

# Een nieuw 'landgoed' in Buurmalsen

Aan de Lingedijk te Buurmalsen wordt een plan ontwikkeld voor de realisatie van circa tien hectare nieuw en openbaar toegankelijk landgoed. Het is op de plaats van het voormalige fruitbedrijf De Coppel,

**BUURMALSEN** • Op een klein deel (circa één hectare) van het terrein worden zes landelijke woningen gerealiseerd.

Jan Bouter van Bogor Projectontwikkeling uit Gorinchem ziet volop mogelijkheden aan de oever van de Linge.

"In 2022 werden we geïnteresseerd op de verkoop van deze tien hectare. Bij de gemeente lag al een vraagplan klaar voor de ontwikkeling van een landgoed met een maatschappelijke functie op deze locatie. De ambitie van de gemeente is om op deze plek een openbaar toegankelijk groen verblijfsgebied te maken in combinatie met een beperkt aantal woningen en daar staan wij volledig achter. We willen de ruimte graag een landschappelijke invulling geven."

## Landgoed aan de Linge

Op deze plek aan de Linge zal een natuurlijk landschap aangelegd worden. "Er komt een grote vijver, een variatie aan bomen, wandel- en fietspaden, en een natuurlijk spelelement. Het is openbaar toegankelijk voor het publiek; iedereen mag er komen. Het wordt een aantrekkelijk gebied en een grote verduurzamingsoperatie."

Voor de inwoners in Geldermalsen, Buurmalsen en Tricht is het toekomstige landgoed op loop- en fietsafstand gelegen. "We hopen dat het gebied in de gemeenschap een functie gaat vervullen. We willen een mooi en duurzaam landgoed achterlaten." De negen hectare zullen later ondergebracht worden in een stichting.

## Vrijstaande landelijke woningen

Op één hectare worden er zes vrijstaande woningen gebouwd. "De woningen zullen een ingetogen karakter krijgen met een begane grond en kap laag. Het ontwerp past geheel in de setting. De gebouwen zullen op een natuurlijke manier worden opgenomen in het landschap." Eén van deze woningen zal een beheerderswoning worden, want het gebied moet ook bijgehouden moeten worden. "Er is veel overleg geweest met ver-



• Het beoogde terrein van het nieuwe landgoed.

FOTO: AB DONKER

schillende instanties en de samenwerking met de gemeente was uitstekend. In december hebben is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Tot eind januari ligt deze ter inzage bij de gemeente."

## Natuur toevoegen

Jan Bouter ziet de voordelen van dit project. "We vinden het mooi om te zien dat je zoveel natuur kunt toevoegen, die ook nog eens openbaar toegankelijk is. Je doet op deze manier iets voor de natuur en voor het dorp."

In de gemeente West Betuwe zijn veel (oude) landgoederen aanwezig, waarbij Mariënwaardt en Noordenhoek de grootste zijn. In de twintigste eeuw zijn er echter weinig nieuwe landgoederen meer aange-

legd. Tegenwoordig wordt het stichten van nieuwe landgoederen als een middel gezien om actief landschappen van hoge kwaliteit te ontwikkelen en om de leefbaarheid van het platteland een impuls te geven. Kenmerkend voor veel landgoederen is dat gebouwen en ruime omgeving als een geïntegreerd geheel zijn ontworpen en aangelegd. Vaak is in die ontwerpen op subtiele wijze ingespeeld op het bestaande landschap.

## Uiterwaarden

Belangrijk punt is natuurlijk dat het terrein in het winterbed (uiterwaarden) ligt van de Linge, met een belangrijke waterbergende functie. Het beleid ten aanzien van bouwen in de uiterwaarden wordt steeds strenger. Binnen het huidige be-

stemmingsplan is woningbouw niet mogelijk. Bouwen in de uiterwaarden is alleen toegestaan als de waterbergingscapaciteit niet onverenigbaar wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij waterschap Rivierland.

## Stroomrug

De gemeente West Betuwe heeft bij de ontwikkeling van de locatie daarom ook heel goed gekeken naar de geomorfologische kenmerken van dit uiterwaardengebied. Het is de bedoeling dat de woningen worden gebouwd op een oude stroomrug, die hoger ligt dan het omliggende landschap. "Op die manier wordt het natuurlijke microreliëf (de verhogingen, red.) van het plangebied benut en kunnen de woonpercelen zonder grote ingrepen op de

locatie gerealiseerd worden. Het bestaande maaiveld wordt binnen de ontwikkeling dan ook gerespecteerd."

De woonpercelen krijgen minimaal een bouwpeilniveau van +3,20 meter NAP-hoogte en maximaal +3,50 meter NAP-hoogte. "Op deze manier wordt voorkomen dat de woningen bij hoog water overstromen en wordt hoogwater vrij ontwikkeld. Het exacte peilniveau wordt bij de verdere uitwerking van de plannen bepaald."

Meer informatie over het plan is te lezen op de website

[WWW.DECOPPEL.NL](http://WWW.DECOPPEL.NL)

Elly van Kuilenburg & Dick Aanen

## Buurtcollectief wil uiterwaarden villavrij

**BUURMALSEN** • Een groep van 28 bewoners uit Buurmalsen verzet zich tegen het plan om zes 'forse vrijstaande woningen' te realiseren in de uiterwaarden van de Linge.

Het conceptplan Landgoed Lingedijk werd in december ter inzage gelegd. Het plan is weliswaar door de initiatiefnemers toegelicht tijdens een inloopavond in het dorp, maar de bewoners zeggen dat het ondanks verschillende pogingen niet is gelukt om in gesprek te komen met de gemeente West Betuwe. In een mail aan de gemeente geeft het Buurtcollectief uiterwaarden villavrij aan tegen de plannen te zijn.

## 'Geen dialoog'

"Dit is zeer relevant omdat in het concept bestemmingsplan wordt

gesteld dat de buurt heeft geparticipeerd. Voor de goede orde: er heeft géén dialoog plaatsgevonden met de initiatiefnemers." Volgens de bewoners zal er straks gebouwd worden op een markante plek. "Juist op deze locatie waar nu een villawijkje is bedacht, is de Linge en de uiterwaarden heel zichtbaar. Belangrijk dus voor de bewoners van de kernen Tricht, Buurmalsen en Geldermalsen, die daar elke dag voorbij komen, maar ook een trekker voor vele dagjestoeristen die juist hier stoppen met foto's te maken in de bloesemperiode. Het algemeen belang voor de gemeente is daarentegen tot op heden nog niet ontdekt door ons in de stukken."

De leden van het Buurtcollectief wijzen ook op de belangrijke waterbergende functie van de uiterwaar-

den. "Demissionair minister de Jonge stelde heeft in de NRC van 7 oktober gezegd dat er geen woningbouw is toegestaan in gebieden waarvan je nu al weet dat deze ruimte door klimaatverandering die ruimte nodig is voor extra waterberging. De plannen stroken dan ook niet met deze klimaatadaptatieplannen."

Ook de Vereniging tot behoud van het Lingelandschap heeft twijfels vanwege 'de niet aflatende aantasting van de Linge-oever', maar men vreest ook voor het behoud van de ecologische zone van het gebied.

De gemeente West Betuwe wijst in een reactie op de tekst van het ontwerpbestemmingsplan en zal bij de beantwoording van de zienswijzen nader ingaan op de bezwaren.

## Plan tot en met 7 februari ter inzage

**WEST BETUWE/BUURMALSEN** • Het voornemen bestaat om de agrarische functie rondom de Lingedijk 3 op te heffen ten behoeve van de ontwikkeling van een landgoed, waarbij wonen en natuurontwikkeling worden gecombineerd. Het wordt een gebied met hoge ecologische waarden, waarbij woningen 'te gast zijn'.

De ontwikkeling van het landgoed is niet mogelijk binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan, aangezien de geldende agrarische bestemming geen woningbouw en natuurontwikkeling mogelijk maakt. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Lingedijk, Buurmalsen' ligt tot en met 7 februari 2024 ter inzage. In de toelichting op het bestemmingsplan staat wat de bedoeling is van het plan en wat de waarde is van het plan.

De procedure is als volgt: na de reactietermijn en beoordeling van eventuele zienswijzen legt het college het bestemmingsplan op een gegeven moment voor aan de raad ter vaststelling. Wanneer dat is, kan de gemeente nu nog niet aangeven. Het ontwerpplan is te vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het besluit heeft het plan-identificatienummer: NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT.