

Raadsvoorstel

Datum vergadering	27 mei 2025
Registratie nummer	GZDGWB528828/1476601
Voorstelnummer	RV2025-044
Portefeuillehouder	J. Hartman
Bijlage(n)	Diverse (met documentnummer): a. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Landgoed Lingedijk, Buurmalsen' (1364400); b. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan (1790597); c. Regels ontwerpbestemmingsplan (1790596); d. Toelichting ontwerpbestemmingsplan (1790600); e. Inrichtingsplan Landgoed De Coppel (1788912); f. Verbeelding bestemmingsplan na vaststelling (1789012); g. Regels bestemmingsplan na vaststelling (1789048); h. Akoestisch onderzoek industrielaan jachthaven (1789679); i. Bureau- en inventariserend veldonderzoek archeologie (1790647); j. Karterend booronderzoek archeologie (1790612). k. Verslag bestuurlijk overleg met waterschap (1789910).
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Landgoed Lingedijk, Buurmalsen'

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Landgoed Lingedijk, Buurmalsen'

Beslispunten

1. De Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'landgoed Lingedijk, Buurmalsen' vast te stellen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Lingedijk, Buurmalsen' met IMRO nummer: NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1, met inachtneming van de in hoofdstuk 5 van de hiervoor onder punt 1. genoemde Nota van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, aangezien de afspraken en kosten middels een anterieure overeenkomst zijn geregeld.

Inleiding

Met ingang van 28 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Lingedijk, Buurmalsen' ter inzage gelegen. De planprocedure valt hiermee nog onder de 'oude' Wet op de ruimtelijke ordening.

Leeswijzer planstukken

Het ontwerpbestemmingsplan (planidentificatienummer: NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1) is het beste interactief te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor de volledigheid zijn de juridische planstukken van het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding en planregels) alsmede de toelichting in pdf-vorm bijgevoegd (zie bijlagen b., c.

en d.). Ter vergelijking is van die verbeelding (bijlage f.) en planregels (bijlage g.) ook een pdf toegevoegd waarin de voorgestelde aanpassingen zijn verwerkt zoals vermeld in de nota van zienswijzen.

Het betreffende bestemmingsplan moet de aanleg van een 10 hectare groot landgoed langs de Linge nabij Buurmalsen mogelijk maken. Het landgoed omvat meerdere maatschappelijk van belang zijnde doelen. Centraal staat de transformatie van voormalige landbouwgronden (fruitteelt) in een parkachtig landschap met nieuwe natuur- en landschapswaarden. Ook is er ruimte gereserveerd voor extra waterberging. Het landgoed wordt straks voor recreatief medegebruik opengesteld. Bezoekers kunnen straks door de aanleg van een netwerk van paden in het gebied wandelen. Ook komt er een nabij de Linge gelegen ligweide voor bezoekers. Daarvoor worden enkele picknickbankjes geplaatst en er komt een ondersteunende voorziening om per kano te water te gaan. Bijlage e. (Inrichtingsplan De Coppel) geeft een beeld hoe het landgoed er straks komt uit te zien.

Het geheel is te beschouwen als een 'rood voor groen' project. Daarbij fungeert de extra (woon)bebouwing (rood) als kostendrager voor (onrendabele) investeringen in nieuwe natuur en landschapsversterking (groen). Om de realisatie en het toekomstig beheer van het gehele landgoed financieel mogelijk te maken is er in dit geval ruimte geboden voor de bouw van een zestal woningen. Vijf in de vorm van vrijstaande schuurwoningen en de zesde in de vorm van bewoning (op de verdieping) van een werkschuur. De woningen liggen gebundeld in de oostzijde van het plangebied.

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is een negental zienswijzen ontvangen. Eén reactie betreft die van waterschap Rivierenland gebaseerd op het onderwerp 'water en bodem sturend' (zie par. 2.1 van de nota van zienswijzen). Verder is namens de aan de overzijde van de Linge gelegen Watersportvereniging 'Achter 't Veer' gereageerd, en door de Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap. De overige zes zienswijzen zijn ingediend door/namens omwonenden. Waaronder een zienswijze van het 'Buurtcollectief Uiterwaarden Villa Vrij'. Deze zienswijze is namens meerdere personen ingediend (zie ook par. 3.1 van de nota van zienswijzen).

Mede naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en tevens uit ambtshalve overwegingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De voorgestelde aanpassingen zijn opgesomd in hoofdstuk 5 van de nota van zienswijzen.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Lingedijk, Buurmalsen', dat de aanleg van een nieuw landgoed van 10 hectare met daarin zes woningen mogelijk moet maken, heeft ter inzage gelegen. In de nota van zienswijzen wordt nader ingegaan op de ontvangen zienswijzen. Met het bijgevoegde raadsvoorstel wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Besluitgeschiedenis

De gemeenteraad van West Betuwe heeft in dit dossier nog niet eerder een besluit genomen.

Beoogd effect

Door het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om een 10 hectare groot landgoed met een zestal woningen te realiseren aan de Lingedijk bij Buurmalsen. Het landgoed biedt voor het gebied nieuwe natuur- en landschapswaarden en bevat verder voorzieningen voor recreatief medegebruik en waterberging.

Argumenten

1.1 De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld, samengevat en beantwoord en geven aanleiding tot een gewijzigd bestemmingsplan.

In bijlage a. (nota van zienswijzen) zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien. De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding de planstukken deels aan te passen. De raad wordt onder meer voorgesteld om de planregels op onderdelen aan te scherpen. Zo zullen de bestemmingsvlakken “Wonen” voor de vijf schuurwoningen worden verkleind. De mogelijkheden voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken worden beperkt door delen van de toekomstige privétuinen rond de vijf schuurwoningen als ‘Groen’ te bestemmen in plaats van ‘Wonen’ zoals in het ontwerpbestemmingsplan. Bijlage d. (verbeelding bestemmingsplan na vaststelling) geeft onder meer aan hoe de bestemmingsvlakken/bouwvlakken voor de woningen er straks komen uit te zien. Ook de nieuwe bestemming ‘Groen’ is op de verbeelding te zien. In bijlage g. zijn de regels uitgeschreven zoals ze gaan gelden na vaststelling van het bestemmingsplan.

1.2 Er is nader onderzoek gedaan naar de zienswijze van Watersportvereniging ‘Achter ‘t Veer’.

De zienswijze namens Watersportvereniging ‘Achter ‘t Veer’ gaf aanleiding tot een aanvullend akoestisch onderzoek (zie bijlage h.). Het onderzoek toont aan dat de activiteiten op de jachthaven (o.a. werkzaamheden aan vaartuigen) geen belemmering vormen voor een aanvaardbaar woon- en leefmilieu in de woningen op het landgoed. Bij het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met het voor de jachthaven op 26 juni 2023 genomen ‘Besluit maatwerkvoorschriften geluid’.

1.3 Enkele ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld.

In de nota van zienswijzen is in hoofdstuk 4 beschreven dat het bestemmingsplan bij vaststelling ook uit ambtshalve overwegingen wordt aangepast. Dit onder meer op het onderdeel ‘archeologie’. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn namelijk enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd (zie bijlagen i. en j.) waardoor het grootste deel van het plangebied is vrijgegeven voor de realisatie van het landgoed. Slechts voor een klein deel van het plangebied is nog een beschermende archeologische dubbelbestemming nodig.

2.1 Het bestemmingsplan biedt ruimte aan een meervoudig gebruik van het gebied. Het plan biedt de kans om een door (woon)bebouwing ingesloten restant agrarisch productiegebied, met relatief beperkte landbouwkundige toekomstwaarde, te transformeren

in een multifunctioneel gebied. Een landschapspark met een variatie aan (natte) natuur- en landschapswaarden waarbij meer waterbergingsruimte voor de Linge komt. Een gebied dat straks bovendien voor recreatief medegebruik beschikbaar komt, onder meer met een ligweide voor bezoekers. Het voor de economische haalbaarheid benodigde bouwprogramma op het landgoed is zeer beperkt (zes woningen).

2.2 Er zijn geen beletselen om het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen. Met de voorgestelde aanpassingen blijft er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het landgoed is ter plaatse ruimtelijk inpasbaar en zal door de meervoudige functies het betreffende gebied een meerwaarde geven. De uitgevoerde deelonderzoeken tonen aan dat aan relevante regelgeving wordt voldaan.

3.1 Het kostenverhaal is afgedekt.

Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro.

Kanttekeningen

1.1 De bouw van een zestal woningen buitendijks langs de Linge is niet vanzelfsprekend. In een groot deel van de zienswijzen (waaronder die van het waterschap) wordt aangegeven dat het gelet op de klimaatveranderingen niet wenselijk is dat er woningen buitendijks worden gebouwd. Daarbij wordt gesteld dat het Lingebed vrij moet blijven voor de opslag van rivierwater in tijden van hoge waterstanden. Verwezen wordt daarbij onder meer naar de kamerbrief 'Water en Bodem sturend' van toenmalig minister M. Harbers (25-11-2022). De boodschap van deze brief was dat bij bouwprojecten meer rekening moet worden gehouden met water en bodem in het licht van klimaatwijzigingen.

In paragraaf 2.1 van de 'nota van zienswijzen' wordt uitgebreid ingegaan op deze zienswijze. Uitkomst is dat de woningen op een hoge rug in het plangebied worden gebouwd op een hoogte van ten minste 3,20 meter +NAP. Dat is ruim boven de reguliere peilen van de Linge van nog een 1 m +NAP en ook boven de maximaal toegelaten hoogwaterpeil van 3 meter +NAP. Een dergelijk (theoretisch) hoogwaterpeil zou overigens elders (benedenstrooms) langs de Linge tot aanzienlijke wateroverlast in bebouwd gebied leiden. Bij de laatste hoogwaterperiode (winter 2023-2024) was bijvoorbeeld sprake van een maximaal peil van 1,75 +NAP. Toen waren er bij Leerdam al problemen.

Het landgoed biedt daarnaast door de aanleg van een natuurvijver die in verbinding komt met de Linge extra ruimte voor de Linge in tijden van hogere waterstanden. Het water van de Linge kan namelijk straks makkelijker delen van het plangebied instromen. Bij de laatste hoogwaterperiode bleef het gebied door de relatief hoge ligging buiten het stroomgebied van de Linge.

2.1 Waterschap Rivierenland handhaaft zienswijze maar gaat niet in beroep.

In een op 18 december 2024 gehouden bestuurlijk overleg met het waterschap is door het waterschap aangegeven dat het bouwplan voor de zes woningen niet in strijd is met de huidige vastgelegde regels (zie bijlage k.). Het waterschap zal dan ook niet in beroep gaan bij de Raad van State. Daartegenover herhaalt het waterschap het signaal dat bouwen in de uiterwaarden niet wenselijk is. De komende jaren zal in een gebiedsproces namelijk worden

verkend in hoeverre een hoger (hoogwater)peil in de Linge nodig/mogelijk is. In dat verband is door de wethouder gewezen op de bijzondere situatie dat grote delen van het bebouwd gebied van Geldermalsen buitendijks is gelegen. Hogere peilen voor de Linge kunnen hier grote gevolgen hebben.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties. De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de aanleg van het landgoed worden gedragen door de initiatiefnemer. Tevens is in een afgesloten anterieure overeenkomst geregeld dat eventuele planschade (nadeelcompensatie) wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie

Het besluit van de gemeenteraad zal op de gebruikelijke wijze in het digitale Gemeentebblad en in het Kontakt West Betuwe worden gepubliceerd. De indieners van een zienswijze worden aanvullend apart geïnformeerd.

Uitvoering/Planning

De beroepstermijn(zes weken) start na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen dan beroep bij de Raad van State indienen. Indien er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend treedt het bestemmingsplan daags na beëindiging van de beroepstermijn in werking

Risicoparagraaf

Aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn geen specifieke (financiële) risico's voor de gemeente West Betuwe verbonden. De uitvoering van het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief.

Bij eventueel beroep van belanghebbenden bij de Raad van State zal ambtelijke inzet nodig zijn om namens de gemeenteraad verweer te voeren.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe	
de secretaris,	de burgemeester,
Philip Bosman	Servaas Stoop