

Notitie motivering

Datum : 30 september 2025
Registratienummer : GZDGWB/528828/2141073
Onderwerp : Motivering niet vaststellen bestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen"

De gemeenteraad is van oordeel dat het bestemmingsplan 'Landgoed Lingedijk, Buurmalsen' niet kan worden vastgesteld, omdat de navolgende ruimtelijke argumenten zwaarder wegen dan de belangen die zijn gemoeid met het mogelijk maken van de ontwikkeling zoals beoogd met het ontwerp bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft een grote beleidsvrijheid bij het toekennen van functies aan gronden. En dat voor het onderhavige plangebied recent het bestemmingsplan Buitengebied 2022 is vastgesteld. Dat daarmee voor de gemeenteraad een groter belang / zwaardere motivering nodig is om van dit recente beleid af te wijken .

De motivering voor het niet vaststellen van het bestemmingsplan 'Landgoed Lingedijk, Buurmalsen' als volgt te formuleren en toe te voegen aan het raadsbesluit van 27 mei 2025:

- Aantasting van landschap en zichtlijnen.

Naar onze mening is sprake van de bouw van zes grote, luxe woningen die het karakter van de uiterwaarden aantasten. Uiterwaarden zijn van oudsher beperkt bebouwd. De openheid van het landschap en de cultuurhistorische waarden willen wij behouden. De positionering van de woningen blokkeert diverse zichtlijnen, onder andere die op het historisch huis Ravenstein

- Bouwen in uiterwaarden is onwenselijk

De gemeenteraad is tegen woningbouw in de uiterwaarden van de Linge als het nieuwe, grootschaliger, gevoelige functies betreft in een nog niet bebouwd gebied.

Het Waterschap Rivierenland heeft een negatief advies gegeven en aangeven dat bouwen in de uiterwaarden niet wenselijk is. De komende jaren zal in een gebiedsproces namelijk worden verkend in hoeverre een hoger (hoogwater)peil in de Linge nodig/mogelijk is. Aan het advies van het waterschap wordt erg veel belang gehecht omdat waterveiligheid en klimaatadaptie in het geding zijn.

- Onvoldoende participatie en draagvlak onder omwonenden.

Het doorlopen participatietraject doet geen recht aan het participatiebeginsel zoals bedoeld in de Omgevingswet. Omwonenden voelen zich genegeerd en lijken hierdoor niet vroegtijdig in het proces betrokken te zijn. Beloftes over het houden van een breed opgezette informatieavond, zijn niet nagekomen. Hierdoor is onduidelijk hoe de participatie is

vormgegeven en hoe de omgeving is betrokken bij hun fysieke leefomgeving. De wijze waarop de participatie heeft plaatsgevonden en hoe die is vormgegeven wordt dan ook als onvoldoende beschouwd.

- Geen bijdrage aan lokale woningbehoefte

De beoogde woningen zijn bedoeld voor een kapitaalkrachtige doelgroep van buiten de regio. Dit is in strijd met het gemeentelijk beleid, dat inzet op betaalbare woningen voor starters, gezinnen en ouderen.

- Beleidsmatige onderbouwing ontbreekt

Het plan sluit niet aan bij actueel gemeentelijk of provinciaal beleid. De oude landgoedvisie van de voormalige gemeente Geldermalsen, waarop het voorstel deels lijkt te leunen, is formeel niet meer van kracht. Daarmee ontbreekt een beleidsmatige legitimatie voor vaststelling van het plan.

- Risico op precedentwerking

Als aan dit plan wordt meegewerkt zet het de deur open voor andere woningbouwinitiatieven in de uiterwaarden. Dit zou een onwenselijke ontwikkeling zijn, zeker in een kwetsbaar rivierengebied als de Linge.