

**AANGETEKEND**

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

INGEKOMEN  
06 FEB. 2024

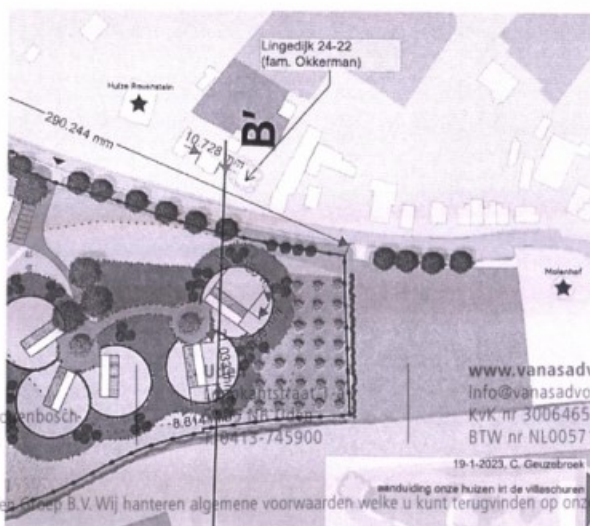
Nieuwegein, 5 februari 2024

Inzake : ██████████ / **Gemeente West Betuwe**  
Ons : ██████████  
kenmerk  
E-mail : ██████████  
Telefoon : +31 (30) - 6032922  
Uw kenmerk : Ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Lingedijk,  
Buurmalsen" gemeente West Betuwe

**ZIENSWIJZE**

Geachte raad,

Tot mij heeft zich gewend ██████████ en ██████████ wonende te ██████████ te ██████████ Met en door middel van deze brief dien ik namens cliënten tijdig een zienswijze in tegen uw besluit van 27 december 2023 "Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Lingedijk, Buurmalsen". Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend tegen dit besluit. Een afschrift van het bewuste besluit treft u bijgaand aan. Zie **bijlage 1** besluit d.d. 27 december 2023.



Nieuwegein  
Newtonbaan 16  
3439 NK Nieuwegein  
T. 030-6032922

Den Bosch  
Parade 18  
5211 KL 's-Hertogenbosch  
T. 073-7440101

www.vanasadvocaten.nl  
info@vanasadvocaten.nl  
Kvk nr 30064651  
BTW nr NL005716974B01



#### AANLEIDING ZIENSWIJZE

Het bestemmingsplan moet de realisatie van een ± 10 ha groot landgoed mogelijk maken. Het gaat daarbij om gronden globaal gelegen achter de bestaande woning Lingedijk 3 te Buurmalsen. De percelen zijn nu overwegend als boomgaard in agrarisch gebruik. Het plangebied is gelegen direct aan de Linge (buitendijks). In het nieuwe landgoed komt ook een zestal woningen. Vijf in de vorm van vrijstaande villa's (één bouwlaag met kap) en een woning op de verdiepingslaag van een werkschuur.

Cliënten wonen direct tegenover het plangebied. Dit plan heeft voor cliënten nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Cliënt heeft haar bezwaren in een toelichting uitgewerkt. Ik wil u verzoeken om **bijlage 2 en 3** als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Cliënt ziet uw reactie op de bijlagen graag tegemoet.

#### GRONDEN ZIENSWIJZE

##### **Het plan is in strijd met de locatiecriteria voor Uiterwaarden Lingedijk Buurmalsen**

In het kader van een woo-verzoek heeft cliënt verschillende documenten verkregen. Uit de door het woo-verzoek overlegde documenten blijkt dat het plan op meerdere punten strijdig is met de door het college gestelde kaders of haar eigen beleid. Zo voldoet het plan niet aan het collegebesluit van 29 augustus 2023 voor feitelijke doorstart met initiatief van Bogor Projectontwikkeling, aan het beleid 'Landgoed voor landschap, Gemeente Geldermalsen, maart 2008', 'Startdocument ruimtelijke kwaliteit – Landgoed Lingedijk – Buurmalsen – Gemeente West-Betuwe, Gelders Genootschap' en 'Memo college, Koersbepaling gebiedsontwikkeling buitendijkse percelen tussen Buurmalsen en Tricht'. Voor de punten waarop deze strijdigheden zien, verwijs ik u naar **bijlage 3**.

Het bevreemdt cliënten dat nu in de toelichting van het plan met geen enkel woord wordt verwezen naar deze voorwaarden. Dit is voor cliënten onbegrijpelijk. Het is onduidelijk hoe het college deze voorwaarden heeft meegewogen in het ontwerpbestemmingsplan.

## Verkeer

In de toelichting van het plan wordt het volgende geschreven; *"De verkeersgeneratie zorgt voor een relatieve zeer beperkte toename op wegvakniveau, die in de praktijk niet waarneembaar is. De verkeersgeneratie gaat vrijwel direct op in het heersende verkeersbeeld op de Lingedijk. Van een verkeerskundig knelpunt is in de toekomstige situatie geen sprake."* De quick scan verkeer gaat enkel en alleen over de verkeersbewegingen van de bewoners van de woningen. In de toelichting van het plan staat echter, dat de beoogde landgoed zal worden ingericht voor recreatief gebruik met onder andere de aanleg van een recreatief pad dat ook geschikt is voor fietsers, een zitplek aan het water en overige voetpaden door het gehele plangebied. Het recreatieve gebruik is niet meegenomen in de quick scan. Bovendien baseert het verkeersonderzoek zich op data van verkeersintensiteiten uit 2021, in de coronaperiode, waardoor de metingen niet representaties zijn. Kortom er is geen gedegen verkeersonderzoek uitgevoerd.

Cliënten ervaren momenteel al veel verkeersoverlast op de Lingedijk. Zij vinden dat het plan op deze manier niet kan worden vastgesteld en eerst de verkeersveiligheid op de Lingedijk dient te verbeteren.

## Aantasting woongenot

Cliënten vinden dat door het plan hun woongenot onevenredig wordt aangetast. Door het plan zal hun uitzicht worden aangetast op de boomgaarden. Cliënten vinden de villa's te groot en niet passend in de omgeving. Bovendien vinden zij dat de zichtlijnen vanaf de dijk meegenomen dienen te worden in de beoordeling van plan. Het college heeft nagelaten de belangen van omwonenden en voorbijgangers mee te wegen in haar besluit.

## Water

Door middel van het woo-verzoek hebben cliënten ook mailwisselingen van het Waterschap ontvangen. In de mail van 26 juni 2023 van de Adviseur Water en Ruimte/Projectbegeleider staat; *'Ons bestuur heeft afgelopen week besloten dat we voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het Lingebied negatief adviseren vanuit het gedachtengoed Water en Bodem sturend.'* In de toelichting van het plan staat dat water

geen belemmering vormt voor het plan. Dit strookt niet met de mail van het Waterschap Rieverenland.

**Cliënten vrezen voor waardedaling van hun woning**

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt.

**De gemeente hoort andere mogelijke locaties te onderzoeken**

Weliswaar is sprake van een groen gelegen, villawijk maar cliënten vinden dat deze locatie niet passend is op een gezichtsbepalende locatie bij het entree van het dorp. De gemeente moet volgens de wet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening en hoort andere mogelijke locaties te onderzoeken.

**Concluderend**

Cliënten verzoeken u met inachtneming van deze zienswijze af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan, dan wel met inachtneming van deze zienswijze een ander plan mogelijk te maken.

Hoogachtend,



Advocaat / Attorney at law

**BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Besluit d.d. 27 december 2023  
Bijlage 2: Toelichting zienswijze cliënt d.d. 3 februari 2024  
Bijlage 3: Onderbouwing toelichting cliënt d.d. 3 februari 2024



## Gemeentebld van West Betuwe

**Datum publicatie**

27-12-2023 09:00

**Organisatie**

West Betuwe

**Jaargang en nummer**

Gemeentebld 2023, 556601

**Rubriek**

ruimtelijk plan of omgevingsdocument

### **Ontwerpbestemmingsplan “Landgoed Lingedijk, Buurmalsen” én ontwerpbesluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder voor bouw tweetal woningen binnen het project Landgoed Lingedijk, Buurmalsen” gemeente West Betuwe**

Met ingang van donderdag 28 december 2023 liggen voor zes weken (tot en met woensdag 7 februari 2024) de volgende samenhangende stukken ter inzage:

- het ontwerpbestemmingsplan “Landgoed Lingedijk, Buurmalsen”, én;
- het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder voor de bouw van een tweetal woningen binnen het project Landgoed Lingedijk, Buurmalsen.

#### **Toelichting op ontwerpbestemmingsplan “Landgoed Lingedijk, Buurmalsen”**

Het bestemmingsplan moet de realisatie van een ± 10 ha groot landgoed mogelijk maken. Het gaat hierbij om gronden globaal gelegen achter de bestaande woning Lingedijk 3 te Buurmalsen. De percelen zijn nu overwegend als boomgaard in agrarisch gebruik. Het plangebied is gelegen direct aan de Linge (buitendijks).

Met het plan zal veruit het grootste deel van het terrein als natuur- landschapsgebied worden ingericht. Het gaat daarbij vooral om de realisatie van streekgebonden natuur in de vorm van onder meer droog bos, griend,

hooiland, rietmoeras en een natuurplas. Het geheel zal voor recreatief medegebruik (wandelen e.d.) worden opengesteld. In bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan (=beheer- en inrichtingsplan) wordt uitgebreid ingegaan op de beoogde 'groene' onderdelen van het nieuwe landgoed.

In het nieuwe landgoed komt ook een zestal woningen. Vijf in de vorm van vrijstaande villa's (één bouwlaag met kap) en een woning op de verdiepingslaag van een werkschuur. De woningen liggen als een ensemble in het oostelijk deel van het plangebied. De vormgeving van de woningen wordt op elkaar afgestemd. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan zit.

### **Toelichting op het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid Wet geluidhinder**

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat vanwege het wegverkeer op de Lingedijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden op gevels van twee nieuwe woningen die in het plangebied van het bestemmingsplan zullen worden gerealiseerd. Op de maatgevende noordgevel van de verdieping is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Lingedijk 54 dB. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Op grond van de Wet geluidhinder kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen. Voordat de hogere grenswaarden worden vastgesteld wordt het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid voor de twee nieuwe woningen ter inzage gelegd.

### **Raadplegen planstukken**

Het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen", alsmede het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder zijn te raadplegen op: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het besluit heeft het plan-identificatienummer: NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder voor de twee meest noordelijke woningen in het plangebied van het bestemmingsplan zit als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan, én het bijhorende akoestisch onderzoek als bijlage 6.

De ter inzage gelegde stukken kunt u tevens op afspraak inzien bij het Klantencontactcentrum in het gemeentehuis in Geldermalsen (bezoekadres: Kuipershof 2, 4191 KH Geldermalsen). Voor het maken van een afspraak neemt u contact met ons op via ons algemene telefoonnummer 0345 - 72 88 00.

### **Reageren**

Gedurende de termijn van terinzagelegging (t/m woensdag 7 februari 2024) kan een ieder een schriftelijke zienswijze (geen e-mail) indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder.

De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kunt u richten aan de gemeenteraad van West Betuwe. Een zienswijze tegen ontwerpbesluit hogere grenswaarde kunt u richten aan het college van B en W. In beide gevallen via postbus 112, 4190 CC Geldermalsen.

Indien u een mondelinge reactie wilt geven dan dient u hiervoor, uiterlijk één week voor het einde van de terinzage termijn, eerst een afspraak te maken met het klantencontactcentrum van de gemeente West Betuwe: telefoonnummer 0345 – 72 88 00.

*De hier aangeboden pdf-bestanden van het Staatsblad, Staatscourant, Tractatenblad, provinciaal blad, gemeentebld, waterschapsblad en blad gemeenschappelijke regeling vormen de formele bekendmakingen in de zin van de Bekendmakingswet en de Rijkswet goedkeuring en bekendmaking verdragen voor zover ze na 1 juli 2009 zijn uitgegeven. Voor pdf-publicaties van vóór deze datum geldt dat alleen de in papieren vorm uitgegeven bladen formele status hebben; de hier aangeboden elektronische versies daarvan worden bij wijze van service aangeboden.*

3 februari '24

In deze brief willen we onze bezwaren over het ontwerp-bestemmingsplan Landgoed Lingedijk Buurmalsen toelichten. In de basis juichen we de ontwikkeling van natuur toe. Het huidige plan doet echter onvoldoende recht aan de waarden van het specifieke gebied en geeft onvoldoende meerwaarde voor de omliggende dorpen en de volgende generatie om de geplande bebouwing te rechtvaardigen.

Onze bezwaren zijn gebaseerd op een grondige studie van de gepubliceerde documenten. In de bijlagen vindt u de onderbouwing van onze bezwaren op een gedetailleerder niveau.

- Met dit plan wordt een significante belemmering opgeworpen in ons tot op heden vrije uitzicht op boomgaarden met prachtige bloesem in de lente.
- *Ook vanuit het perspectief van de voorbijganger, waarvan in de lente en zomer vele toeristen, geldt dat er geen sprake meer is van een prachtig open landschap als je Buurmalsen binnenrijdt via de Lingedijk.*
- *Vanuit het perspectief van de volgende generaties vinden wij het onbegrijpelijk gezien de klimaatverandering dat er woningen worden gebouwd in een gebied dat bestemd is voor waterberging ondanks de vele maatschappelijke oproepen vanuit gezaghebbende personen en instanties.*

Voor het geval er toch besloten wordt om het plan doorgang te laten vinden, dan vragen we u om het plan pas met een herziening goed te keuren met onderstaande bezwaren verwerkt:

- *Verplaats de woningen naar een groter deel van de uiterwaarden, waar zowel vanuit Geldermalsen als vanuit de dijk de woningen minder zullen opvallen door de diepte van de kavel, naar het kadastraal perceel M659 tegenover de begraafplaats, in lijn met het plan van 2022.*
- *Wij vinden deze locatie ook logischer vanuit de historische context, en pas dan wordt voldaan aan het in het bestemmingsplan genoemde uitgangspunt dat de 'oude functies worden teruggebracht'.*
- *Wij vinden dat vóórdat dit plan wordt goedgekeurd, er eerst een totaalplan moet komen dat de verkeersveiligheid van de Lingedijk in Buurmalsen sterk verbetert. Er is noodzaak voor een holistisch verkeersbeleid waarbij het verkeersluw maken van de Lingedijk, het reduceren van de maximum snelheid, een veilig en bruikbaar fietspad en het beperken van het vrachtverkeer een onderdeel moeten zijn. Het bedrijf Middelkoop aan de Lingedijk heeft aangegeven uit te willen breiden waardoor wij extra vrachtverkeer kunnen verwachten. De twee grote bedrijven in Tricht hebben het laatste decennium toestemming gekregen voor uitbreidingen zonder verkeerskundige aanpassingen op de Lingedijk.*

*Met het neergelegde plan worden nog eens 6 woningen aangesloten op deze dijk. En de recreatieve functie trekt mogelijk bezoekers per auto aan. Dit kan pas op een verantwoorde wijze als de veiligheid van de fietsers en voetgangers verbeterd wordt. De drukte op de dijk wordt zelfs in de diverse bestemmingsplandocumenten aangehaald, zie de Onderbouwing in de bijlage voor de verdere puntsgewijze bezwaren per document ten aanzien van het verkeer. Het spreekt voor zich dat een veiligere dijk niet alleen gunstig is voor ons als omwonenden, maar voor alle fietsers en voetgangers uit Tricht, Buurmalsen en Geldermalsen waaronder de kinderen van deze dorpen.*



- *Er zitten onwaarheden in het bestemmingsplan. Zie bijlage 1. Wij vinden dat een besluit op juiste informatie moet worden gebaseerd.*
- We willen aangeven dat we zien dat het plan ook strijdig is met eerder door het college gestelde kaders en met beleid van de Gemeente West Betuwe, zie bijlage 1 voor de exacte afwijkingen. Een van de randvoorwaarden van het college was een maximum bebouwing van 4000m<sup>3</sup> bestaande uit maximaal 4 tot 5 huizen. Het plan bestaat nu uit zes woningen. Alleen al de vijf schuurvilla's zijn al 800m<sup>3</sup> per stuk waardoor het totaal van 6 woningen bovendien de 4000m<sup>3</sup> ruimschoots zal overschrijden.
- Verder is het plan onduidelijk en bevat het tal van strijdigheden tussen de documenten en regels onderling. Zie bijlage 1 voor de exacte opsomming van de tegenstrijdigheden en onduidelijkheden. Onder andere is de toegang tot het gebied en de impact op de verkeersveiligheid onduidelijk. Wij vinden dat een plan pas kan worden goedgekeurd als er eenduidig en goed leesbaar wordt vastgelegd wat waar komt.

Indien het plan in het meest onwenselijke geval toch wordt gepland op de locatie zoals nu ter inzage is gelegd, vragen we u om dan ook het plan pas goed te keuren nadat de punten t.a.v. het landschappelijk karakter en de esthetiek (zie bijlage 1) verwerkt zijn, onder andere:

- Wij vinden dat de verhouding groen – bebouwing niet alleen op de 10 hectare moet worden beoordeeld, maar ook op een kleinere schaal. Wij vinden dat er nu plaatselijk sprake gaat zijn van een klein, weliswaar groen gelegen, modern villawijkje op een gezichtsbepalende locatie bij het entree van het dorp.
- In de Toelichting wordt gesteld dat een van de uitgangspunten is geweest dat de bebouwing wordt ingepast in de omgeving. Door onder andere de plaatselijke concentratie van de woningen in een relatief smal en ondiep perceel, de toegestane hoogte en volumes van de bebouwingen, en de willekeurige oriëntaties vinden wij niet dat er sprake is van inpassing in de omgeving.
- Noch het bestemmingsplan, noch de toetsing aan de groene ontwikkeling, noch het Geldersch Landschap noemt de huidige (hoogstam-)perenbomen aan de rand van de dijk. Mogelijk omdat dit niet op het kadastrale perceel staat. Omdat er wel ongedefinieerde bomen op de posities van de perenbomen worden gesuggereerd in de visualisaties in de bijlagen, willen we u nadrukkelijk vragen om deze bomen te beschermen.
- Wij vinden dat de kaders aan het plan beter en preciezer gedefinieerd moeten worden, om zeker te weten dat in een latere fase de bebouwingen niet nog groter blijken te worden dan waarmee men nu denkt akkoord te gaan. In bijlage 1 vindt u de volledige opsomming van de ontbrekende kaders. Onder andere zijn de lengte van de dakkappen en de breedte van de volumes niet gedefinieerd.
- Wij bestrijden dat de zichtlijn naar huize Ravenstein de enige zichtlijn is die meegenomen moet worden in de situering van de volumes. De zichtlijn vanaf de hele dijk op het plangebied dient meegenomen te worden in de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit. Wij vinden dat de meest oostelijke schuurvilla op zijn minst gedraaid moet worden zodat de blokkade op het uitzicht vanaf de dijk zo beperkt mogelijk blijft.

#### Bijlage:

- Onderbouwing Zienswijze d.d. 3 februari 2024

nr	Document	Kenmerk / overig	datum	blz	bezwaar
<b>Het plan voldoet niet aan de door het college gestelde kaders of aan beleid namens de gemeente gehanteerd:</b>					
1	Bestemmingsplan   Toelichting, par 2.2	NL.IMRO.1960.L andgoedLingedijk-ONT1	19-12-2023	9	In het plan is sprake van 6 woningen. Dit is strijdig met het maximum aantal woningen zoals gesteld door het college: een maximum van 4 tot 5 huizen (tot 4000m <sup>3</sup> ) mag in totaal gebouwd worden <sup>1</sup> (referenties onderaan document opgenomen).
2	Bestemmingsplan   Toelichting, par 2.2	NL.IMRO.1960.L andgoedLingedijk-ONT1	19-12-2023	-	Dit aantal woningen voldoet ook niet aan "Landgoed voor Landschap" <sup>2</sup> , waarvan mondeling door de gemeente en de ontwikkelaar is aangegeven dat dit een van de kaders was. Hier staat zelfs dat er maar 3 wooneenheden gebouwd mogen worden op een Landgoed van dit formaat.
3	Bestemmingsplan   Toelichting, par 2.2	NL.IMRO.1960.L andgoedLingedijk-ONT1	19-12-2023	-	Het voorgestelde plan voldoet tevens niet aan de eis vanuit ditzelfde kader <sup>2</sup> waarin de eis wordt gesteld dat bij een nieuw landgoed in principe sprake is van één gebouwencomplex met daarin meerdere wooneenheden. Er is nu sprake van 6 vrijstaande niet op elkaar georiënteerde gebouwen.
4	Bestemmingsplan   Toelichting, par 2.2	NL.IMRO.1960.L andgoedLingedijk-ONT1	19-12-2023	-	Dit voorstel is eveneens niet in lijn met de kaders zoals meegegeven door Gelders genootschap <sup>3</sup> , dd 20 juli 2023 waar ook het maximum van 5 woningen van 800m <sup>3</sup> wordt voorgeschreven.
5	Bestemmingsplan   Toelichting, Landgoed Lingedijk Buurmalsen	NL.IMRO.1960.L andgoedLingedijk-ONT1	19-12-2023	9	Er is niet afleesbaar in de afbeelding op pagina 9 noch wordt beschreven of en waar het bedachte steigertje komt dat het huidige college in het coalitieakkoord heeft afgesproken vanuit de gedachte "de Linge bereikbaar vanaf elk dorp" en wat mede de reden is dat het college een akkoord heeft gegeven aan de indiener om het plan gereed te maken voor de ter inzage legging.
<b>Het plan maakt de dijk niet veiliger</b>					
6	Bestemmingsplan   Toelichting, par. 4.11	NL.IMRO.1960.L andgoedLingedijk-ONT1	19-12-2023	45	Er wordt al aangegeven dat de verkeersintensiteit ter plekke al te veel is. Ongeacht dat de verkeerstoename door dit plan als beperkt wordt geacht, wordt er nog meer verkeersdruk toegevoegd wat de Lingedijk niet aan kan.
7	Bestemmingsplan   Toelichting, par 2.2	NL.IMRO.1960.L andgoedLingedijk-ONT1	19-12-2023	9	In voorgestelde plan wordt op geen enkele wijze gerefereerd aan eerdere wensen vanuit de gemeente zoals verwoord in de memo van de gemeente <sup>4</sup> dd 21-6-2022 waar gesproken wordt over een fietspad om de Lingedijk ter plekke veiliger te maken
8	Bijlage 13, Quickscan Verkeer Buurmalsen		26-10-2023	4	De Quickscan Verkeer geeft aan dat extra verkeersbelasting al veel te hoog is voor deze weg: huidige intensiteit is 4500 mvt/etmaal terwijl de dijk geschikt is voor 3500 mvt/etmaal.
9	Bijlage 13, Quickscan Verkeer Buurmalsen, par 3.1	3.1	26-10-2023	4	De Quickscan Verkeer is bovendien gebaseerd op verkeersdata uit 2021, dit viel precies in de corona lockdown. In werkelijkheid zullen er nu veel meer verkeersbewegingen zijn dan deze data suggereren en zouden nieuwe metingen moeten worden uitgevoerd.

10	Bijlage 13, Quickscan Verkeer Buurmalsen, par 3.1	-	26-10-2023	-	De Quickscan Verkeer negeert de recreatieve functie van het plan. De verkeersaantrekkende werking ten gevolge van recreërende bezoekers en waar deze mensen mogen parkeren wordt niet duidelijk.
11	Bijlage 13, Quickscan Verkeer Buurmalsen	3.2	26-10-2023	4	Er wordt gesteld dat parkeren langs de dijk verboden is. Dit is niet waar, er is geen parkeerverbod. Parkeren langs de dijk door bezoekers van de nieuwe woningen en de recreatieve functies in het gebied dienen te worden voorkomen omdat dit voor fietsers en voetgangers de veiligheid nog verder verslechtert.
12	Vormvrije MER-beoordeling	2.3	10-11-2023	7	Ook in dit rapport wordt genoemd dat de inrit van het landgoed komt te liggen bij de oude toegang tot de boomgaard tegenover huize Ravenstein. Dit is verkeerstechnisch al een zeer onoverzichtelijke bocht, waar wandelaars en fietsers regelmatig te laat worden opgemerkt door auto's en de vele vrachtwagens. Een oprit op deze locatie is hier allesbehalve bevorderend voor de veiligheid van de kwetsbare gebruikers van de dijk.
13	Vormvrije MER-beoordeling		10-11-2023	14	Ook in de MER-beoordeling wordt geschreven dat er extra verkeer zal zijn met deze ontwikkeling met daaruit voortvloeiend extra geluidhinder en een verslechtering van de luchtkwaliteit.
<b>Er staan onwaarheden in het bestemmingsplan:</b>					
14	Bestemmingsplan   Toelichting, par. 6.2	NL.IMRO.1960.L andgoedLingedijk-ONT1		50	De participatie voor het huidige plan, zoals hier beschreven is er <b>niet</b> geweest, zie de ingezonden brief van de omwonenden.
15					Ter aanvulling bij bovenstaand punt willen we aangeven dat in 2022 een inventarisatie langs de deuren heeft plaatsgevonden met <b>een ander plan</b> in de hand. Dit vinden we terug in het Visiedocument <sup>5</sup> uit dat jaar. De invalshoek zoals verwoord in 5.2 en 5.4 van dit stuk geeft goed aan wat voor de buurt belangrijk is, dit ontbreekt volledig in het bestemmingplan zoals dat nu voorligt: <b>"Ook stond niemand negatief tegenover de bouw van woningen in het buitengebied aangezien de woningen in het oosten van het perceel staan waar niemand op uitkijkt."</b>
16	Bestemmingsplan   Toelichting, par. 3.3.2			50	De voorgestelde 5 villa's dragen niet bij aan het woontekort in de gemeente omdat er geen woningen worden gerealiseerd waaraan een tekort is. De conclusie dat deze villa's doorstroming bevordert vanuit het segment waar behoefte aan is, is erg onwaarschijnlijk door de exclusiviteit van de voorgestelde woningen.
17	Vormvrije MER-beoordeling	2.4.1	10-11-2023	8	Wij bestrijden dat er géén cumulatie met andere plannen is, zoals de MER stelt. Er is bekend dat de bouwmarkt op het naastgelegen perceel wil uitbreiden, en de laatste jaren hebben de bedrijven in Tricht uitgebreid. Dit heeft extra auto- en vrachtverkeer op de Lingedijk tot gevolg, terwijl bekend is dat de capaciteit van de Lingedijk al lange tijd niet geschikt is voor de huidige hoeveelheid verkeer.

<b>Het plan is niet duidelijk:</b>					
18	Bestemmingsplan   Toelichting, Landgoed Lingedijk Buurmalsen	NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1	19-12-2023	9	Het schetsontwerp waarnaar verwezen wordt, is niet goed leesbaar. De afbeelding op blz 9 is te klein om een plan van 10 hectare goed te beoordelen. Indiener dient m.i. een fatsoenlijke bijlage toe te voegen aan het rapport, met voldoende formaat waar goed ingezoomd kan worden. Zie onderstaande punten ter illustratie. Dit geldt ook voor de doorsnede op blz 39.
18 a	Bestemmingsplan   Toelichting, Landgoed Lingedijk Buurmalsen	NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1	19-12-2023	9	Het is niet duidelijk waar nu de ingang voor het gebied komt. Er lijken meerdere ingangen te zijn.
18 b	Bestemmingsplan   Toelichting, Landgoed Lingedijk Buurmalsen	NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1	19-12-2023	9	De teksten in de afbeelding zijn niet leesbaar.
18 c	Bestemmingsplan   Toelichting, Landgoed Lingedijk Buurmalsen	NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1	19-12-2023	39	De cijfers van de maatvoering en peilen zijn niet leesbaar.
18 d	Bestemmingsplan   Toelichting, Landgoed Lingedijk Buurmalsen	NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1	19-12-2023	9	De plangrens die wordt aangegeven in de afbeeldingen op blz. 4 en 5 is niet aangegeven in de verbeelding van het schetsontwerp op blz 9. Er wordt niet duidelijk gemaakt dat de naastgelegen percelen niet bij het plan horen vanwege hetzelfde kleurgebruik waardoor beoordelaars mogelijk op het verkeerde been worden gezet ten aanzien van de verhouding groen – bebouwd.
19	Bijlage 1, Toetsing Groene Ontwikkelingszone	bijlage 1, schetsontwerp, van Bijlage 1	8-12-2023	(29)	De gedetailleerde kaart die is opgenomen in bijlage 1 “schetsontwerp toekomstige situatie” wijkt af van het kaartje in het bestemmingsplan op pagina 9. Het is nu onduidelijk welke weergave het ingediende plan behelst. Wij zien in bijlage 1 van bijlage 1 onder andere de volgende zaken die niet, of niet leesbaar, of anders zijn opgenomen in de afbeelding en/of de tekst in de Toelichting van het bestemmingsplan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een fietspad. Dit is er niet in de afb. op p.9 van de Toelichting.</li> <li>- Meer wandelpaden.</li> <li>- Een aanlegsteiger.</li> <li>- De 5 villa’s zijn iets gedraaid;</li> <li>- De beheerderswoning is 90 graden gedraaid, die staat nu parallel aan de dijk ipv haaks.</li> </ul> Het is onduidelijk wat het ingediende plan nu is.
20	Bijlage 13, Quickscan Verkeer Buurmalsen	3.4		7	Afbeelding 3.3 in de Quickscan Verkeer laat weer een iets andere schets zien waar de toegang voor de woningen is aangegeven tegenover het Spijksepad. Dit is een betere locatie dan ter de ingang die gesuggereerd wordt tegenover Lingedijk 32-24 in de overige prenten, waar een onoverzichtelijke bocht in de Lingedijk zit. Wij vinden dat deze ingang visueel en tekstueel vastgelegd moet worden in de Toelichting en de regels.

					De wegversmalling in de Lingedijk hier wordt overigens niet genoemd in het rapport. Mogelijk moet wel de wegversmalling verplaatst worden.
21	Vormvrije MER beoordeling		10-11-2023	14	De MER-rapportage geeft aan dat er een zorginstelling komt. Dit is nog niet eerder benoemd. Waar dit vandaan komt wordt niet duidelijk gemaakt. Wij zijn van mening dat alle onderbouwende onderzoeken op eenduidige en juiste informatie moet zijn gebaseerd voordat dit bestemmingsplan vastgesteld mag worden.
<b>Het plan bevat tegenstrijdigheden:</b>					
22	Regels, algemeen	bouwregels	-	-	Het aantal woningen wordt niet gedefinieerd in de regels. In par. 5.2.1 van de Toelichting wordt toegelicht dat de regels en verbeeldingen het juridisch bindend gedeelte is. Aldus is het noodzakelijk om ook in de regels het maximum aantal woningen vast te leggen. Aangezien het college toestemming heeft afgesproken om 5 woningen te bouwen moet dit ook als zodanig in de regels zijn opgenomen.
23	Regels, 5.2.2	bouwregels	-	-	In punt 4 van 5.2.2. wordt een flauwere dakhelling mogelijk gemaakt dan in het beeldkwaliteitsplan. (regels: "woningen worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60", beeldkwaliteitsplan / bebouwingscriteria (pdfblz 5): " Steile kap van minimaal 45 graden tot max 60 graden"). Een flauwere helling is gunstiger voor de landschappelijke inpassing, uniform één dakhelling geeft een rustiger beeld dan een areaal aan verschillende dakhellingen.
24	Beeldkwaliteitsplan	Voorblad	14-11-2023	0	Op de titelpagina is een luchtfoto opgenomen van het gebied. Ook hier wordt gesuggereerd dat het perceel tegenover de kassen (kadastraal M660), onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Landgoed Lingedijk, terwijl uit de Verbeelding duidelijk is dat dit perceel NIET bij het plan hoort.
25	Vormvrije MER-beoordeling	2.3	10-11-2023	7	In de MER-beoordeling wordt beschreven dat de woningen een maximale goothoogte van 6 meter krijgen. Dit is strijdig met de Toelichting en het Beeldkwaliteitsplan.
26	Vormvrije MER-beoordeling	2.3	10-11-2023	7	Pas in de MER-beoordeling is terug te vinden hoe hoog de beheerderswoning komt te liggen t.o.v. de dijk. De tekst suggereert dat dit gebouw hoger geplaatst wordt op de toegangsweg van het landgoed naar de Lingedijk. Dus voorbijgangers kijken ter hoogte van huize Ravenstein vanaf de dijk recht tegen een massieve schuurwoning van 8 meter hoog aan, die niet verlaagd ligt in de uiterwaarden, maar nog aan de toegangsweg zit. Dit is onwenselijk gezien het landschappelijk karakter dat vanuit de dijk zichtbaar moet blijven. Ook procesmatig is het onjuist.  Zo'n grote esthetische impact dient verduidelijkt te worden met een goed leesbare doorsnede in de Toelichting.
27	Vormvrije MER beoordeling	1.2 Toetsing aan besluit MER	10-11-2023	4	De MER-beoordeling is geschreven vanuit het standpunt dat er (geen) sprake is van een stedelijk ontwikkelproject. Echter hier is duidelijk sprake van Buitengebied en geen stedelijk gebied (zie bijv. de titel van het vigerende "Bestemmingsplan <u>Buitengebied</u> "). Volgens ons is de de logica in het rapport volledig zoek en dient dit beter beschreven te worden.

<b>Het plan is niet gedefinieerd genoeg om de impact op het landschappelijk karakter te begrenzen:</b>					
28	Regels, 5.2.2	bouwregels	-	5.2.22	De grootte van de woningen zijn gedefinieerd in inhoud (per woning 800m <sup>3</sup> ), bebouwd oppervlakte (200m <sup>2</sup> ) en nokhoogte. Deze regels stellen geen beperking aan de maximale lengte van de dakkappen. Binnen deze regels is het mogelijk om hele grote overstekken te creëren, met hele grote dakkappen die straks heel zichtbaar 6 meter boven de dijk uitsteken en het landschappelijk karakter teniet doen. Wij pleiten daarom om een regel toe te voegen waarin de lengte van daken wordt gemaximeerd.
29	Bijlage 1, Toetsing Groene Ontwikkelingszone	Het schetsontwerp in bijlage 1 van Bijlage 1	8-12-2023	(29)	De bestaande perenbomen aan de Lingedijk ten noorden van de sloot aan de noordkant van het perceel, ter hoogte van Lingedijk 18-28 dienen behouden te worden vanwege de karakteristieke bloesem. Omdat in de tekening in bijlage 1 deze tekst er niet bij staat (maar bij andere bomen wel), noch zijn de bestaande bomen met andere aanduidingen herkenbaar gemaakt, willen we dit expliciet benoemen.
30	Beeldkwaliteitsplan	Bebouwingscriteria		(5)	De maximale breedte van het volume is niet gedefinieerd. Wij willen voorstellen om een breedte te kiezen die het meest aanwezig is bij woningen in de buurt die ook uit 1 laag met een kap bestaan (zie bijvoorbeeld de woningen aan de Groeneweg en Lingedijk 28 en 20).
31	Beeldkwaliteitsplan	Referentiebeelden		(6)	De beelden bij de referentiewoningen laten veel te massale volumes zien. Zeker een viertal referentiewoningen zijn te breed om nog in de maat en schaalverhouding te passen die dit gebied karakteriseert.
32	Beeldkwaliteitsplan	Visie		(4)	Wij bestrijden dat de zichtlijn naar huize Ravenstein de enige zichtlijn is die meegenomen moet worden in de situering van de volumes. De zichtlijn vanaf de dijk op het plangebied dient meegenomen te worden in de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit. Op dit moment zien voorbijgangers vanaf Lingedijk 16 tot 22 een hele lange dakkap van de meest oostelijk gelegen schuurvilla. Door de zijdelings oriëntatie van deze woning is hier geen sprake van inbedding in het landschap, en blokkeert dit volume de zichtlijn vanaf de dijk naar het achterliggende landschap in de uiterwaarde, met de kerktoren van Geldermalsen als eindpunt. Waarom is deze woning ook niet zodanig gedraaid dat het uitzicht vanaf de dijk zo minimaal mogelijk geblokkeerd wordt?
33	Beeldkwaliteitsplan	Visie		(4)	De alzijdige oriëntatie heeft geen historische context in Buurmalsen, noch is kenmerkend voor een rivierengebied. De logica om dit hier toe passen wordt niet toegelicht.
34	Beeldkwaliteitsplan	Bebouwingscriteria beheerderswoning		(9)	De werkschuur heeft een gemaximaliseerde dakhelling van 50 graden. Wij stellen voor dat alle daken eenzelfde helling voorgeschreven krijgen om een rommelig beeld te voorkomen. Om hele hoge punten te voorkomen die het beeld nog meer verstoren, stellen wij voor om de dakhelling zo minimaal mogelijk, maar niet steiler dan 45 graden te maken en dit te verwerken in de Regels die voor alle bebouwingen gelden.
35	Regels, H.1, art. 1.	Begrippen	-		Er is geen definitie gegeven van 'vloerpeil'. In de context van 5.2.2. b moet dit zijn: het peil van de afgewerkte begane grondvloer.

Zienswijzen t.a.v. de stedenbouwkundige inpassing en impact op het landschap.					
36	Bestemmingsplan   Toelichting, Landgoed Lingedijk Buurmalsen	NL.IMRO.1960.L andgoedLingedijk-ONT1	19-12-2023	8	In 2.2 wordt toegelicht dat er een gebied wordt gecreëerd met hoge ecologische waarden waarbij woningen te gast zijn. Dit bestrijden wij. De verhouding bebouwing – ecologische invulling in het relatief smalle deel van de uiterwaarde beginnend tegenover Lingedijk 20 tot en met het deel tegenover Lingedijk 32, is hier zodanig dat er niet meer gesproken kan worden van “woningen te gast” maar van een klein weliswaar groen <b>villawijkje</b> waarbij, bekeken op perceelniveau, een relatief hoge concentratie bebouwing (kadastraal perceel 637) aanwezig is. Dit vinden wij niet passen voor een gebied dat tot nu toe als waardevol werd geacht in de vele beleidsdocumenten en als ‘agrarisch met waarde’ is bestempeld. Wij vinden dat de verhouding groen – bebouwing niet alleen op de totale plangrootte moet worden getoetst, maar ook binnen de deelpercelen.
37	Bijlage 1, Toetsing Groene Ontwikkelingszone	Het schetsontwerp in bijlage 1 van Bijlage 1	8-12-2023	(33)	De metalen dak- en gevelafwerkingen die in de referentiebeelden van bijlage 1 van Bijlage 1 zijn opgenomen vinden wij niet passen bij het landschappelijk karakter, en vinden wij te onbescheiden van karakter. Ook hierdoor kun je niet meer spreken van ‘woningen te gast’. Bovendien strookt dit niet met de toegestane materialen in het beeldkwaliteitsplan.
38	Bestemmingsplan   Toelichting, Landgoed Lingedijk Buurmalsen	NL.IMRO.1960.L andgoedLingedijk-ONT1	19-12-2023	8	In 2.2 wordt tevens gesteld dat een van de uitgangspunten is geweest dat oude functies van de percelen terug worden gebracht. Er wordt niet duidelijk gemaakt welke oude functies dan worden teruggebracht. Een van de oude functies was een hoeve ter hoogte van de begraafplaats aan de Linge. Waarom wordt de bebouwing niet teruggebracht tot een locatie die een historisch gezien logisch is? De oude functies fruitteelt wordt eveneens in het plan onvoldoende zichtbare ruimte gegeven.

(...) indien het document niet is voorzien van paginanummers, is het paginanummer van het digitale bestand aangegeven tussen ( ).

**\* Referenties:**

Ref 1: Collegebesluit GZDGWB528828/1070969 – “collegebesluit 29 augustus 2023 voor feitelijke doorstart met initiatief van Bogor Projectontwikkeling (geanonimiseerd).pdf”

Ref 2: *Landgoed voor Landschap*, Gemeente Geldermalsen, maart 2008.

Ref 3: *STARTDOCUMENT RUIMTELIJKE KWALITEIT - LANDGOED LINGEDIJK -BUURMALSEN - GEMEENTE WEST-BETUWE*, Gelders genootschap, 20 juli 2023 – “Eindversie startdocument Landgoed Lingedijk 20 juli 2023 (geanonimiseerd).pdf

Ref 4: Memo college GZDGWB489746/565852, *Koersbepaling gebiedsontwikkeling buitendijkse percelen tussen Buurmalsen en Tricht*, “memo 21-6-2022 bespreking in college over ontwikkelvarianten (geanonimiseerd).pdf”

Ref5: Presentatie *Landgoed aan de Linge* - Visiedocument Landgoed aan de Linge fam Smits Hendriks 2022 (geanonimiseerd).pdf