

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “Landgoed Lingedijk, Buurmalsen”

Behorend bij het raadsbesluit van 27 mei 2025

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	blz.	3
2.	Zienswijzen van (overheids-)instanties	blz.	4
3.	Overige zienswijzen	blz.	12
4.	Ambtshalve wijzigingen	blz.	50
5.	Overzicht aanpassingen aan het ontwerpplan	blz.	53

1. Inleiding

In deze nota wordt verslag gedaan van de ontvangen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen".

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen" heeft met ingang van donderdag 28 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen (tot en met woensdag 7 februari 2024).

De terinzagelegging is onder meer aangekondigd op de website van de gemeente West Betuwe, in het Kontakt West Betuwe en in het (digitale) Gemeentebblad. De provincie Gelderland en waterschap Rivierenland zijn aanvullend rechtstreeks geïnformeerd over de mogelijkheid om te reageren op het ontwerp.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met de daarbij horende stukken ter inzage gelegen op het gemeentehuis van West Betuwe. Het ontwerpbestemmingsplan was tevens te raadplegen op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl, via de volgende planidentificatiecode: NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1

Verdere opbouw van deze 'nota van zienswijzen'

In hoofdstuk 2 staan de zienswijzen die zijn ingebracht door formele (overheids-)instanties. In hoofdstuk 3 staan de particuliere zienswijzen. Daarbij zitten ook belangenorganisaties. In hoofdstuk 4 staan (ambtshalve) aanpassingen aan het ontwerp. Het gaat hierbij om wijzigingen aan het bestemmingsplan die niet voortkomen uit de ontvangen zienswijzen. Hoofdstuk 5 omvat een uitputtende opsomming van alle wijzigingen die bij vaststelling van het bestemmingsplan worden aangebracht aan het ontwerpplan.

Wijze van behandeling zienswijzen

Hoewel de zienswijzen in deze nota samengevat zijn weergegeven moet daarbij worden opgemerkt dat kennis is genomen van de gehele ontvangen reactie en dat ook de gehele reactie is beoordeeld.

Om privacyoverwegingen zijn bij particuliere zienswijzen geen persoonsgegevens genoemd. Dit is vereist vanuit de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Dit mede omdat dit document onderdeel wordt van openbare besluitvorming. Om binding te houden met de officieel ontvangen documenten wordt wel het postregistratienummer (= documentnummer) vermeld.

In de samenvatting van de ontvangen reacties én in de gemeentelijke beantwoording, wordt regelmatig verwezen naar een specifieke artikel van de regels van het bestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen". Daarbij gaat het altijd om een verwijzing naar het ontwerpplan. Door aanpassingen aan het ontwerp kan het zijn dat in het vastgestelde plan dezelfde regel een ander artikelnummer krijgt.

2. Zienswijzen van (overheids-) instanties

Hierna worden de ontvangen zienswijzen van officiële (overheids-)instanties behandeld.

2.1 Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel (documentnr.: 1321126)

Samenvatting zienswijze

Opgemerkt wordt dat eerdere opmerkingen over de wateraspecten onvoldoende in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt.

Gesteld wordt dat de rivier de Linge een belangrijke waterhuishoudkundige functie vervult. Verwezen wordt daarbij naar enkele recente perioden met hevige neerslag en hoge rivierafvoeren (o.a. jaarwisseling 2023/2024). Door klimaatverandering zullen in de toekomst hogere peilstijgingen moeten worden toegestaan voor meer bergingscapaciteit in het winterbed van de Linge. Het waterschap anticipeert op dit scenario met als doel te komen tot een robuust en klimaatbestendig watersysteem. Bouwen met een vast bouwpeil in het Lingebed zorgt voor afname van berging en ontnemt, met het oog op klimaatverandering flexibiliteit bij toekomstig te nemen maatregelen.

In de zienswijze wordt ter ondersteuning verwezen naar het volgende:

- De kamerbrief 'Water en bodem sturend' van november 2022. Voor de provincie Utrecht is dit door de waterpartners uitgewerkt in een bodemgeschiktheidskaart waarin bouwen in het winterbed van de Linge als onwenselijk is aangemerkt;
- Brief van de Deltacommissaris (d.d. 8-5-2023) gericht aan waterschapsbesturen en provincies om aan de slag te gaan met het principe 'water en bodem sturend';
- De Unie van Waterschappen stelt dat elke nieuwe woning langs de klimaatlat gelegd moeten worden. Zo nodig moet het waterschap hiervoor bij gemeenten, provincies en rijk aan de bel trekken.

Afgesloten wordt met de mededeling dat het waterschap geen verantwoordelijkheid kent/neemt voor het buitendijks bouwen. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen om schade door een overstroming te beperken. De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over de risico's en het treffen van veiligheidsmaatregelen bij hoogwater.

Reactie gemeente

Behalve in deze zienswijze van het waterschap, worden ook bij andere zienswijzen vraagtekens gezet bij de bouw van een zestal woningen in dit buitendijks gelegen gebied langs de Linge. Daarbij wordt vooral gewezen op veranderingen in het klimaat en de daarmee gepaard gaande verwachte toename aan (piek)neerslag. In perioden met hoge waterafvoeren zullen dan de uiterwaarden van de Linge benut moeten worden voor de berging van het overtollige water. Dit mede om wateroverlast elders te voorkomen. In die context wordt

onder meer verwezen naar de door het waterschap genoemde kamerbrief 'water en bodem sturend' van 25 november 2022.

Hierna zal, mede ter beantwoording van andere (onderdelen van) zienswijzen met eenzelfde strekking, worden ingegaan op welke wijze bij de planvorming rekening is gehouden met het omliggende watersysteem en met het principe 'water en bodem sturend'. Daarvoor wordt eerst een korte karakteristiek van de rivier de Linge geschetst.

Inleiding korte omschrijving kenmerken van de Linge

De Linge is de langste in Nederland ontspringende rivier (108 km). De Linge begint nabij Doornenburg en mondt bij Gorinchem uit in de Merwede. Veelal wordt bij de Linge onderscheid gemaakt in twee delen. Namelijk de van oorsprong gegraven Boven-Linge dat tot het Amsterdam-Rijnkanaal loopt, en de Beneden-Linge dat een meer natuurlijk (meanderend) karakter heeft. De Beneden-Linge is van oorsprong een aftakking van de rivier de Waal. Rond het jaar 1200 is die aftakking afgedamd. Het plangebied voor het nieuwe Landgoed ligt langs de Beneden-Linge.

De rivier de Linge mist door de afdamming de kenmerkende dynamiek van de benoemde grote rivieren in Nederland zoals de Nederrijn, de Lek, de Waal, de Merwede en de Maas. Er is bij de Linge daardoor geen sprake van een rivierdynamiek met plotselinge heftige peilstijgingen en snel onderlopende uiterwaarden. De Linge heeft primair te maken met een door het waterschap vastgesteld peil. Het college van dijkgraaf en heemraden van waterschap Rivierenland heeft hiervoor op 3 oktober 2017 het streefpeilenplan Lingesysteem vastgesteld. Voor het deel van de Linge vanaf de Julianastuw (ten oosten van Geldermalsen) tot aan Gorinchem (= Lingepand Kolffgemaal) ligt het aan- en afvoerpeil het gehele jaar rond de 0,80 m +NAP (met marges van +/- 0,1). Alleen voor een zeer korte periode in maart-april is onder voorwaarden een aanvoerpeil van 0,85 m +NAP van toepassing. Naar verwachting zal in 2026 worden gestart met een herziening van het streefpeilenplan (bron: waterschap Rivierenland).

In tijden van extreem veel waterafvoer in de omliggende grote rivieren kan het, bijvoorbeeld om extra waterberging te creëren, nodig zijn om het Lingepeil tijdelijk gecontroleerd op te zetten. Dit kan echter niet onbeperkt omdat anders te veel maatschappelijke schade ontstaat doordat dan de lagere delen langs de Linge onderlopen. Bedacht moet daarbij worden dat het Lingesysteem (rivier en uiterwaarden) in westelijke richting steeds lager komt te liggen (zie ook Actueel Hoogtebestand Nederland). Bij de hoogwaterperiode van januari 2024 uitte zich dat door wateroverlast bij onder meer Leerdam. Het gehele plangebied bleef in die periode vrij van wateroverlast (zie ook hierna). Volgens het waterschap was in die periode sprake van een waterpeil van maximaal 1,75 m +NAP.

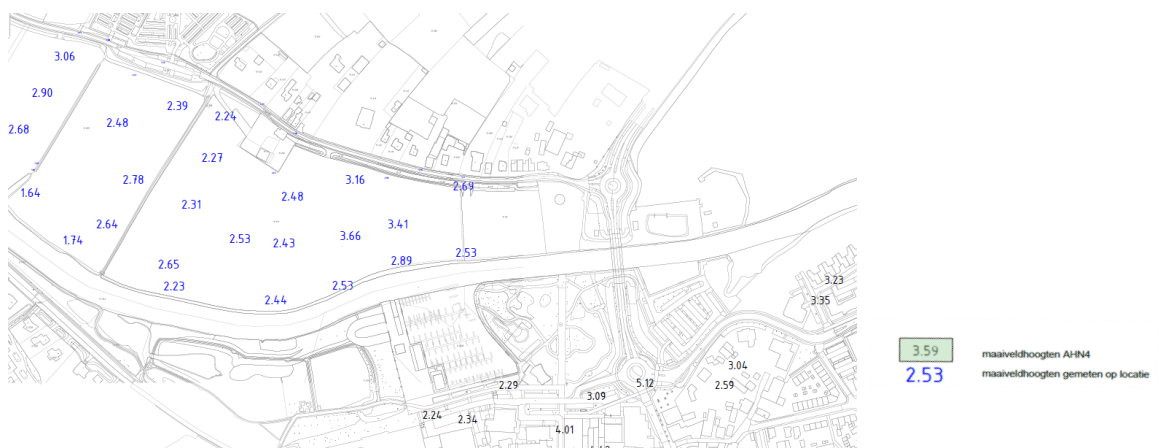
Omgang met het watersysteem bij de planvorming voor het landgoed

Vanaf het begin is bij de uitwerking van het plan voor het nieuwe landgoed rekening gehouden met de aanwezigheid van de Linge en mogelijke fluctuaties in de waterstand. In

paragraaf 4.7 (water) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid verslag gedaan van de analyse van het relevante waterbeleid. Ook wordt beschreven op welke wijze hierop is ingespeeld bij de planopzet. Aanvullend geeft ook bijlage 2 van de planregels (het beheer- en inrichtingsplan) nadere informatie. Het bevat onder meer de door het waterschap meegegeven kaders bij het door het Gelders Genootschap opgestelde startdocument. Ook wordt beschreven waar afgravingen nodig zijn om de gewenste natuurdoelen (nat bos en poel met rietmoeras) te bereiken.

Deze stukken tonen onder meer het volgende aan:

- Het gehele plan voor het plangebied is klimaatadaptief van opzet.
- Het bouwprogramma omvat maar een zeer klein percentage van het plangebied. Veruit het grootste deel van het plangebied wordt ingezet voor onder meer de realisatie van (natte) natuurdoelen met mogelijkheden voor waterberging.
- De woningen komen op de hoogst gelegen delen (stroomrug) van het plangebied. Deze percelen liggen ruim boven de 3 m +NAP. Boven die hoogte waren bij de planvoorbereiding volgens het waterschap 'droge voeten' gegarandeerd. De norm van 3 m +NAP komt ook terug als bovengrens waarbij nog waterbergingscompensatie nodig is ¹.
- In de planregels is vastgelegd dat het vloerpeil van de woningen op minimaal 3,20 m +NAP dient te liggen (met daarboven nog een speelruimte van maximaal 30 cm).
- De woningen komen hiermee bijvoorbeeld net zo hoog of hoger te liggen dan omliggende bewoonde buitendijks gelegen gebieden aan de overzijde van de Linge. Dit doordat belangrijke (economische) delen van het centrum van Geldermalsen zijn gelegen tussen de Linge en de hoofdwaterkering. Zie ook het onderstaande overzicht met (ingemeten) hoogtes in en rond het plangebied.



¹ Bij de voorbereidingen van het plan voor het nieuwe landgoed is door waterschap Rivierenland medegedeeld dat er een compensatieplicht van toepassing is voor iedere vorm van ruimtebeslag ten gevolge van activiteiten die in het winterbed van de Linge plaatsvinden beneden NAP + 3 meter. Daarboven is de compensatieplicht niet meer aan de orde. Dit gebaseerd op de aanname dat de Linge ter plaatse nooit zo hoog zal komen te staan.

- Door de woningen te realiseren op de aanwezige hoogwatervrije stroomrug wordt feitelijk invulling gegeven aan het principe 'water en bodem sturend'. Dit nog vooruitlopend op nieuwe relevante beleidsregels (zie ook hierna: beleidskader 'water en bodem' sturend).
- Om de beschreven natuurdoelen te bereiken zal in een deel van het plangebied het bodempeil worden verlaagd om de gewenste natte abiotische omstandigheden te creëren. Ook zal de natuurvijver in een open verbinding komen met de Linge. Het waterpeil in de vijver fluctueert dan mee met het peil van de Linge. Daarbij kan het water ook de randzone van de vijver (natuurdoeltype rietmoeras) inunderen. Hierdoor kan zelfs bij minder hoge waterstanden de Linge in het plangebied komen. Op dat moment is feitelijk al sprake van effectieve waterberging. In de huidige situatie is dat niet het geval. Zelfs bij de hoogwaterperiode van afgelopen voorjaar bleef het gehele plangebied (dus ook de lagere delen) buiten het stroomgebied van de Linge (zie onderstaande foto van 5 januari 2024). De lager gelegen delen aan de overzijde van de Linge (delen jachthaven en



plantsoen) hadden al wel te maken met wateroverlast. Dit bevestigt het uitgangspunt dat bouwen op ten minste 3.20 meter +NAP naar de toekomst toe meer dan voldoende zekerheid biedt. Bij een dergelijk (ongewenst) waterpeil zullen namelijk al eerder grotere delen van het centrumgebied van Geldermalsen te maken krijgen met wateroverlast. Nog maar niet te spreken wat een dergelijk peil zou betekenen voor de verder stroomafwaarts langs hetzelfde waterpand van de Linge gelegen lagere woongebieden van onder meer Leerdam.

Beleidskader 'water en bodem sturend'

Hiervoor is ingegaan op de gemaakte keuzes bij de planuitwerking voor het landgoed in relatie tot het watersysteem van de Linge. Hierna zal deze planuitwerking worden 'getoetst' aan de bedoeling van de kamerbrief van 25 november 2022 en het hieruit later voortgekomen instrument 'ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving'.

Met de kamerbrief van 25 november 2022 (Minister M. Harbers: Water en Bodem sturend) wil het kabinet onder de aandacht brengen dat het, mede gelet op de klimaatwijzigingen, noodzakelijk is om bij de inrichting van Nederland meer rekening te houden met water en bodem. Uit de brief: **"Door water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, kunnen we in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water."**

In de brief worden diverse knelpunten bij de thema's water en bodem beschreven. Het gaat hierbij onder meer om de beschikbaarheid van voldoende en schoon (zoet) water (tevens drinkwater).

Ook wordt gewezen op het hoogwaterbeschermingsprogramma tot 2050 (versterken van 1500 km aan dijken en waterkeringen). Een verdere doorkijk naar maatregelen wegens versnelde zeespiegelstijging en hogere rivierafvoeren naar de zee wordt nodig geacht. In de brief worden enkele structurerende keuzes beschreven. Voor dit bestemmingsplan zijn met name die onder 'ruimte voor water' relevant :

7. We creëren ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in onze ruimtelijke inrichting, landgebruik en landbeheer. Hiermee vergroten we de veerkracht van zowel het hoofd-watersysteem als regionale watersystemen. Dit word vanaf heden door het Rijk, de waterschappen, provincies en gemeenten uitgewerkt en in de gebiedsprogramma's opgenomen.
10. We staan in de uiterwaarden (die vallen onder de Beleidslijn grote rivieren) geen nieuwe bebouwing meer toe. Daarmee maken we onze rivieren klimaatrobuuster en voorkomen we toenemende schade. Partijen houden hier vanaf heden rekening mee. Er wordt onderzocht hoe de Beleidslijn grote rivieren (Bgr) wordt aangescherpt. Dit is niet van toepassing op ontwikkellocaties, waar met het Rijk reeds bestuurlijke (beleids)afspraken over zijn gemaakt.

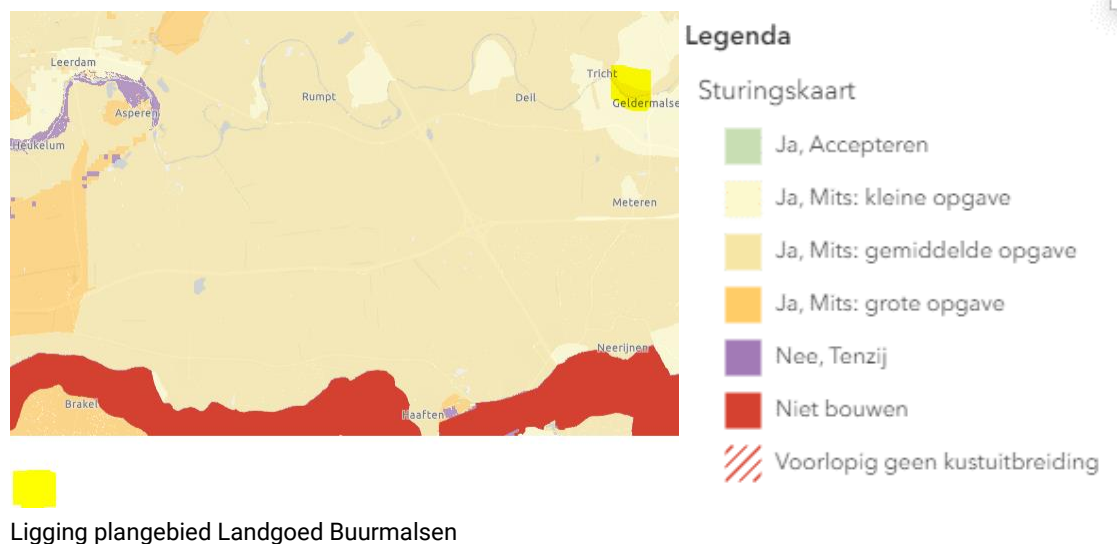
Gezien de grote bouwopgave voor woningen in Nederland wordt gewezen op het belang om nu al locaties aan te wijzen waarvoor geldt dat bebouwing niet verstandig is en dus vermeden dient te worden. Specifiek worden genoemd de buitendijkse gebieden in het IJsselmeer, het rivierbed, langs dijken en keringen, de diepste delen van de (diepe) polders en de beekdalen met een groot overstromingsrisico.

Met uitzondering van deze gebieden waar we nieuwe bebouwing willen vermijden, kan op de meeste plaatsen van Nederland woningbouw plaatsvinden, zij het onder voorwaarden. Melding in de kamerbrief wordt gemaakt van het opstellen van een richtinggevend kader dat toegepast moet worden om een klimaatrobuuste ontwikkeling te realiseren bij projecten en gebiedsontwikkelingen. In eerste instantie gaat het om een concept kader dat toegepast moet worden op plannen waarvoor op 1-1-2025 nog geen bestemmingsplan is vastgesteld.

De Minister heeft met de kamerbrief van 9 april 2024 het definitieve ‘afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving’ aangeboden. Uit de brief: “Het instrument dient als hulpmiddel bij het sturend laten van water en bodem in ruimtelijke ontwikkelingen. Zo dient het gebruikt te worden bij zowel de beleidsontwikkeling als besluitvorming. Het instrument wordt op nationaal niveau meegenomen in de richtingen en keuzes die worden gemaakt in de nieuwe Nota Ruimte en bij besluitvorming over projecten waar het Rijk een rol heeft.”

Het afwegingskader is vooral relevant bij de locatiekeuze van woningbouw (waar kan wel, of juist niet worden gebouwd). Het ruimtelijk afwegingskader bestaat onder meer uit kaarten, een beslisboom en een toelichting bij het instrument.

Voor de discussie of er nu wel of niet gebouwd mag worden in de uiterwaarden van de Linge is vooral onderstaande uitsnede van de gecombineerde **sturingskaart** (met bundeling van thema’s bodemdaling, wateroverlast en overstromingen) relevant.



Enkele conclusies:

- Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als: *ja mits: middelgrote opgave*. De bouwopgave in het plangebied (6 woningen) wordt verder klimaatadaptief uitgevoerd.
- Het plangebied zit hiermee in dezelfde categorie als grote binnendijkse delen van de gemeente West Betuwe. Ter vergelijking de grote voorgenomen uitbreidingsplannen bij Beesd en Deil zitten in dezelfde gebiedscategorie.

- Langs de Linge is alleen veel verder stroomafwaarts (vanaf Asperen) een 'nee, tenzij' benadering van toepassing. Dit stemt overeen met de verwijzing van waterschap Rivierenland naar de bodemgeschiktheidskaart van de provincie Utrecht.
- Een bouwverbod is onder meer van toepassing op de uiterwaarden van de grote rivieren. Voor de gemeente West Betuwe is dat buitendijks langs de Waal. Dit was ook al de strekking van de Kamerbrief van 25 november 2022.

Inmiddels is namens het huidige kabinet aanvullende duiding gegeven aan het onderwerp 'water en bodem sturend'. In de kamerbrief van 22 oktober 2024 wordt de volgende nuancering ingebracht:

"Door sommigen werd 'Water Bodem Sturend' ingevuld als 'Water en Bodem Bepalend', en daarmee werd het onbedoeld allesbepalend en werd het vooral als een belemmering gezien voor de ruimtelijke ordening en inrichting van ons land, en meer in het bijzonder voor de grote woningbouwopgave. Dat is niet waar we voor staan. We willen ons juist richten op wat wél kan en moet, gebaseerd op de kennis die we hebben van ons water- en bodemsysteem in een veranderend klimaat. We willen op zoek naar oplossingen die de verschillende belangen verenigen in plaats van scheiden, door zoveel mogelijk multifunctioneel ruimtegebruik en creatieve oplossingen. Daarom hanteren we vanuit het Rijk nu de term "rekening houden met". Dat doet recht aan wat ermee bedoeld is: we houden aan de voorkant rekening met water en bodem bij de te maken afwegingen voor een robuuste ruimtelijke ordening en inrichting. Water en bodem zijn immers letterlijk de basis; dan is er veel mogelijk."

Samenvattend:

Er is nooit sprake geweest van een bouwverbod langs dit deel van de Linge. De oorspronkelijke kamerbrief van 25 november 2022 heeft met die bewoordingen alleen geduïd op de uitwaarden langs de grote rivieren (Beleidslijn grote rivieren). Een en ander wordt nog eens bevestigd door het inmiddels uitgewerkte afwegingskader. Het betrokken gebied kent een 'ja, mits benadering'.

De oproep van de kamerbrief 'water en bodem sturend' om bewust om te gaan met de risico's van klimaatverandering is bij de planuitwerking voor het nieuwe landgoed al proactief ter harte genomen. Het plan bevat een synergie (win-winsituatie) van meerdere maatschappelijk relevante opgaven. Hiermee wordt de schaarse ruimte optimaal benut. In dit geval gaat het om versterking van natuurwaarden (in lijn met Kaderrichtlijn Water en doelstelling Groene ontwikkelingszone), extra waterberging ten gunste van waterbeheer voor de Linge en recreatieve gebruiksmogelijkheden voor omwonenden. Dit gecombineerd met een zeer klein woningbouwprogramma op een hoogwaterveilige locatie.

De opmerking van het waterschap dat het geen verantwoordelijkheid neemt voor de gevolgen van overstromingen wordt voor kennisgeving aangenomen. Het risico is hier zoals opgemerkt uitermate theoretisch en niet groter dan bij al bestaande buitendijkse

woningen/bedrijven in de directe omgeving. Door de geconcentreerde ligging van de woningen kan in de toekomst, mocht dat al nodig zijn, bovendien eenvoudig een extra waterkerende grondlichaam worden aangebracht.

De zienswijze van het waterschap wordt voor het overige vooral gezien als een uitvloeisel van het beleid van de waterschappen om gemeenten te wijzen op de betekenis op het fenomeen 'water en bodem sturend'. Deze inzichten zijn zoals beschreven nadrukkelijk betrokken bij de planuitwerking voor het nieuwe landgoed.

Wel is de zienswijze van het waterschap ter harte genomen door nog eens kritisch te kijken naar de opzet van het landgoed en de juridische verankering hiervan in het bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen:

- Paragraaf 4.7 (Water) zal worden geactualiseerd en worden afgestemd op het definitieve inrichtingsplan zoals dit wordt vastgelegd in de planregels. Dit betekent onder meer dat de tabel met de berekening van de waterbalans wordt aangepast. Per saldo wordt de toename aan verharding in het plangebied nog steeds ruimschoots gecompenseerd door met name de aanleg van de natuurvijver.
- Mede naar aanleiding van een andere zienswijze (zie paragraaf 3.2) wordt in artikel 1 van de regels (begrippen) een definitie voor vloerpeil opgenomen: 'de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer'.
- Ook de mogelijkheid van het vergunningsvrij bouwen wordt naar aanleiding andere zienswijzen verder ingeperkt door het opnemen van de bestemming 'Groen' (zie paragraaf 3.2).

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Paragraaf 4.7 (Water) zal worden geactualiseerd en worden afgestemd op het definitieve inrichtingsplan.
2. In het definitieve inrichtingsplan zal de wateropgave worden geactualiseerd.
3. In artikel 1 van de regels wordt het begrip vloerpeil opgenomen: 'de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer'.
4. Het vergunningsvrij bouwen wordt ingeperkt door het opnemen van de bestemming 'Groen' voor plandelen die in het ontwerpbestemming nog de bestemming 'Wonen' hadden.

3. Overige zienswijzen

In dit hoofdstuk staan de overige ontvangen zienswijzen. Al deze zienswijzen zijn binnen de reactietermijn verzonden en zijn als 'ontvankelijk' aangemerkt.

Van alle zienswijzen wordt eerst een samenvatting van de essentie van de reactie weergegeven. Na de samenvatting staat het standpunt van de gemeente. Telkens wordt indien (een deel van) de zienswijze wordt overgenomen onder het kopje "aanpassingen bestemmingsplan" afsluitend beschreven welke aanpassingen aan de planstukken (ontwerpplan) zullen worden doorgevoerd. Aanpassingen die bij een eerder behandelde zienswijze (waarnaar wordt verwezen) al zijn genoemd worden later niet herhaald.

Status Omgevingsverordening Gelderland in verband met invoering Omgevingswet

Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld én ter inzage is gelegd, was de Omgevingsverordening Gelderland in de geconsolideerde versie januari 2023 van kracht. Hierdoor wordt in de planstukken verwezen naar artikelen uit die versie van de Omgevingsverordening Gelderland. Dat is ook het geval bij de ontvangen zienswijzen waarin appellanten soms ook verwijzen naar artikelen uit de Omgevingsverordening Gelderland versie 2023.

In verband met de Invoeringswet Omgevingswet blijft het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing. Dat geldt ook voor de Omgevingsverordening Gelderland.

3.1 Buurtcollectief Uiterwaarden Villa Vrij (documentnr.: 1328649)

Namens het Buurtcollectief Uiterwaarden Villa Vrij (hierna: het BUVV) is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ondertekend door 29 personen. Deze 29 personen zijn woonachtig op een 15-tal adressen in de omgeving van het plangebied. Op één na (Spijksepad) zijn de adressen gelegen aan de Lingedijk te Buurmalsen. Ook zijn alle adressen aan de Lingedijk (op één na) gelegen aan de noordzijde van de dijk (binnendijs). Vanuit een deel van de adressen kijkt men niet rechtstreeks uit op het plangebied van het bestemmingsplan (adressen gelegen aan oostelijk deel van de Lingedijk).

Vanuit drie adressen is ook een eigen zienswijze ingediend (zie paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4).

Samenvatting zienswijze

1. Het BUVV zet grote vraagtekens bij de wijze van behoud van de kwaliteiten van de uiterwaarden. Dit door de toevoeging van woningen met bijbehorende voorzieningen, paden, parkeervoorzieningen e.d. De kwaliteiten van de uiterwaarden zijn het beste gediend door het onbebouwd laten van de uiterwaarden. De verbetering wordt bovendien geheel niet geborgd door het ontwerpbestemmingsplan.

2. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening waaronder de Omgevingsverordening Gelderland en het gemeentelijk beleid. Ter onderbouwing hiervan wordt allereerst ingegaan op de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan (= bestemmingsplan "Buitengebied 2022"). Ook wordt verwezen naar provinciale bepalingen omtrent de 'Groene Ontwikkelingszone' en de beschrijving van de algemene respectievelijk gebiedsspecifieke kernkwaliteiten (deelgebied 56, Maurik-Beusichem-Tricht): ecologische samenhang, stilte, openheid en rust respectievelijk ecologische verbinding Linge.
3. Ten aanzien van de toets aan de Omgevingsverordening Gelderland wordt het volgende gesteld:
 - a. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet dat aan de toets van artikel 2.52 van de Omgevingsverordening Gelderland wordt voldaan. Gewezen wordt op toename van versterking.
 - b. Niet is gebleken dat aan de algemene kernkwaliteiten is getoetst. De versterking (5 woningen, werkschuur met woning en vergunningsvrij bouwen) zal leiden tot een toename van de gebruiksdruk, terwijl de openheid beperkt zal worden door het beperkt aantal zichtlijnen.
 - c. De uitkomst van de 'toetsing groene ontwikkelingszone' (o.a. bijlage 1 van de toelichting) wordt bestreden. Er zal geen grote verbetering optreden met de voorziene ruimtelijke ontwikkeling. De fruitboomgaard is namelijk ten onrechte niet als een type bos (niet Wnb beschermd houtopstand) aangemerkt. Het verdwijnen van de fruitboomgaard leidt tot een extra verliesfactor van 27.000 punten waarmee de balans negatief wordt. Oftewel een onmiskenbare verslechtering.
 - d. Gedeputeerde Staten hebben geen regels vastgesteld om de versterking uit te werken zoals bedoeld in artikel 2.52 van de Omgevingsverordening. Daarmee is er ook geen garantie dat de versterkingspunten worden gerealiseerd en in stand gehouden.
 - e. Niet wordt voldaan aan artikel 4.9 van de Omgevingsverordening Gelderland gelet op de gebiedsaanduiding 'milieuzone-beschermingszone leefgebied natte dooradering'. Nog dat één en ander deugdelijk wordt geborgd. Het bebouwingspeil is tevens te laag nu de uiterwaarden in de toekomst een steeds belangrijkere rol voor wateropslag zullen krijgen.
 - f. Door nieuwe bouwvolume en verhardingen zal geen sprake zijn van een aaneengesloten groen/blauwe structuur zoals genoemd in de Streekgids Ruimtelijke Kwaliteit (Betuwe/Tielerwaard). Er is ook geen sprake van een aansluiting op de organisch gegroeide opzet van het huidige landschap.
4. Het plan voldoet niet aan de nota 'Land Goed voor Landschap'. Er zou sprake moeten zijn van een landgoed van ten minste 16,5 hectare met één hoofdgebouw. Ook zou dit hoofdgebouw niet in de uiterwaarden geplaatst mogen worden.

5. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn fruitboomgaarden beschermenswaardige landschapselementen. Verdwijnen van dergelijke elementen is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
6. Het plan levert geen bijdrage aan de actuele woonvraag en woningopgave.
7. Niet wordt ingezien waarom de woonfunctie niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden verwezenlijkt in plaats van de kwetsbare groene ontwikkelingszone.
8. De verkeerssituatie is ondeugdelijk onderzocht. De gehanteerde kengetallen dateren uit de Coronaperiode toen het aantal verkeersbewegingen beperkt was. De bestaande infrastructuur is nu al ontoereikend voor de huidige belasting laat staan voor de geprojecteerde toename.

Afgesloten wordt met de conclusie om het bestemmingsplan aan te passen in de zin dat de bebouwing niet wordt toegestaan.

Reactie gemeente

1. Het plan voor het nieuwe landgoed wil juist nieuwe kwaliteiten aan het gebied toevoegen. De gronden werden tot voor kort eenzijdig als commerciële boomgaard gebruikt. Het gebied heeft daarmee een weinig gevarieerd landschapsbeeld met nauwelijks natuurwaarden. Ook is het niet voor recreatief medegebruik toegankelijk. Alleen vanaf de Linge(dijk) kan het gebied worden aanschouwd.
Het agrarische gebruik van dit gebied is daarbij ook niet toekomstbestendig. Het gaat hier namelijk om een geïsoleerde landbouwenclave te midden van (woon-)bebouwing. De voormalige eigenaar (fruitteler) had de gronden al vele jaren te koop staan. Een nieuwe fruitteler heeft zich niet gemeld. De verouderde boomgaarden hadden daarvoor ook eerst gemoderniseerd moeten worden (met mogelijk plaatsing teeltondersteunende voorzieningen). Door het concept van een 'nieuw landgoed' kan nu voor het gehele gebied een totaalontwerp worden gemaakt. Daarbij ontstaat een rijk geschakeerd landschap met bijzondere (natte) natuurwaarden. Daarbij kunnen recreanten het gebied straks wel betreden. Om de omvorming van landbouwgrond naar (onrendabele) natuur- en landschapswaarden mogelijk te maken is een kostendrager nodig. In dit geval gaat het dan om de realisatie van een beperkt aantal (6 stuks) woningen. Deze 'rood voor groen' regeling is de basisprincipe van dit plan. Een landgoedplan zonder bebouwing is niet uitvoerbaar.
De uitvoering en instandhouding van het landschapsplan is binnen de regels van de bestemming 'Wonen' vastgelegd.
2. De in de zienswijze beschreven artikelen van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2022" geven het bestaande planologisch kader in het plangebied aan. Een herziening van het bestemmingsplan zoals gevat in het bestemmingsplan "Landgoed

Lingedijk, Buurmalsen” is dan ook nodig omdat de ontwikkeling van het landgoed niet uitvoerbaar is binnen de regels van het nu nog vigerende bestemmingsplan. Hierna zal nader worden ingegaan op de wijze waarop is omgegaan met bepalingen uit de Omgevingsverordening Gelderland zoals de kernkwaliteiten binnen de ‘Groene ontwikkelingszone’.

3. In paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting wordt op hoofdlijnen de toets aan verschillende bepalingen uit de Omgevingsverordening Gelderland uitgewerkt. In aanvulling hierop:
 - a. Over de Artikel 2.52 van de Omgevingsverordening Gelderland (beschermen Groene ontwikkelingszone) geeft spelregels over hoe moet worden omgegaan met nieuwe activiteiten of ontwikkelingen in de aangewezen Groene ontwikkelingszones. Het plangebied ligt nagenoeg in het geheel in een Groene ontwikkelingszone.

In essentie gaat het er om dat de beschreven kernkwaliteiten, zoals vastgelegd in een aan de verordening verbonden document ², bij de planvorming en planbeoordeling worden betrokken. Door de nieuwe ontwikkeling dienen de kernkwaliteiten per saldo en naar rato te worden versterkt. Ook mag de samenhang niet verloren gaan.

Per deelgebied zijn de kernkwaliteiten op hoofdlijnen benoemd. Voor onderhavig plangebied is daarbij deelgebied 56 ‘Maurik-Beusichem-Tricht’ van belang. Voor dit relatief grote gebied worden in algemene lijnen de kernkwaliteiten beschreven. Aanvullend zijn tevens de ontwikkelingsdoelen voor natuur en landschap in de Groene ontwikkelingszones in dit deelgebied beschreven.

De door de appellant genoemde ‘algemene’ kernkwaliteiten ecologische samenhang, stilte, openheid en rust komen niet voor in de beschreven kernkwaliteiten van deelgebied 56. Wel is sprake van de Linge als ecologische verbinding. Daarmee is bij de planuitwerking rekening gehouden door passende natuurdoeltypes te ontwikkelen.

Om te kunnen toetsen of er sprake zal zijn van een (substantiële) versterking van de kernkwaliteiten heeft de provincie Gelderland in eerste instantie een online tool uitgebracht die als versterkingstoets fungeert. Deze rekenmethode is inmiddels bij de inwerkingtreding van de vigerende versie (2024) van de Omgevingsverordening Gelderland ook juridisch geborgd middels artikel 5.20 lid 2.

De voorgeschreven rekenmethode is toegepast. De uitkomsten hiervan zijn in bijlage 1 van de plantoelichting (Toetsing groene ontwikkelingszone) uitgebreid beschreven. Bij de berekening zijn ook ‘verliesfactoren’ zoals de bouw van woningen (verstening) meegenomen. De uitkomst is dat door de voorziene ruimtelijke ontwikkeling sprake zal zijn van een aanzienlijke versterking van de kernkwaliteiten. Over de resultaten van die doorberekening heeft overleg met de provincie plaatsgevonden.

² Bijlage: Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groen ontwikkelingszone.

- b. Zoals hiervoor onder a. uitgebreid is beschreven is toepassing gegeven aan de door de provincie voorgeschreven wijze van beoordeling van invloed op de benoemde kernkwaliteiten. Daarbij gaat het ook om de beschreven kernkwaliteiten van deelgebied 56 'Maurik-Beusichem-Tricht'. Aanvullend kan nog worden verwezen naar paragraaf 3.3.1 van de toelichting waarin de streekgids Ruimtelijke Kwaliteit en landschap Betuwe/Tielerwaard wordt aangehaald.
- c. Een productieboomgaard (laagstam) wordt niet aangemerkt als bos. Boomgaarden vallen daarmee bijvoorbeeld ook niet onder de herplantplicht zoals nu is geregeld door de Omgevingswet (voorheen in de Wet natuurbescherming/Boswet). Een boomgaard dient aangemerkt te worden als een reguliere vorm van agrarische productievoering. De boomgaarden zijn ook niet anderszins beschermd. Volgens het vigerende bestemmingsplan ter plaatse zouden de boomgaarden in het plangebied omgezet kunnen worden in een akkerland (bijv. maisteelt) of een weiland. Er is in de door de provincie voorgeschreven en toegepaste rekenmethode (zie onder a.) dan ook geen sprake van een negatieve puntenscore als een boomgaard wordt gerooid.
- d. De methode waarmee de invloed op de gebiedskwaliteiten moet worden beoordeeld is in 2024 vastgelegd in artikel 5.20 lid 2 van de Omgevingsverordening Gelderland. Zie ook beantwoording onder 3. a.
- e. Artikel 4.9 van de Omgevingsverordening Gelderland gaf Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om afwijkingen toe te staan op waterfuncties zoals die staan aangegeven op de themakaart 'waterbeleid' van de omgevingsvisie Gaaf Gelderland. In de vigerende versie van de Omgevingsverordening (2024) komt het betreffende artikel niet meer voor.

Het plangebied zelf heeft op de themakaart 'waterbeleid' alleen de aanduiding 'water als verbinder' gekregen. De rivier de Linge is aangemerkt als 'oppervlaktewaterlichaam' en 'water voor beroepsscheepvaart'. Het plan voor het nieuwe landgoed heeft op die functies geen invloed. Over de op de themakaart opgenomen aanduiding 'water als verbinder' kan worden opgemerkt dat deze beleidsgedachte niet nader is uitgewerkt in de Omgevingsverordening Gelderland. Het nieuwe landgoed levert door de natuurdoelen in ieder geval een extra verbindende schakel op van natuurgebieden langs de Linge. Dit is ook in lijn met de doelen 'Groene ontwikkelingszone' en 'Ecologische verbindingszone' zoals vermeld op de themakaart 'natuur en landschapsbeleid' van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Ook kan de rivier de Linge door de aanleg van een nieuwe waterpartij makkelijker in het gebied stromen. Daarmee wordt het plangebied meer in verbinding gebracht met de rivier de Linge. De realisatie van de natuurdoelen is via de planregels geborgd.

Het plangebied is op de themakaart 'waterbeleid' niet aangemerkt als 'milieuzone - beschermingszone leefgebied natte dooradering' zoals door de appellant wordt

gesteld. Een dergelijke aanduiding is ook niet opgenomen op de themakaart. Wel is er een aanduiding 'beschermingszone natte landnatuur'. Maar deze komt weer niet voor binnen de gemeente West Betuwe. Mogelijk is sprake van een verwisseling met de regels uit het ter plaatse nog vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2022'. Daarin komt wel de aanduiding 'milieuzone-beschermingszone leefgebied natte dooradering' voor. Deze regeling is in dit bestemmingsplan voor het landgoed weer overgenomen (zie ook artikel 12.1). Hiermee worden de nieuwe natuurwaarden extra beschermd.

Wat betreft de opmerking dat er wordt uitgegaan van een te laag bebouwingspeil wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van het waterschap (paragraaf 2.1).

- f. De genoemde streekgids 'Betuwe en Tielerwaard' is per 2 januari 2024 via artikel 5.35 opgenomen in de vigerende Omgevingsverordening Gelderland (2024). Volgens dat artikel dient in de toelichting van een omgevingsplan (bestemmingsplan) dat nieuwe activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maakt beschreven te worden hoe rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap.

In paragraaf 3.3.1 van de plantoelichting zijn al vooruitlopend op de inwerkingtreding van de vigerende Omgevingsverordening Gelderland de plannen voor het nieuwe landgoed getoetst aan de streekgids. De conclusie is dat het landgoed een combinatie van functies biedt die goed passen bij de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de streekgids. Genoemd kunnen worden het ontstaan van een aantrekkelijke mix van grondgebruiksfuncties, het versterken van de recreatieve toegankelijkheid en het versterken van de groen/blauwe structuren in de uiterwaarden van de Linge.

Door de appellant wordt gesteld dat er geen sprake zal zijn van een aaneengesloten groen/blauwe structuur. Wat dat betreft is het niet zo dat de streekgids letterlijk voorschrijft dat er alleen maar groen/blauwe functies in de uiterwaarden mogen plaatsvinden. Een onafgebroken/aaneengesloten gebied van natuur (groen) en water (blauw) in de gehele uiterwaarden van de Linge is door de al aanwezige bebouwing en andere gebruiksfuncties (landbouw/recreatie) feitelijk onbereikbaar. Door het plan voor het landgoed wordt in ieder geval langs dit deel van de Linge 10 ha commerciële boomgaard grotendeels omgezet naar een landschappelijk gevarieerd en natuurrijk gebied met ruimte voor water. Deze transformatie is daarbij getoetst aan de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone. De uitkomst hiervan is zoals hiervoor onder 3. a. in ruime mate positief te noemen.

Bij de vormgeving van het landgoed is in het voortraject een adviserende rol toegekend aan het Gelders Genootschap. Deze instantie heeft hiervoor een startdocument (20 juli 2023) opgesteld waarin onder meer een analyse van het plangebied en directe omgeving is opgenomen. Daarnaast zijn de plannen besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De opzet van het landgoed, met een eigen

identiteit, komt hier uit voort. Afgezien is daarbij bijvoorbeeld om de woningen, zoals nu veelal het geval, als lintbebouwing aan de dijk uit te voeren.

4. De aangehaalde nota 'Land Goed voor Landschap' is een in 2008 door de voormalige gemeente Geldermalsen vastgestelde visie om initiatieven voor nieuwe landgoederen ('rood voor groen' projecten) te begeleiden.

Het is belangrijk te vermelden dat deze algemene visie (geen beleidsregel) formeel geen rechtskracht meer heeft. Door de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2019 en de Wet Algemene regels herindeling (Arhi) vervallen van rechtswege na twee jaar gemeentelijke voorschriften (= ook gemeentelijk beleid). Tenzij de voorschriften tijdig ook voor de nieuwe gemeente geldend zijn verklaard. De gemeente West Betuwe heeft een dergelijk besluit nooit voor de genoemde Landgoedvisie genomen.

Bij de overwegingen van het college van B en W om medewerking te verlenen aan het nieuwe initiatief is deels wel gebruik gemaakt van inzichten uit de dus inmiddels formeel vervallen Landgoedvisie. Maar er zijn nadrukkelijk ook nieuwe hedendaagse ideeën aan toegevoegd. Het onderwerp landgoedontwikkeling laat namelijk veel gemeentelijke beleidsvrijheid toe. Zo is te kennen gegeven dat het woonvolume niet meer in één beeldbepalend woongebouw van allure hoeft te worden uitgevoerd. Een ensemble van woningen in dit gebied leek op voorhand passender. Ook is in het proces ruimte geboden om het beschikbare bouwvolume te verdelen over meer woningen dan de in de landgoedvisie genoemde drie wooneenheden. Dat betekent per saldo dat de woningen gemiddeld kleiner uitpakken.

De voormalige Landgoedvisie had een dubbel doel. Het was voornamelijk inspirerend bedoeld om de ontwikkeling van passende landgoederen te bevorderen. Daarnaast had het ook een toetsende functie. Bij dat laatste ging het bijvoorbeeld om het aanwijzen van concrete gebieden waar nieuwe landgoederen eventueel mogelijk zouden zijn. En er werd voorgeschreven hoeveel nieuwe natuur (groen) minimaal nodig was en hoeveel bebouwing daarbij was toegestaan.

Het huidige plangebied ligt in een aangewezen 'zoekzone nieuwe landgoederen' zoals opgenomen in de landgoedvisie. Daarbij werd bebouwing in de uiterwaarden niet uitgesloten. Verder zou een nieuw landgoed in dit gebied (landgoedtype 'Lingehof') minimaal 7,5 ha groot moeten zijn. Binnen dat landgoed zou dan tenminste 5 ha nieuwe natuur dienen te komen. Van een ondergrens van 16.5 ha is geen sprake. Een dergelijke oppervlakte is gekoppeld aan een ander landgoedtype ('Overgoed') met veel meer bebouwingsmogelijkheden (inhoud woongebouw en oppervlakte aan bijgebouwen).

Al ten tijde van het opstellen van de visie was er sprake van een lopend initiatief voor een nieuw landgoed in het gebied. Aan dit initiatief onder de werknaam 'De Coppel' is jarenlang gewerkt. Maar de planvorming is nooit zover gekomen dat er gestart kon

worden met een planologische procedure. Op enig moment heeft de betreffende fruitteler/grondeigenaar de percelen daarom te koop gezet. De huidige initiatiefnemer heeft vervolgens het geheel (minus 1 ha) verworven en de gemeente West Betuwe verzocht medewerking te verlenen aan de realisatie van een nieuw landgoed.

5. Anders dan dat de appellant stelt zijn fruitboomgaarden in het vigerende bestemmingsplan niet beschermd. Het is een (onder voorwaarden) toegestane vorm van agrarische productievoering binnen de hoofdbestemming in 'agraris met waarden - landschapswaarden' en nader aangeduid als 'uiterwaard'. Fruittellers kunnen dan ook zonder omgevingsvergunning een boomgaard rooien.
6. Het betreft hier nadrukkelijk geen regulier woningbouwproject maar de realisatie van een landgoed. De gebruikelijke mix aan woningtypes is hier niet van toepassing. Het is evident dat de zes woningen, die als kostendrager moeten dienen om een 9-tal hectare aan agrarische productiegronden te transformeren in een natuurgebied/landschapspark, in de duurdere marktsegment komen te liggen. Dat wil overigens niet zeggen dat er geen inwoners van deze gemeente/regio kunnen komen te wonen. Hierdoor kan (enige) doorstroming op de woningmarkt ontstaan. Maar voor bijvoorbeeld de doelgroep starters (huur/koop) zullen elders in de omliggende kernen woningen komen. De woningen in het landgoed komen ook niet in de plaats van die woningen maar worden additioneel aan de woningvoorraad toegevoegd.
7. De zes woningen maken onlosmakelijk onderdeel uit van de landgoedontwikkeling. Voor het gehele plan is ruimte nodig welke niet te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Overigens ligt het plangebied wel als een enclave (binnentuin) in een verder 'verstedelijkt' gebied (driehoek Geldermalsen-Tricht-Buurmalsen).
8. In paragraaf 4.11 (verkeer en parkeren) van de plantoelichting wordt in samenhang met bijlage 13 (quick scan verkeer) nader ingegaan op de verkeerseffecten van dit initiatief. De hoofdconclusie is dat de verkeerstoename door de zes woningen op etmaalniveau zeer beperkt is (60 mvt/etm). Deze toename is in de praktijk niet waarneembaar en gaat op in het heersende verkeersbeeld op de Lingedijk. Eenmaal op de dijk moet de automobilist, net als het al aanwezige gemotoriseerde verkeer, rekening houden met de overige verkeersdeelnemers. Geconstateerd is dat voor fietsers de Lingedijk niet optimaal is ingericht. Dit is in de huidige situatie al het geval en zal door de realisatie van het landgoed niet veranderen. Een nieuw initiatief, zoals in dit geval de aanleg van het landgoed, hoeft bovendien bestaande knelpunten buiten het eigen plangebied niet op te lossen.

Het landgoed zelf wordt te klein om te veronderstellen dat er structureel bezoekers van elders per auto komen om hier te gaan recreëren. De openstelling richt zich primair op wandelaars/fietsers uit de directe omgeving. In ieder geval zal er geen landbouwverkeer meer naar de locatie rijden voor het beheer van de fruitboomgaarden.

Over de gebruikte verkeersintensiteiten uit het jaar 2021 kan het volgende worden opgemerkt. De huidige verkeersintensiteit op de Lingedijk is afgeleid uit het verkeersmodel 'Rivierenland'. Dit is in beheer van Goudappel, maar eigendom van de regio. De verkeersintensiteit in het verkeersmodel is gevalideerd en gekalibreerd aan de hand van verkeerstellingen aangeleverd door de regio. Het basisjaar betreft 2021, maar dit is gevuld met verkeerstellingen uit de periode ervoor. Vervolgens heeft de regio als eigenaar dit verkeersmodel geaccordeerd op de verkeersintensiteiten en validatie in/van een verkeersmodel. Daarmee is sprake van een betrouwbaar instrument met bruikbare verkeersintensiteiten voor een dergelijke verkeerskundige quick scan, temeer in combinatie met het zeer beperkte planeffect.

Aanpassingen bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding om de planstukken aan te passen.

3.2 Lingedijk, Buurmalsen (documentnr.: 1327178)

Samenvatting zienswijze

De appellanten wonen direct tegenover het plangebied. Het plan heeft nadelige gevolgen, en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze bestaat uit een hoofdreactie en een tweetal bijhorende inhoudelijk bijlagen met verdere uitwerkingen. Het gaat hierbij om een nadere toelichting van de zienswijze (= bijlage 2) en een hierbij horende onderbouwing (= bijlage 3). Bijlage 1 bij de zienswijze betrof de publicatietekst uit het Gemeenteblad van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In de hoofdreactie wordt het volgende aangevoerd:

1. Het plan voldoet niet aan het collegebesluit van 29-8-2023 voor de feitelijke doorstart met het landgoedinitiatief. Dit is ook het geval met betrekking tot het beleid 'Land Goed voor landschap', het startdocument van het Gelders Genootschap en een eerdere interne memo over de toekomst van betrokken buitendijkse percelen. Het is onduidelijk hoe deze voorwaarden zijn meegewogen in het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting maakt dit niet duidelijk.
2. De quickscan verkeer gaat enkel en alleen over de verkeersbewegingen van de bewoners van de woningen. Het recreatieve gebruik van het landgoed is echter niet meegenomen. Ook zijn de verkeersintensiteiten (2021) niet representatief i.v.m. de coronaperiode. Appellanten ervaren momenteel al veel verkeersoverlast op de Lingedijk. Eerst dient de verkeersveiligheid op de Lingedijk te zijn verbeterd.
3. Het woongenot zal onevenredig worden aangetast. Het uitzicht op de boomgaarden zal worden aangetast. De villa's zijn te groot en niet passend in de omgeving. Ook moet

rekening worden gehouden met zichtlijnen vanaf de dijk vanwege belangen voorbijgangers.

4. Kennis is genomen van de vooroverlegreactie van het waterschap en deze strookt niet met de mededeling in de toelichting dat water geen belemmering vormt voor het plan.
5. Gevreesd wordt voor waardedaling van de woning. Het nadeel voor omwonenden dient zo klein mogelijk te worden gehouden.
6. De gemeente moet voor deze groen gelegen villawijk naar een andere locatie te zoeken. De huidige locatie is gelegen op een gezichtsbepalende plek bij het entree van het dorp en daardoor niet passend.

Afsluitend wordt verzocht af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan dan wel, met inachtneming van de zienswijze, een ander plan vast te stellen.

In de nadere toelichting en bijhorende onderbouwing van de zienswijze worden de volgende zaken benoemd:

In de basis wordt de ontwikkeling van natuur ondersteund. Echter het huidige plan doet onvoldoende recht aan de waarden van het specifieke gebied en geeft onvoldoende meerwaarde voor de omringende dorpen en de volgende generatie om de geplande bebouwing te rechtvaardigen:

7. Het plan levert een significante belemmering op tot het op heden vrije uitzicht op de boomgaarden met prachtige bloesem in de lente.
8. Dit is ook van toepassing vanuit het perspectief van de voorbijgangers (o.a. toeristen).
9. Gezien de klimaatverandering wordt de bouw van woningen in een gebied dat is bestemd voor waterberging als onbegrijpelijk gezien mede in belang van volgende generaties.

Mocht toch worden besloten het plan doorgang te laten vinden dan wordt verzocht het plan pas goed te keuren als rekening is gehouden met de volgende bezwaren:

10. Verplaats de woningen naar een andere plek op het landgoed. Voorgesteld hiervoor wordt de locatie tegenover de begraafplaats waar het perceel ook dieper is. Dit is ook historisch logischer. In bijlage 3 wordt in dit verband gewezen op de oude functies van de percelen. Eén van de oude functies was een hoeve ter hoogte van de begraafplaats.
11. Eerst dient er een totaalplan te komen dat de verkeersveiligheid van de Lingedijk sterk verbetert. Genoemd wordt onder meer het verlagen van de maximum snelheid, de aanleg

van een veilig fietspad en het beperken van het vrachtverkeer. Met betrekking tot het laatste wordt gewezen op uitbreidingsplannen van bedrijven in Tricht. In bijlage 3 worden t.a.v. het onderwerp verkeer nog de volgende zaken benoemd:

- a. De quickscan verkeer geeft aan dat de verkeersintensiteit ter plekke al te veel is. De huidige intensiteit (4500 mvt/etmaal) is hoger dan waarvoor de dijk geschikt is (3500 mvt/etmaal). Door het landgoed komt er verkeer bij (staat ook in de MER-beoordeling).
- b. Er wordt in de quickscan verkeer geen melding gemaakt van de wensen vanuit de gemeente om een fietspad aan te leggen.
- c. In de quickscan verkeer wordt uitgegaan van verkeersdata uit 2021 (coronaperiode).
- d. De verkeersaantrekkende werking door de recreatiefunctie van het landgoed is niet opgenomen in de quickscan verkeer. Ook wordt niet ingegaan op het parkeren van bezoekers.
- e. Parkeren langs de dijk door bezoekers dient te worden voorkomen. Er is nu geen parkeerverbod. In de quickscan verkeer staat in paragraaf 3.2 (uitgangspunten) ten onrechte dat parkeren op de rijbaan verboden is.
- f. De voorgestelde toerit naar het landgoed tegenover huize Ravenstein wordt niet veilig geacht (het is een onoverzichtelijke bocht).

12. Er zitten onwaarheden in het bestemmingsplan. Het besluit dient op de juiste informatie te worden gebaseerd: In bijlage 3 worden hierbij de volgende zaken benoemd:

- a. De participatie zoals beschreven in het plan is er niet geweest. In 2022 is de omgeving geraadpleegd met een ander plan waarbij de woningen op een ander deel van het perceel stonden.
- b. De villa's dragen niet bij aan het oplossen van het woontekort. Er zal geen doorstroming zijn.
- c. Anders dan wat in de vormvrije m.er. wordt gesteld is er wel een cumulatie met andere plannen. Verwezen wordt naar plannen van een nabijgelegen bouwmarkt en uitbreidingsplannen van bedrijven in Tricht.

13. Er wordt afgeweken van eerder door het college gestelde kaders. In bijlage 3 worden hierbij de volgende zaken benoemd:

- a. Er is nu sprake van zes woningen (in plaats van eerder genoemde 4 à 5 woningen) met meer volume.
- b. Het aantal van vijf woningen komt ook terug in de kaders meegegeven door het Gelders Genootschap.
- c. Het aantal woningen betreft meer dan het genoemde aantal van 3 wooneenheden in de nota 'Land Goed voor Landschap'.
- d. Er is geen sprake van één gebouwencomplex zoals genoemd in de Landgoednota.
- e. Onduidelijk is waar het steigertje komt dat het huidige college heeft afgesproken in het coalitieakkoord ('De Linge bereikbaar vanaf elk dorp').

14. Het plan is onduidelijk en bevat het tal van strijdigheden tussen de documenten en regels onderling. In bijlage 3 worden hierbij de volgende zaken benoemd:
- a. Het schetsontwerp voor het landgoed is niet goed leesbaar. De afbeelding (blz. 9) is te klein om het plan goed te kunnen beoordelen. Verzocht wordt om een groter formaat van het ontwerp.
 - b. Niet duidelijk is waar de ingang voor het gebied komt.
 - c. De teksten (afbeelding blz. 9) en cijfers van de maatvoering (afbeelding blz. 39) zijn in verschillende afbeeldingen niet goed leesbaar.
 - d. In de afbeelding op blz. 9 ontbreekt de begrenzing van het plangebied.
 - e. De afbeelding op blz. 9 van de toelichting wijkt op onderdelen af van de gedetailleerde kaart die is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting (Toetsing Groene ontwikkelingszone).
 - f. In de quickscan verkeer staat weer een iets andere schets. De daarin opgenomen toegang tegenover het Spijksepad wordt wel als een betere locatie beschouwd dan die tegenover Lingedijk 24-32. Deze ingang moet visueel en tekstueel worden vastgelegd in de toelichting en de regels.
 - g. In de MER-rapportage wordt op enig moment (blz. 14: onder nader te beoordelen aspecten) over een zorginstelling gesproken. Dit is geen juiste informatie.
 - h. Het aantal woningen wordt niet gedefinieerd in de regels. Dit mogen er niet meer dan vijf zijn.
 - i. In de planregels wordt een flauwere dakhelling (minimaal 30°) voorgeschreven dan in het beeldkwaliteitsplan (minimaal 45°). De voorkeur gaat uit naar de flauwere dakhelling met een uniform karakter voor alle woningen.
 - j. Op de titelpagina van het beeldkwaliteitsplan wordt een groter plangebied gesuggereerd dan feitelijk het geval.
 - k. In de MER-beoordeling wordt ten onrechte gesproken over een goothoogte van zes meter.
 - l. In de MER-beoordeling wordt gesuggereerd dat de beheerderswoning hoog komt te liggen op de toegangsweg naar de Lingedijk en niet laag in de uiterwaarden. Dit moet duidelijk worden gemaakt met een goed leesbare doorsnede.
 - m. Bij de MER-beoordeling wordt ten onrechte uitgegaan van het standpunt dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Indien in het meest onwenselijke geval het plan zoals nu ter inzage is gelegd wordt vastgesteld dan wordt verzocht dit pas te doen als de punten t.a.v. het landschappelijk karakter en de esthetiek zijn verwerkt. Daarbij gaat het om:

15. De verhouding groen-bebouwing moet niet alleen op de 10 hectare worden toegepast maar ook op kleinere schaal.
16. Er is nu geen sprake van goede inpassing in het landschap door de concentratie van bebouwing op een relatief smal en ondiep perceel. Ter plaatse zijn de woningen niet te gast zoals in paragraaf 2.2 van de toelichting wordt gesteld.

17. Verzocht wordt om de bestaande perenbomen op het dijktaalud te handhaven.
18. De kaders voor met name de bouwplannen moeten beter worden gedefinieerd. In bijlage 3 worden hierbij de volgende zaken benoemd:
- a. De regels stellen ten onrechte geen beperking aan de lengte van de dakkappen. Gewezen wordt op mogelijk hele grote dakoverstekken.
 - b. Verzocht wordt om een maximale breedte van de woningen aan te geven vergelijkbaar met woningen aan de Groeneweg en Lingedijk 28 en 20.
 - c. De referentiebeelden laten veel te massale woningen zien. De metalen dak- en gevelafwerkingen in de referentiebeelden zijn niet passend bij het landschappelijke karakter. Bovendien strookt dit niet met de toegestane materialen in het beeldkwaliteitsplan.
 - d. De logica om te kiezen voor een alzijdige oriëntatie voor de woningen dient nader te worden toegelicht.
 - e. Voorgesteld wordt om de dakhellingen van alle gebouwen niet steiler te laten zijn dan 45°. Dit zou ook moeten gelden voor de werkschuur waarvoor nu sprake is van een maximale dakhelling van 50°.
 - f. Verzocht wordt om een definitie op te nemen voor het vloerpeil (afgewerkte begane grondvloer).
 - g. Verzocht wordt om de oude functie 'fruitteelt' meer ruimte te geven in het gebied.
19. Gewezen wordt de positionering van de meest oostelijke schuurvilla. Deze blokkeert het zicht vanaf de dijk. Verzocht wordt om de woning zodanig te draaien dat het uitzicht vanaf de dijk zo minimaal wordt geblokkeerd. Niet alleen het zicht naar huize Ravenstein is van belang.

Reactie gemeente

Algemeen

Deze zienswijze is ingebracht door bewoners van een aan noordzijde van de Lingedijk gelegen woning. Deze woning is gelegen tegenover het deel van het nieuwe landgoed waar de woningen zijn geprojecteerd. De meest nabijgelegen woning op het landgoed ligt straks op ± 50 meter van de voorgevel van de woning (gerekend tot grens van bouwvlak van die woning op het landgoed). Het gaat hierbij om de meest oostelijk gelegen woning op het landgoed.

In overeenstemming met bovenstaande samenvatting van de zienswijze wordt hierna eerst ingegaan op de hoofdreactie. Aanvullend zullen daarna de opmerkingen uit de nadere toelichting en bijhorende onderbouwing worden besproken:

Hoofdreactie

1. De opzet van het landgoed, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is de uitkomst van een meerjarig proces met verschillende bestuurlijke beslismomenten.

Gedurende dat proces zijn ook nieuwe inzichten ontstaan. Zo is in een later stadium ingestemd met een zesde wooneenheid op de verdiepingslaag van het beheergebouw. Zoals in paragraaf 3.1 onder punt 4. al is uitgeschreven is de landgoedvisie van de voormalige gemeente Geldermalsen deels gebruikt. Hoewel dus feitelijk de visie geen formele status meer heeft.

Zo is onder meer uitgegaan van de in de landgoedvisie per type landgoed opgenomen bouwmassa voor de woonbebouwing en bijgebouwen. Maar hieraan zijn ook nieuwe inzichten toegevoegd. Dus meer (kleinere) woningen binnen het beschikbare bouwmassa. En daarbij geen keuze voor één woongebouw van allure maar een ensemble van vrijstaande woningen.

Bedacht moet hierbij steeds worden dat de gemeente ruime beleidsvrijheid heeft als het gaat om de invulling van ruimtelijke plannen.

Voor een goede beoordeling van het huidige plan voor het landgoed is het vooral van belang dat duidelijk is wat er op de locatie gaat gebeuren. Dit wordt in paragraaf 2.2 (toekomstige situatie) van de plantoelichting beschreven.

2. In paragraaf 3.1 onder punt 8. wordt nader ingegaan op de verkeerseffecten van het plan. Daarbij gaat het dan vooral om de verwachte toename aan verkeersbewegingen op de Lingedijk. Zoals vermeld is die toename nauwelijks waarneembaar binnen het huidige verkeersbeeld. Het landgoed zelf zal door zijn beperkte omvang geen noemenswaardig toeristisch autoverkeer genereren. De directe omwonenden kunnen hier per fiets of wandelend komen. Mocht er al een enkele bezoeker per auto komen dan valt dit getalsmatig weg tegen de in ieder geval plaatsvindende afname van het landbouwverkeer naar dit gebied.
Het verkeerskundig effect van dit project zelf is dermate beperkt dat de realisatie hiervan niet afhankelijk kan worden gesteld van eventuele wegaanpassingen aan de Lingedijk.
3. Door de uitvoering van dit plan zal het landschap ter plaatse veranderen. De huidige uitzichten vanuit de woningen aan de dijk, en vanuit de dijk zelf, zullen wijzigen. Dat is onvermijdelijk bij nieuwe ontwikkelingen. Van een recht op blijvend uitzicht op een onveranderlijk landschap is in Nederland geen sprake. Bij de uitwerking van het plan is wel zoveel mogelijk rekening gehouden met omwonenden. Gekozen is daarom bijvoorbeeld niet voor één dominante hoofdbouwmassa in de vorm van een woongebouw van allure, maar voor een ensemble van kleinere woningen. De woningen worden uitgevoerd in één laag met een kap. De woningen komen daarbij niet tegenover de bestaande woningen rechtstreeks aan de Lingedijk te staan, maar verder van de dijk af. De woningen zijn ten behoeve van zichtlijnen vooral haaks en deels schuin op de dijk georiënteerd en niet parallel. Op veruit het grootste deel van het landgoed komt geen bebouwing en er is rekening gehouden met zichtlijnen vanaf de dijk (voor passanten). Niet wordt ingezien waarom de zes woningen als te groot en niet passend voor het gebied moeten worden aangemerkt. Maatvoering van de bebouwing (inhoud woningen, oppervlakte aan bijgebouwen en bouwhoogtes) is niet afwijkend in vergelijking met de regels voor veel van de bestaande woningen langs de Lingedijk.

4. Over de wijze waarop om is gegaan met het thema 'water en bodem sturend' is nader ingegaan bij de beantwoording van de zienswijze van het waterschap (zie paragraaf 2.1). De eindconclusie blijft staan dat het thema 'water' geen beletsel is voor de uitvoerbaarheid van dit project.
5. Los van de vraag of hier sprake is van waardedaling van woningen moet worden opgemerkt dat voor dit onderwerp (planschade/nadeelcompensatie) een aparte afhandelingsprocedure van toepassing is. Bij punt 3. is verder beschreven dat bij de planuitwerking ook naar de omgeving is gekeken.
6. Er is hier geen sprake van de realisatie van een 'villawijk'. De planopzet omvat de aanleg van een 10 ha groot landgoed met meervoudige doelstellingen. Binnen dat landgoed is sprake van een zeer beperkt bouwprogramma (6 woningen). Niet wordt ingezien waarom een dergelijk project op deze locatie niet passend is. Zie verder het gestelde onder paragraaf 3.1 onder punt 1.

Nadere toelichting en bijhorende onderbouwing

7. Zie hiervoor onder hoofdreactie punt 3.
8. Zie hiervoor onder hoofdreactie punt 3.
9. Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijze van het waterschap (paragraaf 2.1).
10. De bouwlocatie voor de zes woningen komt voort uit een analyse van het plangebied. Gebruik wordt gemaakt van een bestaande relatieve hoogte in het plangebied. Mede vanuit het waterbelang (zie ook paragraaf 2.1) is daarom gekozen voor deze bouwlocatie voor de woningen. Het voorgestelde alternatief (westzijde landgoed) ligt lager. Bovendien staan daar aan de overzijde van de Linge aan de Koppelsedijk ook woningen. Tenslotte is bij de wijze waarop de woningen zijn gepositioneerd en worden uitgevoerd rekening gehouden met de belangen omwonenden (zie hiervoor onder hoofdreactie punt 3.).
11. Zie hiervoor allereerst onder hoofdreactie punt 2.
Over het idee van een fietspad (b.) aanvullend het volgende. Het is niet reëel om te veronderstellen dat binnen het plangebied van het landgoed een doorlopend fietspad kan worden aangelegd ter vervanging van de suggestiestroken op de Lingedijk. Dit is ook nooit een voorwaarde geweest. Wel is bij de voorbereiding van de planvorming de mogelijkheid genoemd dat op het landgoed gefietst kan worden. Een deel van de paden kan hiervoor straks worden benut. Maar het dagrecreatief gebruik van het landgoed richt zich tot vooral op wandelaars.
De passage in de quickscan zal worden aangepast (e.). Er is inderdaad geen sprake van een parkeerverbod langs de Lingedijk. Overigens is bij de planuitwerking voor het

landgoed ook nooit de intentie geweest dat hiervoor geparkeerd zou moeten worden op de Lingedijk. Er komen voldoende parkeermogelijkheden op het terrein zelf.

De toerit naar het landgoed komt niet tegenover huize Ravestein te liggen maar westelijker (f.). Gebruik wordt gemaakt van de bestaande afrit van de dijk dat werd benut voor het agrarisch landbouwverkeer. De ontsluiting van het landgoed is via de planregels van het bestemmingsplan geregeld. Hiervoor is op de verbeelding de functieaanduiding 'ontsluiting' van toepassing.

12. Van onwaarheden in het bestemmingsplan is geen sprake. Mogelijk dat onderwerpen niet duidelijk zijn uitgeschreven:

- a. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er voor de omgeving op 14 september 2023 een informatieavond op gehouden. Nadien heeft de initiatiefnemer ook nog enkele gesprekken met omwonenden gehad. Paragraaf 6.2.1 van de plantoelichting doet hiervan beknopt verslag. Omdat in meerdere zienswijzen gereageerd wordt op dit verslag zal de tekst worden aangevuld.
De door de appellant aangehaalde 'raadpleging' uit 2022 heeft geen betrekking op het huidige plan en de daarvoor gevoerde planprocedure. Het betrof een op eigen initiatief vroegtijdig gehouden 'deur aan deur' bezoek van de oorspronkelijke initiatiefnemers voor het landgoed. Dit was nog voordat het college een besluit had genomen over een eventuele medewerking aan de realisatie van een landgoed. De plannen zijn nadien substantieel veranderd. Paragraaf 6.2.1 verwijst ook niet naar die raadpleging uit 2022.
- b. In paragraaf 3.1 onder 6. wordt ingegaan op het gemeentelijk woningbouwprogramma in relatie tot de zes woningen in het plangebied. Zoals gesteld komen de woningen additioneel op het reguliere programma. Betaalbare woningen voor bijvoorbeeld starters worden elders gerealiseerd.
- c. De bedoelde cumulatie heeft geen betrekking op soortgelijke direct aansluitende plannen. Het plan voor een mogelijke uitbreiding van opslag bij de nabijgelegen bouwmarkt is daarbij kleinschalig, van een andere orde en in de voorbereidende fase. Om al toe te komen tot een verplichte milieueffectrapportage moet sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Dat is gelet op de karakter van dit plan in het geheel niet aan de orde.

13. Over de 'kaders' die bij de planvorming zijn meegegeven het volgende:

- a. De reden waarom uiteindelijk is gekozen voor een zestal woningen op het landgoed, en hoe dit moet worden gezien in relatie tot de genoemde landgoedvisie, is uitgelegd in paragraaf 3.1 onder punt 4. Belangrijk om te herhalen is dat gedurende het planproces er nog ruimte is geboden voor die zesde wooneenheid op de verdiepingsvloer van het beheergebouw. In genoemde paragraaf wordt ook gemotiveerd waarom is afgezien van één gebouwencomplex met drie wooneenheden en is gekozen voor een uitvoering in de vorm van een ensemble van woningen.
- b. Zie hiervoor onder a.
- c. Zie hiervoor onder a.

- d. Zie hiervoor onder a.
- e. In het inrichtingsplan zit aan de Linge een ligweide met enkele zitbankjes. Dit ter invulling van het idee van 'De Linge bereikbaar vanaf elk dorp'. Ter plaatse zal het terrein zo worden ingericht dat recreanten een kano kunnen in- of uitstappen. Het waterschap is geen voorstander van een haaks in de Linge gestoken aanlegsteiger. Een eenvoudige op het land gelegen vlonder biedt daarom straks de mogelijkheid om met een kano ter water te gaan (of aan land te gaan).

14. Over de opgesomde onduidelijkheden het volgende:

- a. Op verschillende plekken in de planstukken van het ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels met bijhorende bijlagen) zaten afbeeldingen van de toekomstige situatie van het landgoed. Deze afbeeldingen zijn niet altijd even duidelijk leesbaar en ook zitten er soms kleine verschillen tussen. De opmerkingen worden ter harte genomen en de afbeeldingen zullen worden bewerkt en in een beter format beschikbaar komen. Het gaat dan met name om de hoofdkaart (afbeelding 3) die onderdeel is van bijlage 2 van de regels (= beheer- en inrichtingsplan). Dit omdat deze kaart een juridische betekenis heeft. De overige afbeeldingen van het toekomstige landgoed in de planstukken hebben veelal een algemeen informerende betekenis.
- b. De hoofdentree van het landgoed komt nabij de begraafplaats. Daar waar nu ook de afrit ligt naar de landbouwpercelen. De ontsluiting van het landgoed is nader aangeduid op de verbeelding.
- c. Zie ook onder a. De afbeeldingen (schetsontwerp van het landgoed en doorsnede plangebied) zullen worden aangepast.
- d. Op de afbeeldingen van het landgoed zal de begrenzing van betrokken percelen duidelijk zichtbaar worden gemaakt. Daarbij opgemerkt dat de verbeelding van het bestemmingsplan de juridische begrenzing van het plangebied aangeeft.
- e. Zie onder a.
- f. De toegang van het landgoed komt ook nabij de begraafplaats (zie hiervoor onder b.). Op de verbeelding en in de regels is dat vastgelegd.
- g. De term 'zorginstelling' is abusievelijk opgenomen in paragraaf 4.1 van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (= bijlage 2 van de plantoelichting) en zal worden verwijderd.
- h. Het aantal woningen (6) is wel degelijk via de verbeelding en de regels vastgelegd. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn er vijf bouwvlakken. Per bouwvlak is maximaal 1 wooneenheid toegestaan (aanduiding op de verbeelding in combinatie met artikel 5.1 onder a.). De zesde wooneenheid is geregeld binnen de bestemming 'Natuur'. Hiervoor is in artikel 3.1 onder e. bepaald dat 'wonen' is toegestaan: *"uitsluitend op de verdieping en ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat maximaal één woning is toegestaan"*.
- i. De bandbreedte voor de hellingsgraad van de daken van de woningen (minimum en maximum) zoals juridisch bepaald in de regels en geadviseerd in het beeldkwaliteitsplan zal op elkaar worden afgestemd. Dat betekent dat bij de vijf (schuur)woningen ook in de regels een minimum dakhelling van 45° wordt

- opgenomen. De maximum dakhelling blijft 60°. Aanvullend wordt ook voor de beheerderswoning een (maximum) dakhelling in de regels opgenomen. Bij de uitvoering van de woningen is enige onderlinge variatie in de kappen niet uit te sluiten. Het is niet de bedoeling dat het identieke woningen moeten worden. Enige variatie/speelsheid bij de uitvoering komt de beeldvorming ten goede. Als er maar sprake blijft van een samenhangende architectuur (een ensemble).
- j. Het voorblad van het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast. Ten onrechte wekt het de suggestie dat het meest westelijke perceel ook onderdeel uitmaakt van het landgoed.
 - k. De goothoogte van de woningen is juridisch vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. De goothoogte betreft telkens maximaal 3 meter. De incorrecte passage in de mer-beoordeling zal worden aangepast.
 - l. De locatie waar de beheerderswoning komt te staan is op de verbeelding met de aanduiding 'wonen' juridisch vastgelegd. Het vloerpeil is daarbij niet anders dan bij de vijf schuurwoningen (minimaal 3.20 +NAP en maximaal 3.50 +NAP). Ook de toegangsweg van het landgoed komt niet op die plek (zie hiervoor bij f.).
 - m. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de context van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zie ook paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting).
15. De woningen komen in het oostelijk deel van het plangebied. De woningen worden als een cluster (ensemble) gebouwd en niet willekeurig over het landgoed verdeeld. De woningen worden daarbij weer omzoomd door nieuwe natuur/landschap. Aan de oostzijde is dat bijvoorbeeld een perceel met hoogstamboomgaarden. Al met al is dus ook in het oostelijk deel van het landgoed sprake van een groene uitstraling. Om een en ander nog beter te borgen is besloten enkele aanpassingen door te voeren op de verbeelding en in de bouwregels (zie bij punt 18).
16. Zie ook punt 15. De locatiekeuze van de woningen is verder toegelicht in onder meer paragraaf 2.1. Het eindbeeld is een landgoed waarin de woningen maar een klein onderdeel vormen.
17. De genoemde bomen staan in het talud van de Lingedijk. Het talud zit nagenoeg niet in het plangebied van dit bestemmingsplan. Het betreffende talud is namelijk op een klein stukje na geen eigendom van de initiatiefnemers van het landgoed. De bomen hoeven voor de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet te verdwijnen.
18. Over de opmerkingen over de kaders voor de bouwplannen het volgende:
- a. Oversteken van woningen gaan meetellen bij de maximale toegestane oppervlakte aan bebouwing als er geen sprake is oversteken van ondergeschikte aard. De maximale oppervlakte aan bebouwing per woning is vastgelegd (200 m²).
 - b. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is voor de realisatie van de vijf schuurwoningen een aaneengesloten bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen. Daarbinnen is voor elke woning nog een afzonderlijk bouwvlak opgenomen. Deze

bouwvlakken zijn met een oppervlakte van $\pm 300 \text{ m}^2$ ruimer bemeten dan de hoeveelheid toegestane aan gebouwen (200 m^2). Dit om enige flexibiliteit in het plan te houden. De breedte van die bouwvlakken ligt daarbij overwegend op krap 13 meter. Deze opzet ondersteunt de bedoeling om hier schuurwoningen te krijgen. Voor een verdere verkleining van de bouwvlakken is geen aanleiding. Deze planmethodiek is al sturender dan de wijze waarop omliggende woningen, waaronder de door de appellant genoemde woningen aan de Groeneweg en Lingedijk, in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' zijn geregeld. Daar is enkel sprake van een algemeen bestemmingsvlak 'Wonen' zonder een nader bouwvlak.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de planmethodiek van het ontwerpbestemmingsplan nog eens kritisch bekeken. Daarbij is vooral bekeken of de bestemming 'Wonen' buiten de hiervoor beschreven bouwvlakken kan worden verkleind. Hierdoor wordt namelijk de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen en bouwen van aan de woning verbonden bijbehorende bouwwerken verder beperkt.

Besloten is om voor elke schuurwoning een afzonderlijke bestemmingsvlak 'Wonen' op te nemen die veel kleiner is dan die in het ontwerpbestemmingsplan. Voor het hoofdgebouw binnen dat bestemmingsvlak is dan weer een bouwvlak opgenomen overeenkomstig het ontwerpplan. Aan de achterzijde en één zijkant van elke schuurwoning is nog een smalle strook met de bestemming 'Wonen' overgebleven.

Voor de tuinen/groene aankleding rondom de schuurwoningen wordt de nieuwe bestemming 'Groen' opgenomen ter vervanging van de voormalige woonbestemming. In die bestemming is het bouwen van bouwwerken of bouwwerken geen gebouwen zijnde niet toegestaan.

Aanvullend wordt binnen de bestemming 'Natuur' het bouwvlak voor de beheerderswoning aanzienlijk verkleind.

- c. De referentiebeelden in het beeldkwaliteitsplan zijn ter ondersteuning van de uitgewerkte bebouwingscriteria (zoals de hoofdvorm van de woningen, het gevelbeeld en materiaalgebruik) opgenomen. De uiteindelijke omvang van de woningen wordt bepaald door de bouwregels van het bestemmingsplan. De visualisaties betreffen dus geen beelden van de woningen die er feitelijk gaan komen. Het gebruik van metaal voor onderdelen van de woningen (bijv. kozijnen) wordt niet uitgesloten in de bebouwingscriteria.
- d. Bij de planuitwerking is er bewust voor gekozen om de woningen op het landgoed niet te plaatsen binnen het bestaande bebouwingslint aan de Lingedijk (zie hiervoor ook punt 3.). De woningen komen nu als een zelfstandige ensemble van de dijk af staan. Bij de positionering van de woningen is vervolgens rekening gehouden met onder meer zichtlijnen vanuit de dijk. Zo is er ruimte tussen de woningen en hun dakvlakken gehouden. Verder is het van belang dat vanuit de nieuwe woningen het omliggende

landgoed kan worden ervaren. Het eindresultaat is daarmee de genoemde alzijdige oriëntatie (zie ook onderdeel 'visie' van het beeldkwaliteitsplan).

- e. Over de dakhellingen is nader ingegaan bij punt 14 onder i. De meerwaarde van het vastleggen van een maximale dakhelling van 45° voor alle gebouwen wordt niet ingezien. Ter vergelijking; voor de bestaande woningen aan de Lingedijk voor zover gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied 2022" is een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60° van toepassing. Deze maatvoering geldt ook voor de woning van de appellant.
- f. De term 'vloerpeil' zal in artikel 1 van de regels (begrippen) nader worden beschreven.
- g. In het inrichtingsplan is al ruimte gereserveerd voor 'fruitteelt'. Oostelijk van de woningen komt een hoogstamboomgaard. Het landgoed moet aanvullend ook concrete natuurdoelen bevatten. Dit wordt in het overige deel van het landgoed gerealiseerd. Verdere uitbreiding van de 'fruitteelt' zou ten koste gaan van die natuurdoelen. Er is nu sprake van een evenwichtige invulling van het landgoed. De uitvoering van het inrichtingsplan is juridisch geborgd door de in de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting (= artikel 5.3.4).

19. Onder 18 punt d. is nader ingegaan op de positionering van de woningen. De uitkomst hiervan is dat niet alle woningen (bijna) haaks op de Lingedijk staan. De buitenste twee schuurwoningen komen meer evenwijdig ten opzichte van de dijk te staan. Binnen de gehanteerde uitgangspunten (privacy bewoners, connectie met het omliggende landgoed en bezonning) wordt geen ruimte gezien om verder schuiven met de bouwpercelen. Wel wordt bij de oostelijke woning, zoals bij alle vijf schuurwoningen, de mogelijkheid voor het (vergunningsvrij) bouwen ruimtelijk ingeperkt door de bestemming 'Groen' voor plandelen die in het ontwerpplan nog de bestemming 'Wonen' hadden (zie ook 18 b.).

Aanpassingen bestemmingsplan

- 1. Paragraaf 3.2 (uitgangspunten) van de Quicksan verkeer (bijlage 13 van de toelichting) zal worden aangepast wat betreft de zinsnede dat parkeren op de rijbaan verboden is.
- 2. De in de planstukken opgenomen afbeeldingen van het toekomstige landgoed zullen op elkaar worden afgestemd. Uitgangspunt hierbij is het ontwerp van het landgoed zoals opgenomen in het aan de regels gekoppelde beheer- en inrichtingsplan. De afbeeldingen zullen tevens een betere leesbaarheid krijgen. Tevens zal op de afbeeldingen de begrenzing van het landgoed worden aangegeven.
- 3. De vermelding van een 'zorginstelling' zal worden verwijderd uit paragraaf 4.1 van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (= bijlage 2 van de plantoelichting).
- 4. De in paragraaf 4.7 (water) opgenomen doorsnede van het landgoed zal in een beter leesbare uitvoering worden opgenomen.
- 5. Op de voorpagina van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 van de regels) wordt de begrenzing van het plangebied correct aangegeven.
- 6. In paragraaf 2.3 (omvang van het plan) van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (= bijlage 2 van de plantoelichting) zullen de juiste maten voor de goot- en nokhoogtes zoals vermeld in de planregels worden opgenomen.

7. In artikel 1 (Begrippen) zal het begrip vloerpeil worden toegevoegd: 'de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer'.
8. In artikel 3 (Natuur) wordt bij de bouwregels voor de beheerderswoning een maximale dakhelling van 50° opgenomen.
9. In artikel 5 (Wonen) wordt bij de bouwregels de minimale dakhelling voor de 5 schuurwoningen gewijzigd van 30° naar 45°.
10. Voor elke schuurwoning wordt een afzonderlijk bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen met daarin een bouwvlak voor het hoofdgebouw.
11. De overige plandelen die in het ontwerpbestemmingsplan ook de bestemming 'Wonen' hadden zullen de bestemming 'Groen' krijgen.
12. Het bouwvlak voor de beheerderswoning binnen de bestemming 'Natuur' zal worden verkleind.

Uitsnede uit de aangepaste verbeelding na verwerking punten 10, 11 en 12



13. Aan de regels wordt de nieuwe bestemming “Groen” rondom de schuurwoningen toegekend met de volgende bepalingen:

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c waterberging.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mogen geen bouwwerken of bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- 1 ophogen, afgraven, afschuiven, ontgronden en egaliseren;
- 2 het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
- 3 het opruimen/verwijderen van wegen en paden;
- 4 het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
- 5 het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratie-onderzoek;
- 6 het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem dieper dan 30 cm;

- b Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.

- c De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:

- 1 het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande beplantingen en de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- 2 reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreden van dit plan;
- 3 passen binnen het beheer- en inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2;

- d De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stel-

- e Alvorens een vergunning ten aanzien van de onder a, sub 2 bedoelde werken en werkzaamheden te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies van de waterbeheerder in.

3.3 Lingedijk, Buurmalsen (documentnr.: 1327180)

Samenvatting zienswijze

De appellanten wonen direct tegenover het plangebied. Het plan heeft nadelige gevolgen, en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze bestaat uit een hoofdreactie en een tweetal bijhorende inhoudelijk bijlagen met verdere uitwerkingen. Het gaat hierbij om een nadere toelichting van de zienswijze (= bijlage 2) en een hierbij horende onderbouwing (= bijlage 3). Bijlage 1 bij de zienswijze betrof de publicatietekst uit het Gemeenteblad van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In de hoofdreactie wordt het volgende aangevoerd:

1. Het plan voldoet niet aan het collegebesluit van 29-8-2023 voor de feitelijke doorstart met het landgoedinitiatief. Dit is ook het geval met betrekking tot het beleid 'Land Goed voor landschap', het startdocument van het Gelders Genootschap en een eerdere interne memo over de toekomst van betrokken buitendijkse percelen. Het is onduidelijk hoe deze voorwaarden zijn meegewogen in het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting maakt dit niet duidelijk.
2. De quickscan verkeer gaat enkel en alleen over de verkeersbewegingen van de bewoners van de woningen. Het recreatieve gebruik van het landgoed is echter niet meegenomen. Ook zijn de verkeersintensiteiten (2021) niet representatief i.v.m. de coronaperiode. Appellanten ervaren momenteel al veel verkeersoverlast op de Lingedijk. Eerst dient de verkeersveiligheid op de Lingedijk te zijn verbeterd.
3. Het woongenot zal onevenredig worden aangetast. Het uitzicht op de boomgaarden zal worden aangetast. De villa's zijn te groot en niet passend in de omgeving. Ook moet rekening worden gehouden met zichtlijnen vanaf de dijk vanwege belangen voorbijgangers.
4. Kennis is genomen van de vooroverlegreactie van het waterschap en deze strookt niet met de mededeling in de toelichting dat water geen belemmering vormt voor het plan.
5. Gevreesd wordt voor waardedaling van de woning. Het nadeel voor omwonenden dient zo klein mogelijk te worden gehouden.
6. De gemeente moet voor deze groen gelegen villawijk naar een andere locatie te zoeken. De huidige locatie is gelegen op een gezichtsbepalende plek bij het entree van het dorp en daardoor niet passend.

Afsluitend wordt verzocht af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan dan wel, met inachtneming van de zienswijze, een ander plan vast te stellen.

In de nadere toelichting en bijhorende onderbouwing van de zienswijze worden de volgende zaken benoemd:

In de basis wordt de ontwikkeling van natuur ondersteund. Echter het huidige plan doet onvoldoende recht aan de waarden van het specifieke gebied en geeft onvoldoende meerwaarde voor de omringende dorpen en de volgende generatie om de geplande bebouwing te rechtvaardigen:

7. Het plan levert een significante belemmering op tot het op heden vrije uitzicht op de boomgaarden met prachtige bloesem in de lente.
8. Dit is ook van toepassing vanuit het perspectief van de voorbijgangers (o.a. toeristen).
9. Gezien de klimaatverandering wordt de bouw van woningen in een gebied dat is bestemd voor waterberging als onbegrijpelijk gezien mede in belang van volgende generaties.

Mocht toch worden besloten het plan doorgang te laten vinden dan wordt verzocht het plan pas goed te keuren als rekening is gehouden met de volgende bezwaren:

10. Verplaats de woningen naar een andere plek op het landgoed. Voorgesteld hiervoor wordt de locatie tegenover de begraafplaats waar het perceel ook dieper is. Dit is ook historisch logischer. In bijlage 3 wordt in dit verband gewezen op de oude functies van de percelen. Eén van de oude functies was een hoeve ter hoogte van de begraafplaats.
11. Eerst dient er een totaalplan te komen dat de verkeersveiligheid van de Lingedijk sterk verbetert. Genoemd wordt onder meer het verlagen van de maximum snelheid, de aanleg van een veilig fietspad en het beperken van het vrachtverkeer. Met betrekking tot het laatste wordt gewezen op uitbreidingsplannen van bedrijven in Tricht. In bijlage 3 worden t.a.v. het onderwerp verkeer nog de volgende zaken benoemd:
 - a. De quickscan verkeer geeft aan dat de verkeersintensiteit ter plekke al te veel is. De huidige intensiteit (4500 mvt/etmaal) is hoger dan waarvoor de dijk geschikt is (3500 mvt/etmaal). Door het landgoed komt er verkeer bij (staat ook in de MER-beoordeling).
 - b. Er wordt in de quickscan verkeer geen melding gemaakt van de wensen vanuit de gemeente om een fietspad aan te leggen.
 - c. In de quicksan verkeer wordt uitgegaan van verkeersdata uit 2021 (coronaperiode).
 - d. De verkeersaantrekkende werking door de recreatiefunctie van het landgoed is niet opgenomen in de quickscan verkeer. Ook wordt niet ingegaan op het parkeren van bezoekers.
 - e. Parkeren langs de dijk door bezoekers dient te worden voorkomen. Er is nu geen parkeerverbod. In de quickscan verkeer staat in paragraaf 3.2 (uitgangspunten) ten onrechte dat parkeren op de rijbaan verboden is.

- f. De voorgestelde toerit naar het landgoed tegenover huize Ravenstein wordt niet veilig geacht (het is een onoverzichtelijke bocht).
12. Er zitten onwaarheden in het bestemmingsplan. Het besluit dient op de juiste informatie te worden gebaseerd: In bijlage 3 worden hierbij de volgende zaken benoemd:
- a. De participatie zoals beschreven in het plan is er niet geweest. In 2022 is de omgeving geraadpleegd met een ander plan waarbij de woningen op een ander deel van het perceel stonden.
 - b. De villa's dragen niet bij aan het woontekort. Er zal geen doorstroming zijn.
 - c. Anders dan wat in de vormvrije m.er. wordt gesteld is er wel een cumulatie met andere plannen. Verwezen wordt naar plannen van een nabijgelegen bouwmarkt en uitbreidingsplannen van bedrijven in Tricht.
13. Er wordt afgeweken van eerder door het college gestelde kaders. In bijlage 3 worden hierbij de volgende zaken benoemd:
- a. Er is nu sprake van zes woningen (in plaats van eerder genoemde 4 à 5 woningen) met meer volume.
 - b. Het aantal van vijf woningen komt ook terug in de kaders meegegeven door het Gelders Genootschap.
 - c. Het aantal woningen betreft meer dan het genoemde aantal van 3 wooneenheden in de nota 'Land Goed voor Landschap'.
 - d. Er is geen sprake van één gebouwencomplex zoals genoemd in de Landgoednota.
 - e. Onduidelijk is waar het steigertje komt dat het huidige college heeft afgesproken in het coalitieakkoord ('De Linge bereikbaar vanaf elk dorp').
14. Het plan is onduidelijk en bevat het tal van strijdigheden tussen de documenten en regels onderling. In bijlage 3 worden hierbij de volgende zaken benoemd:
- a. Het schetsontwerp voor het landgoed is niet goed leesbaar. De afbeelding (blz. 9) is te klein om het plan goed te kunnen beoordelen. Verzocht wordt om een groter formaat van het ontwerp.
 - b. Niet duidelijk is waar de ingang voor het gebied komt.
 - c. De teksten (afbeelding blz. 9) en cijfers van de maatvoering (afbeelding blz. 39) zijn in verschillende afbeeldingen niet goed leesbaar.
 - d. In de afbeelding op blz. 9 ontbreekt de begrenzing van het plangebied.
 - e. De afbeelding op blz. 9 van de toelichting wijkt op onderdelen af van de gedetailleerde kaart die is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting (schetsontwerp toekomstige situatie).
 - f. In de quickscan verkeer staat weer een iets andere schets. De daarin opgenomen toegang tegenover het Spijksepad wordt wel als een betere locatie beschouwd dan die tegenover Lingedijk 24-32. Deze ingang moet visueel en tekstueel worden vastgelegd in de toelichting en de regels.
 - g. In de MER-rapportage wordt op enig moment (blz. 14: onder nader te beoordelen aspecten) over een zorginstelling gesproken. Dit is geen juiste informatie.

- h. Het aantal woningen wordt niet gedefinieerd in de regels. Dit mogen er niet meer dan vijf zijn.
- i. In de planregels wordt een flauwere dakhelling (minimaal 30°) voorgeschreven dan in het beeldkwaliteitsplan (minimaal 45°). De voorkeur gaat uit naar de flauwere dakhelling met een uniform karakter voor alle woningen.
- j. Op de titelpagina van het beeldkwaliteitsplan wordt een groter plangebied gesuggereerd dan feitelijk het geval.
- k. In de MER-beoordeling wordt ten onrechte gesproken over een goothoogte van zes meter.
- l. In de MER-beoordeling wordt gesuggereerd dat de beheerderswoning hoog komt te liggen op de toegangsweg naar de Lingedijk en niet laag in de uiterwaarden. Dit moet duidelijk worden gemaakt met een goed leesbare doorsnede.
- m. Bij de MER-beoordeling wordt ten onrechte uitgegaan van het standpunt dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Indien in het meest onwenselijke geval het plan zoals nu ter inzage is gelegd wordt vastgesteld dan wordt verzocht dit pas te doen als de punten t.a.v. het landschappelijk karakter en de esthetiek zijn verwerkt. Daarbij gaat het om:

- 15. De verhouding groen-bebouwing moet niet alleen op de 10 hectare worden toegepast maar ook op kleinere schaal.
- 16. Er is nu geen sprake van goede inpassing in het landschap door de concentratie van bebouwing op een relatief smal en ondiep perceel. Ter plaatse zijn de woningen niet te gast zoals in paragraaf 2.2 van de toelichting wordt gesteld.
- 17. Verzocht wordt om de bestaande perenbomen op het dijktafval te handhaven.
- 18. De kaders voor met name de bouwplannen moeten beter worden gedefinieerd. In bijlage 3 worden hierbij de volgende zaken benoemd:
 - a. De regels stellen ten onrechte geen beperking aan de lengte van de dakkappen. Gewezen wordt op mogelijk hele grote dakoverstekken.
 - b. Verzocht wordt om een maximale breedte van de woningen aan te geven vergelijkbaar met woningen aan de Groeneweg en Lingedijk 28 en 20.
 - c. De referentiebeelden laten veel te massale woningen zien. De metalen dak- en gevelafwerkingen in de referentiebeelden zijn niet passend bij het landschappelijke karakter. Bovendien strookt dit niet met de toegestane materialen in het beeldkwaliteitsplan.
 - d. De logica om te kiezen voor een alzijdige oriëntatie voor de woningen dient nader te worden toegelicht.
 - e. Voorgesteld wordt om de dakhellingen van alle gebouwen niet steiler te laten zijn dan 45°. Dit zou ook moeten gelden voor de werkschuur waarvoor nu sprake is van een maximale dakhelling van 50°.

- f. Verzocht wordt om een definitie op te nemen voor het vloerpeil (afgewerkte begane grondvloer).
- g. Verzocht wordt om de oude functie 'fruitteelt' meer ruimte te geven in het gebied.

19. Gewezen wordt de positionering van de meest oostelijke schuurvilla. Deze blokkeert het zicht vanaf de dijk. Verzocht wordt om de woning zodanig te draaien dat het uitzicht vanaf de dijk zo minimaal wordt geblokkeerd. Niet alleen het zicht naar huize Ravenstein is van belang.

Reactie gemeente

Algemeen

Deze zienswijze is ingebracht door bewoners van een aan noordzijde van de Lingedijk gelegen woning. Deze woning is gelegen tegenover het deel van het nieuwe landgoed waar de woningen zijn geprojecteerd. De meest nabijgelegen woning op het landgoed ligt straks op ± 55 meter van de voorgevel van de woning (gerekend tot grens van bouwvlak van die woning op het landgoed). Het gaat hierbij om de meest oostelijk gelegen woning op het landgoed. Deze woning staat overigens niet recht voor de woning van deze appellant maar enigszins afzijdig.

Omdat de zienswijze inhoudelijk identiek is aan de vorige zienswijze wordt voor de beantwoording verwezen naar de 'reactie gemeente' in paragraaf 3.2.

Aanpassingen bestemmingsplan

Zie voorgestelde aanpassingen in paragraaf 3.2.

3.4 Lingedijk, Buurmalsen (documentnr.: 1328669)

Samenvatting zienswijze

1. Er is met zes grote villawoningen in de uiterwaarden geen sprake van toekomstbestendigheid. Door het stijgende water dient het uiterwaardengebied gebruikt te worden voor de veiligheid van de huidige bewoners rondom de Linge. Er komen geen betaalbare woningen op een veilige plek voor toekomstige generaties.
2. Er is nu al sprake van veel onveilige verkeerssituaties op de Lingedijk. Weggebruikers rijden te snel en er is veel vrachtverkeer. Fietzers en wandelaars moeten regelmatig uitwijken voor het verkeer. Van een veilig wegverkeer zoals vermeld in het bestemmingsplan (gebaseerd op het beperkte aantal ongelukken) is dan ook geen sprake.
3. Nieuwe bebouwing zal tot meer verkeer leiden. De bewoners zullen gelet op hun financiële mogelijkheden waarschijnlijk grote vervoersmiddelen hebben. Verder wordt

gewezen op uitbreidingsplannen van een nabijgelegen bouwmarkt wat tot extra zwaar vrachtverkeer zal leiden. Ook de plannen voor een grote parkeerplaats worden genoemd.

4. De aanleg van een kleine moderne villawijk wordt als niet passend in het Lingelandschap aangemerkt. De bebouwing is groots opgezet, zeer zichtbaar vanaf de Lingedijk. De bebouwing schaadt het natuurschoon. Dit laatste zou in strijd zijn met de rangschikking als landgoed.
5. Een alternatieve invulling van (een deel van) de uiterwaarden met bij- en vlindervriendelijke bloemenweide wordt als beter passend aangemerkt. Publieke toegankelijkheid is daarbij niet nodig omdat er wandelgebieden aan de overkant van de Linge zijn.
6. Mocht er toch voor bebouwing worden gekozen dan zou die bebouwing in het westen van het plangebied (nabij de begraafplaats) moeten komen. Gedacht kan daarbij worden aan een vorm van een hoeve met een kleiner bouwoppervlak met meerdere appartementen.
7. Er moet een duidelijk plan zijn om de verkeersveiligheid van de Lingedijk te verbeteren. Waarbij gewezen wordt op het verlagen van de maximum snelheid, beperking van het vrachtverkeer, een veilig fietspad en de mogelijkheid voor wandelaars om het gehele stuk van de Lingedijk Buurmalsen te bewandelen zonder gevaar.

Afgesloten wordt met het verzoek om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen na overleg met alle betrokkenen, zodat er een beter passend plan opgezet kan worden dat recht doet aan het unieke landschap.

Reactie gemeente

Algemeen

Deze zienswijze is ingebracht door bewoners van een aan noordzijde van de Lingedijk gelegen woning. Deze woning is gelegen tegenover het deel van het nieuwe landgoed waar de woningen zijn geprojecteerd. De meest nabijgelegen woning op het landgoed ligt straks op ± 65 meter van de voorgevel van de woning (gerekend tot grens van bouwvlak van die woning op het landgoed). Het gaat hierbij om de meest oostelijk gelegen woning op het landgoed. Deze woning staat overigens niet recht voor de woning van deze appellant maar afzijdig. Aan de westzijde ligt vervolgens de schuurwoning op ten minste 70 meter. Ook die woning ligt afzijdig.

1. In paragraaf 2.1 is bij de beantwoording van de zienswijze van waterschap Rivierenland uitgebreid ingegaan op het bouwen van woningen in de uiterwaarden in relatie tot de verwachte toename van de waterafvoer door de effecten van klimaatverandering. Dit mede in de context van de discussie 'water en bodem sturend'. De conclusie is dat de locatie waar de woningen komen hoogwatervrij is én dat het gehele landgoed juist een bijdrage gaat leveren aan meer waterberging voor de Linge.

2. In paragraaf 3.1 onder punt 8. en paragraaf 3.2 onder punt 14. wordt nader ingegaan op de verkeerseffecten van dit plan. De verkeersbijdrage van dit project (toename van verkeersbewegingen op de Lingedijk) is zeer beperkt en gaat op in het heersende verkeersbeeld. Het huidige verkeersgedrag van (sommige) automobilisten kan niet worden toegerekend aan dit project. Gehouden moet worden aan de verkeersregels van dit binnen de bebouwde kom gelegen wegvak (o.a. maximum snelheid van 50 km/u). Voor wandelaars zou het landgoed juist een (gedeeltelijk) alternatief voor het wandelen op de Lingedijk kunnen vormen.
3. Zie hiervoor punt 2. De plannen (in ontwikkeling) voor de nabijgelegen bouwmarkt betreft vooral het vergroten van de mogelijkheden voor buitenopslag. Dit betreft een zelfstandig project dat zich nog in de oriëntatiefase bevindt. Het vergroten van de opslag zal eerder leiden tot een afname van het aantal expeditie-bewegingen dat noodzakelijkerwijs benodigd is voor het functioneren van de bouwmarkt. Er kunnen immers meer goederen in de opslag gestald worden, waardoor het mogelijk is om minder frequent te bevoorraden. Het landgoed zelf genereert overigens geen extra vrachtverkeer. Het gaat hier om reguliere woningen met een gangbaar verkeerspatroon (aantal verkeersritten en soort vervoer).
4. Over de inpassing van het landgoed inclusief de bijhorende woningen in het Lingelandschap wordt onder meer nader ingegaan in paragraaf 3.1 onder 1. en paragraaf 3.2 onder 3. De conclusie is dat het landgoed van toegevoegde waarde zal zijn voor dit gebied. Een plan met een meervoudige doelstelling met daarbinnen een beperkt bouwprogramma.
Het landgoed als geheel zal onder de Natuurschoonwet 1928 worden gebracht. Het plan is niet strijdig met de voorwaarden die worden gesteld voor rangschikking onder deze wet.
5. Het plan bevat juist veel kansen voor extra natuurwaarden waaronder die voor insecten (bijen en vlinders). De realisatie van die natuurwaarden wordt juridisch geborgd door de voorwaardelijke verplichting in de planregels (= artikel 5.3.4).
Het openstellen van het nieuwe landgoed voor wandelaars is een aanvulling op andere wandelmogelijkheden in de omgeving. De verwijzing van de appellant naar het plantsoen en de Heemtuin (overzijde van de Linge) betekent wel dat eerst via de Lingedijk en het fietspad over de brug gewandeld moet worden. Voor direct omwonenden is het landgoed veel beter bereikbaar. Bij nieuwe landgoederen is openstelling voor derden een beleidsmatig/bestuurlijk meegegeven randvoorwaarde.
6. De keuze voor de locatie van de woningen is nader verantwoord in artikel 3.1 onder 10. De suggestie van de verplaatsing van de woningen naar de westzijde van het plangebied wordt niet overgenomen.

7. Het verkeerskundig effect van dit project zelf is dermate beperkt dat de realisatie hiervan niet afhankelijk kan worden gesteld van eventuele wegaanpassingen aan de Lingedijk. De realisatie van een vrijliggend fietspad langs de hele Lingedijk is niet uitvoerbaar binnen dit plangebied. De realisatie van het nieuwe landgoed kan hier daarom niet afhankelijk van worden gesteld. Dit temeer daar het landgoed zelf een zeer beperkte invloed heeft op de verkeerssituatie op de Lingedijk. Een nieuw initiatief, zoals in dit geval de aanleg van het landgoed, hoeft bovendien bestaande knelpunten buiten het eigen plangebied niet op te lossen.

Aanpassingen bestemmingsplan

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de planstukken.

3.5 Lingedijk, Tricht (documentnr.: 1317924)

Samenvatting zienswijze

1. De appellant beschrijft dat hij steeds bewuster wordt van de gevaren van hoog water in ons land. Nog onlangs (4 januari 2024) was de Linge weer in het nieuws door hoog water. Huizen in o.a. de uiterwaarden van Leerdam dreigden (o.a. door problemen met pompcapaciteit in het Kolffgemaal) onder te lopen. De appellant vindt het daarom geen goed idee om in de uiterwaarden van de Linge huizen te bouwen. Verwezen wordt daarbij naar o.a. Beleidslijn Grote Rivieren, de kamerbrief Water en Bodem Sturend (minister Harbers) en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie. Ook het regionale waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Watervisie 2025 van waterschap Rivierenland worden genoemd.
2. Voor dit plan wordt de hele breedte van de uiterwaard volgebouwd. Hierdoor ontstaat er een flessenhals. Er komt minder waterbergend vermogen doordat de huizen op een terp worden gebouwd. Ook de toegangsweg wordt opgehoogd. De aanleg van een waterpartij doet het waterbergend vermogen niet toenemen, waar water staat kan geen water worden geborgen. Slecht het verlagen van de gehele uiterwaard zal het waterbergend vermogen doen toenemen.
3. De aanleg van wandelpaden en het recreatief gebruik wordt niet nodig geacht. Verwezen wordt hiervoor naar de overzijde van de Linge (Heemtuin). De Lingedijk is te druk voor wandelaars en recreatie zal uitnodigen tot het toenemen van overlast door hangjongeren. Meer wandelaars en fietsers op dit stuk Lingedijk is verkeerstechnisch niet wenselijk onder meer door zwaar vrachtverkeer en hoge rijsnelheden.
4. Beschreven wordt dat de natuur in de uiterwaarden heel waardevol is maar dat de biodiversiteit er in de loop der jaren sterk achteruit is gegaan. Bij een uiterwaard wordt het uitzicht naar de rivier niet belemmerd. Hoge bomen en bebouwing passen daar niet

in. Nabij de bebouwing zal meer licht komen (lichtvervuiling) wat de donkere corridor langs de Linge weer een stukje kleiner maakt.

5. Het plan is strijdig met uitgangspunten van de Nationale Omgevingsvisie op onderdelen als klimaatadaptatie, bodemdaling en het rekening houden met het waterbergend vermogen van de bodem. De effecten van maatregelen mogen niet worden afgewenteld op toekomstige generaties of gebieden.
6. Afsluitend wordt gesteld dat het bouwen van huizen op een terp en het laten groeien van bomen in de uiterwaarden geheel niet passen in het beeld van de uiterwaarden. Het past ook niet in het huidige beleid ten aanzien van bouwen in de uiterwaarden. De enige mogelijke ontwikkeling is het toestaan van het verlagen van de uiterwaard, het terugbrengen van landschappelijke elementen en/of de inrichting als nevengeul.

Reactie gemeente

1. Voor de beantwoording van de vragen omtrent de wenselijkheid van bouwen in de uiterwaarden in relatie tot de hoogwaterproblematiek wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van waterschap Rivierenland (paragraaf 2.1). De conclusie is dat het plan juist terdege rekening houdt met inzichten rond de verwachte toename van waterafvoer door de Linge als gevolg van klimaatverandering (toename piekbuien).
2. Er wordt slechts in een beperkt deel van de uiterwaarden gebouwd. De woningen komen daarbij ook niet direct aan de Linge. Verder is ter plaatse geen sprake van een flessenhals. Door de aanwezigheid van de jachthaven aan de overzijde van de woningen heeft de Linge hier juist effectief meer ruimte dan elders. Als er al sprake is van een flessenhals dan ligt die wat oostelijker ter plaatse van de brug tussen Buurmalsen en Geldermalsen (Rijksstraatweg). Door de aanleg van een in open verbinding met de Linge staande waterpartij met verlaagde randzone (natuurdoeltype rietmoeras) komt er wel degelijk extra waterbergende ruimte voor de Linge beschikbaar. Het plangebied kan in de huidige situatie bij hoog water niet worden benut door de Linge. Dat is straks wel het geval. Zie verder ook de beantwoording bij paragraaf 2.1.
3. Recreatief medegebruik van het landgoed levert ten opzichte van de huidige situatie wel degelijk meerwaarde op. Omwonenden kunnen straks gebruik maken van het landgoed en hoeven dan juist niet naar elders (bijvoorbeeld genoemde Heemtuin) uit te wijken. Eenmaal op het landgoed hebben wandelaars geen last van het verkeer op de dijk.
4. Door de nieuwe natuurdoelen worden de natuurwaarden in het gebied juist versterkt. Gekozen is voor in het gebied passende natuurdoelen. Opgaande begroeiing is niet gebiedsvreemd voor uiterwaarden langs de Linge. Het grootste deel van het plangebied zal ingezet worden voor natuur- en landschapsversterking. Van lichtvervuiling is daarbij geen sprake. De woningen sluiten aan bij omliggende woonbebouwing en zullen geen

bijzondere bron van lichtvervuiling zijn. Overigens moet worden opgemerkt dat langs dit deel van de Linge donkerte geen gebiedskenmerk is. Dit onder meer door de al aanwezige bebouwing. Waarbij de aan de overzijde van de Linge gelegen woon- en winkelfuncties bij Achter 't Veer mede van invloed zijn.

5. Bij de beantwoording van de zienswijze van het waterschap is al uitgebreid ingegaan op het bouwen in de uiterwaarden in relatie tot klimaatadaptatie en waterbergend vermogen van de uiterwaarden. Verwezen wordt dan ook naar paragraaf 2.1.
6. In aanvulling op punt 5. nog opgemerkt dat het plan uitgaat van het gedeeltelijk verlagen van de uiterwaard. Dit onder meer voor het aanleggen van een natuurvijver met omliggend plas-drassituatie. Deze vijver fluctueert mee met het waterpeil van de Linge (= waterberging). Het waterschap heeft eerder aangegeven geen nevengeul te willen hebben. Ten slotte worden de woningen niet op een terp (voor bewoning aangelegde verhoging in het landschap) gebouwd maar wordt gebruik gemaakt van een bestaande natuurlijke hoogte in het gebied (zie ook paragraaf 2.1).

Aanpassingen bestemmingsplan

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de planstukken.

3.6 Spijksepad, Buumalsen (documentnr.: 1320812)

Samenvatting zienswijze

1. Gesteld wordt niet te zijn uitgenodigd voor het ontvangen van informatie.
2. De term landgoed wordt misleidend geacht met als enige doel 6 woningen met marge te verkopen.
3. De ontwikkeling van een natuurgebied is verstandig maar dan zonder woningen.
4. Het gebied is interessant als waterbergingsgebied om elders hoog water te voorkomen. Dit past niet met de bouw van zes woningen.
5. Getwijfeld wordt aan de genoemde oppervlakte van 10 hectare. De appellant veronderstelt dat het gebied kleiner is.

Reactie gemeente

1. De woning van deze appellant grenst niet aan het plangebied maar ligt hemelsbreed op ten minste 200 meter afstand. In het tussenliggende gebied staan woningen en erven van de bewoners aan de Lingedijk. De afstand verklaart waarom er geen persoonlijke uitnodiging is ontvangen. Overigens laat dat onverlet dat kennis is genomen van het ontwerpbestemmingsplan en er een zienswijze is ingediend.

2. Van misleiding is geen sprake het plan voor het nieuwe landgoed is een combinatie van nieuwe natuur en landschapsversterking en een beperkt aantal woningen.
3. Het geheel omvat een totaalplan waarbij de woningen als 'kostendrager' fungeren voor de realisatie van de nieuwe natuur en landschapsversterking.
4. Het plan biedt ook ruimte voor de berging van water van de rivier de Linge. Zie hiervoor ook antwoord bij de zienswijze van waterschap Rivierenland (paragraaf 2.1).
5. De percelen die betrokken zijn in het plangebied van het bestemmingsplan hebben een gezamenlijke oppervlakte van ± 10 hectare.

Aanpassingen bestemmingsplan

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de planstukken.

3.7 Vereniging tot Behoud van het Lingeland (documentnr.: 1327150)

Samenvatting zienswijze

De Vereniging tot Behoud van het Lingeland (hierna: de VBL) benoemt in haar zienswijze een zestal onderdelen waarop bezwaar wordt gemaakt tegen het voorliggende plan:

1. De onbebouwde uiterwaarden moeten vrij blijven van bebouwing. Er zal eerder ruimte moeten komen voor meer waterberging om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen.
2. Er is geen sprake van een nieuw landgoed zoals verwoord in de nota 'Land Goed voor Landschap' uit 2008. Uitgangspunt voor een landgoed in dit gebied is een woongebouw van 4000 m³ met drie wooneenheden (landgoedtype Lingehof/Weeromgoed). Nu is er sprake van 6 grote luxe villa's. De woningen zijn te groot, te hoog en te veel. Die afwijking is niet gemotiveerd. Bovendien liggen die villa's pal voor Huize Ravenstein, gezichtsbepalend aan de Lingedijk.
3. De woningen dragen niet bij aan het oplossen van het woningtekort in de gemeente West Betuwe ook niet via doorstroming.
4. Het voorliggende plan grijpt heel erg in op het landschap en tast daarmee de kernkwaliteiten aan. De woningen komen boven de dijk uit. De 'schuur'woningen zelf met teveel overstekende daken, zoals voorgesteld in het beeldkwaliteitsplan, misstaan in het landschap. Niet echt allure van een landgoed.
Het uitzicht van de woningen langs de Lingedijk zal behoorlijk worden belemmerd. Ook het open karakter en het zicht op de Linge wordt gewijzigd door de boomgroepen met doorkijkjes. Verwezen wordt naar de Streekgids Ruimtelijk Kwaliteit en Landschap waarin

het belang van panorama's vanaf de dijk als kernkwaliteit wordt genoemd. En dat het aaneengroeien van dorpen moet worden voorkomen door het ontwikkelen van 'groene wiggen'.

De toegankelijkheid van de Linge kan gerealiseerd worden bij het uitbreidingsplan voor een nabijgelegen bedrijf.

5. Er wordt niets gedaan aan de gevaarlijke verkeerssituatie op de Lingedijk. Er had tenminste een veilig fietspad in het plan opgenomen moeten worden.
6. Melding wordt gemaakt van een gesprek tussen de VBL en de initiatiefnemer. Hiervan is (incl. de geuite kritische houding tegenover bebouwing in de uiterwaarden) niets terug te vinden in het hoofdstuk 'participatie'.

Reactie gemeente

1. Over het thema waterberging in de context van de klimaatverandering is bij de beantwoording van de zienswijze van waterschap Rivierenland (zie paragraaf 2.1) al uitgebreid ingegaan. De slotconclusie is dat het integrale ontwerp van het landgoed met meervoudige doelstellingen (natuur, landschap, waterberging, recreatief medegebruik en een beperkt bouwprogramma) meerwaarde voor het gebied oplevert en daarbij ook uitvoerbaar is.
2. In paragraaf 3.1 onder punt 4. wordt nader ingegaan op de rol van de nota 'Landgoed voor Landschap' bij de planuitwerking voor dit landgoed. Daar staat ook beschreven waarom is gekozen om het beschikbare bouwvolume (voor woongebouw en bijhorende bijgebouwen) voor het type landgoed 'Lingehof' anders in te zetten. In plaats van één woongebouw van allure (4000 m³) wordt hiervoor in de plaats ruimte geboden aan vijf kleinere woningen van maximaal 800 m³. Een inhoudsmaat van 800 m³ is voor het buitengebied een gangbare norm voor vrijstaande woningen. De bouwhoogte is ook beperkt (een laag met kap). De zesde wooneenheid is een inpandig deelgebruik (bovenverdieping) van een bijgebouw. De woningen worden als een ensemble (architectonisch eenheid) uitgevoerd. Een woongebouw van allure zou gaan concurreren met Huize Ravestein en te dominant in het gebied aanwezig zijn. Vanaf de Lingedijk blijft het zicht op Huize Ravestein onveranderd.
3. Zoals in paragraaf 3.1 onder 6. beschreven gaat het hier niet om een regulier woningbouwproject maar om de realisatie van een landgoed. De woningen worden additioneel aan de woningvoorraad toegevoegd. Woningen voor specifieke doelgroepen zoals starters worden elders in de woonkernen zelf gerealiseerd.
4. In paragraaf 3.1 onder 3. wordt bij punt a. nader ingegaan op de toets aan de kernkwaliteiten van het gebied. Bij punt f. wordt de relatie met de streekgids 'Betuwe en Tielerwaard' gelegd. Duidelijk wordt gemaakt dat de kernkwaliteiten zoals bedoeld voor

de Groene ontwikkelingszone (Omgevingsverordening Gelderland) niet worden aangetast maar dat het plan vanuit dat perspectief een meerwaarde oplevert.

Bij de vormgeving van de woningen is niet gepoogd om imponerende allure te bereiken. Gekozen is voor een rustig (ingetogen) uitvoering van het ensemble. Via het beeldkwaliteitsplan wordt sturing gegeven aan de uitvoering van de woningen. Voor het overige blijft vormgeving een smaakkwestie.

Door de realisatie van het landgoed zal het landschapsbeeld ter plaatse wijzigen. Daarmee ook de uitzichten vanuit de woningen aan de Lingedijk. En passanten op de dijk zullen een ander, meer gevarieerd, uitzicht krijgen. Een blijvend ongewijzigd uitzicht is overigens geen recht in Nederland. Veranderingen aan het landschap zijn immers onlosmakelijk verbonden aan nieuwe ontwikkelingen. Het gaat er om dat die veranderingen respectvol worden uitgevoerd. In dit specifieke geval staat het gehele plan voor het landgoed in dienst van de versterking van de natuur- en landschapswaarden. Een 10 ha groot eenvormig landbouwgebied (commerciële boomgaard) wordt getransformeerd in een variatie aan nieuwe natuur- en landschapswaarden passend in een rivierenlandschap. Er wordt met oog voor de omgeving slechts een zestal wooneenheden toegevoegd. Bouwhoogtes hiervan zijn beperkt. De woningen (één laag) krijgen schuine kappen. Bij de positionering van de woningen is verder zo veel mogelijk gekeken naar zichtlijnen. Diverse woningen staan dan ook haaks op de dijk. Ook is binnen het cluster van woningen een landschapswig opgenomen. Het gaat hierbij om de met 'groen' aangeduide ruimte tussen de 3^e en 4^e schuurwoning (gerekend vanuit het westen). Op de rest van het landgoed blijven ook doorzichten over door onderbrekingen in de hoog opgaande beplantingen.

Van het aaneengroeien van dorpen (Buurmalsen/Tricht) is hier geen sprake. Het landgoed als geheel is straks juist een duurzaam beheerde groene enclave te midden van omliggende bedrijf- en woonbebouwing.

Toegankelijkheid van de Linge is een passend doel in een nieuw landgoed met recreatief medegebruik. Verwijzen naar mogelijke uitbreidingsplannen bij een verderop langs de Linge bedrijf (bouwmaterialenhandel) is in dat opzicht opmerkelijk. Het gaat daar om bedrijfsactiviteiten op een veel kleiner perceel waardoor een menging van functies veel minder in de rede ligt. Overigens ligt dat bedrijf ook buitendijks langs de Linge. Om die reden wordt ook niet ingezien waarom de vereniging wijst naar dit bedrijf.

5. De toevoeging van een zeer beperkt aantal woningen levert een nauwelijks waarneembare verandering in het verkeersbeeld op de Lingedijk op (zie ook paragraaf 3.1 onder 8). Voor een doorgaand vrijliggend fietspad langs de Lingedijk zijn veel meer percelen nodig dan de percelen van het landgoed. Het bestemmingsplan laat overigens via een omgevingsvergunning (artikel 3.4 onder a punt 4.) de aanleg van een fietspad (op termijn) wel toe.

6. In paragraaf 6.2.1 (participatie) van de plantoelichting zal uitgebreider worden ingegaan op de uitkomst van de gehouden informatieavond en de gevoerde gesprekken met omwonenden en de Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap. Dit laat onverlet dat de vereniging haar standpunt ook formeel via de ingebrachte zienswijze kenbaar heeft gemaakt.

Aanpassingen bestemmingsplan

Paragraaf 6.2.1 (participatie) zal worden aangevuld om verslag te doen van de gehouden informatieavond en gevoerde gesprekken van de initiatiefnemer met omwonenden en de Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap.

3.8 Watersportvereniging Achter 't Veer (documentnr.: 1325700 / 1344650)

Samenvatting zienswijze

De Watersportvereniging Achter 't Veer heeft ten zuiden van het plangebied aan de overzijde van de Linge een jachthaven met 145 ligplaatsen, een winterstalling, een passantenhaven en 16 camperplaatsen.

In het kader van het onderzoek is de Quick scan 'bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Voor de toetsing zijn de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies uit de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt. Voor de richtafstanden is uitgegaan van de omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Een jachthaven heeft de milieucategorie 3.1 waardoor de richtafstand voor geluid 50 meter is.

Uit de Quick scan blijkt dat voor de jachthaven met bijbehorende voorzieningen, niet aan de richtafstand van 50 meter wordt voldaan. Nu er niet wordt voldaan aan de aanbevolen richtafstand van 50 meter voor geluid tussen de jachthaven en de voorziene woningen, is de appellant van mening dat ter plaatse van de te realiseren woningen geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het voorgaande heeft grote gevolgen voor de exploitatiemogelijkheden van de jachthaven. De raad had daarom akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting moeten laten verrichten. De raad heeft dat ten onrechte niet gedaan.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.5 (bedrijven en milieuzonering) van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verslag gedaan van de mogelijke aanwezigheid van hinderveroorzakende functies in de omgeving van de nieuwe woningen in het plangebied. Deze woningen moeten namelijk als hindergevoelige functies worden aangemerkt. Beoordeeld moet worden of er sprake zal zijn van een goed woon- en leefmilieu voor de toekomstige bewoners van die woningen. En daarnaast mogen omliggende

hinderveroorzakende functies door de bouw van de woningen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

Bij het beoordelen van de benodigde afstand tot omliggende hinderveroorzakende functies is gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009).

In bijlage 8 van de plantoelichting (quick scan 'bedrijven en milieuzonering') is een en ander verder uitgewerkt. Daarbij zijn eerst de relevante hinderveroorzakende functies nabij de geprojecteerde woningen in beeld gebracht. Daarbij zit ook de jachthaven (incl. camperstandplaatsen) aan de overzijde van de Linge.

De jachthaven (met diverse voorzieningen) is aangemerkt als een bedrijf in de milieucategorie 3.1. Dit in verband met het milieuaspect 'geluid' door de aanwezigheid van een werkplaats waar onderhoud aan recreatieboten kan plaatsvinden. Omdat het gebied waar het landgoed moet komen wordt aangemerkt als een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' is een richtafstand van 50 meter van toepassing. Deze afstand geldt vanaf de gevel van de geprojecteerde woningen tot aan de grens van het bedrijfsperceel van de jachthaven. Een enkele geprojecteerde woning in het toekomstige landgoed ligt net op circa 50 meter van de aan de overzijde van de Linge gelegen jachthaven.

Ter vergelijking bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Jachthaven Geldermalsen' (d.d. 21-4-2020) is bij dat plan uitgegaan van een richtafstand van 30 meter tot omliggende woningen. Dit omdat het gebied Achter het Veer als 'gemengd gebied' werd aangemerkt waardoor een kortere afstand tot woningen van toepassing is. De woningen Achter 't Veer 6-28 liggen volgens dat bestemmingsplan op 32 meter afstand van de jachthaven.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van Watersportvereniging 'Achter 't Veer' is aanvullend akoestisch onderzoek verricht. Bij het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met het voor de jachthaven op 26 juni 2023 genomen 'Besluit maatwerkvoorschriften geluid'.

De uitkomst van het onderzoek ondersteunt de al eerder gemaakte conclusie dat de aanwezigheid van de jachthaven geen beletsel is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook wordt de jachthaven niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Rekening is namelijk gehouden met de al geldende geluidsregels (maatwerkvoorschriften) voor de jachthaven.

Uit de berekeningen blijkt dat in totaliteit wordt voldaan aan de wettelijke normen uit het Activiteitenbesluit. De hoogste geluidbelasting (langtijdgemiddelde) bedraagt 47 dB(A). Hiermee wordt weliswaar niet voldaan aan de gemeentelijke ambitiewaarde (40 dB(A)), maar wel aan de plafondwaarde van het gemeentelijke beleid (50 dB(A)). De maatgevende bronnen zijn de schuurmachines, de hogedrukreiniger en het slijpen. Te allen tijde wordt aan een goed binnenklimaat voldaan voor de beoogde woningen, doordat de binnenwaarde van 35 dB(A) in

ieder geval op voorhand kan worden gewaarborgd. Ook is er gegarandeerd een geluidluwe gevel op de begane grond ten aanzien van industrielawaai en wegverkeerslawaaï tezamen.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek industrielawaai jachthaven d.d. 15 januari 2025 zal als bijlage aan de toelichting worden gevoegd.
2. Bijlage 8 van de toelichting (quick scan bedrijven en milieuzonering) zal wat betreft de jachthaven worden geactualiseerd met doorverwijzing naar het aanvullende akoestisch onderzoek.
3. Tevens zal paragraaf 4.5 van de plantoelichting op basis van de aanvullende bevindingen worden geactualiseerd.

4 Ambtshalve wijzigingen

Los van aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er ook andere redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

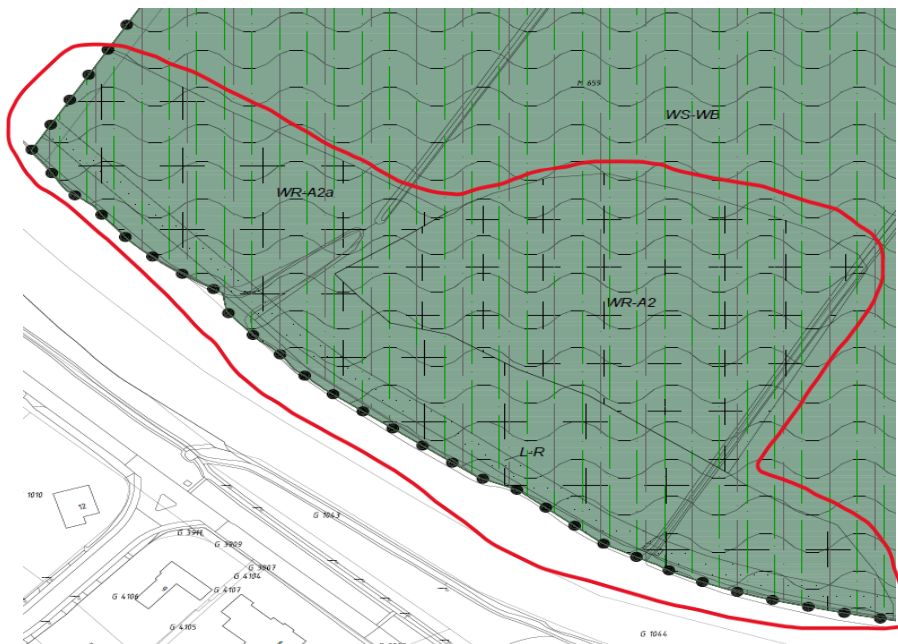
4.1 Archeologie

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft in het plangebied ten behoeve van de realisatie van het landgoed nader archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in een tweetal documenten:

- Een bureau- en inventariserend veldonderzoek, 8 augustus 2024;
- Een karterend booronderzoek, 15 augustus 2024.

De onderzoeken hebben de volgende eindconclusie: Op basis van de onderzoeksresultaten blijft uitsluitend archeologisch onderzoek noodzakelijk in de zuidwestelijke hoek van het plangebied ter plaatse van zone 2 indien sprake is van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm-mv en ter plaatse van zone 3 indien sprake is van graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm-mv. Om deze mogelijke archeologische waarden in het plangebied te beschermen zijn voor zones 2 en 3 archeologische dubbelbestemmingen nodig. De overige gebieden (1 en 4) worden vrijgesteld van nader onderzoek (advisering regio-archeoloog Omgevingsdienst Rivierenland). De uitkomsten van beide onderzoeken worden verwerkt in paragraaf 4.9 (archeologie) van de toelichting van het bestemmingsplan. De genoemde rapporten worden als bijlagen aan de toelichting gevoegd.

Op de verbeelding wordt voor de resterende archeologische aandachtsgebieden (zie rode begrenzing) twee dubbelbestemmingen archeologie (archeologie 2 en 2a) opgenomen.



Beide bestemmingen worden in de regels verder uitgewerkt. Dit betekent dat bij 'archeologie 2' aanvullend onderzoek nodig blijft bij bodemingrepen van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Bij 'archeologie 2a' is aanvullend onderzoek nodig bij bodemingrepen van meer dan 100 m² en dieper dan 50 cm.

4.2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Omdat de bouwbepalingen voor de woningen (verkleining bestemming 'Wonen') worden gewijzigd is bijlage 6 van de toelichting (akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï) geactualiseerd. Het nieuwe onderzoek geeft aan dat voor de twee meest nabij de Lingedijk gelegen woningen een hogere geluidswaarde moet worden verleend. Alleen is de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) nu iets minder hoog. De te verlenen hogere geluidswaarde is 53 dB voor de meest westelijke woning en 51 dB voor de meest oostelijke woning. Het is een bevoegdheid van het college van B en W om de hogere geluidswaarde te verlenen. Dit zal gebeuren na raadsbehandeling van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het aangepaste akoestisch onderzoek zal als nieuwe bijlage 6 aan het bestemmingsplan worden toegevoegd en paragraaf 4.3 (geluid) van de toelichting zal worden aangepast.

4.3 Aanvulling ecologisch onderzoek 'Rode Lijst-soorten'

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. Hierin is een algemene zorgplicht opgenomen, maar ook een specifieke zorgplicht. De algemene zorgplicht, die gold onder de Wet natuurbescherming, is in de nieuwe Omgevingswet verder uitgediept. Bij het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten dient de uitvoerder van de activiteit te kunnen aantonen hoe tegemoetgekomen wordt aan de specifieke zorgplicht (artikel 11.27, Besluit activiteiten leefomgeving).

De specifieke zorgplicht schrijft voor dat bij flora- en fauna-activiteiten extra maatregelen dienen te worden genomen indien er aanwijzingen zijn voor het voorkomen van bepaalde plant- en diersoorten. Dit geldt voor zowel beschermde soorten (vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten, nationaal beschermde soorten), maar ook voor trekvogelsoorten (art. 4.2 van de vogelrichtlijn) en Rode Lijst-soorten, ongeacht vrijstellingen, gedragscode of ontheffing/vergunning.

In aanvulling op het al uitgevoerde natuuronderzoek is daarom alsnog ook aanvullend ecologisch onderzoek verricht naar de invloed van de realisatie van het landgoed op 'Rode Lijst-soorten'. Het onderzoek heeft aangetoond dat er geen aanleiding is voor nader onderzoek.

De resultaten van het onderzoek worden verwerkt in paragraaf 4.8 (Natuur) van de toelichting en het onderzoeksrapport wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.

4.4 Actualisatie onderzoek stikstofdepositie

Omdat in 2024 een nieuwe versie van de aeriusscalculator is uitgebracht is bijlage 11 van de toelichting (onderzoek stikstofdepositie) geactualiseerd. Ook met de nieuwe rekenmethode vormt het onderwerp 'stikstof' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Paragraaf 6.2.3 (zienswijzen) van de toelichting

Na raadsbehandeling van het bestemmingsplan kan ook paragraaf 6.2.3 (zienswijzen) worden afgerond. In deze paragraaf zal met verwijzing naar deze nota van zienswijzen worden vermeld dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en dat er zienswijzen zijn ingediend. De Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen" zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

5 Overzicht aanpassingen aan het ontwerpplan

In dit hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de aanpassingen die worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

De essentie van de voorgestelde aanpassingen zijn hier samengevat. De nadere toelichting en onderbouwing van de aanpassingen zoals uitgewerkt in de hoofdstukken 2, 3 en 4 blijven aanvullend onverkort van kracht.

Ook de rechtstreeks uit de voorgestelde aanpassingen benodigde wijzigingen aan de toelichting, verbeelding en regels (o.a. doornummering en verwijzingen), voor zover al niet concreet benoemd, worden mede geacht deel uit te maken van het overzicht van aanpassingen aan het ontwerpplan.

A: Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

1. Paragraaf 4.7 (water) van de toelichting zal worden geactualiseerd en worden afgestemd op het definitieve inrichtingsplan.
2. In het definitieve inrichtingsplan zal de wateropgave worden geactualiseerd.
3. In artikel 1 van de regels wordt het begrip vloerpeil opgenomen: 'de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer'.
4. Het vergunningsvrij bouwen wordt ingeperkt door het opnemen van de bestemming 'Groen' (zie ook punt 14.).
5. Paragraaf 3.2 (uitgangspunten) van de Quicksan verkeer (bijlage 13 van de toelichting) zal worden aangepast wat betreft de zinsnede dat parkeren op de rijbaan verboden is.
6. De in de planstukken opgenomen afbeeldingen van het toekomstige landgoed zullen op elkaar worden afgestemd. Uitgangspunt hierbij is het ontwerp van het landgoed zoals opgenomen in het aan de regels gekoppelde beheer- en inrichtingsplan. De afbeeldingen zullen tevens een betere leesbaarheid krijgen. Tevens zal op de afbeeldingen de begrenzing van het landgoed worden aangegeven.
7. De vermelding van een 'zorginstelling' zal worden verwijderd uit paragraaf 4.1 van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (= bijlage 2 van de plantoelichting).
8. De in paragraaf 4.7 (water) van de toelichting opgenomen doorsnede van het landgoed zal in een beter leesbare uitvoering worden opgenomen.
9. Op de voorpagina van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 van de regels) wordt de begrenzing van het plangebied correct aangegeven.
10. In paragraaf 2.3 (omvang van het plan) van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (= bijlage 2 van de plantoelichting) zullen de juiste maten voor de goot- en nokhoogtes zoals vermeld in de planregels worden opgenomen.
11. In artikel 3 (Natuur) wordt bij de bouwregels voor de beheerderswoning een maximale dakhelling van 50° opgenomen.
12. In artikel 5 (Wonen) wordt bij de bouwregels de minimale dakhelling voor de 5 schuurwoningen gewijzigd van 30° naar 45°.

13. Voor elke schuurwoning wordt een afzonderlijk bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen met daarin een bouwvlak voor het hoofdgebouw.
14. De overige plandelen die in het ontwerpbestemmingsplan ook de bestemming 'Wonen' hadden zullen de bestemming 'Groen' krijgen.
15. Het bouwvlak voor de beheerderswoning binnen de bestemming 'Natuur' zal worden verkleind.
16. Paragraaf 6.2.1 (participatie) van de toelichting zal worden aangevuld om verslag te doen van de gehouden informatieavond en gevoerde gesprekken van de initiatiefnemer met omwonenden en de Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap.
17. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek industrielawaai jachthaven zal als bijlage aan de toelichting worden gevoegd.
18. Bijlage 8 van de toelichting (quick scan bedrijven en milieuzonering) zal wat betreft de jachthaven worden geactualiseerd met doorverwijzing naar het aanvullende akoestisch onderzoek.
19. Paragraaf 4.5 (bedrijven en milieuzonering) van de toelichting zal op basis van de aanvullende bevindingen van het onderzoek genoemd onder 17. worden geactualiseerd.

B : Wijzigingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

1. Paragraaf 4.9 (archeologie) van de toelichting zal worden aangevuld met de uitkomsten van uitgevoerde onderzoeken.
2. De rapportages van de archeologische onderzoeken worden als bijlagen aan de toelichting gevoegd.
3. Op de verbeelding wordt voor de resterende archeologische aandachtsgebieden twee dubbelbestemmingen archeologie (archeologie 2 en 2a) opgenomen.
4. In de planregels wordt voor beide archeologische dubbelbestemmingen een bijhorend regelset opgenomen.
5. Bijlage 6 van de toelichting (akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai) zal worden geactualiseerd met de uitkomst van aanvullend onderzoek.
6. Het aangepaste rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai zal als nieuwe bijlage 6 aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.
7. Paragraaf 4.8 (natuur) van de toelichting zal worden aangevuld met de uitkomsten van het ecologisch onderzoek naar de 'Rode Lijst-soorten';
8. Het rapport van het extra ecologisch onderzoek zal als bijlage aan de toelichting worden gevoegd.
9. Het geactualiseerde rapport 'onderzoek stikstofdepositie' zal als bijlage aan de toelichting worden gevoegd.
10. Paragraaf 6.2.3 (zienswijzen) van de toelichting zal worden afgerond.
11. De Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen" zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.