

Gemeenteraad van de Gemeente West Betuwe
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

Dr Lelykade 10C
2583 CM Den Haag

www.salomonsbeelaerts.nl

T (31) 070 351 2124

F (31) 070 352 4492

Tevens per e-mail: griffie@westbetuwe.nl

Den Haag, 6 februari 2024

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

ZIENSWIJZEGESCHRIFT

Geachte leden van de Raad,

Tot mij hebben zich gewend cliënten, de leden van het Buurtcollectief Uiterwaarden Villa Vrij (wiens namen en adressen in de bijlage dezes zijn opgenomen), met het verzoek om hun zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan “Landgoed Lingedijk, Buurmalsen” (hierna: het “Ontwerpbestemmingsplan”). Cliënten kunnen zich niet verenigen met het Ontwerpbestemmingsplan, waartoe het volgende moge dienen.

1. Cliënten stellen grote vraagtekens bij de wijze van behoud van de kwaliteiten van de uiterwaarde met de toevoeging van 5 woningen (in de toelichting wordt overigens meermaals gesproken over 6 woningen) met bijbehorende nutsvoorzieningen, toegangswegen, -paden, onverharde paden en overig verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, erven en tuinen en de toevoeging binnen de natuurbestemming van een schuur van 200 m2 met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter met daarbij ook weer toegangswegen, -paden,

onverharde paden en parkeervoorzieningen. Uit de bekendmaking van het Ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad volgt dat op de verdiepingslaag van de werkschuur een woning zal zijn toegestaan.

2. Het dient er in alle gevallen voor gehouden te worden dat de kwaliteiten het best gediend worden door het onbebouwd laten van de uiterwaarden. Een plan dat ziet op het opheffen van een fruitboomgaard en het toevoegen van een aanzienlijk bouwvolume met bijbehorende verhardingen kan per saldo en naar rato niet leiden tot een versterking van de kwaliteiten van het gebied. Een dergelijke verbetering wordt bovendien geheel niet geborgd door het Ontwerpbestemmingsplan.
3. Cliënten achten het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening, onder meer doordat het plan strijdt met de Omgevingsverordening Gelderland. Cliënten lichten als volgt nader toe.
4. Op de gronden waarop de ontwikkeling plaats zou moeten vinden rust thans nog de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden”, de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterberging”, de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – uiterwaard, de gebiedsaanduiding “milieuzone – beschermingszone leefgebied natte dooradering” en de gebiedsaanduiding “overige zone – groene ontwikkelingszone”.
5. De bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” is (ter zake relevant) als volgt toegelicht: “Onder het doel 'behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de landschappelijke en natuurwaarden' is de instandhouding begrepen van de landschappelijke - en natuurwaarden behorend tot de volgende landschapstyperingen: 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.”, zoals ook overgenomen in de bestemmingsomschrijving van artikel 4.1 van de planregels.

6. Met betrekking tot de groene ontwikkelingszone bepaalt artikel 36.11 van de planregels dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone' mede zijn bestemd voor het behoud en de verbetering van de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied. Het verwijderen van een houtopstand als bedoeld in de Boswet is niet toegestaan, met uitzondering van de normale bosexploitatie.
7. Onder de groene ontwikkelingszone verstaat de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023) een gebied met een andere bestemming dan natuur dat ruimtelijk is vervlochten met het Gelders natuurnetwerk.
8. Voorts bepaalt artikel 2.52 van de Omgevingsverordening Gelderland dat voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toelaat als uit onderzoek blijkt dat (a) de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en (b) de samenhang niet verloren gaat en voorts dat Gedeputeerde Staten regels vaststellen om de versterking uit te werken. Een zogenaamde “nee, tenzij” toets. In afwijking van artikel 2.52 kan een bestemmingsplan de volgende activiteiten of ontwikkelingen toelaten als de activiteit of ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast zodat de kernkwaliteiten niet significant worden aangetast: (a) een uitbreiding van de hoofdfunctie van een grondgebonden veehouderij; (b) een uitbreiding van een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928, voor zover het daarbij opstellen betreft als bedoeld in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928; en (c) extensieve openluchtrecreatie.
9. De algemene kernkwaliteiten als bedoeld in de Omgevingsverordening Gelderland betreffen; ecologische samenhang, stilte, openheid en rust. Als gebiedsspecifieke kernkwaliteit (deelgebied 56, Maurik – Beusichem – Tricht) wordt genoemd de “ecologische verbinding Linge: bij Buurmalsen”.

Strijd met provinciaal beleid

10. Uit de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat aan de toets van artikel 2.52 van de Omgevingsverordening Gelderland wordt voldaan, terwijl het thans vigerende bestemmingsplan evident wel voldoet. Het vigerende bestemmingsplan laat geen “verstening” toe in lijn met het algemene beleid van de gemeente om in het buitengebied geen verstening toe te staan, terwijl het Ontwerpbestemmingsplan deze “verstening” in weerwil van het algemene beleid expliciet wel toestaat.

11. Niet gebleken is dat aan de algemene kernkwaliteiten is getoetst. Een verkaveling, bebouwing en verharding – alle in het kader van een transformatie naar woondoeleinden – zal onmogelijk bijdragen aan de nagestreefde (en in dit geval te behouden) “stilte, openheid en rust”. In totaal worden er vijf woningen toegevoegd van 800 m³ elk (en een bouwhoogte van 8 meter), een werkschuur van 200 m² met daarin nog een woning op de verdiepingslaag (wederom net een bouwhoogte van 8 meter), terwijl de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen van bijgebouwen etc. blijven bestaan. De “verstening” zal leiden tot een toename van de gebruiksdruk, terwijl de openheid beperkt zal worden, getuige ook het beperkt aantal zichtlijnen. Feitelijk wordt een minimaal derde van het gebied aan de openheid en wat betreft de bestemming aan de Groene Ontwikkelingszone onttrokken.

12. Anders dan in de conclusie (hoofdstuk 6.4) op pagina 25 van de ‘*Toetsing Groene ontwikkelingszone*’ (bijlage 1 bij de Toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan) wordt gesteld zal er **geen** grote verbetering optreden met de voorziene ruimtelijke ontwikkeling. In de als bijlage 4 bij de ‘*Toetsing Groene ontwikkelingszone*’ gevoegde ‘*samenvatting berekening versterkingsplan*’ is de fruitboomgaard ten onrechte niet meegenomen als “type bos” dat een “niet Wnb beschermd houtopstand” is. Een fruitboomgaard is immers als eenheid van bomen een

houtopstand in de zin artikel 1.1 lid 1 onder c Wnb, terwijl fruitbomen en windschermen om boomgaarden door artikel 4.1 onder c expliciet van bescherming werden uitgezonderd. Het verdwijnen van de fruitboomgaard zou tot een extra verliesfactor van 27.000 punten hebben geleid (uitgaande van 9 hectare). Waarmee de balans op **minus** 13.285 uitkomt; een onmiskenbare verslechtering. Overigens volgt uit bijlage 1 van ‘*Toetsing Groene ontwikkelingszone*’ (schetsontwerp toekomstige situatie) een toename van 9.063 m² aan nieuwe oppervlakteverharding en een afname van 26.378 m² aan groen, aangezien de fruitboomgaard ook als groen aangemerkt dient te worden. Met het vorengaande is een evidente strijd met artikel 2.52 van de Omgevingsverordening Gelderland gegeven.

13. Bovendien blijkt niet dat Gedeputeerde Staten regels hebben vastgesteld om de versterking uit te werken, zoals bedoeld in artikel 2.52 van de Omgevingsverordening Gelderland. Er bestaat daarbij geen enkele garantie dat de versterkingspunten ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd, noch dat deze in stand gehouden zal worden.
14. Overigens geeft het Ontwerpbestemmingplan er geen blijk van dat wordt voldaan aan de voorwaarden als gesteld door artikel 4.9 van de Omgevingsverordening Gelderland gelet op de gebiedsaanduiding “milieuzone – beschermingszone leefgebied natte dooradering”, noch dat één en ander deugdelijk wordt geborgd. Ook op dit punt strijdt het Ontwerpbestemmingsplan met een goede ruimtelijke ordening, althans is het Ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen. Het komt cliënten daarbij tevens voor dat van een te laag bebouwingspeil wordt uitgegaan, zeker nu uiterwaarden in de toekomst een steeds belangrijkere rol voor wateropslag zullen krijgen.
15. Met de toevoeging van bouwvolume en verhardingen zal van de herinrichting van de uiterwaarden aan weerszijden van de Linge tot een aaneengesloten groen/blauwe structuur, zoals als ontwikkelingsdoel genoemd in de Streekgids

Ruimtelijke Kwaliteit en landschap Betuwe/Tielerwaard, bovendien geen sprake zijn. Het plan bouwt evenmin voort op de organisch gegroeide opzet van het landschap met slingerende wegen en onregelmatige verkaveling, zoals bedoeld in de Streekgids. Ook hiermee is de strijd met het vigerend provinciaal planologisch beleid gegeven.

Strijd met gemeentelijk beleid

16. Het plan voldoet evenmin aan de daaraan door de nota “Land Goed voor Landschap” gestelde kaders, dat een minimale oppervlakte van 16,5 hectare voorschrijft met 12 hectare nieuw te vormen natuur. Daarnaast schrijft de nota voor dat de wooneenheden zijn ondergebracht in één hoofdgebouw of in een aaneengeschakeld cluster van hoofdgebouw met bijgebouwen, hetgeen met het Ontwerpbestemmingsplan ook evident niet het geval is. Uit de nota volgt bovendien dat het geheel niet de bedoeling is dat een dergelijk hoofdgebouw in de uiterwaarde zelf geplaatst wordt. Gelet op hoofdstuk 11 van de nota had de gemeente van iedere medewerking moeten afzien.

17. Daarbij komt dat uit de vigerende bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” volgt dat juist fruitboomgaarden een beschermenswaardig landschapselement vormen. Het verdwijnen van een dergelijke fruitboomgaard, zoals beoogd met het Ontwerpbestemmingsplan, is zodoende volstrekt onvoorstelbaar en het Ontwerpbestemmingsplan daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Geen invulling van actuele woningopgave

18. Met betrekking tot de te realiseren woningen geldt voorts dat deze niet bijdragen aan de actuele woonvraag en woningopgave, zodat niet in valt te zien waarom deze woningen in een zodanig kwetsbaar en feitelijk ongeschikt gebied worden geprojecteerd. Van een woningbouwprogramma “*passend bij de aard van de kernen en met een focus op betaalbare koop- en huurwoningen*” (zie de informatie nota aan de raad d.d. 7 maart 2023, registratienummer:

GZDGWB836542/836767, informatienotanummer: IN020) zal simpelweg geen sprake zijn.


19. In dit kader zij ook gewezen op artikel 3.16, tweede lid, van het Bro dat het volgende bepaald: "*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*" Niet direct in te zien valt waarom de woonfunctie niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden verwezenlijkt, maar juist in de kwetsbare groene ontwikkelingszone.
20. Ten slotte menen cliënten dat de gevolgen voor de verkeerssituatie ondeugdelijk onderzocht is. De gehanteerde kengetallen dateren uit de Coronaperiode, toen het aantal verkeersbewegingen beperkt was en zodoende niet maatgevend. Bovendien staat vast dat de bestaande infrastructuur nu al ontoereikend is voor de huidige belasting, laat staan voor de geprojecteerde toename en is het onduidelijk hoe het plan exact ontsloten zal worden. Het Onderwerpbestemmingsplan verhoudt zich op dit punt dan ook niet met een goede ruimtelijke ordening, althans is het Ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldige tot stand gekomen.
21. Alles overziend is de beoogde ontwikkeling niet voorstelbaar, nu deze zich niet laat verenigen met het gemeente planologisch beleid, zoals vervat in het vigerende bestemmingsplan, temeer nu de provinciale regels zich verzetten tegen de beoogde wijziging van dit bestemmingsplan.

Nadere aanvulling en toelichting

22. Cliënten behouden zich expliciet het recht voor deze zienswijze met nadere gronden aan te vullen c.q. nader toe te lichten, mede omdat zijn nog in afwachting zijn van de uitkomsten van een laatste Woo-verzoek.

Conclusie

Gelet op al het vorengaande verzoeken cliënten u het Ontwerpbestemmingsplan in lijn met het vorengaande aan te passen, in die zin dat de beoogde bebouwing niet wordt toegestaan. Het Ontwerpbestemmingsplan is evident in strijd met provinciale regelgeving, in strijd met provinciaal en gemeente beleid, in strijd met een goede ruimtelijke ordening en in zijn algemeenheid onzorgvuldig tot stand gekomen.



Bijlage: Ledenoverzicht Buurtcollectief Uiterwaarden Villa Vrij

Ledenoverzicht Buurtcollectief Uiterwaarden Villa Vrij

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29

