (hierna: VBL) beroep in tegen het besluit van de gemeenteraad van West Betuwe van 22 februari 2022, nr. 2022/028, waarbij het bestemmingsplan "Spijkse kweldijk 39b - 41 Spijk" gewijzigd is vastgesteld ([bijlage 1](#)).

Ontvankelijkheid

VBL beschermt kort gezegd de cultuurhistorische, landschappelijke, natuur- en milieuwaarden van het Lingelandschap (zie <https://lingelandschap.nl/statuten/>). VBL behartigt een collectief belang dat rechtstreeks bij het bestreden besluit is betrokken. Het plangebied valt immers in VBL's werkgebied. VBL heeft tijdens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure een zienswijze ingediend over het ontwerp ([bijlage 2](#)). Ik verzoek u de inhoud van deze zienswijze als hier herhaald en ingelast te beschouwen, met uitzondering van de passages over (1) de gedateerdheid van de quickscan (die is in het vastgestelde plan immers geactualiseerd) en (2) de mogelijkheid van 4 zorgeenheden in de bestemming "Wonen" (die is inmiddels geschrapt).

Beroep

Het vastgestelde bestemmingsplan maakt 12 zorgwoningen mogelijk. VBL kan zich niet verenigen met het plan vanwege de locatiekeuze. De gemeente West Betuwe heeft binnen bestaand stedelijk gebied voldoende (kwalitatieve) mogelijkheden om zorgwoningen te ontwikkelen. Het plan geeft in strijd met een goede ruimtelijke ordening onnodig extra ruimtebeslag en verstening in het Lingelandschap en tast de landschapskwaliteiten aldaar aan. In de zienswijzennota wordt aangehaald dat het plan aansluit bij het golfterrein. Het golfterrein is echter reeds een vervreemdend element in het Lingelandschap dat de landschapskwaliteiten van het landschap aantast. Helaas is de realisatie van het



Lingelandschap

golfterrein een gegeven, maar het is zeer onwenselijk om het golfterrein nu te nemen als ijkpunt waaraan nieuwe ontwikkelingen kunnen refereren. VBL wil verdere onwenselijke precedentwerking voorkomen en ziet zich daarom genoodzaakt tegen dit bestemmingsplan te procederen.

Beroepsgronden

1. Ladder voor duurzame verstedelijking

VBL betoogt dat het bestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1.6 Bro.

Dit artikel luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Volgens de plantoelichting voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling en is artikel 3.1.6. Bro daarom niet van toepassing. In paragraaf 4.1.2 van de plantoelichting staat hierover: "(...) Het plan ligt buiten het bestaand stedelijk gebied maar betreft alleen een functiewijziging binnen een reeds vergunde woning van wonen naar een woonzorgcomplex ('Wonen' naar 'Maatschappelijk'). Voorliggend initiatief wordt daarom niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd. (...)"

Ook in reactie op zienswijze nummer 3 stelt het college zich op het standpunt dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling omdat het zou gaan om 12 afhankelijke woonzorgkamers en niet om 12 afzonderlijke zorgwoningen. Met dit antwoord refereert het college impliciet aan uw jurisprudentie dat een plan dat voorziet in een woningbouwlocatie eerst voldoende substantieel is om een als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt vanaf 12 woningen, op welke jurisprudentie de indiener van zienswijze nr. 3 heeft gewezen. Ook in reactie op VBL's zienswijze merkt de raad op dat het plan niet voorziet in de uitbreiding van de woningvoorraad ter plaatse.

Hiermee miskent de raad echter dat ingevolge art. 1.1.1, aanhef en onder i, Bro niet alleen woningbouwlocaties een stedelijke ontwikkeling zijn.

Dit artikel luidt: "In dit besluit en de hierop berustende bepalingen wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het plan voorziet in een *andere* stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Blijkens de Nota van Toelichting worden onder *andere* stedelijke ontwikkelingen ook accommodaties voor zorg verstaan. De Afdeling heeft ook al eerder overwogen dat een zorgvoorziening een stedelijke ontwikkeling is (ECLI:NL:RVS:2015:1400). Volgens VBL zijn 12 zorgwoningen (begeleid wonen) met gemeenschappelijke ruimten en ondersteunende voorzieningen voldoende substantieel om te kwalificeren als stedelijke ontwikkeling. Ook gelet op het ruimtebeslag is de ontwikkeling voldoende substantieel. Het bouwvlak met de bestemming "Maatschappelijk" heeft een ruimtebeslag van



Lingelandschap

ongeveer 900 m² (gemeten met de meettool in ruimtelijkeplannen.nl) en dus meer dan de 500 m² die uw Afdeling als vuistregel hanteert.

De stedelijke ontwikkeling van het zorgcomplex behelst ook een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Het plan voorziet in vergelijking met het voorheen geldende bestemmingsplan immers in een functiewijziging (wonen naar maatschappelijk) en in nieuw beslag op de ruimte (afgaand op de plantoelichting van 750 m³ naar ongeveer 2800 m³) hetgeen volgens uw jurisprudentie in beginsel betekent dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Gelet op het bovenstaande ontbreekt in de plantoelichting in strijd met art. 3.1.6, tweede lid, Bro een beschrijving van de vermeende behoefte aan de ontwikkeling. De behoefte is niet deugdelijk onderbouwd, de regio is niet afgebakend, ook is niets gezegd over het bestaande aanbod en op welke wijze daar rekening mee is gehouden bij het bepalen van de behoefte. Gelet daarop zijn de noodzaak van nieuwe bebouwing zoals voorzien in de bestemming "Maatschappelijk" en mogelijke leegstandseffecten in het bestaande aanbod niet in de verantwoording van de raad betrokken (vgl. overweging 6.4 van ECLI:NL:RVS:2017:2383). Evenmin, en dat vindt VBL het belangrijkste, wordt beschreven waarom deze ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied zou kunnen worden voorzien. Zoals uw Afdeling ook heeft overwogen onder nr. 3.1 in ECLI:NL:RVS:2017:1724 is bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een nadrukkelijke motivering nodig waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien. Een dergelijke motivering ontbreekt nu in het geheel. Dat het plangebied in casu buiten bestaand stedelijk gebied valt, is tussen partijen overigens niet in geschil.

Volgens VBL valt niet in te zien waarom dit zorgcomplex niet binnen bestaand stedelijk gebied zouden kunnen worden gerealiseerd. Om een voorbeeld te noemen wijst VBL op het voormalige gemeentehuis van Asperen dat leeg staat. Op deze locatie is een dergelijke woonzorgfunctie goed denkbaar. In de dorpskern, met een supermarkt, bakker en huisartsenpraktijk op loopafstand, terwijl de locatie tegelijkertijd is voorzien van rust, flora en fauna vanwege de ligging in het royale park. Het is echter niet aan VBL, maar aan de raad om dit soort opties in kaart te brengen. VBL noemt het gemeentehuis in Asperen slechts om een concreet voorbeeld te geven en daarmee aan te geven dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevuld, bijvoorbeeld in de dorpskernen, ook als rekening wordt gehouden met demografische spreiding en met kwalitatieve waarden zoals rust, flora en fauna.

Voor zover de raad met het accorderen van de reactie van het college van b&w op VBL's zienswijze een motivering heeft geprobeerd te geven, is die motivering volstrekt ondermaats. Daarin staat immers alleen dat de gemeente op dit moment geen ouderenwoonzorg in het buitengebied heeft en wordt de behoefte aan de ontwikkeling simpelweg aangenomen onder verwijzing naar 'de vergrijzing'. Voor de goede orde: VBL is niet tegen ouderenwoonzorg an sich, maar is tegen het plan gekant vanwege de locatiekeuze.



2. Strijd met Omgevingsvisie

In paragraaf 4.2.1 van de plantoelichting staat dat het bestemmingsplan past binnen de Omgevingsvisie. VBL is het hier niet mee eens. In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland staat immers in paragraaf 4.7: "Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen."

Deze ambitie is nou precies wat het bestemmingsplan doorkruist. Dat klemt te meer nu het plangebied ligt binnen het structuurvisie-gebied Regio Rivierenland waarvan één van de kenmerken is dat het een groen en open gebied is dat wordt omzoomd door rivieren.

De raad heeft met deze ambitie vanuit de provincie geen rekening gehouden. Weer komt het erop neer dat deze locatie niet geschikt is voor een woonzorgcomplex, omdat het onnodig ruimtebeslag en druk meebrengt buiten bestaand stedelijk gebied. De raad heeft zich niettegenstaande het provinciaal beleid op dit punt te veel laten leiden door de wensen van initiatiefnemers.

3. Strijd met Omgevingsverordening / landschappelijke kwaliteit

Het plangebied is gelegen in een Groene Ontwikkelingszone. VBL betoogt dat het plan in strijd is met art. 2.52, eerste lid, van de Omgevingsverordening dat luidt: "Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:

- a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
- b. de samenhang niet verloren gaat."

Het plangebied is gelegen in deelgebied nr. 62 Tielervwaard in de bijlage [kernkwaliteiten](#) bij de Omgevingsverordening. Als eerste kernkwaliteit wordt voor dit gebied genoemd: Gebied van grootschalige kommen met forse stroomrug langs de Waal en kleinschalige stroomrug langs de Linge.

Volgens de 'Nee-tenzij toets' in bijlage 2 bij de plantoelichting wordt deze kernkwaliteit niet aangetast. Hierover staat: "Op circa 3,6 km ten zuiden van de planlocatie is de Waal gelegen. De planlocatie is gelegen op circa 260 meter ten zuiden van de Linge en betreft buitendijks gebied van de Linge. De beoogde ontwikkeling betreft enkel de realisatie van een gebouw (c.q. het zorgcomplex). Derhalve leidt de beoogde ontwikkeling niet tot aantasting van kernkwaliteit 1."



VBL weerspreekt dit en betoogt hiertoe als volgt:

Het plan verstoort de landschapsstructuur van oeverwal (bebouwd gebied) en komgrond (open gebied). In het landschap is een helder beeld afleesbaar waarin men langs de Linge op de oeverwal het dorp Spijk ziet liggen en daarachter in de open kom landbouwgrond. Het verschil tussen open en dicht, bebouwd en onbebouwd gebied is de landschappelijke kwaliteit. De oeverwal - het met woningen en voorheen boerderijen bebouwde gebied - is het gebied dat ligt tussen de Lingedijk (in het noorden) en de Spijkse Kweldijk (in het zuiden). De Spijkse Kweldijk is de grens. Alleen een enkele boerderij staat aan de rand van het Spijkse Veld. Het komgebied "het Spijkse Veld" bevindt zich ten zuiden van de Spijkse Kweldijk. De voorziene ruimtelijke ontwikkeling in de komgrond verstoort de hiervoor beschreven landschapsstructuur. Zoals al vaker gememoreerd is de golfbaan eveneens een verstorend element in de landschapsstructuur. Maar de landschapsstructuur is desondanks nog wel afleesbaar in het landschap. Het thans voorliggende bestemmingsplan zorgt ten onrechte voor verdere verstooring van de landschapsstructuur. In lijn met wat er in het Erfgoedbeleid van de gemeente West Betuwe van 29 september 2021 staat, scoort dit landschap hoog, mede omdat het landschap van de oeverwallen met de oude dorps- en stadskernen daarop nog gaaf zijn. Dit moet de gemeenteraad ook in zijn bestemmingsplannen zoals het thans voorliggende plan beschermen en niet verkwanselen. Een verdere verstooring van de landschapsstructuur mag niet worden toegestaan. De aantasting van de landschappelijke kwaliteit is overigens niet op te lossen met landschappelijke inpassing, want het gaat er juist om dat de komgrond open moet blijven.

In strijd met art. 2.53a, derde lid, van de Omgevingsverordening, wordt in de plantoelichting niet ingegaan op de impact die het plan heeft op de landschappelijke waarden en het reliëf. VBL heeft herhaaldelijk aangegeven dat het plan de landschappelijke kwaliteit aantast, mede door de hoge situering van het bouwwerk (maaiveld + maximale bouwhoogte) en oriëntatie op het golfterrein terwijl het bouwwerk niet hieraan zou moeten refereren maar zou moeten refereren aan de kernkwaliteiten van het gebied.

4. Landschappelijke inpassing

De voorwaardelijke verplichting in art. 4.3, aanhef en onder d, van de planregels is rechtsonzeker.

Dit artikel luidt: "Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen binnen 2 jaar na eerste ingebruikname conform de in bijlage 1 weergegeven inrichting."

Onduidelijk is waar de 2 jaarstermijn precies aan gerelateerd is. Volgens VBL moet met 'ingebruikname' ook de *bouw* van het woonzorgcomplex worden bedoeld. Beter zou daarom zijn om de formulering te wijzigen in: "(...) binnen 2 jaar na aanvang van de realisering van bebouwing op of na eerste ingebruikname van de gronden overeenkomstig de bestemming daarvan conform de in bijlage 1 weergegeven inrichting."



Verder is het inrichtingsplan, met uitzondering van de knotwilgen en hoogstamfruitbomen niet specifiek genoeg in welke beplanting wordt voorzien. In bijlage 2 bij de plantoelichting staat dat de planlocatie wordt omringd met struiken zoals vlier en bramen, maar dit staat niet in het inrichtingsplan.

Tot slot

VBL verzoekt u het beroep gegrond te verklaren, het bestemmingsplan te vernietigen en de gemeente te veroordelen in de proceskosten.

Hoogachtend,

Was getekend namens het bestuur van Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap

Voorzitter

ris



VERENIGING TOT BEHOUD VAN HET LINGELANDSCHAP

Postbus 131, 4190 CC Geldermalsen

E-mail: contact@lingelandschap.nl

Website: www.lingelandschap.nl

IBAN: NL33 RABO 0313 1332 12

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

AANTEKENEN

Betreft: 202202520/1/R4

Herwijnen 14 april 2023

Geachte voorzitter,

VBL heeft het verweerschrift van de gemeenteraad van West Betuwe in goede orde ontvangen. Hierbij maakt VBL van de gelegenheid gebruik om daar kort op te reageren.

Ladder voor duurzame verstedelijking

1. De raad gaat er nog steeds aan voorbij dat niet alleen woningbouwprojecten maar ook zorgvoorzieningen een stedelijke ontwikkeling zijn. Het aantal van 12 is daarom niet doorslaggevend en dat het om afhankelijke zorgwoningen gaat is evenmin doorslaggevend. Het gaat hier om een zorgvoorziening en dit kwalificeert uit dien hoofde als een stedelijke ontwikkeling. De zorgvoorziening is voldoende substantieel om als stedelijke ontwikkeling te kwalificeren. Er zijn gemeenschappelijke ruimten en ondersteunende voorzieningen en het ruimtebeslag is 900 m² en dus meer dan de 500 m² die u als vuistregel hanteert.
2. Het gaat ook om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op de plaatjes die de raad in het verweerschrift heeft bijgevoegd lijkt het bouwvolume niet zoveel groter dan dat van de eerder voorziene woning, maar zoals de raad zelf ook toegeeft is er



bovengronds meer dan een verdubbeling van het bouwvolume van 1.000 m³ naar 2.215 m³. Bovendien zou niet moeten worden vergeten dat de feitelijke situatie nu is dat de grond onbebouwd is. VBL weet wel dat de Afdeling een planologische vergelijking maakt, maar VBL vindt het toch belangrijk om dit te benoemen.

3. Volgens de plantoelichting ligt het plan buiten bestaand stedelijk gebied. Dit is ook het standpunt van VBL. Het betreft onbebouwde grond met voorheen een agrarische functie. Het sluit niet aan op bestaande bebouwing.
4. Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, is een beschrijving van de vermeende behoefte vereist. In het beroepschrift wordt uiteengezet op welke punten er allemaal een motivering mist: regio is niet afgebakend, de behoefte is niet deugdelijk onderbouwd etc.. Voor zover de raad in zijn verweerschrift heeft gepoogd een onderbouwing van de behoefte te geven, is VBL van mening dat die onderbouwing niet draagkrachtig is. Een algemene verwijzing naar CBS-statistieken over vergrijzing volstaat niet. Verder wijst VBL op het bestaan van zorglandgoed Rumpt, eveneens gelegen in de gemeente West Betuwe. Ook wijst VBL erop dat met de voorziening wordt ingezet op cliënten met een bepaald budget en dat het een verkeerde voorstelling van zaken zou zijn om te denken dat een plek in de zorgvoorziening financieel haalbaar is voor de plaatselijke bevolking uit Spijk en omstreken.

Omgevingsvisie

5. De raad wijst op het instandhouden van een passend voorzieningenniveau. Hiermee wordt echter een verkeerde indruk gewekt. Het plan voorziet in zorgwoningen in een bepaald luxe segment. Het gaat hier niet om een plan dat in ouderenwoonzorg voorziet voor de plaatselijke bevolking. Het gaat met andere woorden niet om een ontwikkeling van het type: bibliotheek die dreigt te sluiten of een buslijn die dreigt te worden opgeheven. Voor zulke (krimp)ontwikkelingen in de regio zou terecht moeten worden opgepast, maar daar gaat het hier niet over. Bovendien wijst de raad met zijn reactie in het verweerschrift op het leefbaar houden van *kernen*. Het punt van VBL is nou juist dat dit type ontwikkeling wel in een kern past, maar niet buiten bestaand stedelijk gebied zoals hier aan de orde. De voorliggende ontwikkeling is geen voorbeeld van burgerparticipatie waarmee wordt beoogd de *kernen* leefbaar te houden.



Omgevingsverordening

6. De raad schrijft dat er geen belangen in het kader van ruimtelijke ordening worden geschaad omdat sprake zou zijn van een beperkte functiewijziging. VBL volstaat hier met een verwijzing naar hetgeen zij over aantasting van de landschapsstructuur in haar beroepschrift heeft aangevoerd.

Landschappelijke inpassing

7. De raad is op deze beroepsgrond niet ingegaan. VBL verzoekt uw Afdeling om zich uit te laten over de gestelde rechtsonzekerheid in de voorwaardelijke verplichting in art. 4.3 van de planregels.

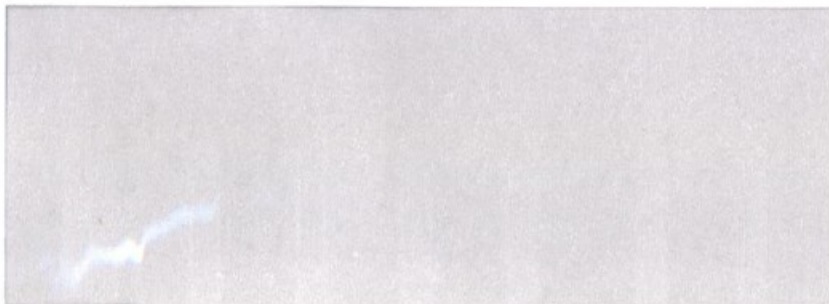
Hoogachtend,

Was getekend namens het bestuur van Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap





- LEGENDA
- Thema 1: Verkeerspatronen**
- Kromme lijnen
 - Oeverwaarden
 - Onverkeersbare op hogere oeverwallen en duiken
 - Stroomopgang met geringe inbreng
 - Stroomopgang met reguliere inbreng
 - Stroomopgang met reguliere inbreng
 - Stroomopgang met reguliere inbreng
 - Buizen en stalen buizen de stroomopgang
 - Koningsdijk, stroomopgang
 - Zijrivier
 - Smalle oever waar kromme doorlopen tot aan dijk
 - Afgegraven gronden aan weerszijden van dijk
 - Oeverwaarden en zandberm
 - Oeverwaarden van de Linge
 - Historische oeverwaard, na WSO bevoegdheid
 - Buizen
- Thema 2: Waterstaat**
- Molens (restant)
 - Molens (verdwaren)
 - Haven/loods
 - Waterstaatkundige objecten
 - Waterlopen, voor 1900
 - Waterlopen, 1900-1950
 - Kadeflits, voor 1900
 - Kadeflits, 1900-1950
 - Wiel
 - Poldergrenzen
- Thema 3: Historische infrastructuur**
- Voorvallei weerslaten
 - Lokale weg, voor 1900
 - Lokale weg, 1900-1950
- Thema 4: Bouwrijke en bebouwing**
- Middelvoorse stallen, Aspen en Houderum
 - Dijkloot Varen, Spijk en Heerwijren
 - Gehucht Luyren
 - Bijzonder gebouwen (Gemeente Jaardhuis, Heerberg, Kerk, (oud) Klooster)
 - (Voorvallei) boerderij
 - Colg (verdwaren)
 - Kastelruïne (aanrijg)
 - Kastelruïne (aanrijg)
- Thema 5: Militair erfgoed**
- Oerloggeval
 - Oerloggeval
 - Objecten Nieuwe Hollandse Waterlinie
 - (Oerloggeval) Monument: Middelvoort, Duren, Schouten, Schoutkolk
 - Landschap
 - Fort
 - Verbonden lering
 - bevoegdgebied
- Thema 6: Industrie en agrarisch**
- Glabbeek (verdwaren)
 - Steenfabriek (restant)
 - Steenfabriek (verdwaren)
 - Molens (restant)
 - Molens (verdwaren)
 - Eendrukt (aanrijg restant)
 - Eendrukt (verdwaren)
 - Kleinpolder
- Thema 7: Historische grenzen**
- Buizen/kanalen/landgrenzen
 - Begraafplaats/kerkhof
 - Grenzen
 - Lingebos
 - Historisch bevoegdgebied (WSD)
 - Gemeentegrenzen
 - Topografie: 1:50000
- Project:** Wb 2016 - Cultuurhistorische waardenkaart Linge
Rapport: Wb 2016 - Cultuurhistorische waardenkaart Linge
Datum: Februari 2017
Bron: Thema 1: Tabe 2, Kadaster
- Schaal:** 1:10.000 / A0



Datum binnenkomst
05/02/29