



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

INGEKOMEN
05 FEB. 2024

Per e-mail gemeente@westbetuwe.nl

Geldermalsen, 6 februari 2024

betreft: zienswijze op het Ontwerp Bestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen"
NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1

Geacht heer, mevrouw, geachte leden van de Raad,

De Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap wil graag een zienswijze indienen op het Ontwerp Bestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen" NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1, dat tot en met 7 februari ter visie ligt.

De Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap (VBL) is belanghebbend in deze zaak getuige de statuten van de VBL. In te zien op www.lingelandschap.nl.

Onze missie luidt: "De VBL zet zich in voor de bewustwording, waardering en bescherming van het unieke Lingelandschap opdat haar kernkwaliteiten en leefbaarheid behouden blijven voor toekomstige generaties. Een landschap waar rust, ruimte, duisternis, kleinschaligheid, natuur en cultuur worden gewaardeerd en beschermd als belangrijke pijlers van onze leefkwaliteit en immaterieel kapitaal."

Zienswijze

De Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap maakt bezwaar tegen:

1. bebouwing in de uiterwaarden van de Linge te Buurmalsen.
2. de veronderstelling dat het hier gaat om een nieuw landgoed.
3. het voorgestelde woningbouwprogramma.
4. de landschappelijke inpassing
5. de niet verbeterde verkeerssituatie
6. onvoldoende participatie



Toelichting

Bebouwing in de uiterwaarden

De onbebouwde uiterwaarden van de Linge moeten vooral behouden blijven en gekoesterd worden. Er is al zoveel aangetast met de "lingelandjes". Het is heel kortzichtig om nu in te stemmen met deze bebouwing als iedereen weet dat er verregaande maatregelen getroffen moeten worden om de gevolgen van de klimaatveranderingen op te vangen. Er zal meer ruimte moeten komen voor de waterberging bijvoorbeeld. Meer ruimte voor waterberging betekent het afgraven van de verhoging (stroomrug) in deze uiterwaard en niet het bebouwen daarvan.

Een nieuw landgoed

Het plan voor een nieuw landgoed in de uiterwaarden bestaat al lange tijd. Voor 2008 waren er al toezeggingen gedaan door de gemeente aan de eigenaar van de grond [REDACTED].

Uitgangspunt van de gemeente was een drietal wooneenheden (in een gebouwencomplex) binnen het nieuwe landgoed, zoals gedefinieerd in de nota Land Goed voor Landschap, een toetsing en inspiratie voor nieuwe landgoederen. Meerdere plannen zijn in de loop der tijd afgewezen, mede door het feit dat bouwen in de uiterwaarden zeer omstreden is.

De gemeente werkt nu samen met een nieuwe projectontwikkelaar Bogor, die mogelijkheden ziet om dit landgoed in de uiterwaarden te realiseren.

Maar hier is geen sprake van een landgoed zoals gedefinieerd in de nota Land Goed voor Landschap 22 maart 2008!

In deze nota zijn de percelen gelegen in het deelgebied 'de oeverwal en uiterwaarden van de Linge' en hebben de typering 'Lingehof' en 'Oevergoed' gekregen. De doelstelling voor deze gebieden is 'behoud en herstel van waarden', 'leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit' en 'ontwikkeling van nieuwe functies zoals recreatie'. Het beeld dat deze gebieden kenmerkt is 'monumentale buitenhuizen met openbaar park'.

De criteria om medewerking te verlenen aan de vestiging van een landgoed in de deelgebieden 'Lingehof' en 'Oevergoed' zijn in onderstaand schema weergegeven.

Landgoed op oeverwal of stroomrug

	Min opp. totaal	Min. opp Nieuwe natuur	Max. wooneenheden	Max Opp, prive	Max. inhoud woongebouw	Max. Opp. bijgebouwen
Lingehof/ Weeromgoed	7,5 ha.	5 ha	3	1 ha	4.000 m ³	450 m ²

Tabel 1. criteria per landgoedtype (landgoedvisie Geldermalsen)

Uitgangspunt was om een landgoed in te richten met een woongebouw van maximaal 4.000 m³ en maximaal 3 wooneenheden.

Het huidige plan voldoet niet aan deze uitgangspunten. Ook niet aan de uitgangspunten in het Streekplan Gelderland uit 2005 waarin o.a. vermeld wordt dat dit landgoed een woongebouw van allure moet zijn met maximaal drie wooneenheden. Voor dit gebied stelt de gemeente dat voor het "Lingehof" oude kastelen en herenhuizen inspiratiebron zijn. Het moet op deze locatie een huis met allure zijn en niet 6 grote luxe villa's. Bovendien liggen de villa's pal voor Huize Ravenstein, gezichtsbepalend aan de Lingedijk. Een onwenselijke situatie: het conflicteert hiermee en verstoort de zichtlijnen op het markante landhuis vanuit Geldermalsen.

Dit plan voldoet dus niet aan al deze uitgangspunten. En als de gemeente gemotiveerd mag afwijken van de benoemde kaders, waar is dan die motivatie?



Het voorgestelde woningbouw programma.

De vijf tot 6 villa's dragen zeker niet bij aan het oplossen van het woningtekort in de gemeente omdat er woningen gerealiseerd waaraan geen tekort is. De conclusie dat deze villa's doorstroming bevorderen vanuit het segment waar behoefte aan is, is erg onwaarschijnlijk door de exclusiviteit van de voorgestelde woningen.

De landschappelijke inpassing

In de huidige situatie ligt er een prachtige uiterwaard met een boomgaard en een oude bommenrij langs de Lingedijk. De woningen aan de binnenkant van de Lingedijk hebben ook een weids uitzicht op de Linge en de uiterwaard.

Het voorliggende plan, met 5 woningen (grondoppervlakte van 200 m² en dus 20 x 10 meter in een laag met een kap) op een verhoging en omringd door struweel, grijpt heel erg in op het landschap en tast daarmee de kernkwaliteiten aan. Het zijn woningen die tussen de 3,20m+NAP en 3.40+NAP op een stroomrug worden geplaatst. Ze worden 8 meter hoog. (zie o.a. Toelichting p.11 in ontwerp bestemmingsplan of de doorsnede op p.39), waardoor ze bijna 6 meter (5,70m) boven de dijk zullen uitsteken. Het voorgestelde struweel rondom de tuinen van deze woningen benadrukt de massaliteit. Echter zonder deze groene omzoming ontstaat een ongewenst beeld van houten schuttingen en gebouwde tuinkamers en schuren in de tuinen. Ook de "schuur" woningen zelf met teveel overstekende daken, zoals voorgesteld in het beelkwaliteitsplan, misstaan in het landschap. Niet echt de allure van een landgoed!

Het uitzicht van de huidige woningen aan de Lingedijk zal behoorlijk belemmerd worden.

De inrichting van het landgoed met boomgroepen langs de Lingedijk met doorkijkjes geeft ook een heel ander beeld van deze uiterwaard en belemmert het open karakter en het zicht op de Linge. De cultuur historische waarde van deze uiterwaard gaat verloren. Zie ook de Streekgids Ruimtelijke Kwaliteit en Landschap met daarin genoemd 'panorama's vanaf de dijk' als kernkwaliteit bij Openheid, Beslotenheid & Ruimtebeleving.

Hier staat ook te lezen dat voorkomen moet worden dat dorpen aan elkaar groeien door groene 'wiggen' te ontwikkelen. Met dit plan gaat een bestaande groene wig tussen Geldermalsen en Buurmalsen juist verloren vanwege de komst van 6 nieuwe villa's, waardoor de bebouwing aaneengesloten wordt met slechts de Linge daartussenin.

De gemeente schijnt veel waarde te hechten aan het feit dat dit plan de Linge toegankelijk maakt voor recreanten en omwonenden, elke dorp aan de Linge moet zo een mogelijkheid krijgen (toch?). Wij vinden het heel vreemd dat die toegankelijkheid zo zwaar weegt dat de gemeente bereid is al haar uitgangspunten, zoals verwoord in de nota Land Goed voor Landschap, over boord te zetten en in te stemmen met dit plan. Een plan dat er alleen op gericht is om veel geld te verdienen aan de ontwikkeling van 6 hele dure woningen op een top locatie. En die toegankelijkheid kan ook nota bene gerealiseerd worden in het uitbreidingsplan van Middelkoop, die inmiddels 1 ha. van dit terrein heeft gekocht om zijn uitbreidingsplannen te realiseren.

De verkeerssituatie

Er wordt met dit plan niets gedaan aan de gevaarlijke verkeerssituatie. Er had tenminste een veilig fietspad in het plan opgenomen moeten worden. Een totaal visie ontbreekt waar de uitbreiding van Middelkoop ook in meegenomen wordt. De gemeente mist een kans om eindelijk wat te doen aan de onveilige situatie aan de Lingedijk.

Participatie

De VBL heeft als belanghebbende overleg gehad met Bogor maar hierover is niets terug te vinden in het hoofdstuk Participatie. Onze kritische houding tegenover bebouwing in de uiterwaarden had



zeker vermeld moeten worden. Ook de grote zorgen en onvrede vanuit omwonenden, die ons bereiken, blijven onbenoemd en zijn niet serieus genomen.

Samengevat:

De VBL is tegen bebouwing in de uiterwaarden van de Linge. De gemeente kan veel beter inspelen op de noodzakelijke maatregelen voor de klimaatadaptatie, inspelen op de toekomst en niet op in het verleden gedane toezeggingen aan een grondeigenaar. Ondanks alle mooie woorden en voorstellen voor de inrichting van het landgoed vinden wij het geen gebiedseigenplan maar wezensvreemd. Het is absoluut geen landgoed en de woningen zijn te groot, te hoog en te veel. De door de ontwikkelaar opgesomde kwaliteiten van de inrichting van het plan gaan ten koste van het woongenot (de kwaliteit van wonen) voor de huidige bewoners aan de Lingedijk. De geplande woningen dragen ook niet bij aan het woningbouwprogramma van de gemeente. De onveilige verkeerssituatie verslechtert alleen maar. Ook de participatie schoot tekort.

Waarom heeft het college ingestemd met dit plan?

Op grond van het voorgaande verzoeken wij als VBL uw raad het plan niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

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





Datum binnenkorte
05-0-29