

Gemeenteraad van de Gemeente West Betuwe
Kuipershof 2
4191 KH Geldermalsen

[REDACTED]
[REDACTED] 3

www.salomonsbeelaerts.nl

Per e-mail: griffie@westbetuwe.nl

[REDACTED]
[REDACTED] 492

Den Haag, 26 mei 2025

Inzake : Buurtcollectief Uiterwaarden Villa Vrij /ontwerpbestemmingsplan Landgoed Lingedijk
Onze ref. : NB/16171
E-mail : [REDACTED]
Uw ref. :

Geachte leden van de Raad,

Morgen stemt u over het bestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen" en inmiddels ontvang ik ook het memo dat de projectontwikkelaar heeft toegezonden om u van het plan te overtuigen.

De ontwikkelaar stelt met trots dat een agrarische bestemming wordt gesaneerd, maar gaat daarbij voorbij aan de huidige enkelbestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" en de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – uiterwaard" van het nog zeer recentelijk vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2022".

Volgens artikel 4.1 van de planregels wordt onder het doel 'behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de landschappelijke en natuurwaarden' onder meer begrepen de instandhouding van de landschappelijke - en natuurwaarden behorend tot de volgende landschapstyperingen:

1. rivier de Linge en uiterwaarden met de natuurlijke (meanderende) loop van de Linge en de gevarieerde invulling van de uiterwaarden, de grienden, de fruitboomgaarden en natte natuur;

Artikel 4.1 onder a5 bepaalt zelfs dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uiterwaard' uitsluitend de bestaande boomgaarden zijn toegestaan, terwijl een afwijking naar regulier wonen op grond van artikel 4.6.5 onder f3 expliciet niet is toegestaan.

Het voorliggende plan strijdt uitdrukkelijk met genoemde waarden en uitgangspunten, die juist expliciet zijn geborgd in het bestemmingsplan Buitengebied 2022. De in het bijzonder beschermde landschappelijke waarden worden feitelijk opgeheven. Het komt er simpelweg op neer dat de traditionele uiterwaarde wordt opgeheven en vervangen door een woonkolonie op nieuwe terpen met een recreatiepark. Met het saneren van een agrarische bestemming wordt in die zin geen winst behaald.

Met het altijd beschermde karakter van het buitengebied heeft het bestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen" weinig van doen en al helemaal niets met algemene kernkwaliteiten die voor alle deelgebieden in de provincie Gelderland gelden: de milieuecondities die de voorwaarde vormen voor het voortbestaan van de natuur: - ecologische samenhang, - stilte, - donkerte, - openheid, en - rust." (zie de bijlage behorende bij artikel 2.52 van de Omgevingsverordening Gelderland, pagina 1, kopje "toelichting").

In het verleden is menig plan gestrand op de bescherming van het karakter van het (agrarische) buitengebied en dan in het bijzonder het karakter van de uiterwaarden. Van verder buitendijks bouwen zou juist nu geen sprake mogen zijn.

Het geheugen van de gemeente lijkt echter niet meer zo ver te strekken. Ook al is daar in WOO-verzoeken uitdrukkelijk om gevraagd, dergelijke informatie over plannen uit het verleden is nooit gegeven. Klaarblijkelijk is het gemeentelijk geheugen korter dan het geheugen van raadslid Boer Rookhuiszen, welke deze plannen tijdens uw vorige raadsvergadering wel wist aan te halen. Cliënte kan zich niet aan de indruk onttrekken dat opzettelijk geen volledig inzicht wordt geven in het zorgvuldig tot stand gekomen bestendige planologische beleid.

Het is ten slotte volstrekt onaannemelijk dat de gemeente aansprakelijk zou zijn, indien het thans voorliggende bestemmingsplan niet vastgesteld zou worden. Het kan niet zo zijn dat de gemeenteraad, te weten het ter zake daadwerkelijk bevoegd gezag, door het college van B&W wordt gedwarsboomd in haar besluitvorming. Een eventuele inspanningsverplichting uit de anterieure overeenkomst zal nooit een dergelijk verstrekkend gevolg hebben. Er is geen sprake van enige gemeentelijk beleid – en dan in het bijzonder door uw gemeenteraad vastgesteld beleid – dat feitelijk tot vaststelling van het thans voorliggende bestemmingsplan zou verplichten. Hetgeen ook in deze brief gesteld geeft in meer dan voldoende mate een “ruimtelijk relevante motivering” om van vaststelling van het bestemmingsplan af te kunnen zien. Een eventuele aansprakelijkheid van de gemeente is volstrekt onaannemelijk te achten.

Concluderend

Cliënte meent dat het ontwerpbestemmingsplan, zoals het thans met alle bijbehorende stukken en toelichting voorligt, de rechtelijk toets niet kan doorstaan en dat uw Raad welbewust een onvolledig beeld van de planvorming wordt gegeven. Cliënte verzoeken u dan ook met klem om de het karakter van de bestaande uiterwaarde te behouden en geen verdere medewerking te geven aan de voorliggende planvorming.

Met vriendelijke groet,



N.J.M. 