RASSERS
ADVOCATEN

INGEKOMEN
20 APR. 2026

Breda, 17 april 2026

Per gewone post
Gemeente West Betuwe
College van burgemeester en wethouders
Woo-verzoek
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

Per e-mail vooruit: gemeente@westbetuwe.nl
Tevens via het webformulier

Sophiastraat 24
4811 EL Breda
Postbus/PO BOX 3404
4800 DK Breda

Inzake: Bogor/West Betuwe
Onze ref.: 20260058/VJ
Betreft: Woo-verzoek

Geacht college,

[redacted]
Advocaat
E [redacted]@rassers.nl
W www.rassers.nl
T +31 (0)[redacted]

Namens Bogor Projectontwikkeling B.V. (''cliënte''), gevestigd te Gorinchem, vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Zoals eerder toegelicht, heeft cliënte de afgelopen jaren gewerkt aan het initiatief om circa 10 hectare landbouwgrond in Buurmalsen om te vormen tot een landgoed. Dit initiatief voor 'Landgoed Lingedijk', bestaande uit natuurontwikkeling en de realisatie van zes woningen, kon bij besluit van 29 augustus 2023 op medewerking rekenen van de gemeente West Betuwe. Een bestemmingsplanprocedure werd opgestart. Op 28 december 2023 legde uw college het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Lingedijk, Buurmalsen' ter inzage.

Om de inspanning van de gemeente tot vaststelling van het bestemmingsplan te garanderen, sloot cliënte op 3 april 2025 een anterieure overeenkomst met uw gemeente (**bijlage**). Daarin waren ook de kosten voor de 'planologische procedure' vastgelegd (artikel 8.5 jo. 8.1). Voor dit traject is toen een bedrag van € 50.000,-- afgesproken.

Op 27 mei 2025 heeft de gemeenteraad echter besloten om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Daardoor hebben de verdere planbegeleiding en de exploitatie van het plangebied, zoals beoogd in de overeenkomst, geen doorgang meer kunnen vinden. Cliënte had toen reeds € 25.000,-- voldaan.

Bij brieven d.d. 15 december 2025 en 3 februari 2026 is uw college herhaaldelijk verzocht om een afrekening van de daadwerkelijke gemaakte plankosten op te stellen c.q. daarin anderszins inzicht te geven. Alleen met die informatie is cliënte in staat om te bepalen of (en hoeverre) zij gehouden is om tot betaling van het resterende deel van de planbijdrage over te gaan, ter hoogte van € 25.000,--.

Wij verrichten onze diensten uitsluitend op basis van een aan de naamloze vennootschap RASSERS N.V. te Breda verstrekte opdracht en onder toepasselijkheid van onze Algemene Voorwaarden voor de Rechtspraktijk. Deze voorwaarden zijn onder meer te raadplegen op onze website: www.rassers.nl/nl/algemene-voorwaarden.

TAGLaw

Aan voornoemde verzoeken heeft uw college geen gehoor gegeven. De e-mail van uw college d.d. 20 januari 2026 en de brief van uw advocaat d.d. 1 april 2026 reiken geen informatie aan over de gemaakte plankosten. In plaats van dat uw college cliënte in staat stelt om de verschuldigdheid van het bedrag te beoordelen, confronteert zij cliënte juist met een voortzetting van het incassotraject.

Tegen deze achtergrond verzoek ik uw college vriendelijk om openbaarmaking ex artikel 4.1 van de Wet open overheid van alle documenten waarover uw gemeente beschikt die betrekking hebben op de 'planologische procedure' ten behoeve van het project Landgoed Lingedijk, zoals bedoeld in artikel 8.5 van de anterieure overeenkomst (bijlage). Onder deze documenten verstaat cliënte in elk geval, maar niet uitsluitend:

a. interne en externe correspondentie met betrekking tot het project, waaronder begrepen brieven, e-mails en chatberichten;
b. notities, memo's, adviezen, gespreksverslagen, agenda's, actielijsten, voortgangsrapportages en overige vergelijkbare stukken;
c. documenten, waaronder correspondentie, inzake de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan, de verdere planbegeleiding, de bestuurlijke afstemming en de besluitvorming binnen het college en de gemeenteraad;
d. documenten, waaronder correspondentie, betreffende het besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, alsmede de consequenties die de gemeente daaraan heeft verbonden voor de verdere behandeling van het project en de financiële afwikkeling daarvan;
e. documenten uit de project- en/of de gemeentelijke administratie – zoals kostenoverzichten, spreadsheets en interne correspondentie – waarin de aan project Landgoed Lingedijk bestede tijd en/of kosten (gedeeltelijk) zijn opgenomen dan wel besproken.

Dit Woo-verzoek ziet op de periode vanaf het eerste moment waarop binnen uw gemeente documenten over dit project zijn opgesteld of ontvangen, tot en met de datum van besluitvorming op dit verzoek.

Uw beslissing zie ik graag zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na ontvangst hiervan, tegemoet.

[redacted]

RASSERS
ADVOCATEN

Bijlage

GEMEENTE WEST BETUWE

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Overeenkomst Grondexploitatie, ex artikel 6.24 Wro

Gemeente West Betuwe

en

Bogor Projectontwikkeling B.V.

PROJECT: LANDGOED LINGEDIJK BUURMALSEN

Zaaknummer 528828

Datum 3 april 2025

Par [redacted]

Paraaf initiatiefnemer [redacted]

Anterieure overeenkomst project Landgoed Lingedijk Buurmalsen
Zaaknummer 528828

De ondergetekenden

1. **Bogor Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd aan de Spijksedijk 20L, 4207 GN te Gorinchem, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30259979, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted]
hierna te noemen '**de initiatiefnemer**',

2. De **gemeente West Betuwe** gevestigd Kuipershof 2 in Geldermalsen (4191 KH), rechtsgeldig vertegenwoordigd op grond van het Mandaatbesluit gemeente West Betuwe van 4 mei 2021 (onderdeel III onder Privaatrecht) door [redacted] teamleider West Betuwe, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe van 29 augustus 2023,
hierna te noemen '**de gemeente**';

De gemeente en initiatiefnemer hierna tezamen te noemen: '**partijen**'.

Overwegende dat:

a. de initiatiefnemer de percelen kadastraal bekend als gemeente Geldermalsen sectie M nummers 659, 661, 686 en 688 groot 99.663 m^2 (± 10 ha groot) in eigendom heeft (bijlage 1);
b. de initiatiefnemer het voornemen heeft de bovengenoemde percelen te transformeren naar een landgoedontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 6 woningen waarbij in samenhang ook natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarden van de gronden worden versterkt. Het landgoed moet een hoge ruimtelijke kwaliteit krijgen met nieuwe natuur en een hoge biodiversiteit waarbinnen het oorspronkelijke landschap wordt versterkt. De woningen zullen binnen dit geheel te gast zijn (bijlage 1 en 2). Het geheel zal onder meer voor recreatief medegebruik worden opengesteld;
c. het project niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2022" dat op 21 december 2021 door de gemeenteraad van West Betuwe is vastgesteld;
d. de initiatiefnemer verzoekt om een herziening van het bestemmingsplan;
e. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe in de vergadering(en) van 29 augustus 2023 (bijlage 5) heeft ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan het voornemen door bereid te zijn hiervoor een bestemmingsplanprocedure op te starten;
f. de gemeente pas kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing;
g. de gemeente de kosten die zij moet maken voor haar publiekrechtelijke taak, verplicht is te verhalen op de initiatiefnemer;
h. de gemeente verplicht is op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om gelijktijdig met het vaststellen van de planologische maatregel een exploitatieplan vast te stellen;

i. in afwijking van artikel 6.12 lid 1 van de Wro bij het besluit tot het vaststellen van de planologische maatregel, kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst;

j. partijen contracteren op vrijwillige basis. Partijen zijn zich er in dat kader van bewust dat de Omgevingswet in werking is getreden op 1 januari 2024. Mede gelet op de contractsvrijheid die centraal staat bij kostenverhaalsovereenkomsten, hebben partijen er vrijwillig voor gekozen om – in de systematiek van deze overeenkomst – indien en voor zover het oude recht niet reeds op grond van het overgangsrecht van toepassing is, voor de omvang van het kostenverhaal aan te sluiten bij de systematiek van het recht zoals dat gold vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet;

k. de partijen ten aanzien van het verplichte kostenverhaal overeenstemming hebben en dit in deze anterieure overeenkomst vastleggen;

Definities en afkortingen

Anterieure overeenkomst:
Overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer over grondexploitatie en/of kostenverhaal, gesloten vóór de vaststelling van een bestemmingsplan.

Bouwplan:
De realisatie van 5 vrijstaande woningen met een maximale inhoud 800 m3 met een maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 8 meter. Daarnaast wordt een werkschuur opgericht ten behoeve van het onderhoud van het landgoed met op de 1e verdieping een 6e woning.

Bestemmingsplan:
Plan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Bro:
Besluit ruimtelijke ordening.

Exploitatiegebied:
Het gebied waar alle werkzaamheden plaatsvinden, zoals weergegeven in bijlage 1.

Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente West Betuwe, voor zover wordt gecontracteerd over publiekrechtelijke bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders wordt onder Gemeente tevens het college van burgemeester en wethouders verstaan.

Inrichtingsplan:
Plan waarin de inrichting van het plan- exploitatiegebied wordt uitgewerkt (bijlage 2 Beheer- en inrichtingsplan Landgoed Lingedijk, Buurmalsen en bijlage 3 Uitwerking van ligweide/ontmoetingsplek voor omwonenden).

Plangebied:
Het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

Project:
De realisatie van een circa 10 hectare groot nieuw landgoed op buitendijks aan de Lingedijk te Buurmalsen gelegen gronden. Het plangebied is nader weergegeven op de verbeelding van het op 28 december 2023 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen". Dit bestemmingsplan heeft het plan-identificatienummer: NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1.

Nutsvoorzieningen (Bouwrijp en woonrijp):
De aansluitingen tussen het particuliere (natuur)terrein en de openbare weg/wegen, het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde rioleringsleidingen en – voorzieningen, aanleg, opdrachtverlening en het coördineren van het aanleggen/verleggen van kabels en nutsleidingen.

Komen overeen als volgt

Artikel 1 Doel

1.1 Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking wil verlenen aan de realisatie van het project zoals bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst, inclusief kostenverhaal. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt over:
- de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan;
- ruimtelijke aspecten;
- betaling van kosten.

1.2 Met ondertekening van deze overeenkomst worden de in het voortraject besproken onderwerpen ten aanzien van de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten geformaliseerd en vastgelegd, als ook opgenomen in de bijlagen bij deze overeenkomst.

Artikel 2 Het project

2.1 Het project betreft de uitwerking van het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders van 29 augustus (bijlage 5). Het gaat om de realisatie van een circa 10 hectare groot nieuw landgoed op buitendijks aan de Lingedijk te Buurmalsen gelegen gronden waarbij vijf woningen én een werkschuur met een mogelijkheid om op de 1e verdieping een 6de woning te realiseren, worden gebouwd, zoals is weergegeven in de aan deze overeenkomst gehechte exploitatiegebied (bijlage 1)

Artikel 3 Planning

3.1 Partijen beogen de ontwikkeling en realisatie van het project te laten plaatsvinden overeenkomstig de planning die als bijlage 6 is toegevoegd. Partijen spannen zich in om de planning ook daadwerkelijk te halen. Partijen houden elkaar op de hoogte van eventuele voorzienbare afwijkingen van de planning en overleggen met elkaar over de eventuele gevolgen daarvan.

3.2 Indien partijen voorzien dat de planning redelijkerwijs niet kan worden gehaald, zijn zij verplicht met elkaar in overleg te treden, teneinde de gevolgen van een dreigende tekortkoming zoveel mogelijk te beperken. Indien het overleg daartoe aanleiding geeft, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring van de op te stellen aanpassing, treedt de aangepaste versie in de plaats van de vóór die aanpassing geldende planning.

Artikel 4 Verplichtingen van de initiatiefnemer

4.1 De initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico alle noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de planologische maatregel uit. D.d. februari 2025 zijn de onderzoeken reeds uitgevoerd.

4.2 De initiatiefnemer betrekt een gekwalificeerd stedenbouwkundig bureau bij het opstellen van het bestemmingsplan, waarbij de in voorgaand lid genoemde onderzoeken zijn uitgevoerd en na toetsing zijn verwerkt. De initiatiefnemer heeft hiervoor stedenbouwkundig bureau SAB uit Arnhem bij het project betrokken.

4.3 De initiatiefnemer is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van de vergunningen, ontheffingen, beschikkingen etc. die nodig zijn voor de realisatie van zijn bouwplan.

4.4 De initiatiefnemer dient binnen een termijn van 6 maanden na het onherroepelijk geworden bestemmingsplan een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in bij de Omgevingsdienst Rivierenland voor de bouw van de woning(en).

4.5 Als bezwaar- en of beroepschriften tegen het verlenen van (een) omgevingsvergunning (en) worden ingediend, kan de gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor de daaruit voortvloeiende schade voor de initiatiefnemer.

4.6 De initiatiefnemer heeft kennis genomen van het feit dat de gemeente staat voor een grote woningbouwopgave binnen haar grondgebied om in versneld tempo (ca 2.600) woningen te realiseren vóór 2030.

4.7 In de planning (bijlage 6) die door partijen gezamenlijk is opgesteld, is als uitgangspunt genomen dat;

- De initiatiefnemer start met de bouw van de woningen zodra vier van de zes woningen zijn verkocht.

4.8 De 5 woningen en de werkschuur met woning op de 1e verdieping in één bouwfase worden gerealiseerd waarbij, behoudens overmacht, de bouwfase uiterlijk 18 maanden na start bouwactiviteiten is afgerond. Gelet op de schaarste in de woningbouwprogrammering heeft de Gemeente een groot belang dat verleende bouwtitels en vergunningen daadwerkelijk worden benut. Indien de Initiatiefnemer niet kan voldoen aan de planning (bijlage 6) zoals benoemd in voorgaand lid, treden Partijen met elkaar in overleg met als doel om alsnog tot ontwikkeling te komen. Indien dit niet leidt tot overeenstemming, kan de Gemeente in het uiterste geval de bouwtitels c.q. vergunningen intrekken, met inachtneming van artikel 5.40 OW. De initiatiefnemer komt in dergelijk geval niet in aanmerking voor een vergoeding van planschade/nadeelcompensatie als gevolg van het gemeentelijk handelen. De initiatiefnemer heeft evenmin recht op enige andere vorm van schadevergoeding indien als gevolg van de in dit lid beschreven situatie(s) zijn rechten worden aangetast.

Landschappelijke inpassing

4.9 Onderdeel van het project betreft de aanleg en duurzame instandhouding van nieuwe natuur- en landschapswaarden in het plangebied. Deze investering in economisch onrendabele 'groene' maatschappelijke functies was voor de gemeente aanleiding om binnen het project ook ruimte te bieden aan kleinschalige woningbouw (zes woningen). Gesproken wordt hierbij van een 'rood-voor-groen'-regeling.

Onderstaande artikelen (4.9.1 tot en met 4.9.6) borgen, deels in aanvulling op relevante bepalingen in de planregels van het bestemmingsplan, enkele voor de gemeente relevante onderdelen van de 'rood-voor-groen'-regeling.

4.9.1 De initiatiefnemer verplicht zich om uiterlijk binnen twee jaar na start van de bouwwerkzaamheden van de woning(en) op het landgoed, dit op basis van het dan aanwezig zijn van de hiervoor benodigde onherroepelijke omgevingsvergunning(en), de basisinrichting voor het bereiken van de nieuwe natuurdoelen uitgevoerd te hebben. De hiervoor benodigde werkzaamheden zijn nader omschreven in bijlage 2 van deze overeenkomst (beheer- en inrichtingsplan Landgoed Lingedijk). Deze bijlage wordt ook juridisch verbonden aan de planregels van het vast te stellen bestemmingsplan. Per natuurdoeltype is dit telkens onder het kopje 'omvormingsbeheer' nader uitgewerkt.

4.9.2 Vanwege het uitblijven van eventuele vergunningverlening die nodig is voor de uitvoering van de inrichting van het natuurgebied, of andere onvoorziene omstandigheden, is de gemeente bevoegd de verzoeker op zijn verzoek, voor een in onderling overleg overeen te komen termijn, uitstel te verlenen van de in artikel4.9.1 genoemde termijn van 2 jaar. De initiatiefnemer dient hiervoor schriftelijk een gemotiveerd verzoek in te dienen waarop de gemeente binnen zes weken zal reageren. Het niet verkrijgen van subsidies wordt niet aangemerkt als een onvoorziene omstandigheid.

4.9.3 Na aanleg van de nieuwe natuurwaarden, zoals bedoeld in artikel 4.9.1, zullen deze waarden verder duurzaam worden beheerd en ontwikkeld zoals in hoofdlijnen beschreven in bijlage 2 en 3 onder het kopje 'instandhoudingsbeheer'.

4.9.4 De openstelling van het nieuwe landgoed voor de op natuurbeleving gerichte recreant dient te worden ingepast binnen de randvoorwaarden van de inrichting en het onderhoud. Het landgoed (excl. de woonerven) zal conform de eisen van de Natuurschoonwet 1928 toegankelijk worden gemaakt ten behoeve van dagrecreatie. De recreant zal middels de gebruikelijke borden -en zo nodig anderszins- aanwijzingen krijgen hoe te handelen en niet gewenst gedrag na te laten. Indien een individuele recreant zich niet aan de gegeven aanwijzingen houdt, zal de (vereniging van eigenaren)eigenaar corrigerend op (doen) treden. Daarbij kan aan personen die zich niet aan de gegeven aanwijzingen houden de toegang op grond van artikel 461 van het Wetboek van Strafrecht worden ontzegd. Wanneer door de eigenaar te nemen maatregelen onvoldoende tot het gewenste resultaat leiden, zal deze met de gemeente in gesprek gaan over nader te treffen maatregelen. Aangezien het landgoed in privaat eigendom is zijn de mogelijkheden en is de bevoegdheid van de gemeente beperkt.

4.9.5 De initiatiefnemer zal op eigen kosten en in overleg met de gemeente, en voor zover nodig met waterschap Rivierenland, een voor recreanten (met name inwoners Buurmalsen) toegankelijke kleinschalige plek voor eenvoudige en rustige vormen van dagrecreatie langs de Linge uitwerken. In bijlage 3 van deze overeenkomst is de beoogde voorziening nader omschreven en uitgewerkt. Deze voorziening zal gelijktijdig met de in 4.9.1 genoemde basisinrichting worden aangelegd en daarna duurzaam in stand worden gehouden. Het bepaalde in 4.9.2 (verkrijgen uitstel) is tevens van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

4.9.6 De initiatiefnemer verplicht zich op grond van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bovenstaande punten (4.9.4 t/m 4.9.5) middels een kwalitatieve verplichting met

kettingbeding notarieel af te sluiten en in te laten schrijven in het Kadaster. Dit met het doel om de percelen zoals benoemd onder a. bij de 'overwegingen' niet langer voor de landbouw te gebruiken én datgene na te laten wat de realisatie van de nieuwe natuur (zoals bedoeld in artikel 4.9.1), én de daaropvolgende instandhouding van de natuur (zoals bedoeld in artikel 4.9.3), in gevaar brengt of verstoort.

Artikel 5 Verplichtingen van de gemeente

5.1 De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om de planologische maatregel welke nodig is voor het project zoals omschreven in artikel 2.1 in procedure te brengen. NB Het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen' is op 28 december 2023 ter inzage gelegd.

5.2 De gemeente verplicht zich ten opzichte van de initiatiefnemer voor zover dat formeel in haar macht ligt de procedure voortvarend te behandelen een en ander voor zover dwingendrechtelijke bepalingen van het publiekrecht zich daartegen niet verzetten.

5.3 De gemeente houdt bij het nakomen van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn én de gemeente niet tot een vergoeding van schade, kosten en interesten van de wederpartij is gehouden als de gemeente haar inspanningsverplichting is nagekomen maar;

- het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke (rechts-) handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het ontwikkelingsproces of het project. De gemeente is nooit gehouden tot enige schadevergoeding die voortvloeiend uit het niet onherroepelijk worden van het ruimtelijk plan en/of omgevingsvergunning.

In het bijzonder is geen sprake van een toerekenbare tekortkoming, indien de gemeente haar inspanningsverplichting is nagekomen, door:

- bezwaar- en/of beroepschriften,
- verzoeken om een voorlopige voorziening,
- andere maatregelen van derden,
- het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties en/of aanwijzingen van de gemeenteraad (welke in deze niet is verbonden aan deze overeenkomst) en/of uitspraken van de bevoegde rechterlijke instantie(s) mochten die leiden tot:
    - vertragingen in de verlening van de benodigde ontheffingen;
    - vertragingen in de verlening van vergunningen;
    - weigering, schorsing of vernietiging van voornoemde besluiten.

Artikel 6 Nutsvoorzieningen

6.1 De initiatiefnemer verplicht zich om tijdig de gewenste aansluitwaardes voor de aansluiting van nutsvoorzieningen aan te vragen en de daarbij gewenste aansluitwaardes tijdig aan de betreffende leveranciers door te geven. De aansluitkosten voor nutsvoorzieningen cai, glasvezel, water en elektriciteit zijn geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

6.2 De initiatiefnemer legt op eigen kosten – in afstemming met de gemeente - bij de woningen op het landgoed IBA's (Individuele Behandeling van Afvalwater) aan voor de verwerking van het afvalwater. Deze voorzieningen blijven in eigendom en beheer bij de toekomstige bewoners van het landgoed.

6.3 De initiatiefnemer is verplicht om de hemelwater- en vuilwaterafvoer gescheiden aan te leggen. Hemelwater moet overeenkomstig de "Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe" - vastgesteld door de gemeenteraad 29 april 2021 (Bijlage 7) of het daarvoor in de plaats tredende document - op eigen terrein worden opgevangen en/of geïnfiltreerd.

6.4 De initiatiefnemer laat zelf een zogenaamde Klic-melding uitvoeren en treedt zelf in contact met eigenaren van de kabels en leidingen over het eventueel verleggen van de in de grond aanwezige leidingen.

6.5 Het verleggen van kabel- en leidingtracés zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer, indien deze binnen het plangebied liggen of als dit volgens de leidingbeheerders nodig is als gevolg van het project.

6.6 Gedurende de uitvoering van de werkzaamheden treft de initiatiefnemer de vereiste verkeers- en veiligheidsvoorzieningen om beschadigingen, hinder en overlast op openbaar terrein te beperken. Dit betreft onder meer de voorschriften:

6.6.1 Op de verharding van de gemeentelijke wegen, voet- en fietspaden rond het plangebied mogen geen rijplaten worden neergelegd met uitzondering van tijdelijke situaties waarbij dat betreffende weggedeelte wordt afgesloten voor publiek.

6.6.2 Indien ten gevolge van bouwwerkzaamheden verontreiniging op gemeentelijke wegen ontstaat zal dit duidelijk met borden worden aangegeven en wordt dit door en op kosten van de initiatiefnemer gereinigd, met dien verstande dat dit in ieder geval telkens aan het einde van elke werkdag geschiedt.

Artikel 7 Schade aan gemeente-eigendommen en aansprakelijkheid

7.1 De initiatiefnemer neemt voor aanvang van de werkzaamheden contact op met de beheerder van de openbare ruimte (=de gemeente) om de staat van de openbare ruimte op te nemen (de zogenaamde nulmeting) en afspraken te maken over de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de ontwikkeling waarvoor deze overeenkomst is gesloten, te realiseren.

7.2 Gedurende de uitvoering van de werkzaamheden treft de initiatiefnemer de vereiste verkeers- en veiligheidsvoorzieningen om beschadigingen, hinder en overlast in de openbare ruimte te beperken.

7.3 De initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor schadeclaims ten gevolge van de werken en/of werkzaamheden die worden uitgevoerd ter realisatie van het project. De initiatiefnemer zal zich inspannen om de schade voor derden zoveel mogelijk te voorkomen.

7.4 Als er schade veroorzaakt wordt aan gemeentelijke eigendommen ten gevolge van de werken en/of werkzaamheden die in opdracht van de initiatiefnemer worden uitgevoerd ter realisatie van het project, moet de initiatiefnemer de kosten voor herstel en / of vervanging organiseren, danwel betreffende kosten vergoeden.

Artikel 8 Gemeentelijke kosten

8.1 De initiatiefnemer is aan de gemeente een éénmalig vast bedrag verschuldigd voor gemaakte kosten en te maken kosten voor planbegeleiding die in directe relatie staan met deze anterieure overeenkomst en de exploitatie van het plan-/exploitatiegebied. Met toepassing van het rekenmodel voor het berekenen van de plankosten (de zogenaamde plankostenscan), uitgaande van het totale plan-/exploitatiegebied van ca 10 hectare bedroeg de bijdrage plankosten circa €175.000,--. Op basis van de door het college vastgestelde Nota kostenverhaal van 2021, is het mogelijk om af te wijken van de uitkomst van de plankostenscan mits dit goed wordt beargumenteerd. In casu is door de grootte van het plan-/exploitatiegebied de uitkomst van de bijdrage plankosten op basis van de plankostenscan onevenredig hoog in relatie tot de door de gemeente te maken kosten voor planbegeleiding.
Voor de aangepaste berekening is het exploitatiegebied teruggebracht naar 1 hectare, is gerelateerd aan daar waar de woningen en de werkschuur worden gerealiseerd en omliggende tuin en parkeerplaatsen. Voor de initiatiefnemer is de bijdrage plankosten uiteindelijk bepaald op €50.000,-- (zegge: VIJFTIGDUIZEND EURO) .

8.2 Over dit bedrag wordt geen BTW geheven.

8.3 De initiatiefnemer betaalt het bedrag in twee termijnen. De eerste helft (50%) zal binnen 30 dagen na ondertekening van deze overeenkomst worden betaald. De resterende helft (50%) zal, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.6, uiterlijk vier weken na de behandeling in de besluitvormende raadsvergadering worden betaald.

8.4 De gemeente stuurt hiervoor een factuur.

8.5 In het in lid 1 genoemde bedrag zijn alleen de kosten voor de planologische procedure opgenomen. Leges voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning(en) en eventueel leges voor andere gemeentelijke prestaties blijven verschuldigd. Dit geldt ook voor de prestaties van andere instanties. Het in lid 1 genoemde bedrag is exclusief de kosten van door de gemeente in te schakelen externe deskundigheid, zoals de Omgevingsdienst Rivierenland, voor zover die rechtstreeks verband houden met de beoordeling van de benodigde planologische en milieutechnische onderzoeksrapporten ten behoeve van het bestemmingsplan. De door de Omgevingsdienst Rivierenland al gemaakte kosten zijn reeds betaald door de initiatiefnemer. Voor eventuele resterende beoordelingen zal de initiatiefnemer vooraf op de hoogte worden gesteld van de van toepassing zijnde (leges)kosten.

8.6 In geval van ontbinding van deze overeenkomst ontslaat de initiatiefnemer niet van de verplichting tot betaling van de plankosten zoals genoemd in artikel 8.1 overeenkomstig de betaaltermijnen zoals bepaald in artikel 8.3.

Artikel 9 Planschade/nadeelcompensatie

9.1 Naast de in artikel 8.1 genoemde bijdrage vergoedt initiatiefnemer aan de gemeente het totale bedrag aan planschade en/of nadeelcompensatie dat de gemeente bij daartoe strekkende, onherroepelijk besluiten toekent.

9.2 De initiatiefnemer vergoedt aan de gemeente de externe advieskosten voor de inhuur van een onafhankelijke schadecommissie ter beoordeling van de ingekomen schadeverzoeken.

9.3 De Gemeente zal de initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie. De Gemeente zal de initiatiefnemer bij de behandeling van aanvragen tot vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening nadeelcompensatie Gemeente West Betuwe 2022 dan wel een daarvoor in de plaats getreden regeling.

9.4 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade en/of nadeelcompensatie in verband met het project, het bedrag schriftelijk aan de initiatiefnemer mededelen. Gelijktijdig wordt door de gemeente medegedeeld welke kosten zijn gemaakt door de ingestelde onafhankelijke schadecommissie. De initiatiefnemer is verplicht om binnen dertig (30) dagen na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de gemeente het volledige bedrag over te maken. De gemeente zal hiervoor een factuur sturen.

9.5 Alle in deze anterieure overeenkomst en bijlagen genoemde bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde btw tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Als btw verschuldigd is, worden de desbetreffende bedragen met btw verhoogd.

Artikel 10 Algemeen boetebeding bij toerekenbare tekortkoming in de nakoming

10.1 Als er sprake is van tekortschieten door de initiatiefnemer zal de gemeente de initiatiefnemer eerst in de gelegenheid stellen om de tekortkoming te herstellen voordat een ingebrekestelling wordt gesteld. Bij toepassing van dit artikel wordt gehandeld in redelijkheid en billijkheid zoals wordt bedoeld in artikel 6:2 van het Burgerlijk wetboek.

10.2 Als de initiatiefnemer, nadat deze door de gemeente bij aangetekende brief in gebreke is gesteld, blijvend toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van een of meer van de bepalingen van deze overeenkomst en voor zover in de betreffende bepaling(en) van onderhavige overeenkomst geen boetebeding is opgenomen, is de initiatiefnemer, onverlet de rechtsmiddelen die de gemeente in dit geval ten dienste staan, aan de gemeente een boete verschuldigd van €1.000 (een duizend) voor iedere niet-nakoming en voor iedere week dat de niet-nakoming voortduurt,-- per maand met een

maximum van € 500.000,--. Het verschuldigd zijn van de boete staat los van de verplichting om deze overeenkomst na te komen.

Artikel 11 Geschillen en rechtskeuze

11.1 Partijen beogen geschillen die bij de uitvoering van deze overeenkomst, of de daaruit voortvloeiende overeenkomsten mochten ontstaan, in der minne te schikken en verbinden zich daarvoor in te spannen.

11.2 Indien een minnelijke schikking - van de geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst(en) mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd - niet opportuun is, worden deze voorgelegd aan de bevoegde rechter.

11.3 Er is sprake van een geschil als een partij daarvan schriftelijk en gemotiveerd melding maakt aan de andere partij.

Artikel 12 Plicht tot kennisgeving en ter inzage legging

12.1 Ingevolge artikel 6.24 Wro moet de gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst middels een zakelijke beschrijving hiervan kennis geven in een van gemeentewege te selecteren dag-, nieuws – of huis-aan-huis blad en of in het digitale gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. Partijen komen overeen dat de zakelijke beschrijving zoals opgenomen in bijlage 4 ter inzage zal worden gelegd.

Artikel 13 Overdraagbaarheid

13.1 De initiatiefnemer mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente de rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en/of eventuele andere met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk overdragen, verpanden of anderszins bewaren.

13.2 De gemeente is bevoegd om aan een verleende toestemming voorwaarden te verbinden die de gemeente nodig vindt voor de juiste nakoming van de over te dragen verplichtingen. De gemeente weigert hiervoor alleen toestemming als er grond is om aan te nemen dat de overeenkomst na overdracht niet of niet volledig wordt nageleefd danwel dat de gemeente in enigerlei mate in een mindere positie komt te verkeren.

13.3 Bij eigendomsoverdracht van genoemde percelen is de rechtsopvolger gehouden aan de inhoud van deze overeenkomst als ware hij de initiatiefnemer. In de koopovereenkomst moet dit als kwalitatieve verplichting worden opgenomen. Specifiek wordt hierbij benoemd de kwalitatieve verplichting – die notarieel wordt vastgelegd – benoemd in artikel 4.9.5 en artikel 4.9.6.

Artikel 14 Inwerking en duur van de overeenkomst

14.1 Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening hiervan door partijen.

14.2 Deze overeenkomst duurt voort tot het project volledig is gerealiseerd en aan alle verplichtingen (inclusief vergoeding van eventuele onherroepelijk vastgestelde nadeelcompensatieclaims) in deze overeenkomst is voldaan.

14.3 De gemeente is bevoegd deze overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist:
- Indien de initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard;
- Indien de initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt of gerechtelijke schuldsanering van de initiatiefnemer is aangevraagd;
- In geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap;
- Indien de initiatiefnemer een onderhands akkoord voorbereidt met haar crediteuren.

14.4 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende ontbindende voorwaarden (ondanks blijvende inspanning van de gemeente- het college van burgemeester en wethouders):
- het bestemmingsplan als bedoeld in deze overeenkomst op dermate ernstige bezwaren stuit (als gevolg van de te volgen publiekrechtelijke procedure en besluitvorming) dat dit daardoor niet onherroepelijk kan worden;
- de onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere/en/of andere overheden te verkrijgen;
- wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.

14.5 Bij het in vervulling gaan van de ontbindende voorwaarden zal deze overeenkomst zijn ontbonden, waarbij beide partijen jegens elkaar niet gehouden zijn tot het betalen van enigerlei schadevergoeding en/of tegemoetkoming verband houdende met het ontbinden van deze overeenkomst.

14.6 Onverminderd het bepaalde in artikel 14.4 en 14.5 blijft de initiatienemer verplicht tot betaling van het resterende deel van de in artikel 8.1 en 8.3 genoemde bijdrage van de plankosten.

14.7 De gemeente betaalt alle eenmaal verhaalde kosten niet terug aan de initiatiefnemer.

Artikel 15 Slotbepalingen

15.1 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

15.2 De gemeenteraad (van West Betuwe) is niet gebonden aan deze overeenkomst.

15.3 Bij gewijzigde omstandigheden treden partijen met elkaar in overleg of aanpassing van deze overeenkomst (door beide partijen) wenselijk is. Als partijen hierover geen overeenstemming bereiken, blijven de bepalingen in deze overeenkomst onverminderd van kracht.

15.4 Partijen beogen alle geschillen welke bij de uitvoering van deze overeenkomst of de daaruit voortvloeiende overeenkomsten mochten ontstaan, in der minne te schikken en verbinden zich daarvoor in te spannen. Als een minnelijke schikking niet gepast is, staat het de partij die daar belang bij heeft, vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde burgerlijke rechter.

15.5 Bij tegenstrijdigheden of onduidelijkheden tussen de bijlagen of nadere uitwerking in documenten en deze overeenkomst, geeft hetgeen is vermeld in deze overeenkomst, de doorslag, daarna wat er in de bijlagen staat en daarna in de uitwerking, tenzij schriftelijk is vastgelegd dat van deze overeenkomst wordt afgeweken.

15.6 Partijen verklaren dat zij voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen van deze overeenkomst en zodanige informatie hebben ontvangen dat de ze weten wat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst zijn.

15.7 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen worden beslecht door de bevoegde rechter (Rechtbank Gelderland).

15.8 Alle ondertekende pagina's en bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

Artikel 16 Bijlagen

Bij deze overeenkomst horen de volgende bijlagen:

1. Situatietekening plan- en exploitatiegebied *d.d. 8 januari 2025*
2. Beheer- en inrichtingsplan Landgoed Lingedijk
3. Uitwerking van ligweide/ontmoetingsplek *d.d. 4 maart 2025*
4. Zakelijke beschrijving van deze overeenkomst
5. Principebesluit *d.d.29 augustus 2023*
6. Planning
7. Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe, vastgesteld door de gemeenteraad 29 april 2021 of het daarvoor in de plaats tredende document

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud:

Geldermalsen, 3 april 2025

[redacted]

Geldermalsen, 3 april 2025

[redacted]

Paraaf [redacted]

Paraaf initiatiefnemer [redacted]

Bijlage 1: Situatietekening plan- en exploitatiegebied



inrichtingsplan landgoed de Coppel, Buurmalsen

BOGOR

SPACE VALUE

Bijlage 2: beheer- en inrichtingsplan Landgoed Lingedijk

Beheer- en inrichtingsplan Landgoed 'Lingedijk'

In dit beheerplan wordt beschreven hoe Landgoed 'Lingedijk' duurzaam in stand gehouden en beheerd zal worden.
Het document begint met een inrichtingsplan flora. Dit beschrijft de beoogde natuurdoeltypes en landschapselementen voor het Landgoed 'Lingedijk'. Het omvat een analyse van de diverse doelstellingen (natuurtypes) die door de provincie en het waterschap zijn vastgesteld voor de verschillende percelen. Bovendien wordt er uiteengezet hoe deze doelstellingen zijn vertaald naar de natuurdoeltypes en uiteindelijk naar specifieke inheemse plantensoorten op de percelen. Het beplantingsplan is als tabel toegevoegd.
Vervolgens worden de inrichtingsmaatregelen, streefbeelden en beheersmaatregelen toegelicht.

Inleiding

Het doel van dit project is niet om een traditioneel landgoed te realiseren, waar alle aspecten van het landschap strikt worden beheerd en elke boom vanaf het begin wordt verzorgd. Deze conventionele aanpak laat weinig ruimte voor natuurlijke concurrentie en regeneratie, wat resulteert in een minder veerkrachtige omgeving. De essentie van dit project is om de natuur haar eigen weg te laten volgen, om als het ware een natuurlijke omgeving te creëren die lijkt op hoe het er in het verleden uitzag. Dit wordt bereikt door inheemse soorten te herintroduceren, rekening te houden met ecologische successie tijdens de aanleg en zo min mogelijk in te grijpen met het beheer. Waarbij rekening wordt gehouden met de beoogde en afgesproken climaxstadia van de systemen. In het ontwerp wordt niet elke individuele boom afzonderlijk benoemd (met enkele uitzonderingen daargelaten), maar wordt er meer gekeken naar het geheel. Er wordt gezocht naar geschikte verbonden en gedifferentieerd tussen verschillende associaties binnen deze verbonden. Deze ecologische verbonden worden nader toegelicht in een tabel verderop in dit document. Tijdens de realisatie van het gebied wordt het bosplantsoen van het desbetreffende ecologische verband willekeurig en op verschillende afstanden van elkaar geplant. Op deze manier wordt gestreefd naar een natuurlijke uitgangssituatie en wordt de ontwikkeling van natuurlijke processen bevorderd.
Dit document streeft ernaar om diverse natuurtypes (bepaald door de provincie en waterschappen) te vertalen naar een concreet plan met betrekking tot flora. Het geeft uitleg over deze natuurtypes en identificeert kansen op de percelen om deze ontwikkeldoelen te verwezenlijken. Bij het opstellen van dit document is rekening gehouden met het Ruimtelijke kader, zoals beschreven in het startdocument voor Landgoed Lingedijk (Gelders Genootschap 2023), dit document is als bijlage toegevoegd.

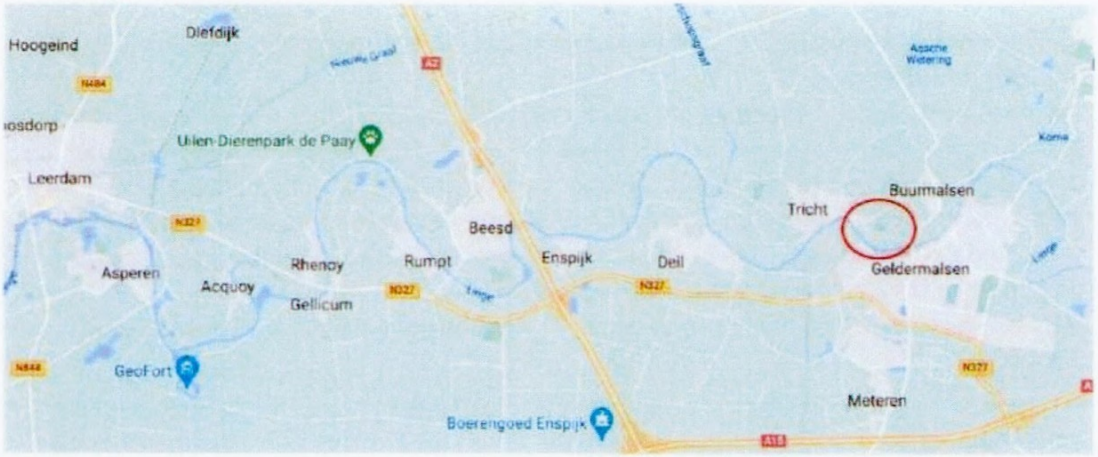
Beschrijving ligging en huidige landschapswaarden

Het beoogde landgoed zal opgericht worden op agrarische gronden die liggen in de uiterwaarden van de Linge in de driehoek van de dorpen Geldermalsen, Buurmalsen en Tricht. De percelen worden aan de noordzijde begrensd door de Lingedijk en aan de zuidzijde door de Linge. De oeverlengte langs de rivier de Linge bedraagt circa 680 meter en het breedste punt van het perceel is ongeveer 225 meter breed.

[redacted]

[redacted]

Afbeelding 1: Overzichtsfoto



Overzichtsfoto van de locatie van het gebied, bron: google maps 2022.

Het plangebied bestaat uit een fruitboomgaard van peren- en appelbomen. Aan sommige zijdes is een haag van haagbeuken aanwezig. Aan de zuidwestzijde zijn oude treurwilgen aanwezig. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de dijk. Te midden van het plangebied is een onbeplant grasveld aanwezig. Ook aan de oostzijde is een open grasveld aanwezig. Het grondprofiel bestaat met name uit matig siltige klei en zand (RSK 12-2022). De fruitboomgaard is een conventionele, intensieve kwekerij, waarbij er sprake is van voedselrijke en regelmatig bewerkte grond. Beschermde planten worden in een dergelijk biotoop om die reden niet verwacht. Uit de flora quick scan van SAB (12-2022) is gebleken dat er inderdaad geen beschermde planten op de percelen voorkomen.

Uitgangspunten

Bij het opstellen van de vegetatiekaart zijn de volgende set uitgangspunten leidend geweest:

- Streekgebonden natuur
- Inheemse flora
- Vernatting van het gebied
- De Linge wordt toegankelijk gemaakt

Bij het opstellen van de uitgangspunten hebben we biodiversiteit, klimaatadaptatie, duurzaamheid en buurtparticipatie (Linge wordt toegankelijk) als richtlijnen genomen, dit kwam ook naar voren in de randvoorwaarden van de gemeente. Hieronder worden de uitgangspunten toegelicht.

Streekgebonden natuur zorgt ervoor dat de fauna die thuishoort in het gebied kan terugkeren. Door gebiedseigen flora terug te laten komen, kan het ecosysteem zoals het er vroeger uitzag weer hersteld worden. Streekgebonden natuur houdt ook in dat er gekeken wordt naar de eigenschappen van de lokale bodem en wat er op het specifieke bodemprofiel gedijt.

Inheemse flora zorgt ook net als streekgebonden natuur voor veel lokale biodiversiteit. Echter heeft inheemse flora nog een groot voordeel, het zorgt voor een eigen stabiel microklimaat dat klimaatverandering tegengaat. Het gaat dan met name om inheemse

loofbossen en wetlands.

Vernatting van het gebied is een maatregel die meerdere functies heeft. Allereerst zorgt vernatting voor een diverser ecosysteem. In de uiterwaarden krijgt water de kans om heel rustig te stromen, waardoor er bijzondere biotopen ontstaan. Daarnaast krijgt de rivier meer ruimte door de afgravingen. Dit zorgt voor meer veiligheid en minder droogte in de zomer (Kaderrichtlijn Water & Ruimte voor de Rivier).

De Linge wordt toegankelijk gemaakt, is een wens vanuit de gemeente om een toegankelijke plek te realiseren waar buurtbewoners van de Linge kunnen genieten. Dit correspondeert met de omgevingsvisie van de gemeente West Betuwe, namelijk dat de Linge toegankelijk en bereikbaar moet zijn voor de inwoners van de gemeente West Betuwe. Dit zal in de vorm van een ligweide gestalte krijgen. Het is echter van belang om dit mee te nemen in de ecologische analyse, aangezien hier relatief veel verstoring aan de natuur plaatsvindt.

Natuurtypen

De percelen bevinden zich in de uiterwaarden van de Linge en vallen binnen de Gelderse Groene Ontwikkelzone (GGO). De verschillende natuurtypes die de provincie en het waterschap hanteren en die van toepassing zijn op deze percelen, zijn:

- Model 'Rietzanger' (Provincie)
- Model 'Ijsvogelvlinder' (Provincie)
- Model 'Winde' (Provincie)
- KRW R6 (zeggenmoeras) (Waterschap)

KRW-type R6 beschrijft een langzaam stromend riviertje op klei- of zandgrond. De rivieren hebben een sterk meanderend verloop en een asymmetrisch dwarsprofiel. Een integraal onderdeel van het ecologisch functioneren van een R6 is de overstromingsvlakte langs het water. In een natuurlijke situatie ontwikkelen zich hier zeggen moerassen.

Typische moerasplanten zijn onder andere hoge grassen zoals riet en rietgras, grote zeggen en biezen. Moerasgebieden omvatten open begroeiingen van riet, lisdodde en biezen in water, rietlanden en rietruigten. Deze gebieden vormen de overgang van water naar land en kunnen variëren van vrij open met poeltjes waarin waterplanten groeien tot dichte begroeiing met hoog riet dat geleidelijk overgaat in ruigten met moerasspirea of poelruit.

De ecologische verbindingszone (Provinciaal natuurdoel) Model Rietzanger sluit goed aan bij het KRW-type R6. Model Rietzanger omvat rietmoerassen met overjarig riet, die geschikt zijn voor rietvogels zoals de grote karekiet en de rietzanger. Model Winde richt zich op natuurvriendelijke oevers en paaigebieden. Model IJsvogelvlinder bestaat uit een vochtig loofbos.

Voorwaarden van actoren

Bij het nastreven van deze ontwikkelingsdoelen zijn verschillende actoren betrokken die voorwaarden hebben gesteld die specifiek van invloed zijn op de aan te leggen natuur. Hier dient rekening mee gehouden te worden (startdocument Landgoed Lingedijk, Gelders Genootschap 2023). Deze voorwaarden zijn als volgt:

- Versterken van de kleinschaligheid en afwisseling van het landschap door de aanleg en het beheer van groene landschapselementen zoals lanen, singels, boomgaarden, erfbeplantingen en bosschages.

[redacted]

- Handhaven van de waterfunctie van het land. Water behoudt de status van 'B-water' en er geldt een verplichting tot inspectie en onderhoud.
- Het aanplanten van bos en bomen op hoger gelegen delen, dicht bij de dijk.
- Zorgen dat de nieuwe waterplas niet meestromend is.

Vegetatiekaart

De set van uitgangspunten, gecombineerd met de natuurtypes die relevant zijn voor het gebied en de gestelde voorwaarden, heeft geleid tot de vegetatiekaart zoals gepresenteerd in dit document. Op de vegetatiekaart zijn verschillende biotopen weergegeven (natuurtypes en landschapselementen), die zijn voortgekomen uit de hierboven genoemde factoren. Deze biotopen huisvesten verschillende plantengemeenschappen (verbonden) met kernsoorten. Hieronder worden de verschillende biotopen kort toegelicht, samen met informatie over welke locaties geschikt zijn voor deze biotopen:

Droog bos: Aan de Lingedijk zijn enkele bosgebieden aangelegd om groene buffers te creëren en schilderachtige uitzichten te realiseren. Deze percelen bevinden zich doorgaans op de hoogste delen tegen de dijk aan, waar boomsoorten kunnen groeien die goed gedijen in drogere omstandigheden. Deze bospercelen krijgen een sfeer van broekbos, maar dan met voornamelijk drogere, inheemse soorten. Deze zogenaamde rivierbossen fungeren als ecologische 'stapstenen' langs de Linge.

Nat bos/griend: Het meest westelijke deel van het perceel is het laagste gedeelte, waar een griend wordt ontwikkeld. Een griend is een traditioneel functioneel bos dat vroeger werd gebruikt als hakhoutbos. Het gedijt op natte grond en vertegenwoordigt de natuurlijke vegetatie die oorspronkelijk naast rivieren voorkwam ter bescherming van de oevers. Grienden zijn grotendeels verdwenen door regulering van rivieren en de ontwikkeling van landbouwgrond, wat ook leidde tot het verdwijnen van diverse watervogels. Het griend wordt aangeplant met soorten als bittere wilg, boswilg, kraakwilg, katwilg en zwarte els.

Hooiland: Dit natuurtype komt naast de rivier meer voor en heeft goede kansen op deze percelen vanwege het reliëf en de vochtige omstandigheden. Het betreft een type grasland dat rijk is aan kruiden en schermbloemen, wat insecten aantrekt. Enkele plantensoorten die hier verwacht worden zijn onder andere rapunzelklokje, weegbree en mogelijk zelfs veldsalie. Het type hooiland dat hier van nature voor kan komen is glanshaverhooiland.

Rietmoeras: Het rietmoeras wordt aangelegd op de lagere delen van het perceel, langs de oevers van de Linge en aan de randen van het binnenstromende water. Dit rietmoeras markeert de overgang van water naar land en omvat hoge grassen zoals riet en rietgras, grote zeggen en biezen.

Water: Water speelt een cruciale rol als biotoop voor natte flora en fauna, en dat krijgt hier de kans om zich vrij te ontwikkelen. Dit omvat niet alleen waterflora en -fauna, maar ook oever- en moerasflora en -fauna. De oevers van de plas worden ontwikkeld tot natuurvriendelijke oevers, en de plas zelf krijgt een organische vorm om luwte gebieden te creëren voor paaiplekken.

Ligging natuurdoeltypes

De indeling van de vegetatiezones is gebaseerd op de groeiomstandigheden op het perceel, waarbij droog bos zich bevindt tegen de Lingedijk, natte vegetatie aan de Linge, en glanshaverhooiland fungeert als de overgang tussen moeras/water en het drogere bos. Deze vegetatiekaart geeft globaal aan wat de geschikte locatie voor de verschillende natuurdoeltypes op de percelen is, rekening houdend met de voorwaardes vanuit de verschillende actoren.

Afbeelding 2: Indeling natuurdoeltypes



Overzicht van de geschikte locaties van de verschillende biotopen op de percelen, waarbij rekening gehouden is met de voorwaardes van verschillende actoren

Beplantingsplan

De verschillende natuurdoeltypes hebben geleid tot een beplantingsplan. Bij de realisatie van dit plan is rekening gehouden met natuurdoeltype, ondergrond, vochtigheid, pH-waarde en andere standplaatsfactoren. In de tabel wordt omschreven welke planten verbonden binnen de biotopen (natuurdoeltypes) worden gerealiseerd. Ook wordt er per verbond gekeken naar de soorten die worden geplant en wordt er een percentage aan verbonden.

[redacted]

Tabel 1: Beplantingsplan

Biotoop	Verbond	Soort
Droog bos 60-80cm hoog bij aanplant	Ulmenion carpinifoliae, Onderverbond der iepenrijke eikenessenbossen	Ulmus minor, gladde iep 5% Crataegus monogyma, eenstijlige meidoorn 5% Tilia cordata, winterlinde 10% Populus tremula, ratelpopulier 5% Acer pseudoplatanus, esdoorn 10% Alnus glutinosa, zwarte els 5% Quercus robur, zomereik 10% Populus nigra, zwarte populier 5% Sorbus aucuparia, lijsterbes 5% Prunus padus, vogelkers 5% Prunus spinosa, sleedoorn 5% Rosa rubiginosa, egelantier 5% Euonymus europaeus, wilde kardinaalsmuts 5% Sambucus nigra, vlier 5% Fraxinus excelsior, es 10% Viburnum opulus, gelderse roos 5%
Nat bos/griend 60-80cm hoog bij aanplant	Salicion albea, Verbond der wilgenvloedbossen en struwelen	Salix purpurea, bittere wilg 15% Alnus glutinosa, zwarte els 15% Salix fragilis, kraakwilg 15% Salix viminalis, katwilg 15% Phragmitis australis, riet 5% Juncus acutiflorus, veldrus 5% Luzula campestris, veldbies 5% Typha angustifolia, lisdodde 5% Iris pseudoacorus, gele lis 5% Lythrum salicaria, kattenstaart 5%

Hoogstamfruitgaard* 1,5 m hoog bij aanplant (circa 15 cm diameter op borsthoogte)	nvt	Malus domestica, elstar appel 25% Pyrus communis Conference, conference peer 25% Prunus subg. Prunus, pruimenboom 15% Prunus avium, zoete kers 15% Juglans regia, walnoot 20%
Hooiland**	Arrhenatherion elatioris, Verbond der Glanshaverhooiland	Arrhenatherum elatius, glanshaver Knautia arvensis, beemdkroon Geranium pratense, beemdooievaarsbek Trifolium medium, bochtige klaver Veronica austriaca, brede ereprijs Lathyrus nissolia, graslathyrus Centaurea scabiosa, grote centaurie Salvia pratensis, veldsalie Campanula glomerata, kluwenklokje Tragopogon pratensis, gele morgenster Gagea pratensis, weidegeelster Pimpinella saxifraga, kleine bevernel Plantago media, ruige weegbree Leontodon hispidus L, ruige leeuwetand Campanula rapunculus, rapunzelklokje

Rietmoeras	Phragmition, Rietverbond	Salix purpurea, bittere wilg 5% Juncus acutiflorus, veldrus 15% Luzula campestris, veldbies 15% Phragmitis australis, riet 20% Typha angustifolia, lisdodde 15% Iris pseudoacorus, gele lis 10% Lythrum salicaria, kattenstaart 10% Thalictrum flavum, poelruit 5% Carex acutiformis, moeraszegge 5%
Water	Meerdere Verbonden	Nuphar lutea, gele plomp 15% Nymphaea alba, waterlelie 15% Phragmitis australis, riet 20% Typha angustifolia, lisdodde 20% Iris pseudoacorus, gele lis 15% Lythrum salicaria, kattenstaart 15%
Voedselbos***	nvt	laag 1: Japanse Walnoot, Boswilg, Hulst, Zwarte Els, Lijsterbes, Blauwe Regen laag 2: Elstar, Conference, Rode Goudreinet, Jumani, Decosta* laag 3: Bosbesstruik, Bramenstruik Black Satin, Aalbes, Honingbes laag 4: Chinese Bieslook, Brandnetel, Varen, Artisjok, Citroenmelisse, Wollige Munt laag 5: Pastinaak, Aardpeer, Gele Morgenster laag 6: Aardbeien Fragaria 'Ostara', Bosbes, Aardbei laag 7: Vitis vinifera 'Bianca', Akebia

Opsomming van de soorten die geplant/gezaaid gaan worden in de verschillende biotopen op het landgoed.

** De hoogstamfruitboomgaard is geen natuurdoeltype. Echter vanwege de cultuurhistorische waarden wordt deze wel opgenomen in het plan.*

*** Het hooiland ontwikkelt zich natuurlijk. Hierdoor staan er geen percentages bij de kruiden die kunnen voorkomen op het hooiland. Dit kan sterk verschillen afhankelijk van de groeiplaats op het perceel.*

****Een klein gedeelte (0,3 ha) van het droge bos is voedselbos. Een voedselbos bestaat uit verschillende lagen beplanting, gebaseerd op de hoogte van de plant. De bomen zijn 1 tot 1,5 meter hoog.*

Vanaf de dijk door het noordelijke bos en grenzend aan het hooiland loopt de oprit richting de landhuizen. Deze weg wordt begeleid door een dubbele laan met fruitbomen. Deze bomen staan op regelmatige afstand dicht op elkaar en hebben een natuurlijke onderbegroeiing. Het streefbeeld is een romantische bomenlaan die waarde doet aan de cultuurhistorie. Deze bomen zijn niet meegenomen in het beplantingsplan. Ze zijn circa 1,5 meter hoog bij aanplant, circa 15 cm diameter op borsthoogte.

Beschrijving inrichtingsmaatregelen

Dit gedeelte van het document richt zich op het beheer en de inrichtingsmaatregelen die genomen moeten worden om het gewenste resultaat te bereiken.
Bovenstaande analyseslag resulteert in de inrichting zoals op het ontwerp hieronder is weergegeven.

Afbeelding 3: Ontwerp Landgoed 'Lingedijk' (Bron, Space Value, Zie bijlage 2 voor grote versie)



inrichtingsplan landgoed de Coppel, Buurmalsen

BOGOR SPACE VALUE

Op landgoed 'Lingedijk' wordt het natuurdoeltype droog bos, nat bos/griend, glanshaverhooiland en rietmoeras nagestreefd. Daarnaast worden de landschappelijke elementen poel (met bijbehorende natuurvriendelijke oever), hoogstamboomgaard en voedselbos gerealiseerd. Om dit te realiseren wordt de huidige opstand van fruitbomen gerooid. Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (SAB 12-2022). De treurwilgen die aan de oever van de Linge staan worden behouden. Op deze manier wordt de continuïteit van broedplekken voor verscheidene vogels gewaarborgd.
In totaal wordt er 9 hectare aan nieuwe natuur ontwikkeld. In eenheden uitgedrukt wordt er grofweg het volgende gerealiseerd (zie bijlage 3 voor de precieze getallen) ;

- 2 hectare droog bos (inclusief bomenlanen en voedselbos (0,3ha))
- 0,25 hectare hoogstamfruitbomen
- 1 hectare nat bos
- 5 hectare glanshaverhooiland (inclusief grasland)
- 0,75 hectare zoete plas
- 0,5 hectare natuurvriendelijke oever/rietmoeras

Het beplanting overzicht is te vinden onder de paragraaf 'Beplantingsplan'. 1 hectare van het landgoed wordt privégrond. Hiervan zal ongeveer 0,1 hectare bebouwing zijn. De overige privégrond zal bestaan uit groene kavels met groene erfafscheidingen. Op deze manier ligt de nadruk in het landgoed op de natuur en zullen de huizen opgaan in de omgeving.

Realisatie inrichting

De totstandkoming van dit landgoed vindt plaats in het kader van een beleidsinitiatief genaamd 'rood voor groen'. Concreet betekent dit dat, als compensatie voor de ontwikkeling van groen, bouwactiviteiten zijn toegestaan in landelijke gebieden. De oprichting van nieuwe landgoederen is een specifieke toepassing van dit beleid.
De geplande woningen spelen een cruciale rol in de financiële haalbaarheid van het landgoed project. De verkoop van de kavels zal de benodigde financiële middelen verschaffen voor diverse kostenposten, waaronder de vergoeding voor de waardevermindering van agrarische grond, het bouwrijp maken van kavels, planningskosten en de aanleg van bossen, natuurlijke graslanden en landschapselementen. Om de volledige realisatie van het landgoed te waarborgen, zal dit worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de eigenaar van het landgoed en de gemeente West Betuwe.

Realisatie natuurdoeltypen binnen het landgoed

Op het Landgoed Lingedijk worden verschillende terreintypen gecreëerd (zie paragraaf 'Vegetatiekaart') met specifieke natuurdoelen. In deze paragraaf zal gedetailleerde informatie worden verstrekt over elk terreintype direct na de inrichting. Vervolgens wordt het streefbeeld per natuurtype beschreven.

Direct na aanleg

<u>Droog bos</u>

Het bos aan de noordzijde van het landgoed, grenzend aan de dijk, is onlangs aangelegd op voormalige landbouwgrond. Dit bos bevindt zich in een vroeg stadium van ontwikkeling. De bodem heeft een rijke voedingsbron en kan periodiek overstromen, de geplante inheemse soorten zijn zorgvuldig afgestemd op deze omstandigheden. Het noordelijke bos is toegankelijk gemaakt via wandelpaden. De bomen staan ogenschijnlijk op een natuurlijke manier in een relatief dicht plantverband uit elkaar. Er staan ongeveer 1500 bomen per hectare. Welke in willekeurige volgorde zijn geplant.

Bomenlaan
De inrit richting de huizen wordt begeleid door een bomenlaan aan twee zijden. Deze bomenlaan zal bestaan uit fruitbomen, om de cultuurhistorische waarde van de percelen te waarborgen. De afstand tussen de bomen is 2 meter en regelmatig. De laanbomen zijn recent aangeplant waardoor de lanen hun statige karakter nog moeten krijgen.

Hoogstamfruitboomgaard
De boomgaard aan de oostelijke zijde van de landgoedwoningen bestaat uit pas geplante hoogstamfruitbomen. Deze hoogstamboomgaard omvat verschillende variëteiten van fruitbomen en de bomen zelf zijn nog in hun jeugdige fase. De aanwezigheid van deze boomgaard draagt bij aan de culturele historie van het landgoed. De ambiance en visuele aantrekkingskracht van de boomgaard zullen in de komende jaren gestaag toenemen

Voedselbos
Een klein gedeelte van het landgoed bestaat uit een voedselbos. Hier zullen veel verschillende vegetatielagen aanwezig zijn, waardoor er ruimte is voor een diversiteit aan soorten. Dit gebied zal direct na aanplant bestaan uit net aangeplante bijzondere fruit- dan wel notenbomen, met lagere heesters ertussen.

Nat bos
Het natte bos of griend wordt aan de zuidzijde van de percelen aan de Linge gerealiseerd. Dit bos bevindt zich in een vroeg stadium van ontwikkeling. De bomen zijn nog klein en kwetsbaar. De bodem heeft een erg rijke voedingsbron en staat regelmatig onder water. De geplante inheemse soorten zijn hierop aangepast. Er loopt geen wandelpad door dit natte bos.

Glanshaverhooiland
Het soortenrijke hooiland op het landgoed verkeert direct na de inrichting in een pioniersfase. Momenteel wordt het voornamelijk gedomineerd door Engels raaigras en vertoont het een beperkte ecologische diversiteit. De tijdsduur waarbinnen dit grasland zich zal ontwikkelen tot een biodivers en soortenrijk glanshaverhooiland is lastig te voorspellen. De bodem is voedselrijk als gevolg van vroegere conventionele agrarische praktijken, en het zal tijd vergen om te verschralen en geschikter te worden voor een glanshaverhooiland. Er lopen diverse wandelpaden door het hooiland.

Rietmoeras
Het rietmoeras wordt aangelegd na het graven van de poel. De gehele poel wordt ontsloten door een mantel van rietmoeras. De vegetatie is laag direct na aanleg en zal snel tot ontwikkeling komen.

Poel
De poel die gegraven is, ligt in het zuidelijke deel van het perceel en mondt uit in de Linge. De oevers zijn in een lichte helling uitgegraven, waardoor het natuurvriendelijke oevers zijn. Deze bestaan voornamelijk uit zanderige klei grond. De water- en oevervegetaties zijn nog nauwelijks tot ontwikkeling gekomen. In de komende jaren zal de water- en oevervegetatie goed tot ontwikkeling komen.

Streefbeeld

[redacted]

De verschillende natuurtypes zullen zich na verloop van tijd ontwikkelen tot het beoogde biotoop. Deze streefbeelden worden hieronder toegelicht.

Droog bos
Het bos bestaat grotendeels uit inheemse plantensoorten en vertoont een open structuur. Er staan veel soorten loofbomen door elkaar. Binnen het bos gedijt een substantiële ondergroei, bestaande uit struiken, grassen, kruiden en mossen. Dood hout ligt verspreid in het bos. Ook zijn er mooie doorkijkjes vanaf de dijk.
De overgang van het bos naar het aangrenzende hooiland verloopt geleidelijk over een afstand van enkele meters. Deze overgang wordt gekenmerkt door een mengeling van struikgewas, ruigtes en grassen.

Bomenlaan
Vanaf de dijk door het noordelijke bos en grenzend aan het hooiland loopt de oprit richting de landhuizen. Deze weg wordt begeleid door een dubbele laan met fruitbomen. Deze bomen staan op regelmatige afstand dicht op elkaar en hebben een natuurlijke onderbegroeiing. Het streefbeeld is een romantische bomenlaan die waarde doet aan de cultuurhistorie.

Hoogstamfruitboomgaard
De boomgaard omvat goed ontwikkelde en zorgvuldig onderhouden hoogstamfruitbomen. Binnen de boomgaard zijn hoogstamfruitbomen geplant, waaronder appel, peer en eventueel kersen, pruimen en verschillende noten variëteiten. Deze bomen hebben een kruin die begint op een hoogte van minimaal 150 centimeter boven de stamvoet. De ondergroei bestaat uit dezelfde kruidachtige plantensoorten als te vinden in het glanshaverhooiland, inclusief kruiden die goed gedijen in de voedselrijke bodem.

Voedselbos
Het kleine gedeelte van het landgoed dat bestaat uit voedselbos bevat veel verschillende soorten bomen en struiken. Het voedselbos bestaat uit planten die meerjarig zijn en elk jaar voor een kleine oogst zorgen. Het systeem houdt zichzelf in stand en behoeft weinig onderhoud. Het is een educatief stukje van het landgoed waar recreanten beleven wat er allemaal lokaal geproduceerd kan worden. De oogst is louter voor eigen consumptie en bijzondere natuur kan hier voorkomen, aangezien er veel verschillende planten voorkomen.

Nat bos
Het natte bos is uitgegroeid tot een volwaardig griend. De bomen staan regelmatig met hun wortels onder water en er ligt veel dood hout op de grond. De bomen worden gekenmerkt door scheefgroei en relatief lage hoogte. De ondergroei is minimaal vanwege het natte klimaat. Echter zijn er bijzondere mossen en schimmels aanwezig die er groeien.

Glanshaverhooiland
Het glanshaverhooiland bestaat uit diverse kruiden en grassen. De kruidenmix bestaat uit soorten die goed gedijen op vochtige kleigrond. De doelsoorten groeien goed en veel dieren nestelen zich in de onderlaag. Een klein stuk hooiland is omheind waar vee op kan grazen.

Rietmoeras

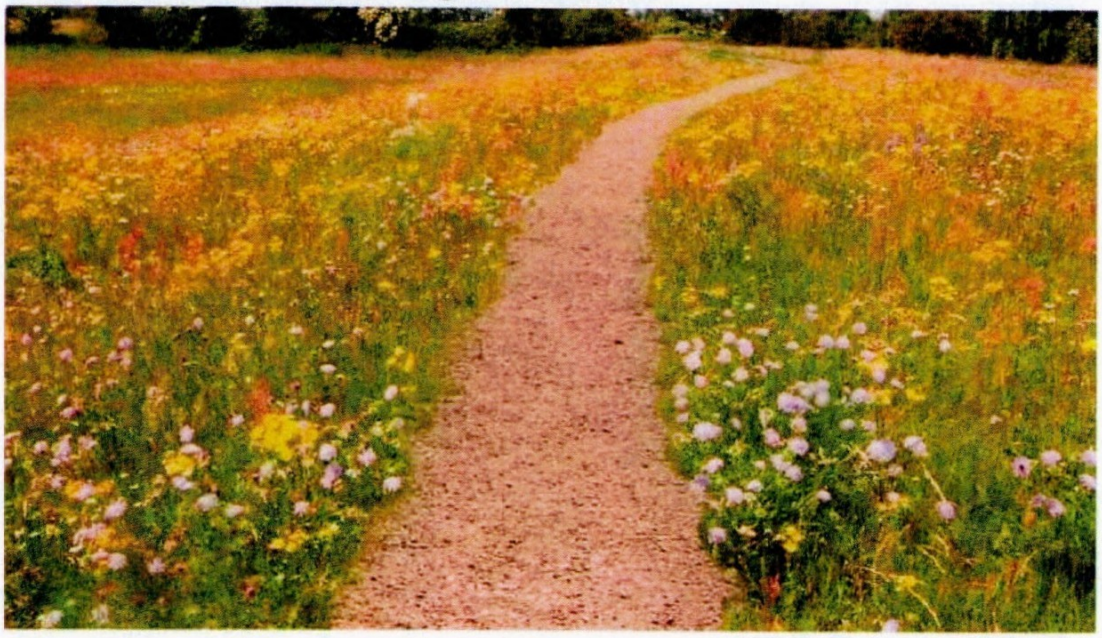
Het rietmoeras staat als een grote kraag om de grote poel heen. Het riet vormt de overgang van het hooiland naar het nattere gedeelte van de percelen. Her en der staat een wilg die met de kruin boven het riet uitsteekt. Binnen het riet staan de overige oeverplanten.

Poel

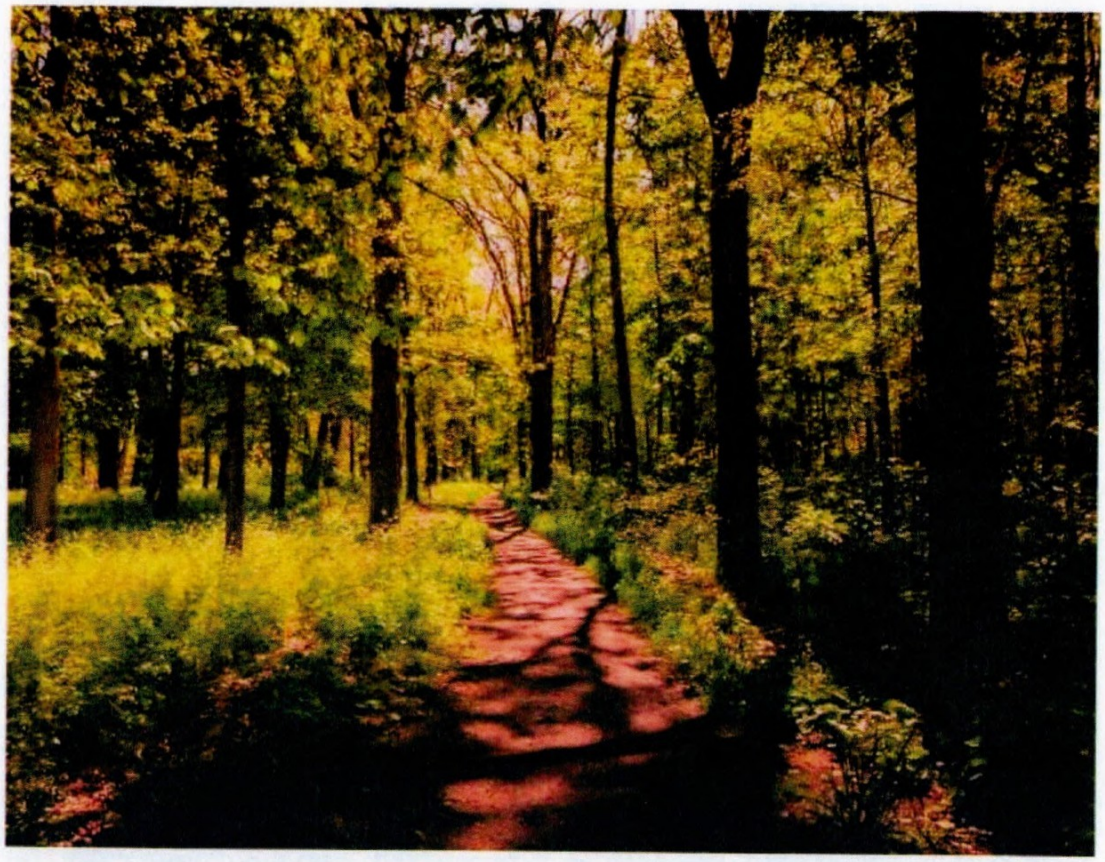
De flora aan de randen en in de poel is goed ontwikkeld. De poel is rijk aan amfibieën en fauna. Minimaal 5% en maximaal 30% van het wateroppervlak is begroeid met ondergedoken of drijvende waterplanten. In de poel zal in de zomermaanden op het diepste punt minimaal twee meter water staan, zodat het een geschikte habitat blijft voor vissen en amfibieën. De oevers hebben een lichte helling en staan vol met oeverplanten.

Naast de verschillende natuurdoeltypes worden er ook publieke voorzieningen aangelegd. Om het streefbeeld van deze voorzieningen te beschrijven zijn hieronder een aantal impressiebeelden toegevoegd.

Afbeelding 4: Mindervalidenpad door glanshaverhooiland



Afbeelding 5: Mindervalidenpad door droog bos



Afbeelding 6: Gemaaid pad door glanshaverhooiland



Afbeelding 7: Ligweide Afbeelding



8: Houten bankje aan de Linge
aan de Linge



Afbeelding 9: Ontsluitingsweg met fruitbomen aan weerszijden



Omvormingsbeheer en instandhoudingsbeheer landgoed 'Lingedijk'

Vóór de realisatie van het beoogde natuurlijke landschap op landgoed 'Lingedijk' is er een fase van omvormingsbeheer noodzakelijk, gevolgd door een adequaat instandhoudingsbeheer. Deze stappen zijn cruciaal om de beoogde natuurwaarden op het landgoed te ontwikkelen en te behouden. Het beheerplan beslaat een periode van 25 jaar, in overeenstemming met de minimaal vereiste termijn volgens de Natuurschoonwet (NSW).
In deze sectie wordt een overzicht gegeven van het beheer per natuurdoeltype en landschapselement. Allereerst wordt er per natuurdoeltype het omvormingsbeheer beschreven en vervolgens wordt ingegaan op het instandhoudingsbeheer.
Naast het beheer van verschillende natuurdoeltypen en landschapselementen, is er ook aandacht voor het onderhoud van wandelpaden. De paden die door graslanden lopen, zullen periodiek worden gemaaid, waarbij de frequentie afhankelijk is van de groeisnelheid van het gras. Het pad door het bos wordt onverhard aangelegd en zal regelmatig onderhoud vereisen in de vorm van maaien.

Droog bos omvormingsbeheer

Binnen het natuurdoeltype bos worden ongeveer 1500 bomen geplant per hectare. Deze bomen worden niet in een vast plantverband geplant, maar in willekeurige volgorde op willekeurige afstand van elkaar. Het bosplantsoen zal rond de 60-80 cm hoog zijn als het wordt gepland. Op deze manier is er meer ruimte voor natuurlijke concurrentie en regeneratie, wat resulteert in een veerkrachtige omgeving. Zo wordt er als het ware een natuurlijke omgeving gecreëerd die lijkt op hoe het er in het verleden uitzag. De bomen worden niet individueel beschermd, aangezien er weinig bedreiging op de percelen is van grote grazers. Ook is het vanwege de dichtheid en het kleine plantsoen niet nodig om de jonge bomen te verstevigen m.b.v. boompalen.

Droog bos instandhoudingsbeheer

Bij de aanleg van het bos worden met name inheemse boomsoorten geplant. In geval van bedreiging van het beoogde streefbeeld, zoals beschreven, zullen jonge aanplantingen opnieuw worden geplant om het gewenste beeld te herstellen. Onwelkome uitheemse en invasieve boom- en struiksoorten kunnen zich spontaan vestigen in het bos en moeten worden verwijderd. Enkele van deze invasieve soorten zijn Robinia, Amerikaanse Eik en Amerikaanse vogelkers, die worden verwijderd door ze uit te trekken.
Gedurende de eerste paar jaar wordt onkruid in de ondergroei verwijderd om te voorkomen dat de jonge aanplant wordt overwoekerd. Na ongeveer 10 jaar, afhankelijk van de groeisnelheid, begint het proces van dunnen om een gevarieerde houtopstand te bevorderen. Waar mogelijk blijft het gekapte hout op de grond liggen, wat bijdraagt aan de aanwezigheid van dood hout in het bos, wat gunstig is voor verschillende planten- en diersoorten.
Tijdens het dunnen wordt elke vijf tot acht jaar 10% tot 25% van de bomen verwijderd. Dit is gunstiger voor de ondergroei dan jaarlijks een paar bomen verwijderen. Het dunnen gebeurt op verschillende locaties en in verschillende mate om de variatie in het bos te bevorderen. Individuele bomen worden bij voorkeur behouden, en dikke, kwijnende en dode bomen blijven staan, omdat ze belangrijk zijn voor dieren die in holtes leven. Na 10 tot 20 jaar vallen deze vanzelf om.
Na ongeveer 5 jaar begint het snoeien van de mantelvegetatie. Elke drie tot vijf jaar, afhankelijk van de groeisnelheid, wordt ongeveer een derde van de biomassa gesnoeid/gedund. Tijdens het dunnen worden struiken kort boven de grond (10-20 cm)

afgezaagd. Het dunnen vindt plaats in het rustseizoen van de flora en buiten de broedtijd van vogels (oktober-maart).
Het vrijgekomen hout kan deels worden gebruikt voor het creëren van houtwallen, waar een verscheidenheid aan flora en fauna van profiteert.

Bomenlaan omvormingsbeheer

De bomenlaan is opgebouwd uit jonge hoogstamfruitbomen, en er wordt een overgang gemaakt van omvormingsbeheer naar instandhoudingsbeheer na een aantal jaren. De fruitbomen worden in een laanstructuur geplant, met een tussenruimte van 2 meter tussen elke boom. De bomen zijn rond de 1,5 meter hoog bij aanplant en worden ondersteund door palen.
Om de regelmatige uitstraling van de laan te behouden, worden uitgevallen bomen vervangen door fruitbomen van vergelijkbare grootte. Dit gebeurt eens in de twee jaar, waardoor de laan zijn uniforme karakter behoudt. In de eerste jaren is het essentieel om vormsnoei uit te voeren om de bomen in goede vorm en conditie te houden. Takken die laag groeien, worden verwijderd om de verticale groei te stimuleren. Deze snoei activiteiten vinden plaats buiten het groeiseizoen, tussen oktober en maart. Wat betreft de ondergroei tussen de dubbele bomenrijen, zal deze vergelijkbaar zijn met de onderbegroeiing in het aangrenzende bosgebied. Het beheer van de ondergroei in de bomenlaan is hetzelfde als het beheer van de ondergroei in het bos.

Bomenlaan instandhoudingsbeheer

Na enkele jaren is er geen behoefte meer aan intensief beheer. Periodiek moeten de bomen worden geïnspecteerd op hinderlijke en dode takken die vervolgens worden verwijderd, zodat de weg vrij blijft. Om de esthetische kwaliteit van de boomkronen te behouden, mag bij elke snoeibeurt niet meer dan 15% van de kroon worden verwijderd

Hoogstamfruitboomgaard omvormingsbeheer

In de fruitboomgaard zal de plantafstand 3-5 meter bedragen. De bomen worden wederom niet individueel beschermd, echter vanwege een wijd plantverband en de grootte van het plantsoen (1,5 meter hoog) worden de bomen wel ondersteund door boompalen. De eerste jaren zal vooral vormsnoei toegepast worden op de jonge fruitbomen.

Hoogstamfruitboomgaard instandhoudingsbeheer

Na de eerste jaren wordt er gesnoeid om een goede oogst te behouden, de boomvorm te optimaliseren en een gezonde kroon te bevorderen. Bij appel- en perenbomen vindt snoei een keer per twee jaar plaats, de overige boomsoorten worden minder frequent gesnoeid. De onderbegroeiing wordt onderhouden op dezelfde wijze als het omliggende hooiland.

Voedselbos omvormingsbeheer

De bomen in het voedselbos worden op ruime afstand van elkaar geplant (5 tot 10 meter). Op deze manier is er veel ruimte voor de struiklaag, de kruidlaag en de bodembedekkers. Het zijn veel verschillende boomsoorten op een klein stukje land. Dit gebied zal dienen als een soort experiment en kenniscentrum voor de eigenaren van het landgoed. Het plantsoen zal rond de 1 meter hoog zijn en worden ondersteund door boompalen. De struiken worden tussen de bomen geplant, evenals de verschillende soorten planten in de kruidlaag.

Voedselbos instandhoudingsbeheer

De eerste jaren vergt het voedselbos enige verzorging. Het gaat om inheemse, maar ook niet-inheemse soorten. Niet gewenste soorten zullen met de hand verwijderd worden en overwoekerende soorten zullen worden teruggesnoeid. Er hoeven geen bomen te worden gedund, aangezien het wordt aangeplant in een wijd verband. Fruitbomen zullen eens in de zoveel jaar gesnoeid worden om een mooie vorm te behouden en om een goede oogst te bewaken. De struiken en kruiden zijn na een aantal jaar productief, hiervan kunnen de vruchten en wortels geoogst worden. Het eindresultaat van het voedselbos is, dat het als een zelfstandige eenheid functioneert na een aantal jaar.

Nat bos omvormingsbeheer

Bij de aanleg van het natte bos worden met name inheemse boomsoorten geplant. Het beleid komt overeen met het beleid van het droge bos. Per hectare worden ongeveer 1000 bomen geplant. Ook deze bomen worden niet in een vast plantverband geplant, maar in willekeurige volgorde op willekeurige afstand van elkaar. Het bosplantsoen zal rond de 60-80 cm zijn als het wordt gepland. Op deze manier is er meer ruimte voor natuurlijke concurrentie en regeneratie, wat resulteert in een veerkrachtige omgeving. Zo wordt er als het ware een natuurlijke omgeving gecreëerd die lijkt op hoe het er in het verleden uitzag. De bomen worden niet individueel beschermd, aangezien er weinig bedreiging op de percelen is van grote grazers. Ook is het vanwege de dichtheid en het kleine plantsoen niet nodig om de jonge bomen te verstevigen m.b.v. palen. Alvorens de bomen worden gepland zal het gebied worden afgegraven. De hoogte van de percelen waar het natte bos zal komen zal variëren van +0,5 m NAP tot +1,5 m NAP. De afgegraven grond wordt elders op de percelen verspreid.

Nat bos instandhoudingsbeheer

In het natte bos wortelen bomen minder goed vanwege de hoge grondwaterstand. (Vanwege de ligging van de rioolpersleiding is dit gunstig. Er zullen geen diepwortelende planten geplant worden in de vrijwaringszone van de leiding).
Hierdoor zal er veel windval zijn en sterven er regelmatig bomen. Deze bomen zullen blijven liggen. In geval van bedreiging van het beoogde streefbeeld, zoals beschreven, zullen jonge aanplantingen opnieuw worden gepland om het gewenste beeld te herstellen. Onwelkome uitheemse en invasieve boom- en struiksoorten kunnen zich spontaan vestigen in het bos en moeten worden verwijderd. Echter vanwege de vrij specifieke groeiomstandigheden op deze locatie worden er minder invasieve soorten verwacht dan in het droge bos. De bomen zijn met name pioniersoorten die snel groeien. Daarom start de dunning na 6 jaar ongeveer (afhankelijk van de groeisnelheid), om een gevarieerde groeisnelheid te bevorderen. Hierna zal er om een aantal jaar een dunning slag plaatsvinden van maximaal 20%. Aan de ondergroei wordt niet veel werk verwacht aangezien de periodieke overstromingen de ondergroei beperkt houden.

Glanshaverhooiland omvormingsbeheer

Het natuurdoeltype glanshaverhooiland beslaat 5 hectare van het landgoed. Om de ontwikkeling van de soorten uit dit natuurdoeltype te stimuleren, wordt er maaisel op het perceel uitgestrooid. Dit maaisel is afkomstig van een perceel dat verderop aan de Linge ligt en de gewenste kruiden bevat. Het wordt op het land uitgestrooid en mee om geploegd, om

zo de gewenste zaadbank te realiseren. De verschraling van het gebied gebeurt niet door afgraving, maar door het maaibeheer.

Glanshaverhooiland instandhoudingsbeheer

Het hooiland ondergaat tweemaal per jaar een maaicyclus, die na 1 juni aanvangt. Dit maaien wordt uitgevoerd in fasen, waarbij bepaalde secties bewust onaangeroerd blijven bij elke maaibeurt. Jaarlijks wordt een monitoring uitgevoerd om te beoordelen in hoeverre de beoogde verschraling van het grasland is gerealiseerd. Op dit moment is het niet mogelijk om met precisie te voorspellen binnen welke tijdsperiode de gewenste mate van verschraling wordt bereikt. Indien na verloop van tijd blijkt dat niet alle beoogde plantensoorten zich hebben gevestigd, kan overwogen worden om maaisel van een vergelijkbaar hooiland met de gewenste soorten te verspreiden, met als doel de biodiversiteit te bevorderen.

Rietmoeras omvormingsbeheer

Het natuurdoeltype rietmoeras wordt gevormd door af te graven. De vrijgekomen grond wordt verspreid over het perceel. Het streefpeil ligt tussen de 0,75 m + NAP en 1 m + NAP. Het is de natuurlijke overgang van de poel naar het hooiland. De planten worden in het voorjaar geplant (maart-april). Het sluit aan bij het dynamisch moeras N05.04 (Bij12, 2024). Dynamische moerassen zijn gebieden met een hoge waterstand en een variabel waterpeil. Ze worden regelmatig overstroomd met oppervlaktewater, wat verzuring en verbossing vermindert. Hierdoor is het beheer in deze gebieden minder intensief dan in veenmoerassen. Het rietmoeras krijgt een natuurvriendelijke oever en gaat zo geleidelijk over in de Linge, poel of hooiland.

Tabel 2, Structuurelementen van het rietmoeras (bron; Bij12).

N05.04 Dynamisch Moeras - Structuur

Structuurelement	Minimum %	Maximum %
Water	5	20
Krabbenscheervelden	5	-
Waterriet (riet met voeten in het water)	5	-
Riet, hoge zeggen en/of hoge biezen	30	60
Struweel en bosjes, incl. solitaire bomen	5	10

Rietmoeras instandhoudingsbeheer

Het rietmoeras ondergaat periodieke beheersmaatregelen, waarbij maaiwerkzaamheden om de drie jaar worden uitgevoerd. Het maaisel wordt zorgvuldig verwijderd van het terrein. De bomen die in het rietmoeras voorkomen (vooral zuid van de poel) worden eens in de vijf jaar gesnoeid. Ook wordt er voor gewaakt dat het moeras niet dichtgroeit en het open karakter bewaard blijft.

Poel omvormingsbeheer

Het landschapselement poel wordt gerealiseerd door grond te verzetten (dit wordt verspreid/afgevoerd). De totale oppervlakte van de poel bedraagt 0,75 hectare. Deze zal 3 meter op zijn diepst zijn waarbij de oevers met een flauwe helling omhoog lopen. De diepte van de poel varieert hierbij van -2 m NAP tot + 2 m NAP (waarbij het peil gem. op 0,8 m + NAP ligt). De poel zal altijd water bevatten, minimaal 2 meter op het diepste punt in de zomermaanden. De water-en oeverplanten worden in het voorjaar (maart-april) gepland.

Poel instandhoudingsbeheer

De oevers van de poel ondergaan periodieke beheersmaatregelen, die overeenkomen met het beheer van het rietmoeras, waarbij maaiwerkzaamheden om de drie jaar worden uitgevoerd. Het maaisel wordt zorgvuldig verwijderd van het terrein. Schonings werkzaamheden worden binnen het tijdsbestek van 1 september tot 15 oktober uitgevoerd, met als criterium dat de werkzaamheden aanvangen wanneer meer dan 30% van het wateroppervlak bedekt is met waterplanten. Het is waarschijnlijk dat deze schonings werkzaamheden ongeveer eens in de 10 jaar vereist zullen zijn (door de stroming zal de poel minder last hebben van agressieve algengroei). Gedurende deze periode wordt het materiaal dat vrijkomt tijdens het schoningsproces enkele dagen op de oevers van de poel geplaatst, om de fauna de gelegenheid te bieden om naar de poel terug te keren. Het oevergebied van de poel wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van inheemse plantensoorten, waarvan minimaal 75% van het oeveroppervlak wordt bedekt. Invasieve oever soorten zullen worden verwijderd. Door deze maatregelen zal de poel niet dichtslibben. Mocht dit wel het geval zijn, dan zal de poel leeg gebaggerd worden.

Algemeen beheer

Naast de specifieke beheersmaatregelen die zijn beschreven voor de diverse natuurdoeltypen, worden er ook enkele algemene beheersmaatregelen toegepast op het gehele landgoed:

- Bij het onderhoud wordt geen gebruik gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen
- Onderhoud van de bebording
- Onderhoud van de afrasteringen
- Onderhoud van de oprit en paden. Een gedeelte van de wandelpaden is rolstoelvriendelijk en zal daardoor enige vorm van verharding zijn. Hierdoor is het onderhoud minimaal. De maaifrequentie van de wandelpaden die gemaaid dienen te worden, hangt af van de groeisnelheid van het gras. Dit zal ongeveer 15 keer per jaar bedragen.
- Onderhoud van de ligweide. De maaifrequentie van de ligweide is gelijk aan de maaifrequentie van de wandelpaden.
- Onderhoud van de voorzieningen op het landgoed (denk aan tafels, bankjes en bruggetje/vlonderpad)

Verantwoording peil van nat bos en poel

Zowel de poel als het griend grenzen aan de Linge, dit houdt in dat het peilbeheer van het Waterschap directe invloed heeft op het peil van de poel en het griend. Sinds 2007 werkt het Waterschap met aan- en afvoerpeilen i.p.v. met zomer- en winterpeil in de Lingepanden. (Waterschaprivierenland, 2017).

[redacted]

Tabel 2, Aan- en afvoerpeilen Lingepanden

Lingepand	Aanvoer peil (m NAP)	Marges aanvoer (m)	Afvoer peil (m NAP)	Marges afvoer (m)	Aanvoerstuw	Afvoerstuw	In- en uitlaat
8	5,7	+/- 0,1	5,5	+/- 0,1	De Aftakking	Opheusden	
9	4,8	+/- 0,1	4,6	+/- 0,1	Opheusden	Pottum	
10	3,9	+/- 0,1	3,7	+/- 0,1	Pottum	Sifon ARK	In en uit: Beuningen-gemaal (Amsterdam-Rijnkanaal)
11	3,2	+/- 0,1	3,0	+/- 0,1	Sifon ARK	Thedingsweert	
12	2,3	+/- 0,1	2,0	+/- 0,1	Thedingsweert	Pijpenkast	
13	1,6	+/- 0,1	1,4	+/- 0,1	Pijpenkast	Julianastuw	
14	0,8	+ 0,1	0,8	+/- 0,1	Julianastuw	Koiffgemaal	In en uit: Koiffgemaal (Beneden-Merwede)

Verschillende Lingepanden met de bijbehorende aan- en afvoerpeilen. Voor dit perceel is Lingepand 14 relevant, Waterschaprivierenland, 2017.

Het gedeelte van de Linge waar dit perceel aan ligt, is Lingepand 14. Dit houdt in dat zowel het aan- en afvoerpeil 0,8 m + NAP is, waarbij de afvoersituatie zich normailter in de winter voordoet en de aanvoer situatie normaliter in de zomer (Waterschaprivierenland, 2017). Dit betekent dat de waterstand jaarrond redelijk constant is en weinig fluctueert. Echter in extreme omstandigheden kan het gebied als waterbergingsgebied gebruikt worden. In deze gevallen kan het Waterschap het gebied tot maximaal 3 m + NAP onder water zetten (Waterschap, 2023).
Het peilbeheer van het griend en de poel is gebaseerd op het aan- en afvoerpeil van Lingepand 14.
Het griend is een nat bos met een moerasachtige ondergrond, dat zich bevindt tussen de rivier en het hogere gedeelte van de uiterwaarden. Het staat vaak, maar niet constant onder water. Om verschillende groeiplekken met diverse vochtomstandigheden te creëren zal de hoogte van de percelen waar het natte bos komt variëren van +0,5 m NAP tot +1,5 m NAP. Op deze manier staat een klein gedeelte permanent onder water, hier zullen zich poelen vormen. Het grote gedeelte ligt net boven het gemiddelde waterpeil van de Linge en zal af en toe overstromen.
De diepte van de poel varieert van -2 m NAP tot + 2 m NAP. Op deze manier zal er altijd op het diepste gedeelte van de poel min. 2 meter water staan. De oevers lopen geleidelijk omhoog en zullen vanaf 0,8 m + NAP boven water staan.
Als er bij extreem hoogwater het perceel tot 3 m + NAP onder water staat, zullen het griend, de poel, rietmoeras, het hooiland en kleine delen van het droge bos onder water staan. De kavels en grote delen van het droge bos blijven droog. Alle natuur die kan onderlopen bij extreem hoogwater is hiertegen bestand.

Grondverzet totaal

In de paragraaf 'omvormingsbeheer', wordt kort ingegaan op het grondverzet dat gepaard gaat bij het graven van de natuurdoeltypes. Om meer duidelijkheid te geven over de totale grondbalans, gaat deze paragraaf dieper in op de grondbalans.

Bij de realisatie van de natuur komt grond vrij bij het uitgraven van de poel en het afgraven van het perceel waar het griend, hooiland en rietmoeras komen. Er komt totaal circa 25.000 m3 grond vrij.
In eerste instantie wordt de grond gebruikt voor het ophogen van de bouwkavels/ privé grond en de oprit. Dit zal alleen het hoognodige zijn, zodat alle percelen min. op 3 m + NAP liggen. Dit is het minimum peil dat gehandhaafd moet worden i.v.m. hoogwater.
De overige grond wordt afgevoerd/verdeeld over het perceel. Op deze manier zorgt het planvoornemen ervoor dat er meer waterbergend vermogen ontstaat op de percelen. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor het water, waardoor water pieken beter kunnen worden ondervangen.

Natuurschoonwet (NSW)
Om de instandhouding van het te realiseren landgoed te waarborgen, zal het landgoed onder de Natuurschoonwet komen te vallen. Dit is een wet die opgericht is in 1928 om het behoud van natuurschoon te bevorderen. Deze wet stelt natuurschoon voorop en geeft fiscale voordelen aan de eigenaar, waardoor de continuering van landgoederen beter te realiseren is.
De NSW hanteert de volgende voorwaarde voor nieuwe landgoederen:

- Het landgoed dient ten minstens 5 ha aaneengesloten te zijn.
- Het moet voor minstens 30 procent bestaan uit houtopstanden (bos) of 50 procent natuurterreinen. Een combinatie van beide is ook mogelijk.
- Er zijn vrij toegankelijke en begaanbare wegen en paden voor wandelaars. Deze mogen bestaan uit gemarkeerde beloopbare groenstroken en perceelsranden.

In de voorgenomen plannen van het landgoed worden aan deze voorwaarden voldaan. Naast de natuurgronden kunnen ook de opstallen op het landgoed onder deze regeling vallen. De planopzet voor dit landgoed is zo ontworpen dat de eigenaren van het landgoed in een beheerderswoning zullen wonen. Hiermee dragen zij zorg voor het beheer van het landgoed, waarbij hun woning ook valt onder de NSW-regeling.

Duurzame instandhouding
Door het landgoed te schikken onder de NSW regeling gaan de eigenaren een verplichting aan om het landgoed voor minimaal 25 jaar te beheren. Daarnaast zal het ontwerp van het landgoed inc. de natuurgebieden, paden en bouwblokken opgenomen worden in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente West Betuwe. Hiermee wordt het landgoed en de natuurgronden planologisch vastgelegd. Naast deze planologische zekerstelling wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente (anterieure overeenkomst), wat ook verschillende rechten en plichten vastlegt.

Beheerkosten
In de paragraaf 'Omvormingsbeheer en instandhoudingsbeheer landgoed 'Lingedijk'' is het beheer van de verschillende natuurdoeltypen op het landgoed beschreven. Voor het bepalen van de beheerslasten zijn een aantal aannames gedaan.

- Om het landgoed op een adequate en professionele manier te onderhouden, moeten de eigenaren over de juiste machines en materialen beschikken. Dit omvat onder andere machines zoals een tractor met maaibalk, bosmaaier, kettingzaag etc.. Het is geschat dat de jaarlijkse kosten voor afschrijving en onderhoud van deze machines enkele duizenden euro's kosten. De aanschafprijs van alle machines ligt rond de € 50.000,-- euro.

[redacted]

- Voor het zorgvuldige onderhoud van het landgoed is arbeid essentieel. Het doel is om het landgoed op een hoog kwaliteitsniveau te behouden. Er wordt uitgegaan van een uurtarief van € 40,-- exclusief BTW voor een totale arbeidsinzet van 180 dagen per jaar, met werkdagen van 6 uur. De arbeid zal worden toegewezen aan de volgende taken:
    1. Het snoeien en uitdunnen van het bos, evenals het snoeien van de bomenlaan en de hoogstamboomgaard (20% van de arbeidsuren).
    2. Het maaien van het soortenrijke grasland (5% van de arbeidsuren).
    3. het onderhoud van afrasteringen (5% van de arbeidsuren).
    4. Onderhoud aan de poel (5% van de arbeidsuren).
    5. Het maaien van de wandelpaden (15% van de arbeidsuren).
    6. Het maaien van de ligweide (10% van de arbeidsuren).
    7. Het onderhoud aan het voedselbos (20% van de arbeidsuren).
    8. Het onderhoud aan de voorzieningen (5% van de arbeidsuren).
    9. Het onderhoud aan machines en opstanden (15% van de arbeidsuren).

In een periode van 10 jaar resulteert dit in een beheerslast van € 482.000,-- inclusief de afschrijving van het materieel. Deze kosten zijn gebaseerd op landgoederen, met dezelfde omvang en vergelijkbare natuur.
De eigenaren zijn voornemens om het onderhoud zelf uit te voeren. Ze hebben de nodige expertise in huis om het landgoed op een professionele manier te onderhouden.

Openstelling publiek

Landgoed 'Lingedijk' wordt toegankelijk gemaakt voor het publiek, waardoor het bijdraagt aan de mogelijkheden voor extensieve recreatie voor de inwoners van de gemeente West Betuwe. De recreatieve mogelijkheden van het landgoed lenen zich uitstekend voor ontspannende wandelingen.
Het landgoed is open voor het publiek op het privégedeelte bij de landhuizen na, met inachtneming van de volgende regels voor openstelling, die in lijn zijn met de algemene voorschriften voor de toegankelijkheid van natuurgebieden:

- Toegankelijkheid beperkt tot wegen en paden.
- Openstelling van zonsopgang tot zonsondergang.
- Verboden voor motorvoertuigen en ander gemotoriseerd verkeer.
- Verboden voor mountainbikers en fietsers (behalve op verharde paden).
- Aangelijnde honden zijn toegestaan; loslopende honden zijn niet toegestaan

Bijlage 3: Aanleg en instandhouding ontmoetingsplek nabij de Linge **4-3-2025**

Aanleiding
Aan het besluit tot medewerking aan de realisatie van het landgoed heeft het college mede betrokken de wens om voor elke dorp gelegen langs de Linge een ontmoetingsplek te realiseren. Een dergelijke ontmoetingsplek is goed te integreren binnen een nieuw landgoed waar immers een vorm van recreatief medegebruik wordt verlangd.

Uitwerking ontmoetingsplek
Passend binnen de algemene natuur- en landschapsdoelen voor het gehele landgoed, zoals is uitgewerkt in bijlage 1 van deze overeenkomst, komt er een ligweide nabij de Linge. Het gras zal hiervoor regelmatig worden gemaaid. Deze voorziening komt ten zuidwesten van de cluster met schuurwoningen tegenover de aan de overzijde van de Linge gelegen Heemtuin. In onderstaande afbeelding is deze plek (indicatief) rood omcirkeld.



Bij de ligweide komt ten minste een tweetal picknickbankjes. Voor kanovaarders op de Linge zal parallel aan de Lingeoever, op de overgang van water naar land, een lage houten vlonder (in- uitstapvoorziening) worden aangelegd met een lengte van ten minste 6 meter en een breedte van ten minste 1,20 meter. De initiatiefnemer zal hiervoor bij waterschap Rivierenland de benodigde vergunning(en) aanvragen.



Impressie ligweide en voorbeeld kano-uitstapvoorziening

[redacted]

Bijlage 4: Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst Landgoed Lingedijk, Buurmalsen

Zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst Landgoed Lingedijk te Buurmalsen

Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening in het kader van het bestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen"

De gemeente West Betuwe heeft op 3 april 2025 ingevolge artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro), een anterieure overeenkomst gesloten voor de realisatie van een nieuw landgoed van ongeveer 10 hectare groot op percelen tussen de Lingedijk en de Linge te Buurmalsen.

Partijen:

1. Mevr. F. Arts, teamleider West Betuwe, hierna te noemen "gemeente";
2. Dhr. J. Bouter, directeur-eigenaar van Bogor Projectontwikkeling B.V., hierna te noemen "initiatiefnemer"

Locatie:
Het plangebied betreft diverse (agrarische) percelen aan de Lingedijk te Buurmalsen.

Projectinhoud:
De ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuw landgoed op diverse percelen (totaal ± 10 ha) langs de Linge te Buurmalsen. Het nieuwe landgoed bevat zo'n 9 hectare aan nieuwe natuur- en landschapswaarden alsmede een zestal wooneenheden. Het landgoed zal worden opengesteld voor recreatief medegebruik (primair wandelen). Hiervoor komen diverse (wandel)paden en een ligweide met voorzieningen (o.a. uitstaplek voor kano's).

Hoofdlijnen van de overeenkomst

- de gemeente verleent haar medewerking aan het plan van de initiatiefnemer en heeft een inspanningsverplichting ten aanzien van de planologische procedure;
- de kosten die verbonden zijn aan de ontwikkeling, zijn voor rekening van de initiatiefnemer;
- de planologische kosten en eventuele planschade/nadeelcompensatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer;
- de initiatiefnemer draagt zorg voor de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed.

Tegen de gesloten overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.

[redacted]

Bijlage 5: Principebesluit 29 augustus 2023

GEMEENTE WEST BETUWE

Collegevoorstel

Documentnummer	GZDGWB528828/1070969
Portefeuillehouder	Jacoline Hartman
Datum voorstel	7 augustus 2023
Datum collegevergadering	29 augustus 2023
Behandelaar	[redacted]
Team	ROW
Bijlage(n)	Verzoek door Bogor Projectontwikkeling, zaaknummer 1071353; Uitwerking landgoed Lingedijk, juni 2023, zaaknummer 1071361; Startdocument Gelders Genootschap, zaaknummer 1070947; Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, zaaknummer 1071368; Mailwisseling met waterschap Rivierland, zaaknummer 1072001.

Onderwerp
Nieuw landgoed aan Linge nabij Buurmalsen

Beslispunten
1. Het uitwerkingsplan van juni 2023 aan te merken als een goede basis voor de verdere vormgeving van het nieuwe landgoed langs de Linge. Daarbij onder de bij argument 1.5 genoemde voorwaarden in te stemmen met de extra bovenwoning in het beheergebouw;
2. Een definitief besluit te nemen over het starten van een planologische procedure nadat het college kennis heeft kunnen nemen van de resultaten van de informatie-inloop avonden met de omgeving én de benodigde verdere uitwerking van de architectuur van de woningen en de landschappelijke invulling;
3. Het starten met een herziening van het bestemmingsplan voor 1 januari 2024 te overwegen, mits de initiatiefnemers daarvoor zelf op eigen risico bereid zijn om tijdig te beginnen met het opstellen van de planstukken en de benodigde vooronderzoeken.

[redacted]

Beoogd effect

Met dit advies wordt beoogd om aan de huidige initiatiefnemers duidelijkheid te bieden in hoeverre het college bereid is medewerking te verlenen aan de door hun in hoofdlijnen uitgewerkte plannen voor de realisatie van een nieuw landgoed. Dit om de initiatiefnemers een bestuurlijke basis te geven voor de benodigde raadpleging van de omwonenden én het voorbereiden van de planstukken voor de uiteindelijke planologische procedure.

Inleiding

Eerder heeft het college op 15 november 2022 in algemene zin aan geïnteresseerden ruimte geboden om onder voorwaarden een nieuw landgoed te mogen ontwikkelen langs de Linge bij Buurmalsen. Het gaat daarbij om een gebied van ongeveer 10 hectare (voormalig) fruitboomgaard in de uiterwaarden van de Linge. Op het moment van besluitvorming waren er meerdere ideeën voor het gebied bij de gemeente ingediend.

Inmiddels heeft Bogor Projectontwikkeling uit Gorinchem in het gebied een grondpositie ingenomen. Deze partij heeft daarbij in samenwerking met enkele oorspronkelijke initiatiefnemers [redacted], die ook al in beeld waren in 2022, de plannen voor het landgoed verder uitgewerkt. Deze planuitwerking heeft in nauw overleg met het Gelders Genootschap plaatsgevonden. Het Gelders Genootschap heeft hiervoor met bijgevoegd Startdocument een basisanalyse van het gebied gemaakt en ontwerpende richtlijnen uitgeschreven. Dit document is gebruikt bij de planuitwerking van juni 2023. Die uitwerking is tevens al voor een eerste voorlopige toets voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (zie verslag 5 jul 2023).

Het plan zoals het nu is uitgewerkt omvat allerlei vormen van landschapstypes (bosgroepen, grienden, hooilanden, fruitgaard en een waterpartij omring met rietmoeras verbonden met de Linge). Op de hoger gelegen percelen in de oostzijde van het plangebied komt een vijftal vrijstaande woningen. Bij de hoofdentree van de woningen is nabij de Lingedijk een ondersteunend beheergebouw (voor materieel onderhoud landgoed) met bovenwoning geprojecteerd. Aandacht is er voor het behoud van zichtlijnen door het landgoed heen (o.a. zicht op Huize Ravestein).

Door het gebied komen diverse paden (vooral voor wandelaars) met zitmogelijkheden voor passanten. Ook aan de Linge komt een verblijfsplek voor recreanten zoals eerder door het college als voorwaarde is meegegeven. Een overzichtstekening van het gehele landgoed staat op blz. 17 van de uitwerking van juni 2023. Op blz. 23 staat een impressie van de cluster van woningen. De bedoeling is dat het woningen worden van 1 laag met kap. De bijgebouwen worden in de hoofdgebouwen opgenomen om versnippering van het gebied tegen te gaan. De architectuur van de woningen én de exacte positionering van de woningen moeten nog verder worden uitgewerkt. Van belang daarbij is onder meer het behoud van zichtlijnen tussen de woningen door.

Door de initiatiefnemers wordt met bijgevoegd principeverzoek gevraagd om verdere medewerking aan hun plannen. Daarbij wordt nog gerekend op het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan in de loop van dit jaar. Vooruitlopend hierop is het de bedoeling dat er voor de omgeving informatie-inloopavonden worden georganiseerd. Aangegeven wordt dat de plannen nog verder moeten uitgewerkt op onder meer de onderdelen architectuur en landschappelijke invulling.

Besluitgeschiedenis

Op 15 november 2022 heeft het college bepaald dat het onder voorwaarden wil meewerken aan de realisatie van een nieuw landgoed op een tien ha. groot buitendijks gelegen gebied aan de Lingedijk bij Buurmalsen (zie zaaknummer 489746).

Argumenten

1. *Met het nu ingediende uitwerkingsplan van juni 2023 ligt er goede basis voor het landgoed:*
   1.1. De inrichting van het landgoed geeft een kwaliteitsimpuls aan het gebied. Het geeft een versterking aan natuur- en landschapswaarden door een grote variatie aan natuurelementen. Het geeft daarmee invulling aan de provinciale eisen voor ontwikkelingen in gebieden met de status Groene Ontwikkelingszone zoals vastgelegd in paragraaf 2.6.5 (instructieregels bestemmingsplan Groene ontwikkelingszone) van de Omgevingsverordening Gelderland. Het gaat dan specifiek om deelgebied 44 (Regulieren-Vijfherenlanden) waarin onder meer de beleidsdoelen "ontwikkeling ecologische verbindingszone Linge met parkachtige structuren met water en moeraszones én ontwikkeling kalkmoerassen, ruigteranden en laag gelegen bloemrijke graslanden" worden genoemd. Onderdelen hiervan zitten in de planuitwerking voor het landgoed.
   1.2. De toekomstige bebouwing wordt op een hoger gedeelte (voormalige stroomrug) in het gebied geprojecteerd. Dit heeft geen negatieve invloed op het waterbergend vermogen van het Lingebed (zie ook kanttekeningen). Dit omdat het maximale waterpeil voor de Linge lager ligt dan het voorgenomen bouwpeil.
   1.3. De vijf woningen zullen, zoals eerder is bepaald, als een ensemble worden uitgewerkt. Daarbij zal de architectuur op elkaar worden afgestemd. De woningen zullen straks worden gebouwd door Bogor Projectontwikkeling BV. Het worden dus geen vrije bouwkavels, waardoor maximaal grip op het eindbeeld van de woningen kan worden gehouden (zie ook argument 2.).
   1.4. De totale bouwmassa van de vijf woningen blijft, zoals bepaald in de besluitvorming van 15 november 2022, binnen de 4000 m³ (max. 800 m³ per woning).
   1.5. In het voorstel wordt de mogelijkheid tot bijgebouwen (maximaal 450 m²) zo toebedeeld dat er per woning sprake zal zijn van een aangebouwd bijgebouw dat geïntegreerd is in het hoofdgebouw. Er komen dus geen losstaande bijgebouwen bij de woningen. Een deel van het recht op bijgebouwen wordt ingezet om één algemeen ondersteunend beheergebouw (één laag met kap) bij de oostelijke aansluiting op de Lingedijk te kunnen bouwen.
   Het gebouw moet dienst gaan doen voor opslag materieel e.d. voor het beheer van het gehele landgoed. Een aandachtspunt daarbij is wel dat men de bovenverdieping wil benutten voor bewoning. Het gaat dan om een extra wooneenheid bovenop het maximale aantal van vijf woningen waarmee het college eerder had ingestemd. Voorgesteld wordt hier mee in te stemmen onder de volgende voorwaarden:
   - De totale gezamenlijke oppervlakte aan reguliere bijgebouwen (bij woningen en het beheergebouw) zal bij het definitieve voorstel zo veel mogelijk onder de eerder vastgelegde 450 m² gebracht dienen te worden. Minder bebouwing komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede.
   - Bij de vijf woningen zal straks moeten worden uitgesloten dat er naast de aangebouwde/geïntegreerde bijgebouwen nog extra vergunningsvrije bouwwerken bij kunnen komen. Dit door in het bestemmingsplan het erf rond de woningen zo klein mogelijk te houden. Dit is ook in lijn met advies van Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (zie ook punt 1.7).

[redacted]

1.6. Door de toegankelijkheid voor omwonenden en passanten wordt het gebied meer beleefbaar. Wandelpaden leiden mensen het gebied in en geven de mogelijkheid tot aan de Linge te komen.
1.7. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een in hoofdlijnen positief tussenadvies uitgebracht (zie bijlage). Bij verdere uitwerking van de bouwplannen wordt met name aandacht gevraagd voor de exacte positionering van de woningen (vooral de kappen komen in beeld) en de werkschuur. Het gaat dan onder meer om het accentueren van doorzichten door het gebied.

2. *Er moeten nog vervolgstappen worden gezet voor definitieve besluitvorming:*
2.1. Het is gewenst dat de omgeving al vooruitlopend op een officiële planologische procedure kan reageren op de huidige plannen. Reacties/ideeën van omwonenden kunnen mogelijk worden meegenomen in de verdere uitwerking van het nu voorliggende plan (op hoofdlijnen) voor het landgoed. Een goede omgevingsdialoog kan het draagvlak voor het landgoed in positieve zin vergroten.
2.2. De onderdelen bebouwing (onder meer architectuur, positionering gebouwen) én de landschapsinrichting (beplanting/natuurdoelen en wijze van beheer) zullen nog verder moeten worden uitgewerkt. Voor de bebouwing ligt een beeldkwaliteitsplan voor de hand. Dat kan later onderdeel worden van het bestemmingsplan. Daarbij zijn de door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit benoemde aandachtspunten van belang.
2.3. Bij een volgende advisering aan het college zal nader worden ingegaan op de uitkomsten van voorgaande punten.

3. *Om nog dit jaar met een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te kunnen gaan zullen initiatiefnemers proactief dienen te handelen:*
3.1. Omdat de huidige agrarische bestemming de realisatie van het landgoed niet mogelijk maakt is er in elk geval een planologische procedure nodig. Dit kan onder de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn of onder de Omgevingswet (per 1 januari 2024).
3.2. Omdat het werken onder de Omgevingswet nog onduidelijkheden bevat heeft de initiatiefnemer de sterke voorkeur om nog de mogelijkheden van de Wro te benutten. Dat zou dan betekenen dat er voor 1 januari 2024 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet liggen.
3.3. Het opstellen van een bestemmingsplan (inclusief vooronderzoeken) is nogal tijdrovend. Stukken moeten worden opgesteld en worden beoordeeld (deels door de ODR). De initiatiefnemers hebben (op eigen risico) al een stedenbouwkundig bureau in de hand genomen dat op de achtergrond aan planstukken werkt. Op de onderdelen flora en fauna en bodem zijn al stukken ter advisering aan de ODR voorgelegd.
3.4. Gelet op het voorgaande is het, ondanks de te nemen tussenstappen (zie onder punt 2), denkbaar dat dit jaar nog een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Deze stukken kunnen dan mogelijk worden meegenomen bij volgende advisering aan het college ten behoeve van besluitvorming over een eventuele feitelijke start van de planologische procedure.
3.5. De initiatiefnemers kunnen dus op eigen risico verder werken aan het opstellen, en laten beoordelen van de benodigde stukken voor het bestemmingsplan. Dat laat onverlet dat het college haar handen vrijhoudt als het gaat om de uitkomst van de volgende besluitvorming.

Kanttekeningen

1. *Waterschap Rivierenland heeft aangegeven niet voor nieuwe ontwikkelingen in het Lingebed te zijn:*
   1.1. Hoewel het waterschap op ambtelijk niveau aanvankelijk positief meedacht over het realiseren van een nieuw landgoed langs de Linge kwam daar enige maanden geleden een kentering in. Op enig moment werd aangegeven dat het waterschap in algemene zin tegen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het Lingebed is (zie ook bijgevoegde mailwisseling). Dit vooruitlopend op nog uit te werken beleidsuitgangspunten als vervolg op de nationale beleidslijn "Water en Bodem Sturend" (WBS) zoals verwoord in de kamerbrief van 25 november 2022 van minister Harbers. Het gaat daarbij onder meer om ruimte te behouden voor de opslag van rivierwater ingeval van hoogwaterperioden. Daarbij wordt het onwenselijk genoemd om te bouwen in de uiterwaarden van rivieren die vallen onder de 'Beleidslijn Grote Rivieren'. De Linge valt daar trouwens niet onder.
   1.2. De beleidslijn WBS is op dit moment nog niet uitgewerkt in concrete gebiedskeuzes. In zoverre loopt het waterschap met haar standpunt vooruit op nog te nemen bestuurlijke keuzes waarbij ook gemeenten betrokken zullen moeten worden.
   1.3. Bij de planuitwerking voor het landgoed wordt nu feitelijk al rekening gehouden met de waterbelangen. Er wordt hoogwatervrij gebouwd op de hoogste plek in het plangebied (≥ 3,4 meter +NAP). Het waterpeil van de Linge mag nu tot 3 meter + NAP stijgen. Het plan biedt verder veel extra waterberging voor de Linge door de voorgenomen aanleg van een met de Linge verbonden waterpartij met natuurvriendelijke oevers. Het peilniveau in die waterplas kan meebewegen met het waterpeil in de Linge. Ook wordt een impuls gegeven aan de ecologie/biodiversiteit van de Linge en oeverzones. Dit is in lijn met doelstellingen vanuit Kaderrichtlijn Water en feitelijk ook één van de aandachtspunten binnen de beleidslijn WBS.
   1.4. Hoewel het waterschap ambtelijk te kennen heeft gegeven geen voorstander te zijn van bouwen in de uiterwaarden van de Linge wil dat nog niet zeggen dat het waterschap de verdere planuitwerking zal gaan blokkeren. Wel is het in ieder geval van belang om bij de verdere planuitwerking maximaal in te zetten op een robuuste bijdrage aan de waterbelangen (kwantiteit/berging en kwaliteit/biodiversiteit).
   1.5. Omdat het signaal van het waterschap van 'geen nieuwe ontwikkelingen in het Lingebed' ook andere ruimtelijke plannen in de gemeente West Betuwe kan raken is het onderwerp op de agenda gezet voor een komend bestuurlijk overleg met het waterschap.

Financiën

Het betreft hier een particulier initiatief. Voorbereidende onderzoeken zijn/worden gefinancierd door de initiatiefnemers. Bij een eventueel verder vervolg in de vorm van een benodigde planologische procedure zal zoals gebruikelijk een anterieure overeenkomst voor onder meer verhaal plankosten en mogelijke planschadeclaims met initiatiefnemers worden afgesloten.

Communicatie en Participatie

De initiatiefnemers zijn voornemens ten behoeve van het verdere vervolg in dialoog te gaan met de directe omwonenden van het plangebied. Het gaat dan met name om bewoners aan de Lingedijk (Buurmalsen) en de Koppelsedijk (Geldermalsen).

De wijze waarop de omgeving wordt geraadpleegd is vormvrij. Voorgesteld wordt om een informatie-inloopavond(en) te houden. Wel is het zaak dat hiervan verslag wordt gedaan.

[redacted]

In het verslag dient melding te worden gemaakt van inhoudelijke reacties vanuit de omgeving, én de wijze waarop hier in de planvorming wel of niet rekening mee kan/zal worden gehouden.

Uitvoering/Planning

Met het collegebesluit krijgen de initiatiefnemers voor het moment voldoende bestuurlijke ruggensteun om met hun plannen verder naar buiten te treden. Voorgesteld wordt namelijk om zo spoedig mogelijk voor de omwonenden informatie-inloopavonden te organiseren.

De uitkomsten hiervan zullen samen met de verdere uitwerkingen van het landgoed (architectuur en landschappelijke invulling) later weer aan het college worden voorgelegd. Dit om dan te beslissen of de plannen voldoende zijn uitgewerkt om formeel een start te kunnen maken met de planologische procedure. Waarbij initiatiefnemers sterk de voorkeur hebben om nog onder de Wet ruimtelijke ordening verder te kunnen gaan. Dat zou betekenen dat voor 1 januari 2024 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet zijn gelegd.

Risicoparagraaf

Aan dit voorstel zijn geen (financiële) risico's voor de gemeente verbonden. Het blijft een particulier initiatief. Investeringen hiervoor zijn voor eigen risico van de initiatiefnemers. De gemeente houdt in het vervolg haar publiekrechtelijke bevoegdheden.

Bijlage 6: Planning realisatie en instandhouding Landgoed Lingedijk

Planning op hoofdlijnen zoals bedoeld in artikel 3 anterieure overeenkomst:

Stappen:

- *Afronding bestemmingsplanprocedure:*
  - Raadsbehandeling bestemmingsplan 'Landgoed Lingedijk, Buurmalsen' : mei 2025
  - Ter inzage legging vastgesteld bestemmingsplan (zes weken) : juni/juli 2025
  - Beroepsprocedure Raad van State (bodemprocedure/voorlopige voorziening) : 2025/2026 (?)

Na (onherroepelijke) inwerkingtreding van het bestemmingsplan: (moment afhankelijk van uitkomst van mogelijke beroepsprocedure) kan gestart worden met volgende fase:

- *Verkrijging omgevingsvergunning(en) en daaropvolgende bouw- en aanlegactiviteiten:*
  - Aanvraag omgevingsvergunning (zie artikel 4.4) : binnen 6 maanden na onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan
  - Start bouwwerkzaamheden woningen (zie artikel 4.7) : na verkoop van vier van de zes woningen
  - Inrichting landgoed inclusief kleinschalige plek voor eenvoudige en rustige vormen van dagrecreatie (zie artikel 4.9) : uiterlijk binnen twee jaar na start bouwwerkzaamheden afgerond

Na afronding vorige stappen zal sprake zijn van ingebruikname woningen en landgoed (incl. openstelling voor recreanten) en daaropvolgende fase van duurzame instandhouding zoals bedoeld in artikel 4.9

[redacted]

Bijlage 7: Verordening afvoer- en hemelwater West Betuwe

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente West Betuwe houdende regels omtrent de afvoer van hemel- en grondwater (Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe)

Geldend van 19-05-2021 t/m heden

Intitulé

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente West Betuwe houdende regels omtrent de afvoer van hemel- en grondwater (Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe)

De raad van de gemeente West Betuwe;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 maart 2021, nr. 136277;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 10.32a Wet milieubeheer;

overwegende dat de Wet milieubeheer de bevoegdheid biedt bij verordening regels te stellen over het brengen van afvloeiend hemelwater of grondwater op of in de bodem of in een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater en over het beëindigen van het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater in een voorziening voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater;

overwegende dat het gewenst is met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater regels te stellen over het beëindigen van lozingen van grondwater en hemelwater op de vuilwaterriolering en een verplichte waterbergingscapaciteit bij zowel bestaande bouw als nieuwbouw;

besluit vast te stellen de:

Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe

Paragraaf 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- afkoppelgebied: gebied als bedoeld in artikel 3, waarvan de geometrische begrenzing is opgenomen in bijlage 1;
- bouwwerk: constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties, anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart;
- college: het college van burgemeester en wethouders van West Betuwe;
- gebouw: bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- hemelwaterbergingsgebied: gebied als bedoeld in artikel 5, waarvan de geometrische begrenzing is opgenomen in bijlage 2;
- nieuw gebouw: gebouw dat wordt opgericht na inwerkingtreding van deze verordening;
- verhard oppervlak: oppervlak van bouwwerken en terreinverharding.

Paragraaf 2 Lozen van grondwater

Artikel 2 Lozingsverbod grondwater

1. Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater is het verboden grondwater te lozen op het openbaar vuilwaterriool.
2. De lozing van grondwater op het openbaar vuilwaterriool wordt beëindigd binnen 6 maanden nadat het verbod op een perceel van toepassing is geworden.
3. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het verbod genoemd in het eerste lid van dit artikel, als van de eigenaar van het bouwwerk of het perceel redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer van grondwater kan worden gevergd.

Paragraaf 3 Lozen van hemelwater

Artikel 3 Lozingsverbod hemelwater

1. Met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater is het verboden in het afkoppelgebied hemelwater te lozen op het openbaar vuilwaterriool.
2. De lozing van hemelwater op het openbaar vuilwaterriool wordt beëindigd binnen 6 maanden nadat het verbod op een perceel van toepassing is geworden.
3. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het verbod genoemd in het eerste lid van dit artikel, als van de eigenaar van het bouwwerk of het perceel redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer van hemelwater kan worden gevergd.

Artikel 4 Verplichting tot waterberging bij nieuwbouw

1. Met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater wordt alleen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, als een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden.
2. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is:
    a. 20 l per m2 verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak niet meer is dan 500 m2; of
    b. 43,6 l per m2 verhard oppervlak op het perceel als de totale omvang van het verhard oppervlak 500 m2 of meer is.
3. In afwijking van het tweede lid, aanhef en onder b, is de minimale capaciteit van de hemelwaterberging 20 l per m2 verhard oppervlak, als al compenserende waterberging is gerealiseerd op grond van de keur van het waterschap.
4. De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze tussen 1 en 3 dagen weer voor 90% beschikbaar is, tenzij het opgevangen hemelwater bestemd is voor hergebruik.
5. De hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbare riool of in de openbare ruimte.
6. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de verplichting om een hemelwaterberging aan te brengen, voor zover het aanbrengen van de hemelwaterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

Artikel 5 Verplichting tot waterberging bij bestaande bouw

1. Met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater wordt in het hemelwaterbergingsgebied alleen hemelwater vanaf andere gebouwen dan nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, als een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden.
2. De hemelwaterberging wordt gerealiseerd binnen 6 maanden nadat het eerste lid op een perceel van toepassing is geworden.
3. De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is 20 l per m2 verhard oppervlak op het perceel.
4. De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze tussen 1 en 3 dagen weer voor 90% beschikbaar is, tenzij het opgevangen hemelwater bestemd is voor hergebruik.
5. De hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbare riool of in de openbare ruimte.
6. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de verplichting om een hemelwaterberging aan te brengen, voor zover het aanbrengen van de hemelwaterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

Artikel 6 Maatwerkvoorschriften

Het college kan maatwerkvoorschriften stellen over de inrichting en het beheer van de hemelwaterberging, bedoeld in de artikelen 4 en 5.

Paragraaf 4 Overige bepalingen

Artikel 7 Werkingsgebieden

1. Het college kan het afkoppelgebied, bedoeld in artikel 3, en het hemelwaterbergingsgebied, bedoeld in artikel 5, wijzigen door aanvullende gebieden aan te wijzen.
2. Het college houdt bij het wijzigen van de gebieden rekening met het gemeentelijk water- en rioleringsplan.

Artikel 8 Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van de bepalingen bij of krachtens deze verordening zijn belast de bij besluit van het college aan te wijzen personen of groep van personen.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking in het Elektronisch Gemeenteblad.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe".

Ondertekening

- *Aldus is vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 april 2021.*
- *De voorzitter,*
- *De griffier,*

[redacted]

Bijlage 1

Geometrische begrenzing afkoppelgebied

<gereserveerd>

Bijlage 2

Geometrische begrenzing hemelwaterbergingsgebied

<gereserveerd>

Toelichting

Artikel 1 Definities

Voor de definities van bouwwerk is aangesloten bij de definitie die in de Omgevingswet is opgenomen. De definitie van gebouw is ontleend aan de Woningwet. Een nieuw gebouw is ieder gebouw dat na inwerkingtreding van deze verordening wordt opgericht. De verplichting om waterberging aan te leggen bij nieuwbouw geldt dus ook voor gebouwen waarvoor al voor inwerkingtreding van deze verordening een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, maar waarbij nog niet is gestart met de daadwerkelijke bouw.

Artikel 2 Lozingsverbod grondwater

Lid 1

Het eerste lid bevat het verbod om in de hele gemeente grondwater te lozen in het openbare vuilwaterriool. Dit verbod geldt dus voor zowel bestaande als nieuwe lozingen. Het lozingsverbod geldt voor alle eigenaren van bouwwerken, open erven en terreinen. Hiermee wordt de nadruk gelegd op de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar om het grondwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. Het lozingsverbod dwingt perceeleigenaren om dat water ofwel in het oppervlaktewater ofwel in een hemelwaterstelsel te lozen.

Lid 2

Artikel 10.32a van de Wet milieubeheer (Wm) geeft aan dat de termijn waarbinnen de lozing van het grondwater moet zijn beëindigd in de verordening wordt genoemd. Hieraan is in dit lid voldaan. De termijn biedt voldoende ruimte voor de perceeleigenaar om de benodigde werkzaamheden te kunnen (laten) verrichten.

Lid 3

Het college kan een omgevingsvergunning voor afwijken van het lozingsverbod verlenen. Dat kan in uitzonderingssituaties waarin het lozingsverbod niet billijk is. Dit is het geval wanneer het lozingsverbod tot onevenredig grote nadelen voor de perceeleigenaar leidt. Het college kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen. Zo kan de vergunning bijvoorbeeld alleen betrekking hebben op een bepaalde overgangsperiode. Verder kan de gemeente voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden. Een voorschrift kan betrekking hebben op onder meer het treffen van een alternatieve (tijdelijke) voorziening. Het is gewenst dat het college een beleidsregel vaststelt voor het verlenen van de omgevingsvergunning, zodat voor perceeleigenaren bij voorbaat duidelijk is of het aanvragen van die vergunning wel of niet kans van slagen heeft.

Artikel 3 Lozingsverbod hemelwater

Lid 1

Het eerste lid bevat het verbod om in het afkoppelgebied hemelwater te lozen in het openbare vuilwaterriool. Het afkoppelgebied is aangewezen in bijlage 1 bij deze verordening.

Dit betreft bijvoorbeeld gebieden waar de gemeente een gemengd rioolstelsel heeft vervangen door een gescheiden stelsel. In deze gebieden is het gewenst dat bestaande lozingen van hemelwater op het vuilwaterriool worden beëindigd.

Het verbod geldt voor zowel bestaande als nieuwe lozingen. Het lozingsverbod geldt voor alle eigenaren van bouwwerken, open erven en terreinen. Hiermee wordt de nadruk gelegd op de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. Het lozingsverbod dwingt perceeleigenaren om dat water op te vangen en zelf te gebruiken of te infiltreren, dan wel in het oppervlaktewater of in een hemelwaterstelsel te lozen.

Lid 2

Artikel 10.32a van de Wet milieubeheer (Wm) geeft aan dat de termijn waarbinnen de lozing van het hemelwater moet zijn beëindigd in de verordening wordt genoemd. Hieraan is in dit lid voldaan. De termijn biedt voldoende ruimte voor de perceeleigenaar om de benodigde werkzaamheden te kunnen (laten) verrichten.

Lid 3

Het college kan een omgevingsvergunning voor afwijken van het lozingsverbod verlenen. Dat kan in uitzonderingssituaties waarin het lozingsverbod niet billijk is. Dit is het geval wanneer het lozingsverbod tot onevenredig grote nadelen voor de perceeleigenaar leidt. Het college kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen. Zo kan de vergunning bijvoorbeeld alleen betrekking hebben op een bepaalde overgangsperiode, of alleen op de achterzijde van het gebouw. Verder kan de gemeente voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden. Een voorschrift kan betrekking hebben op onder meer het treffen van een alternatieve (tijdelijke) voorziening. Het is gewenst dat het college een beleidsregel vaststelt voor het verlenen van de omgevingsvergunning, zodat voor perceeleigenaren bij voorbaat duidelijk is of het aanvragen van die vergunning wel of niet kans van slagen heeft.

Artikel 4 Verplichting tot waterberging bij nieuwbouw

Lid 1

In dit artikel is geregeld dat lozen van hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in de hele gemeente alleen is toegestaan als er een waterberging wordt aangebracht. Nieuwe gebouwen zijn alle gebouwen die worden opgericht na inwerkingtreding van deze verordening (zie ook de toelichting bij artikel 1)

Vanwege de klimaatontwikkelingen, waardoor steeds vaker steeds heftigere buien vallen, is het nodig dat ook particulieren een bijdrage leveren aan het vasthouden van dit regenwater op het eigen terrein. Daarom kiest de gemeente er voor om bij nieuwbouw in alle gevallen een waterberging verplicht te stellen. Deze verplichting geldt dus ook bij sloop/herbouw. Dit is een logisch moment om van particuliere eigenaren een bijdrage aan de beperking van wateroverlast te vragen. Tijdens de bouw zijn waterbergingsvoorzieningen immers makkelijk in te passen.

Een hemelwaterberging kan in verschillende vormen worden aangelegd. Voorbeelden zijn de aanleg van een bergingsvoorziening met een hemelwatergebruiksysteem, het ingraven van infiltratiekratten of een grindbed, het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin of het aanleggen van een groen dak. Een combinatie van waterbergende voorzieningen is ook mogelijk. Het schone hemelwater wordt vanuit de waterberging bij voorkeur hergebruikt of geloosd in de bodem (geïnfiltreerd) of in oppervlaktewater.

Via de regel om te voorzien in een minimale waterbergingscapaciteit per m2 verhard oppervlak, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering door de (extra) verharding gecompenseerd.

Lid 2

De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is gerelateerd aan de totale omvang van het verharde oppervlak op het perceel. Dat is de optelsom van alle bebouwing (het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) plus alle terreinverharding, zoals terrassen. Als de totale omvang van het verhard oppervlak op het perceel niet meer is dan 500 m2, moet de capaciteit van de hemelwaterberging 20 l per m2 verhard oppervlak zijn (oftewel 20 mm). Een capaciteit van 20 l per m2 betekent dat voor een perceel met een totaal bebouwd oppervlak van 200 m2 moet worden voorzien in een vorm van waterberging met een totale capaciteit van 20 maal 200 = 4.000 liter.

Bij grotere projecten is de minimale capaciteit 43,6 l per m2 verhard oppervlak. Deze laatste eis is in lijn met het beleid van het waterschap.

Lid 3

Voor nieuwbouw boven 500 m2 is op grond van de keur van het waterschap vaak al compenserende waterberging verplicht. Deze waterberging wordt vaak in de vorm van nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Als dat zo is, geldt op grond van deze verordening nog steeds de verplichting om 20 l per m2 verhard oppervlak op eigen terrein te bergen. De gemeente stelt deze eis om particuliere eigenaren meer te betrekken bij de klimaatopgave en een grotere bewustwording over deze problematiek te creëren.

De eis van het waterschap geldt niet bij sloop/herbouw. De eis van het waterschap is immers alleen van toepassing op de toename van verharding. Maar juist sloop/herbouw is een uitgelezen kans om berging te realiseren. Daarom stelt de gemeente wel de eis dat bij de grotere sloop/herbouw-projecten 43,6 mm waterberging wordt gerealiseerd.

Lid 4

Een waterberging heeft alleen het gewenste effect als deze het opgevangen hemelwater enige tijd vasthoudt. Maar niet te lang, want de waterberging moet wel weer beschikbaar zijn als de volgende bui zich aandient. Daarom is in het vierde lid geregeld dat de waterberging zo moet worden ontworpen dat deze binnen een 1 tot 3 dagen weer voor 90% beschikbaar is. De geleidelijke lediging van de waterberging kan bijvoorbeeld geschieden door deze als infiltratievoorziening in te richten. De eis aan de ledigingstijd is niet van toepassing op waterbergingsvoorzieningen die zijn bedoeld voor hergebruik van het opgevangen hemelwater. Voor dergelijke voorzieningen is het juist gewenst dat het water zo lang mogelijk wordt vastgehouden.

Lid 5

Bij extreme neerslag, die de verplichte waterbergingscapaciteit in het betreffende werkingsgebied te boven gaat, kan gebruik worden gemaakt van de gemeentelijke voorzieningen voor het beheer van afvalwater. Bij voorkeur wordt het overtollige regenwater dan geloosd in het openbare hemelwaterstelsel. Het vijfde lid maakt duidelijk dat de waterberging niet bedoeld is om alle mogelijke regenbuien op te vangen. De gemeente zorgt voor openbare voorzieningen als noodoverloop. Dit artikellid geeft invulling aan de wettelijke zorgplicht die de gemeente heeft voor het verwerken van hemelwater, als dat redelijkerwijs niet van de perceeleigenaar kan worden gevergd.

Nb: in situaties waar het mogelijk is om (deels) op oppervlaktewater te lozen, moet de waterbeheerder (in de regel het waterschap, die daarover regels heeft opgenomen in de keur of waterschapsverordening) worden geraadpleegd.

Lid 6

Het is niet zo dat deze verordening situaties die niet voldoen aan de waterbergingseis uit het eerste lid zonder meer verbiedt. Er zijn situaties denkbaar waarin het realiseren van de voorgeschreven hoeveelheid waterberging erg lastig is, of zelfs onmogelijk. Bijvoorbeeld als de grondwaterstand erg hoog is op de (enige) plaats waar een initiatiefnemer waterberging kan realiseren. Een initiatiefnemer kan, in dit soort gevallen, een omgevingsvergunning aanvragen om geen waterberging te hoeven aanleggen. Dit is in lijn met de opdracht in art. 10.32a lid 2 Wm om geen lozingsverbod in te stellen als van de perceeleigenaar redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer kan worden gevergd.

Artikel 5 Verplichting tot waterberging bij bestaande bouw

Lid 1

Vanwege de klimaatontwikkelingen, waardoor steeds vaker steeds heftigere buien vallen, is het nodig dat ook particulieren een bijdrage leveren aan het vasthouden van dit regenwater op het eigen terrein. Daarom kiest de gemeente er voor om particulieren in bepaalde gebieden te verplichten om bij bestaande bebouwing een waterberging aan te leggen. Een hemelwaterberging kan in verschillende vormen worden aangelegd. Voorbeelden zijn de aanleg van een bergingsvoorziening met een hemelwatergebruiksysteem, het ingraven van infiltratiekratten of een grindbed, het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin of het aanleggen van een groen dak. Een combinatie van waterbergende voorzieningen is ook mogelijk. Het schone hemelwater wordt vanuit de waterberging bij voorkeur hergebruikt of geloosd in de bodem (geïnfiltreerd) of in oppervlaktewater.

Via de regel om te voorzien in een minimale waterbergingscapaciteit per m2 verhard oppervlak, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering door nieuwbouw en bestaande bouw gecompenseerd.

Lid 2

Het eerste lid gaat gelden zodra een bepaald gebied als hemelwaterbergingsgebied is aangewezen in bijlage 2. Binnen 6 maanden nadat die aanwijzing heeft plaatsgevonden, moet de hemelwaterberging zijn gerealiseerd. Deze termijn biedt voldoende ruimte voor de perceeleigenaar om de benodigde werkzaamheden te kunnen (laten) verrichten.

Lid 3

De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is gerelateerd aan de totale omvang van het verharde oppervlak op het perceel. Dat is de optelsom van alle bebouwing (het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) plus alle terreinverharding, zoals terrassen. De capaciteit van de hemelwaterberging moet 20 l per m2 verhard oppervlak zijn (oftewel 20 mm). Een capaciteit van 20 l per m2 betekent dat voor een perceel met een totaal bebouwd oppervlak van 200 m2 moet worden voorzien in een vorm van waterberging met een totale capaciteit van 20 maal 200 = 4.000 liter.

Lid 4

Een waterberging heeft alleen het gewenste effect als deze het opgevangen hemelwater enige tijd vasthoudt. Maar niet te lang, want de waterberging moet wel weer beschikbaar zijn als de volgende bui zich aandient. Daarom is in het vierde lid geregeld dat de waterberging zo moet worden ontworpen dat deze binnen 1 tot 3 dagen weer voor 90% beschikbaar is. De

geleidelijke lediging van de waterberging kan bijvoorbeeld geschieden door deze als infiltratievoorziening in te richten.

De eis aan de ledigingstijd is niet van toepassing op waterbergingsvoorzieningen die zijn bedoeld voor hergebruik van het opgevangen hemelwater. Voor dergelijke voorzieningen is het juist gewenst dat het water zo lang mogelijk wordt vastgehouden.

Lid 5

Bij extreme neerslag, die de verplichte waterbergingscapaciteit in het betreffende werkingsgebied te boven gaat, kan gebruik worden gemaakt van de gemeentelijke voorzieningen voor het beheer van afvalwater. Bij voorkeur wordt het overtollige regenwater dan geloosd in het openbare hemelwaterstelsel. Het vijfde lid maakt duidelijk dat de waterberging niet bedoeld is om alle mogelijke regenbuien op te vangen. De gemeente zorgt voor openbare voorzieningen als noodoverloop. Dit artikellid geeft invulling aan de wettelijke zorgplicht die de gemeente heeft voor het verwerken van hemelwater, als dat redelijkerwijs niet van de perceeleigenaar kan worden gevergd.

Nb: in situaties waar het mogelijk is om (deels) op oppervlaktewater te lozen, moet de waterbeheerder (in de regel het waterschap, die daarover regels heeft opgenomen in de keur of waterschapsverordening) worden geraadpleegd.

Lid 6

Het is niet zo dat deze verordening situaties die niet voldoen aan de waterbergingseis uit het eerste lid zonder meer verbiedt. Er zijn situaties denkbaar waarin het realiseren van de voorgeschreven hoeveelheid waterberging erg lastig is, of zelfs onmogelijk. Bijvoorbeeld als de grondwaterstand erg hoog is op de (enige) plaats waar een initiatiefnemer waterberging kan realiseren. Een initiatiefnemer kan, in dit soort gevallen, een omgevingsvergunning aanvragen om geen waterberging te hoeven aanleggen. Dit is in lijn met de opdracht in art. 10.32a lid 2 Wm om geen lozingsverbod in te stellen als van de perceeleigenaar redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer kan worden gevergd.

Artikel 6 Maatwerkvoorschriften

In dit artikel is geregeld dat het college voor een individuele situatie een maatwerkvoorschrift kan stellen over de inrichting en het beheer van een waterberging. Bij beheermaatregelen valt te denken aan bijvoorbeeld de manier van onderhouden van afvoerleidingen of infiltratiekratten, deze kunnen verstopt raken. Met een maatwerkvoorschrift kan de gemeente voor een specifiek geval specifieke voorschriften geven over de inrichting en het beheer van een waterberging in concrete situaties. Het maatwerkvoorschrift is een besluit waartegen rechtsbescherming open staat.

Artikel 7 Werkingsgebieden

De gemeenteraad heeft de verordenende bevoegdheid op grond van artikel 147 van de Gemeentewet. Op grond van artikel 156 van de Gemeentewet kan de gemeenteraad deze bevoegdheid delegeren aan het college. Voor het wijzigen van het afkoppelgebied (in bijlage 1) en het hemelwaterbergingsgebied (in bijlage 2) maakt de gemeenteraad hier gebruik van. Het college is ook de beheerder van het gemeentelijk riool en gaat over het verlenen van de omgevingsvergunning op grond van deze verordening.

Bij het wijzigen van het hemelwaterbergingsgebied houdt het college rekening met het gemeentelijk water- en rioleringsplan (WRP). Dit plan bezit een wettelijke basis en is in elke gemeente aanwezig, omdat de Wet milieubeheer dit in artikel 4.22 verplicht stelt.

Artikel 8 Toezichthouders

In artikel 5:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt aangegeven dat onder toezichthouder wordt verstaan: een natuurlijk persoon, die bij of krachtens een wettelijk voorschrift is belast met het houden van toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift. Een persoon die aangewezen is als toezichthouder, beschikt in beginsel over alle in afdeling 5.2 van de Awb opgenomen bevoegdheden.

[redacted]