



VERENIGING TOT BEHOUD VAN HET LINGELANDSCHAP

Postbus 131, 4190 CC Geldermalsen

E-mail: contact@lingelandschap.nl

Website: www.lingelandschap.nl

IBAN: NL33 RABO 0313 1332 12

Gemeente West Betuwe
t.a.v. college B&W en van de raad
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

Aangetekend en per e-mail gemeente@westbetuwe.nl; griffie@westbetuwe.nl

Geldermalsen, 12 mei 2025

betreft: reactie op beantwoording van zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Landgoed Lingedijk te Buurmalsen

Geacht college en geachte raad van West Betuwe,

Met deze brief maken wij, als Vereniging tot Behoud van het Lingelandschap (VBL), bezwaar tegen het voornemen om in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Lingedijk Buurmalsen. Wij willen u ook onze argumenten daarvoor geven zodat u die kunt meenemen in uw oordeelsvorming op 13 mei a.s.

Deze argumenten zijn gestoeld op de beantwoording van de gemeente West Betuwe op onze zienswijze. We beraden ons nog verder over de juridische argumenten om woningbouw in de uiterwaarden van de Linge te voorkomen!

Waarom een landgoed toestaan in de uiterwaarden als er geen landgoed beleid is

Nota Land Goed voor Landschap uit 2008 heeft, volgens de reactie van de gemeente, geen rechtskracht meer omdat deze nota niet geldend is verklaard door de gemeente West Betuwe. Maar de gemeente gebruikt deze nota wel bij de uitwerking van dit plan. En dat is vreemd want waarom is deze nota niet geldend verklaard? Heeft dat niet te maken met het feit dat een landgoed in de uiterwaarden van de Linge toch niet zo'n goed idee was?

Het niet geldend verklaren van deze nota betekent ook dat er geen verplichtingen zijn aan de vorige eigenaar van deze gronden. Dat deze eigenaar zijn gronden heeft verkocht aan de ontwikkelaar met de verwachting dat hier een landgoed gerealiseerd kon worden, is geen reden om daar medewerking aan te geven.

Het is duidelijk dat 6 grote schuurwoningen geen landgoed vormen

Dit project past niet in de uiterwaarden

Ondanks het feit dat er geen beleid is dat toestaat dat er een landgoed in de uiterwaarden gebouwd mag worden, geeft de gemeente haar eigen interpretatie aan de uitgangspunten waar een landgoed in de uiterwaarden aan moet voldoen.

Of het past is een kwestie van smaak, volgens de gemeente. Is dat echt zo?

De bouwhoogte van dit plan is gering, volgens de gemeente.



Een rekensom:

Peil van de Lingedijk is ca. 5 m +NAP – vloerpeil woningen is minimaal 3,20 m +NAP – waterpeil Linge is ca. 0,80 m +NAP. De bouwhoogte (nokhoogte) van de woningen is 8 meter. Dat betekent dat deze woningen 10,40 m hoger zijn dan het waterpeil in de Linge en 6,20 m hoger dan de dijk.



Huidig beeld vanaf Huize Ravenstein richting Geldermalsen



Een blik op het Landgoed Lingedijk vanaf Huize Ravenstein richting Geldermalsen

Grote 'schuur' woningen zijn niet rustig (ingetogen) door materiaal gebruik maar zeer aanwezig. Kijk maar eens naar schuren van boeren in het landschap.

De gemeente stelt dat het allemaal wel meevalt en wijst naar de zichtlijnen en positionering van de woningen. Echter je ogen volgen geen zichtlijn in het platte vlak maar op ooghoogte (ca. 1,70 m), op de Lingedijk en in een hoek van 180 graden, en nemen dus wel de volumineuze 'schuur' woningen waar. Het is daarom niet vreemd dat het plan niet gevisualiseerd wordt. Maar kijk maar eens weer naar de beelden die wij van het plan gemaakt hebben.

Is dit de ruimtelijke kwaliteit die u als college en raad op deze plek aan de Linge ambieert?

De gemeente geeft aan dat vanaf de Lingedijk het zicht op Huize Ravenstein onveranderd blijft. Dat is niet juist. Het gaat om het zicht vanuit Geldermalsen op Huize Ravenstein. Dit beeld zal zeker wel degelijk verstoord worden. Dit komt vooral doordat de woningen op een 'hoge rug' (peil ca. 3,20 +NAP) worden gebouwd terwijl het peil van het water in de Linge 0,80 m +NAP is. Een verschil 10,80 meter en dat belemmert je zicht op Huize Ravenstein!



Groene Wig tussen Buurmalsen en Geldermalsen gaat verloren.

In de Streekgids Ruimtelijke Kwaliteit & Landschap Betuwe en Tielerwaard wordt het belang benadrukt van 'groene wiggen' tussen dorpen, met hooguit incidentele bebouwing.

Met deze cluster van zeer zichtbare, enorme schuurwoningen is er geen sprake van incidentele bebouwing, maar van een verstoring van het groene open karakter, met zicht op beide dorpen.

De toetsing aan de kernkwaliteiten uit de omgevingsverordening Gelderland is niet voldoende geweest.

In onze zienswijze met referentie aan de kernkwaliteiten hebben wij bedoeld met het noemen van de kernkwaliteiten dat elke ontwikkeling in het buitengebied moet voldoen aan deze kernkwaliteiten zoals weergegeven in omgevingsverordening Gelderland. Het college heeft dat des tijds begrepen, zie de melding daarvan in beantwoording van onze zienswijze. Zij volstaan echter met de beantwoording dat deze ontwikkeling voldoet aan de kernkwaliteiten maar wat niet vermeld wordt dat de ontwikkeling van de woningbouw op geen enkele opzicht past binnen de kernkwaliteiten. Er wordt welleswaar ingegaan op de natuur en het landschap maar niet op het feit dat woningen op een verhoging de kernkwaliteit van het landschap aantast.

Bouwen in de uiterwaarden moet voorkomen worden!

De motivatie van de gemeente om medewerking te verlenen aan dit plan heeft vooral te maken met het feit dat dit stukje uiterwaard aan de Linge landschappelijk ingericht kan worden en de natuurwaarde verhoogd kan worden. VBL ondersteunt deze visie niet.

Het is zeker interessant om dit gebied om te vormen, te transformeren, in waardevolle natuur. En natuurlijk is daar geld voor nodig. Maar dat is wellicht ook op een andere wijze te financieren, bijvoorbeeld met opbrengsten uit de zandwinning door de 'hoge rug' af te graven; het Land van Ons (en andere organisaties) in te schakelen deze grond te verwerven; andere fondsen en subsidies aan te spreken gezien de waarde die dit gebied heeft voor klimaatadaptatie maatregelen en natuurwaardes.

Waterbergingsopgave kan veel beter

De gemeente is in haar beantwoording van onze zienswijzen, maar vooral ook op de bezwaren van het Waterschap, uitgebreid ingegaan op dit onderwerp en stelt o.a. dat in dit plan tegemoet gekomen wordt aan het vergroten van de waterbergingscapaciteit door het bodempeil van een deel van het gebied te verlagen. Dat is zeker lovenswaardig!

Maar als er niet gebouwd wordt en de 'hoge rug' (stroomrug op het terrein met een hoogte van gemiddeld 2,44 m + NAP) wordt afgegraven en het gebied verlaagd, dan is er nog meer ruimte voor waterberging! Bijkomend voordeel is dat er wellicht inkomsten gegenereerd kunnen worden uit zandwinning.

Verkeerssituatie op de Lingedijk verbetert niet met dit plan!

De gemeente geeft aan dat dit plan nauwelijks invloed heeft op de verkeerssituatie ter plekke op de Lingedijk. En natuurlijk is dat juist. Maar het is niet helemaal juist dat de kosten voor maatregelen om de verkeerssituatie voor fietsers en voetgangers te verbeteren niet ten laste van dit plan gebracht zouden kunnen worden. Er kan namelijk een bijdrage verwacht worden van de ontwikkelaar die redelijk is in verhouding tot de ontwikkeling. Dit wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Dat betekent dat er wel mogelijkheden zijn om een fietspad vanuit dit plan te financieren. Een kwestie van goed onderhandelen!



Er is geen totaal visie voor de inrichting van deze uiterwaarden!

Het bedrijf Middelkoop te Tricht, aan de Linge, heeft uitbreidingsplannen. Zij hebben ook 1 ha. van dit terrein daarvoor gekocht. Wij vinden het vreemd dat deze plannen niet meegenomen worden zodat een totaal beeld ontstaat.

Wij hebben deze uitbreidingsplannen gezien en hebben ook hier onze zorgen over uitgesproken. In dit plan wordt ook een vijverachtige inham voorgesteld aan de Linge en wordt het mogelijk voor omwonenden via een voetpad aan de Linge te komen.

Als er geen totaal beeld getoond wordt van al deze ontwikkeling is de kans groot dat u nu een verkeerde afweging maakt.

Een precedentwerking van dit plan is onvermijdbaar!

Tenslotte willen wij college en raad waarschuwen voor de precedent werking van dit plan. Hoe wil je als college en raad allerlei ontwikkelingen aan de Linge (op de 'Lingelandjes') voorkomen als je nu zelf niet 'het goede voorbeeld' geeft?

Bezint eer gij begint!

We zijn bereid om onze zienswijze mondeling toe te lichten.

Graag ontvangen wij een bevestiging van ontvangst van deze brief en een nadere toelichting op de verdere procedure.

Met vriendelijke groet,

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

Pieter van Veen
Voorzitter VBL

'Deze brief is elektronisch vastgesteld en daarom niet ondertekend.