

Toelichting, behorende bij het bestemmingsplan

"De Plantage Noordwest" van de gemeente Geldermalsen

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders

van de gemeente Geldermalsen

Opgesteld door:

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Barendrecht

Oktober 2010

Statusnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	December 2009
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg	Januari 2010
	na inspraak/overleg	
03	Ontwerp voor zienswijzen	Maart 2010
	na zienswijzen	
04	Vastgesteld Raad	28 september 2010
	Wijzigingen Raad verwerkt	Oktober 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.3	Plansystematiek.....	1
1.4	Leeswijzer	3
2.	GEBIEDSBESCHRIJVING	4
2.1	Ligging	4
2.2	Huidig gebruik plangebied.....	5
2.3	Landschap en Cultuurhistorie	6
2.4	Conclusies gebiedsbeschrijving.....	6
3.	BELEIDSKADERS.....	7
3.1	Nota ruimte.....	7
3.2	Streekplan.....	7
3.3	Structuurvisie Rivierenland.....	8
3.4	Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015	9
3.5	Wikken en Wegen	10
3.6	Lekker leven langs de Linge	11
3.7	Nota Ruimtelijke Fondsen.....	12
3.8	Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020.....	13
3.9	Visie Stedelijke Schakelzone	13
3.10	Woonvisie.....	13
3.11	Integraal Visiedocument Geldermalsen.....	14
3.12	Structuurvisie De Plantage	14
4	PLANBESCHRIJVING.....	17
4.1	Stedenbouwkundig ontwerp	17

4.2	Voorzieningen	23
4.3	Groen en speelvoorzieningen	24
5.	OMGEVINGSASPECTEN.....	25
5.1	Flora en fauna	25
5.2	Bodem	26
5.3	Luchtkwaliteit	27
5.4	Wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.....	27
5.5	Externe veiligheid	28
5.6	Cultuurhistorie en archeologie	31
6.	WATER	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Beleid.....	35
6.3	Richtlijnen en voorkeuren van waterschap en gemeente.....	36
6.4	Huidige hydrologische en geologische omstandigheden	37
6.5	Geohydrologische randvoorwaarden voor De Plantage.....	39
6.6	Waterhuishouding De Plantage.....	41
6.7	Watertoets	44
7.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	45
8.	DE BESTEMMINGEN	46
8.1	De bestemmingen	46
8.2	Handhaving	48
9.	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID.....	49
9.1	Ontwerp bestemmingsplan	49
9.2	Vastgesteld bestemmingsplan	49
10.	BIJLAGEN	50

1. *INLEIDING*

1.1 Aanleiding

De gemeente Geldermalsen is begonnen met de planvoorbereidingen voor de eerste fase van De Plantage, het nieuwe woongebied nabij de kernen Meteren en Geldermalsen. Om de nieuwe woonwijk te kunnen realiseren is op grond van de Wet ruimtelijke ordening een bestemmingsplan nodig. Op basis van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De “Structuurvisie De Plantage” en het indicatief stedenbouwkundig plan dat daarvoor als onderlegger is opgesteld, zullen in een periode van circa 12 jaren verder worden uitgewerkt tot bouwplannen. Hiervoor worden verscheidene deelgebieden aangewezen, waar gefaseerd aan de bouwplanontwikkeling kan worden gewerkt.

Eén van de stappen die voor de realisatie van bouwplannen nodig zijn, is het opstellen van een bestemmingsplan. Analoot aan de gefaseerde realisatie van De Plantage zullen voor de diverse deelplannen zelfstandige bestemmingsplannen worden opgesteld. Het uitgangspunt hierbij is dat een bestemmingsplan een directe bouwtitel geeft voor de bouwplannen, en dat er geen uitwerking nodig is.

Het bestemmingsplan voor deze eerste fase beslaat het meest noordwestelijke deelgebied van het gebied waarvoor de structuurvisie is opgesteld, evenwel exclusief de zogenaamde ‘locatie Van den Hazel’. In deze eerste fase is naast woningbouw ook een brede school en een kinderdagverblijf voorzien, zodat reeds in de eerste fase enkele basisvoorzieningen in de wijk gerealiseerd kunnen worden. De locatie Van den Hazel valt buiten het plangebied, vanwege het feit dat er geen overeenstemming bestaat over het programma, de planvorming en gezien het feit dat er zich op deze locatie een lpg-vulpunt aanwezig is dat de planvorming op deze locatie belemmert. Het lpg-vulpunt heeft nagenoeg geen invloed op de woningbouw zoals die is voorzien in het voorliggende bestemmingsplangebied. De relatie tussen beide zal in de plantoelichting verder worden uitgediept. Voor de ‘locatie Van den Hazel’ zal te zijner tijd een separate bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

De voorziene nieuwbouw van de wijk De Plantage is in strijd met de vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1984, goedgekeurd door GS op 26 juni 1986. Het bestemmingsplan De Plantage Noordwest herzielt het vigerende bestemmingsplan, uiteraard voor zover dit plan samenvalt met het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

1.3 Plansystematiek

De beoogde kwaliteit van het plangebied is in diverse documenten vastgelegd, zoals de Structuurvisie De Plantage. Een belangrijke volgende stap is de ontwikkeling van bouwplannen, die op heel concrete wijze invulling geven aan het geambieerde kwaliteitsniveau. Deze bouwplannen zullen worden getoetst aan dit bestemmingsplan.

Aan de ene kant dient het bestemmingsplan bouwplannen mogelijk te maken en dus de nodige flexibiliteit te bieden. In de uitwerking van zowel stedenbouwkundige plannen als van bouwplannen kunnen immers om redenen van plankwaliteit, efficiency, kosten of anderszins nog zaken wijzigen. Aan de andere kant dient echter ook het kwaliteitsniveau zoals dat in de Structuurvisie De Plantage is opgenomen op een juiste manier worden vastgelegd.

Het bestemmingsplan mag uiteindelijk geen belemmering zijn voor het realiseren van de beoogde kwaliteit en inrichting, maar is er juist op gericht om met de nodige flexibiliteit een kwalitatief hoogwaardig woongebied mogelijk te maken.

Ruimtelijke ordening is bij uitstek belangenafweging. Een bestemmingsplan dient dan ook verschillende belangen in zich te verenigen. In dit bestemmingsplan wordt allereerst de beoogde ruimtelijke kwaliteit vastgelegd en gewaarborgd. Het gaat hierbij onder meer om de kwaliteit die is vastgelegd in de structuurvisie en het beeldregieplan. Het beeldregieplan zal formeel deel gaan uitmaken van de welstandsnota. Wel is in dit bestemmingsplan een goede afstemming nodig tussen de regels en het beeldregieplan.

Gelet op dit doel is het bestemmingsplan De Plantage Noordwest een globaal gedetailleerd bestemmingsplan. Voor bepaalde bestemmingen is een meer globale planvorm gewenst, zodat bijvoorbeeld architecten de ruimte hebben om te ontwerpen. Die ruimte is gevonden door bijvoorbeeld de bestemming Wonen op een globale manier op de verbeelding te bestemmen: er zijn ruime bestemmingsvlakken opgenomen, waarbinnen alle tot de woonfunctie behorende onderwerpen zijn toegestaan. Wel zijn binnen de bestemmingsvlakken met het oog op een goede ruimtelijke verhouding binnen het plan voorgevelrooilijnen opgenomen. De bebouwing wordt in de 'regels' verder opgenomen. De globale bestemming wil niet zeggen dat de maximale ruimte in de regels overal wordt gebruikt. De ambities voor de bebouwing zijn vastgelegd in een beeldregieplan.

Groen, water en verkeer zullen globaal worden bestemd, met maximale flexibiliteit voor de inrichting van de openbare ruimte. Voorts zal de bestemming Maatschappelijk worden opgenomen ter plaatse van de beoogde school / kinderopvang. Dit is een bestemming die voor een bepaalde functie is opgezet, waardoor sprake is van een maatbestemming. In deze bestemming is tevens de mogelijkheid opgenomen voor wonen in de vorm van schoolwoningen of appartementen. Het bestemmingsplan zal dus zowel globale als gedetailleerde elementen bevatten.

Het bestemmingsplan biedt directe bouwtitels. Dit betekent dat burgemeester en wethouders van de gemeente Geldermalsen zonder verdere procedures op aanvraag omgevingsvergunningen verlenen.

Daarnaast dient een bestemmingsplan ook toekomstgericht te zijn. De planperiode bedraagt op grond van de Wet ruimtelijke ordening namelijk 10 jaar. Het plan zal dus een visie en regels bevatten waaraan toekomstige ontwikkelingen adequaat getoetst kunnen worden. De flexibiliteit die hiervoor nodig is, kan gevonden worden door in het bestemmingsplan ontheffingsbevoegdheden bijvoorbeeld voor aanbouwen op te nemen. Dit geeft het plan lucht en maakt het toekomstbestendig. De Wet ruimtelijke ordening biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende onderdelen: de toelichting, de regels, de bijlagen en de plankaart.

In hoofdstuk 1 van de toelichting wordt de aanleiding tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het doel uiteengezet. Ook gaat dit hoofdstuk in op delen van het vigerende bestemmingsplan die door het bestemmingsplan “De Plantage” vervangen worden. In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de gebiedskenmerken. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingsvoorwaarden van het plangebied beschreven en wordt ingegaan op de programmatische aspecten. Hoofdstuk 4 beschrijft het plan en de toekomstige stedenbouwkundige structuren. In hoofdstuk 5 worden de milieuaspecten behandeld, met een aparte waterparagraaf in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 worden de bestemmingen toegelicht. In hoofdstuk 8 en 9 tenslotte volgen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

In de regels van dit bestemmingsplan worden de bestemmingen en het gebruik van gronden binnen het plangebied juridisch vastgelegd. Samen met de regels vormt de plankaart het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de plankaart worden in het renvooi de aanduidingen en bestemmingen aangegeven. Op de kaart is de rechtsgeldige plangrens ingetekend.

2. **GEBIEDSBESCHRIJVING**

2.1 **Ligging**

De gemeente Geldermalsen ligt in het hart van de Tielerwaard. Het is een gebied met een rijke historie, en tegenwoordig ook een dynamisch gebied, waarin voor wonen, werken en recreatie volop mogelijkheden wordt geboden.

De gemeente is met een oppervlakte van ongeveer 10.173 hectare, één van de grootste gemeenten van de West-Betuwe. Op 1 januari 2009 telde de gemeente in totaal 26.302 inwoners, waarvan 10.511 in de kern Geldermalsen en 3.671 in Meteren.

De gemeente Geldermalsen was van oorsprong een agrarische gemeente met vooral veel fruitteelt. Meer en meer wordt de agrarische bedrijfstak verdrongen door andere bedrijfstakken. Het landschap met de Linge en de schilderachtige dorpen is fantastisch. Daarom vereist het veel aandacht de balans tussen nieuwe ontwikkelingen en de prachtige natuur in evenwicht te houden. Dit landschap, een oase van rust naast het andere element wat Geldermalsen zo bijzonder maakt, de goede voorzieningen en de bereikbaarheid. In de kern is sprake van een goed voorzieningenniveau met onder meer detailhandel, cultuur, zorg en onderwijsinstellingen. Geldermalsen is uitstekend gelegen ten opzichte van het landelijk wegennet via de A2 en de A15. Ook voor niet-automobilisten ligt de gemeente gunstig. Het NS-station Geldermalsen neemt namelijk binnen het net van spoorverbindingen in het land een centrale plaats in.

Het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, is gelegen ten noordoosten van de dorpskern van Meteren en ten zuiden van Geldermalsen. Het plangebied maakt deel uit van de uitbreidingswijk “De Plantage”. De Plantage wordt aan de westzijde begrensd door de Rijksstraatweg, aan de zuidzijde door de Blankertseweg, aan de oostzijde door de Randweg en tenslotte langs de noordzijde door de spoorlijn Geldermalsen – Tiel en de Meersteeg. De wijk waarbinnen het plangebied valt, meet een oppervlakte van circa 80 hectare.

Langs de noordzijde van de wijk lopen de spoorlijn en de Meersteeg. Noordelijk van de spoorlijn ligt een gebied waarvoor het project Schakelzone wordt gerealiseerd, met onder andere de onlangs gerealiseerde brandweerkazerne. In deze zone staat ook de koekfabriek van Molenaar Banket B.V.. De Rijksstraatweg scheidt de wijk van de oude dorpskern Meteren. Westelijk van deze weg ligt niet alleen de oude kern van Meteren, maar ook de dorpsuitbreiding Kalenberg. Ten oosten van De Plantage is het bedrijventerrein Hondsgemet in ontwikkeling. Aan de zuidzijde van de wijk ligt tussen de Blankertseweg en de Betuwelijn het agrarisch buitengebied.

Het plangebied van het Bestemmingsplan De Plantage Noordwest is op de bijgevoegde kaart aangegeven.



Plangrens bestemmingsplan De Plantage Noordwest

2.2 Huidig gebruik plangebied

Het huidige gebruik van het plangebied bestaat voornamelijk uit fruitboomgaarden, graslanden en kale akkers. Hier en daar komen begroeiingselementen voor, zoals in het noordwesten. Het terrein wordt doorsneden door diverse sloten, waarvan sommige zijn gerelateerd aan oude landschapspatronen en andere van recenter datum zijn.

Langs de randen is hier en daar bebouwing aanwezig, in de vorm van agrarische gebouwen en woonhuizen. Deze zijn vooral te vinden langs de Rijksstraatweg, maar binnen het plangebied komt geen bestaande bebouwing voor. Net ten noordwesten van het plangebied is een cluster van voorzieningen gesitueerd, met een Aldi-supermarkt, een rijwielhandel, een slijterij, een Shell-tankstation, een snackbar en twee woonhuizen. Het is gezien de nabije ligging aannemelijk dat dit voorzieningencluster een functie zal verkrijgen voor de woningen in het nu voorliggende bestemmingsplangebied.

2.3 Landschap en Cultuurhistorie

Het landschap waarin De Plantage tot stand komt ligt in het rivierengebied van Midden Nederland. De hogere delen bestaan uit oeverwallen en de lager gelegen delen uit kommen. Ten behoeve van de stedenbouwkundige visie is gezocht naar streekeigen kenmerken zoals die zich in de topografie van het rivierenland en de nederzettingen in de Betuwe voordoen. Daardoor zal de toekomstige identiteit van De Plantage verbonden zijn met de eigenschappen van de plek.

De ondergrond en het huidige landschap

In geomorfologisch opzicht behoort het gebied tot de oeverwallen van de Linge en de Waal. De oeverwallen in Geldermalsen werden door een vroegere Rijnarm afgezet. Doordat de klei in de komgronden sterker klinkt (bodemdaling onder eigen gewicht) dan het zand van de oude stroomgordels, worden de reliëfverschillen versterkt.

Als gevolg van dezelfde processen kunnen ook crevasses hogere ruggen in het landschap vormen. Dergelijke crevasseruggen zijn in Hondsgemet duidelijk herkenbaar. De zuidgrens van de wijk en een strook aan de westkant ervan bevinden zich op de rand van een stroomrug. De oeverwallen en crevasse-afzettingen van deze oude systemen vlakken langzaam in noordoostelijke richting uit in een oeverwalvlakte of een op een kom gelijkende, lager gelegen vlakte. Deze vlakte wordt in noordoostzuidwestelijke richting doorsneden door de crevasseruggen.

Binnen De Plantage is dus een onderscheid te maken in een stroomrug (westelijk) en een rivierkom (oostelijk). Aangepast aan het reliëf, zijn de oeverwallen in blokken en stroken verkaveld. In het plangebied is het landschap in vrij rechte stukken verkaveld. De inrichting van het landschap wordt gekenmerkt door boomgaarden, weteringen, dijken en terpen met boerderijen.

Nederzettingen

De nederzettingen in dit deel van de Betuwe worden gekenmerkt door oeverwaldorpen aan weerskanten van de Linge en de Korne. De nederzettingen liggen dicht bij elkaar en bestaan uit twee verschillende typen. Een oeverwalddorp met een gestrekte vorm zoals Beesd, Acquoy, en Geldermalsen en oeverwaldorpen met een concentrisch vorm en een brink zoals Enspijk en Buurmalsen. De stadjes en dorpen kennen van oorsprong een lineaire ontwikkeling langs een Voorstraat. Ook de nederzettingen die als een 'bastide' planmatig zijn ontwikkeld, kennen een lineaire opzet, met een Voorstraat en afhankelijk van de omvang uitgebreid met een Middelweg en Achterstraat. Aan de Voorstraat zijn de kerk en de markt te vinden. De Voorstraat van Beesd is breed en lang, geflankeerd door een rij leilinden aan weerszijden. In de directe nabijheid van de nederzetting bevonden zich kastelen (Buren), landhuizen (Asperen) of kloosters (Beesd). In Asperen leidt de Voorstraat naar het landhuis.

2.4 Conclusies gebiedsbeschrijving

De toekomstige inrichting van het plangebied vindt plaats op basis van een aantal karakteristieke kenmerken die voorkomen uit het landschap en de nederzettingen rondom Geldermalsen en Meteren. Daardoor zal een gebiedsspecifieke woonwijk kunnen ontstaan. De wijze waarop de kenmerken worden doorvertaald in het ontwerp komt aan de orde in hoofdstuk 4.

3. **BELEIDSKADERS**

3.1 **Nota ruimte**

De Nota Ruimte (officieel in werking vanaf 27 februari 2006) is het meest relevante beleidsstuk op Rijksniveau. In de nota wordt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal gesteld, en de rijksoverheid kiest daarbij voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking. Bundeling in steden en dorpen maakt het mogelijk functies bij elkaar te brengen. Hierdoor wordt het beslag op stedelijke ruimte geconcentreerd en het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Bij de bundeling wordt het bestaande bebouwde gebied optimaal benut.

In deze Nota Ruimte komt het Nationaal Landschap Rivierenland aan de orde. Over het algemeen geldt voor deze gebieden dat de landschappelijke kernkwaliteiten worden behouden en versterkt. De begrenzing van het Nationaal Landschap is door de provincie nader uitgewerkt. Bij deze uitwerking ligt De Plantage buiten de grenzen van het Nationaal Landschap Rivierenland.

In de Nota Ruimte zijn verder geen specifieke eisen opgenomen die van toepassing zijn op de gemeente Geldermalsen. Over het algemeen wordt gesteld dat er op een duurzame en efficiënte wijze ruimte moet komen voor ruimtevragende functies, waarbij de leefbaarheid en de kwaliteit van stad en platteland verbeterd en vergroot dienen te worden. Deze bovenstaande strategie van het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in een aantal daartoe aangewezen gebieden is vertaald in het Streekplan, en vindt haar concrete vertaling in de Structuurvisie voor Geldermalsen, waarin de groei van de gemeente vooral wordt opgevangen in Geldermalsen en Beesd. Overige relevante thema's uit het rijksbeleid zoals de waterhuishouding of het energiebeleid komen in de desbetreffende hoofdstukken aan de orde.

3.2 **Streekplan**

Op 29 juni 2005 heeft de provincie Gelderland een nieuw streekplan vastgesteld. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Het verstedelijkingsbeleid van de provincie is gericht op bundeling op twee niveaus: in stedelijke netwerken en in regionale centra. De gemeente Geldermalsen behoort niet tot één van deze twee niveaus, maar wel tot het multifunctioneel gebied van de provincie. Dit gebied beslaat het grootste deel van de provincie, waarvoor geen specifieke provinciale richtlijnen zijn opgesteld.

Voor wat betreft wonen in de multifunctionele gebieden geldt dat gemeenten werken aan vitale steden en dorpen waar de regionale woningbehoefte aan centrum-dorps landelijk wonen / werken geacommodeerd wordt. In het streekplan is gebiedsspecifiek beleid opgenomen, dat gebaseerd is op de regionale structuurvisies. De regio Rivierenland kenmerkt zich door het rivierenlandschap, waarbij de deelgebieden als eilanden in het ruime landschap liggen. Op de beleidskaart 'Ruimtelijke ontwikkeling' behorende bij het streekplan is De Plantage opgenomen als 'zoekzone stedelijke functies'.

Het uitgangspunt van het Gelders woonbeleid is, dat de gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

Het streekplan voorziet in voldoende ruimte voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het bundelingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Bij locatiekeuze en planuitwerking moet worden voldaan aan basiskwaliteitseisen van bodem (waaronder archeologie), water, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Stedelijke uitbreidingen moeten aansluiten bij de ruimtelijke structuur/kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag.

3.3 Structuurvisie Rivierenland

In het kader van het provinciale Streekplan zijn structuurvisies voor de regio's binnen Gelderland opgesteld. De gemeente Geldermalsen behoort tot de regio Rivierenland, waarvoor in januari 2004 de Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 is opgesteld. Uitgangspunt voor het verstedelijkingsbeleid zijn de kwaliteitscontouren die de zoekruimte voor verstedelijking tot 2015 aangeven en het bundelingsprincipe.

In het kader van dit bundelingsprincipe is onder andere de kern Geldermalsen aangewezen als zwaartepunt voor woningbouw.

In regionaal verband is afgestemd waar planologische reserveringen gewenst zijn voor dergelijke functies. Deze zijn door middel van 'zoekzones' aangegeven op de 'beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling'. Dit is een algemeen ruimtelijk beleid waarin de kwaliteitscontouren formele status krijgen als zoekgebied.

3.3.1 Regionale ambitie

De structuurvisie wil het karakter van de regio versterken op basis van ruimtelijke structuurdragers, zoals de dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap. De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen.

Voor de bundeling van de verstedelijking kiest de regio voor voortzetting van de huidige kernenhiërarchie waarin Tiel een regionale opvangfunctie heeft voor wonen, werken en voorzieningen en Geldermalsen een subregionale functie.

De regio wil de mogelijke toepassing van de netwerkgedachte gaan onderzoeken. Voor de hele regio geldt een kwalitatieve benadering van nieuwe verstedelijking, ruimtelijk geduid met de kwaliteitscontouren zoals deze voor de periode tot 2015 rond de kernen zijn getrokken in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Het voor De Plantage relevante ruimtelijk beeld leidt tot de volgende koers voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- water als structurerend element;
- contouren voor zoekruimte verstedelijking tot 2015;
- volgens experiment 'een lijn voor kwaliteit' blijft uitgangspunt;
- accent op impuls voor openbaar vervoer.

3.3.2 Verstedelijkingsopgave

In het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland hebben de samenwerkende gemeenten de zoekruimte voor verstedelijking tot 2015 in de vorm van kwaliteitscontouren vastgelegd en medio 2004 geactualiseerd. De provincie heeft de kwaliteitscontouren als zoekzones voor stedelijke functies overgenomen en aangeduid op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de vastlegging van aanpassingen van de zoekzones en intensiveringspercentage is een streekplanuitwerking noodzakelijk. In deze streekplanperiode wil de regio onderzoek uitvoeren naar mogelijke netwerkvorming tussen Tiel en Geldermalsen, mede gelet op de mogelijkheden welke het Randstadspoor biedt.

3.4 Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015

De Structuurvisie 2000-2015 (september 1999), en de oplegnotitie Wikken en Wegen (vastgesteld maart 2005) biedt de gemeente Geldermalsen een overkoepelende visie van diverse beleidsvelden met daarbij zicht op de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. In de structuurvisie is met behulp van een analyse van de huidige situatie, uitgangspunten en de te verwachten toekomstige ontwikkelingen een visie gegeven op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Geldermalsen. In verband met de nieuwe Wro is door de gemeente Geldermalsen in 2009 een nieuwe structuurvisie opgesteld 'Lekker leven langs de Linge' (21 oktober 2009). Deze structuurvisie is bedoeld voor het Wro-proof maken van bestaand beleid. De structuurvisie uit 1999 en de actualisatie 'Wikken en Wegen' uit 2005 hebben hierbij als basis gediend en zijn aangevuld met beleid dat tussen 2005 en voorjaar 2009 is vastgesteld. Daarnaast is hierbij de Nota Ruimtelijke Fondsen (7 januari 2010) opgesteld als Uitwerking van de uitvoeringsparagraaf.

Ruimtelijke kansen en problemen

De kansen voor de toekomstige verstedelijking doen zich voor rond de kern Geldermalsen. Maar voordat dit gebeurt, moeten de belemmerende factoren in beeld worden gebracht. Als eerste de geluidzones van de hoofdinfrastructuur: A15, A2 en de Betuwelijn en de geluidzones van spoorlijnen en N327. Bij het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp voor de nieuwe locaties verdient dit punt aandacht.

De ruimtelijke hoofdstructuur

De gemeente Geldermalsen is een groene gemeente met grote landschappelijke kwaliteiten en wil dat blijven. Een verdere uitbreiding van het stedelijk gebied is in de toekomst nodig, hetgeen consequenties heeft voor de wijze waarop de toekomstige ruimtelijke hoofdstructuur wordt opgebouwd. De grondslag voor deze ruimtelijke hoofdstructuur wordt gevormd door de 'groene bakermat': het karakteristieke rivierenlandschap. Daaroverheen ligt een netwerk van verbindingen, een cruciale factor voor het functioneren van stedelijke gebieden en het toevoegen van nieuwe verstedelijking. De derde 'laag' bestaat uit de functies wonen, werken, intensieve recreatie e.d.

De groene bakermat

De natuur- en landschapswaarden ten noorden van de Linge zijn zo groot, dat hier verstedelijking alleen bij zeer zwaarwegende argumenten overwogen kan worden. Primair dient ruimte in het gebied ten zuiden van de Linge gezocht te worden. Dit gebied wordt door infrastructuur in een aantal stukken gebroken. Uitbreiding van de stedelijke functies stuit niet op zwaarwegende landschappelijke bezwaren.

Het netwerk van verbindingen

De A15, A2 en spoorlijn Utrecht-Den Bosch zijn de belangrijke verbindingen van de gemeente met de rest van Nederland. Voor de interne ontsluiting van de gemeente speelt de N327 een hoofdrol. Het is logisch dat het woongebied De Plantage hierop aantakt. Daarom wordt gedacht aan de ontwikkeling van een woonwijk ten westen van de Randweg en een bedrijventerrein ten oosten ervan.

Nieuwe functies

De combinatie van bakermat en netwerk geeft aan waar de beste mogelijkheden voor nieuwe (stedelijke) functies te vinden zijn. Er zijn ruime mogelijkheden in de omgeving van Geldermalsen ten zuiden van de Linge. Op grond van de bouwstenen gaat het om de volgende ruimtevragende functies voor de periode tot 2015:

- ca. 2000 woningen (100 ha. bruto woongebied) nabij Geldermalsen;
- versterking van de centrumvoorzieningen in Geldermalsen en winkels voor de dagelijkse voorzieningen in de nieuwe uitbreidingen bij Geldermalsen;

Tussen de Blankertseweg, de Rijksstraatweg en de Randweg is ruimte voor ca. 1500 woningen. De grote aantallen woningen en de afstand tot het bestaande centrum van Geldermalsen maken het nodig dat voor Kalenberg en De Plantage winkels voor de dagelijkse voorzieningen worden ontwikkeld.

3.5 Wikken en Wegen

In Wikken en Wegen is een contourkaart opgenomen waarmee de grenzen van de verstedelijking wordt vastgelegd. Buiten de contour wordt de landschappelijke identiteit versterkt, binnen de stedelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden. De contouren zijn juridisch vastgelegd in de streekplanuitwerking.

De volgende voor De Plantage relevante uitgangspunten liggen ten grondslag aan de kwantitatieve en kwalitatieve programmering van de woningbouw in Geldermalsen:

1. Voorzetting van het woningbouwbeleid cf. Structuurvisie Geldermalsen;
2. Bouwen voor eigen behoefte en ruimte voor (sub) regionale opvang;
3. Juiste woning op de juiste plaats op het juiste moment;
4. Buitengebied vrijwaren van woningbouw;
5. Inbreiden en herstructurering hebben prioriteit boven uitleg;
6. De contouren rond de kernen zijn bepalend tot minstens 2015;
7. Situering en programmering van de woningbouw afstemmen op mobiliteits-, water-, duurzaamheids- en leefbaarheidsdoelen;
8. Handhaven 2 kernenbeleid voor Geldermalsen en Beesd; 'sturen op kwaliteit' en de positie van Geldermalsen als subregionale kern zijn de leidende principes bij de onderlinge verdeling en programmering;
9. In de overige kernen wordt alleen gebouwd t.b.v. stedenbouwkundige afronding en kwaliteitsverbetering;
10. Overige kwalitatieve aspecten:
 - Voorzien in (relatief) goedkope bouw zal voor een belangrijk deel moeten plaatsvinden op uitleglocaties;
 - Zorggebonden woonvoorzieningen voor senioren situeren op (inbreidings)locaties nabij de centra én d.m.v. specifieke projecten in de uitleglocaties;

- Bij alle nieuwbouw wordt naast duurzaamheid gelet op 'levensloopbestendige' aspecten.
11. Overige kwantitatieve aspecten:
- Een tijdige start en continue bouwstroom is nodig om voldoende betaalbare en voor specifieke doelgroepen geschikte woningen te kunnen leveren en om de door de provincie gevraagde bijdrage aan het inlopen van de achterstand te kunnen leveren.

Nieuwbouwlocatie De Plantage

De Plantage is als uitleglocatie voor woningbouw aangewezen als de opvolger van Kalenberg.

- Vanwege het principe 'inbreiden voor uitbreiden' én de onvermijdelijke onzekerheden m.b.t. ontwikkelingen op de woningmarkt, zal het tempo waarin het gebied kan worden ontwikkeld mede afhangen van de mate waarin gebouwd kan worden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit vraagt om een flexibel plan, dat zowel in een aantal delen is op te knippen als mogelijkheden biedt om binnen de delen zélf in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.
- De eerste fase van De Plantage is gepland aan de oostzijde van de Rijksstraatweg, ten zuiden van de spoorbaan. Dit maakt het logisch om de ontsluiting van het gebied in eerste instantie te koppelen aan de rotonde in de Rijksstraatweg en de optie open te houden deze later uit te bouwen richting Randweg.
Ten behoeve van het bouwverkeer zal middels een separate procedure gelijktijdig met de ontwikkeling van de woningen een bouwweg naar de Randweg worden gerealiseerd.

3.6 Lekker leven langs de Linge

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De Wro verplicht gemeenten tot het opstellen van een Structuurvisie die richting geeft aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied. Daarnaast kunnen op basis van de Structuurvisie bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten ingezet worden, zoals bestemmingsplannen, projectbesluiten, het voorkeursrecht gemeenten en het beschikbaar stellen van financiële middelen.

De gemeente Geldermalsen wil de mogelijkheden binnen de nieuwe Wro optimaal benutten en heeft daarom in 2009 een nieuwe Structuurvisie opgesteld met de titel 'Lekker leven langs de Linge' (21 oktober 2009). De Structuurvisie richt zich op de periode 2009-2015. Daarbij gaat ze uit van een bundeling van bestaande beleidsvoornemens en het toevoegen van een realisatieparagraaf, waarin de strategie voor uitvoering en financiën wordt vastgelegd. De Structuurvisie uit 1999 en de actualisatie 'Wikken en Wegen' uit 2005 hebben hierbij als basis gediend en zijn aangevuld met beleid dat tussen 2005 en voorjaar 2009 is vastgesteld, waaronder de structuurvisie De Plantage.

Er is bewust niet gekozen voor een geheel nieuwe beleidsafweging, omdat:

- De actualisatie van de structuurvisie, getiteld 'Wikken en wegen' in maart 2005 nog is vastgesteld. Deze structuurvisie heeft een doorkijk tot 2015 en is op veel vlakken nog steeds goed bruikbaar als leidraad;
- Het ligt voor de hand een compleet nieuwe Structuurvisie te maken, inclusief uitgebreid participatietraject, in een nieuwe bestuursperiode vanaf 2010;

- Er zijn momenteel geen grote ontwikkelingen gaande die een inhoudelijk nieuwe Structuurvisie noodzakelijk maken. Uiteraard spelen er zaken zoals het Deilse Kwadrant, maar hiervoor loopt een apart inspraak- en besluitvormingstraject;
- In verband met ontwikkelingen als Centrumplan, Garstkampen en Hondsgemet is op korte termijn een Structuurvisie gewenst die Wro-proof is en een zogenaamde realisatieparagraaf heeft. Dit is vooral van belang om publieke ontwikkelingskosten te verhalen op de ontwikkelende partij(en).

In de uitvoeringsparagraaf wordt de realisatiestrategie geschetst. Daarin staat omschreven hoe de structuurvisie ingaat op de wijze waarop de gemeente de voorgenomen ontwikkelingen en ambities daadwerkelijk wil verwezenlijken. De uitvoeringsparagraaf vormt daarbij de basis voor toepassing van het grondbeleid- en ro instrumentarium.

De wijk De Plantage wordt specifiek genoemd in de Structuurvisie. Het is dan ook de belangrijkste woningbouwlocatie binnen de gemeente Geldermalsen. De uitgangspunten die in de structuurvisie voor De Plantage zijn gesteld, zijn in de Structuurvisie 'Lekker leven langs de Linge' overgenomen.

3.7 Nota Ruimtelijke Fondsen

Als uitvoeringsinstrument van de Structuurvisie wordt in Geldermalsen de Nota Ruimtelijke Fondsen gebruikt. In deze Nota, een uitwerking van de uitvoeringsparagraaf, wordt zowel de benoeming als de onderbouwing van de financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt. Deze Nota kan jaarlijks worden geactualiseerd.

Op basis van de structuurvisie is een eerste inventarisatie gemaakt welke gebiedsontwikkelingen c.q. projecten een financiële bijdrage zouden kunnen leveren aan ruimtelijke ontwikkelingen in Geldermalsen. Hieronder zijn de projecten benoemd die in aanmerking komen voor de afdracht van een financiële bijdrage ten gunste van ruimtelijke ontwikkelingen:

1. De gebiedsontwikkeling 'De Plantage' ten gunste van projecten 'Centrumplan';
2. De gebiedsontwikkelingen 'De Plantage', 'De Garstkampen', de locatieontwikkeling van het 'Story-terrein' in Rhenoy ten gunste van de uitvoering van het landschapsonwikkelingsplan;
3. De gebiedsontwikkeling 'De Plantage' ten gunste van de bouw van het Multifunctionele Centrum in de zogenaamde 'Stedelijke Schakelzone';
4. De gebiedsontwikkeling 'De Garstkampen' ten gunste van de realisatie van het 'Kulturhus' in Beesd;
5. De gebiedsontwikkelingen 'De Plantage', 'De Garstkampen', de locatieontwikkeling van het 'Story-terrein' in Rhenoy ten gunste van de ontwikkelingen in het Lingekwartier.

Zoals uit bovenstaande opsomming duidelijk wordt, is de gebiedsontwikkeling De Plantage een project waarvan de baten worden gebruikt voor diverse andere (ruimtelijke) projecten. Dit wordt "verevening" genoemd. Middels afspraken tussen ontwikkelaar en gemeente zal bepaald worden welk aandeel van de baten hiervoor ingezet zullen worden. Op deze manier worden diverse projecten uit de Structuurvisie 'Lekker leven langs de Linge' financieel realiseerbaar.

3.8 Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020

Het Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020 (vastgesteld als duurzaam richtinggevend document d.d. 16 december 2008) is een uitwerking van de Mobiliteitsvisie welke op 31 januari 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. Doel van het Mobiliteitsplan is het realiseren van de ambities op het gebied van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefomgeving. Het Mobiliteitsplan is gebaseerd op vijf clusters:

1. Fietsen zonder stoppen: het realiseren van een hoofdfietsnetwerk als drager van de infrastructuur, het wegnemen van barrières en het realiseren van voldoende en veilige fietsenstallingen.
2. Veilig op weg: duurzaam veilige inrichting van wegen, het veiliger maken van schoolroutes, aanpak van (subjectief) verkeersonveilige locaties en het opzetten van een levensloopp programma voor verkeerseducatie.
3. Openbaar vervoer voor iedereen: het OV levert basismobiliteit voor iedereen, verbeteren aantrekkelijkheid en gemak van het gebruik van het OV, inzetten op Randstadspoor en verbeteren fietsenstallingen en P+R-mogelijkheden nabij de stations.
4. Probleemloos recreëren: scheiden van verkeersstromen in de bloesemtijd en het recreatieve fietsverkeer versterken.
5. Verkeer op de juiste plaats: vaststellen van de hoofdwegenstructuur, vrachtverkeer leiden via een vastgesteld netwerk, aanleg extra parkeerplaatsen waar nodig en maatregelen in het centrum en bij scholen ten gunste van voetgangers.

3.9 Visie Stedelijke Schakelzone

Ten noorden van De Plantage ligt een groenzone die als schakelzone tussen oud en nieuw Geldermalsen is aangewezen. Voor dit gebied is een ruimtelijke visie (januari 2006) opgesteld die als kader dient voor concrete ontwikkelingen. In plaats van een wat onbestemd gebied zal het in de toekomst juist een essentiële schakelzone worden tussen verschillende woongebieden, zoals Geldermalsen-Zuid, Kalenberg / Meteren en De Plantage. De gewenste functies in het gebied zijn gericht op dienstverlening die minder goed in te passen is binnen de centra van kernen of op bedrijventerreinen.

Het gedeelte van de Schakelzone ter hoogte van De Plantage is in de visie omschreven als een besloten zone met landschapskamers waarin bebouwde en onbebouwde functies gerealiseerd kunnen worden. Onder meer de brandweerkazerne is hier gerealiseerd. In de visie is geopperd om bij het ontwerp van de noordrand van De Plantage in ruimtelijk opzicht aan te sluiten op de karakteristieken van de Schakelzone door het continueren van ruimtelijke relaties en waar mogelijk het creëren van zichtrelaties. Feitelijk zijn deze mogelijkheden beperkt door de aanwezigheid van de spoorbaan.

3.10 Woonvisie

De nota 'Wonen in Geldermalsen' (vastgesteld 28 februari 2006), geeft de doelstellingen weer van het gemeentelijk woonbeleid tot 2010 met een doorkijk naar 2014. De nota beschrijft in hoofdzaak de kwalitatieve invulling aan het woonbeleid en de bestaande voorraad van Geldermalsen. Het gemeentelijk woonbeleid dient aan te sluiten op de provinciale en regionale richtlijnen. Voor de regio Rivierenland betekent dit een forse omslag in het bouwprogramma voor de komende jaren. Voor de gemeente Geldermalsen geldt dat

gebouwd mag worden voor de eigen bevolking, maar ook voor de (sub-) regionale behoefte. De belangrijkste ontwikkelingen die een grote invloed (gaan) hebben op de woningdifferentiatie binnen Geldermalsen zijn de vergrijzing en de gebrekkige doorstroom van starters op de woningmarkt. Het aantal 65-plussers in de gemeente zal tot 2015 toenemen tot ongeveer 16% en in 2025 / 2030 tot rond de 20%. In de toekomst zullen dus voldoende woningen beschikbaar moeten komen voor senioren en starters.

Deze doelgroepen hebben een effect op de kwalitatieve woningvraag. De gemiddelde woningbezetting wordt kleiner, de behoefte aan appartementen en / of kleinere woningen wordt groter en ook kleine huishoudens wensen grotere woonruimte. De groep starters heeft te weinig mogelijkheden voor het kopen van een betaalbare woning.

In de woonvisie is aangegeven dat de gemeente met De Plantage wil inzetten op goedkope woningen, ouderenwoningen en op de duurdere koopwoningen. Naar verwachting zal deze markt blijven functioneren en zal de vraag naar dit type woningen blijven bestaan.

In het woningbehoefte onderzoek Dimensus (2005) is gesteld dat in verband met de ligging ten opzichte van het centrum en dien tengevolge het ontbreken van voorzieningen, De Plantage minder geschikt is voor de bouw van ouderenwoningen. In tegenstelling tot de woonvisie zal in De Plantage derhalve niet specifiek worden ingezet op de doelgroep senioren.

De Plantage wordt overeenkomstig de doelstelling uit de woonvisie als een centrum-dorps woonmilieu ontwikkeld en voorziet tot 2020 in circa 1500 woningen. Andere doelstellingen uit de woonvisie die van belang zijn voor De Plantage zijn het aanbieden van betaalbare koopwoningen, het ruimte bieden voor consumentgericht bouwen, onder meer door particulier opdrachtgeverschap, zowel eigen woning als collectief opdrachtgeverschap.

3.11 Integraal Visiedocument Geldermalsen

Door Contain Organisatie Advies is in opdracht van de gemeente een integrale visie opgesteld (2008). In het visiedocument zijn voor het heden en de toekomst van Geldermalsen drie cruciale kwaliteiten geformuleerd, te weten de landschapskwaliteit, de kernkwaliteiten en de knooppuntkwaliteit. Dit toekomstperspectief zal moeten worden vertaald en uitgedragen. Het bevat geen specifieke beleidsvoornemens die op dit bestemmingsplan van invloed zijn.

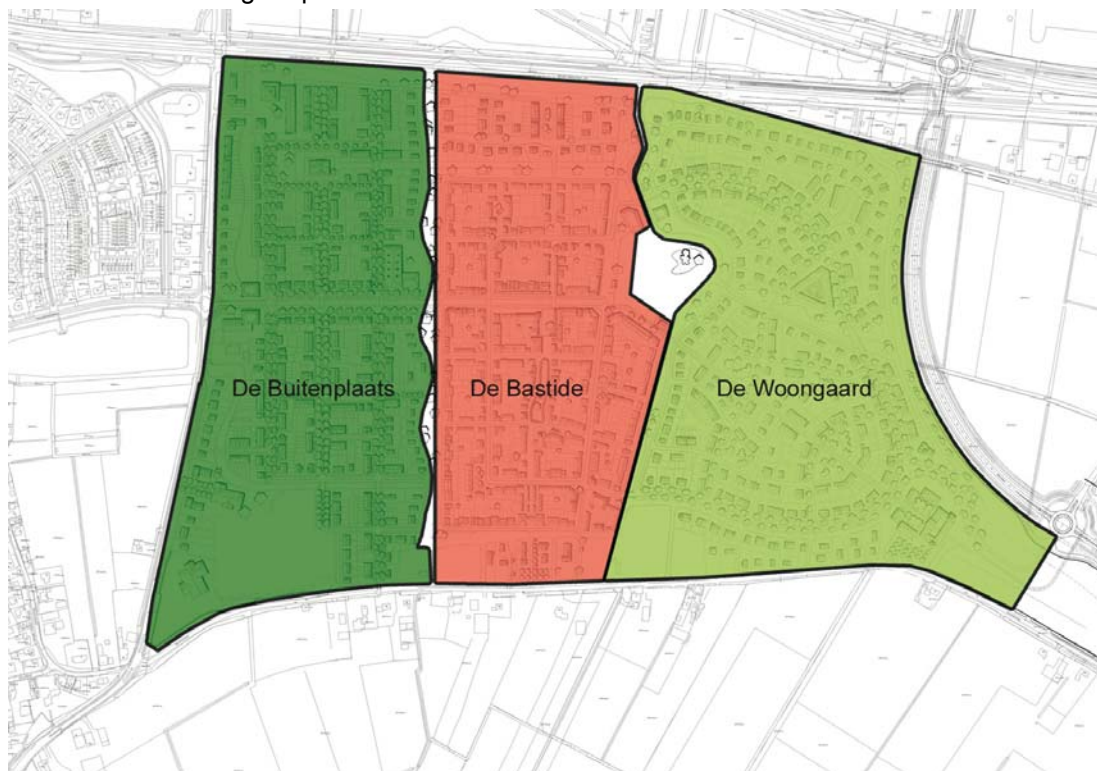
3.12 Structuurvisie De Plantage

Op 31 maart 2009 heeft de gemeente Geldermalsen de Structuurvisie De Plantage vastgesteld. De structuurvisie geeft de kaders en uitgangspunten aan om de ongeveer 1500 woningen te realiseren in een tijdsbestek van 15 jaar. De gemeente Geldermalsen heeft voor het realiseren van de wijk De Plantage een hoog ambitieniveau opgesteld, ook in het realiseren hiervan speelt de structuurvisie een grote rol.

Naast de kaders en uitgangspunten die in de structuurvisie staan vermeld, geeft deze ook een vertaling van al het beleid en ruimtelijke plannen die op De Plantage van toepassing zijn. Daarnaast is het een voortzetting van eerder gezette stappen. Zo was reeds in de Structuurvisie Geldermalsen 2000-2015 uit 1999 bepaald dat het plangebied de grootste opvang van nieuwe woningen voor de gemeente Geldermalsen moest worden. Die lijn wordt

in deze structuurvisie doorgezet en geconcretiseerd. Toch is de structuurvisie niet de laatste stap in de realisatie van De Plantage, verdere planvorming, zoals dit bestemmingsplan, zal er uiteindelijk voor moeten zorgen dat over 15 jaar de sleutels van de laatste woning worden overhandigd aan de nieuwe bewoners.

De kwaliteit die de gemeente wil bieden en in de structuurvisie vertaald is, laat zich ook zien in de keuze om gevarieerde woonmilieus aan te bieden. Dit zal er uiteindelijk voor zorgen dat De Plantage een streekeigen en karakteristiek woongebied zal worden waarin bestaande landschapsstructuren en cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en geïnterpreteerd. De invulling is gehaald uit de kwalitatieve elementen die in het landschap en nederzettingen voorkomen langs de Linge. Tevens is gekeken naar de bodemgesteldheid en waterhuishouding ter plekke.

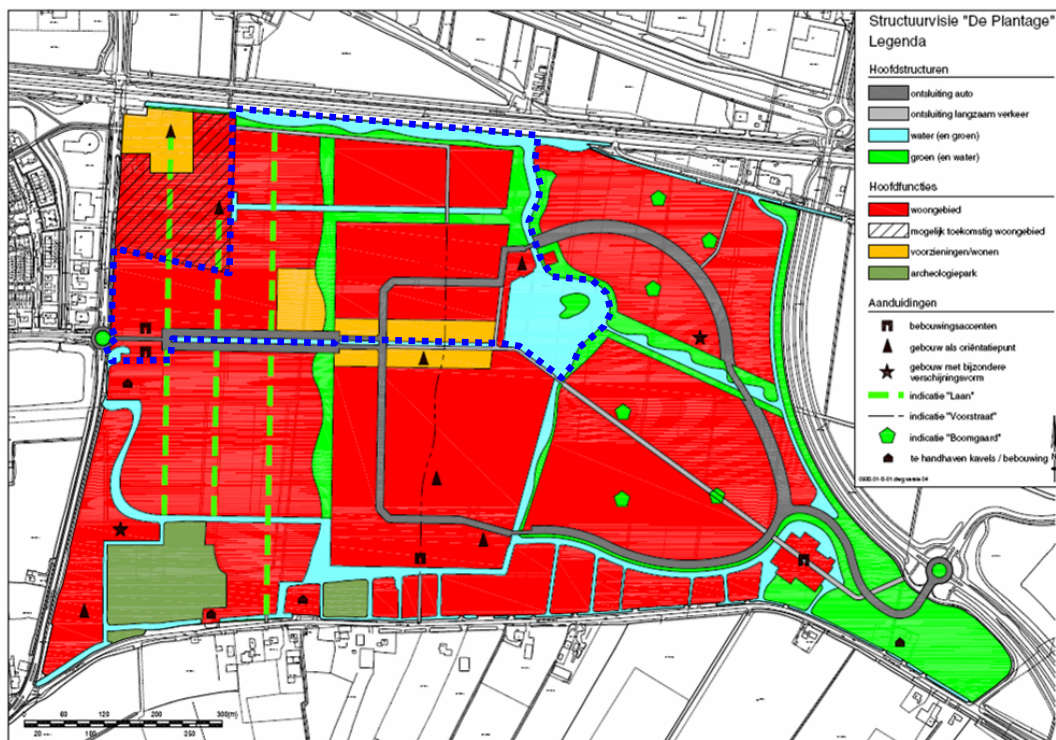


Buurtten in De Plantage

De Plantage is opgedeeld in drie buurten, deze zijn gescheiden door een waterplas met een uitloper in zuidelijk richting en een langgerekte parkstructuur tussen de spoorlijn in het noorden en de Blankertseweg in het zuiden. De drie buurten krijgen van west naar oost de namen De Buitenplaats, De Bastide en De Woongaard. Elke buurt heeft een eigen identiteit en invulling, maar zal ook gezamenlijke elementen bevatten om zo de samenhang van de hele wijk te behouden.

De Buitenplaats krijgt een lanenstructuur waarin plaats is voor plantsoenen en lommerrijke straatjes. Langs deze drie elementen zijn met een strakke rooilijn de woningen gesitueerd. Op een aantal plaatsen, op belangrijke snijpunten in de wijk liggen landhuizen. Het meest compact gebouwd wordt **De Bastide**. Dit wordt een buurt bestaande uit smalle straatjes, pleintjes, een gracht en plantsoenen. Verder wordt de wijk omgeven door een omwalling van groen en water. Als tegenhanger voor de stenige uitstraling van de buurt, bevinden zich groene (privé-) binnentuinen binnen de verschillende woonkwartieren.

De Woongaard bestaat uit een stelsel van lanen en gaarden. In plaats van de strakke lijnen in de andere buurten krijgt De Woongaard wat meer gebogen en geknikte wegen. Een speciaal element in deze buurt is een appartementengebouw in de zuidoostelijke hoek van de wijk nabij de entree. Dit appartementengebouw heeft de vorm van een kasteel.



Kaart van Structuurvisie "De Plantage" met de begrenzing van "De Plantage Noordwest"

Het noordelijk deel van de buurten De Bastide en De Woongaard zullen voornamelijk bestaan uit vrijstaande woningen, op kavels gescheiden door dijkjes met daarop geriefhout, zonder vaste rooilijn.

De hierboven beschreven woningen zijn een vorm van particulier opdrachtgeverschap, maar ook in andere buurten krijgt het particulier opdrachtgeverschap de ruimte. Particulier opdrachtgeverschap laat meer ruimte over aan de consument voor het invullen van haar eigen woon- en leefruimte. Er zijn meerdere vormen van particulier opdrachtgeverschap die elk meer of minder ruimte geven aan de invulling van de consument. In welke vorm particulier opdrachtgeverschap tot uitwerking komt in De Plantage zal nog nader worden bepaald.

Naast de functie wonen, zal er ook ruimte zijn voor een aantal voorzieningen. Zo zal er ruimte zijn voor een basisschoolvoorziening, zorgvoorzieningen, recreatievoorzieningen en een beperkte economische voorziening. Deze voorzieningen zijn niet alleen belangrijk voor De Plantage maar moeten ook eventuele tekorten aan voorzieningen opvangen van de naastliggende woongebieden Kalenberg en Meteren.

De Plantage Noordwest betreft de eerste uitwerking van De Plantage op basis van de structuurvisie.

4 PLANBESCHRIJVING

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan maakt deel uit van de wijk De Plantage. In dit hoofdstuk is de stedenbouwkundige opzet van de gehele wijk beschreven en wordt tevens ingegaan op de wijze waarop de gebiedskenmerken zoals die in hoofdstuk 2 zijn beschreven hun vertaling hebben gekregen in het ontwerp.

4.1 Stedenbouwkundig ontwerp

4.1.1 Een landschappelijk raamwerk

De landschapsstructuur, de geomorfologische gesteldheid, cultuurhistorische eigenschappen en de waterhuishouding hebben als inspiratie gediend voor het stedenbouwkundig plan. Een landschappelijk raamwerk begrenst diverse woonzones en verankert het nieuwe programma in de omgeving.

Het landschappelijk raamwerk is opgebouwd uit een aantal karakteristieke openbare ruimtes die van noord naar zuid door het plangebied lopen, te weten een centraal in het plangebied gelegen waterplas en een langgerekte parkstructuur tussen de spoorlijn en de Blankertseweg. De waterpartij ligt op een door de geomorfologie bepaalde plek, namelijk op een van de lagere delen in het terrein.

Complementair aan deze twee structuren bevinden zich een reeks lanen en waterlijnen die samen het landschappelijk raamwerk van De Plantage vormen. In dit raamwerk liggen de voet- en fietspaden die direct aantakken op de woonstraten in de drie buurtschappen.

4.1.2 Buurtschappen

De twee belangrijkste openbare ruimten delen het plangebied op in een drietal woonvelden, die door een reeks lanen aaneen worden geregend. Het zijn als het ware drie buurtschappen met een eigen karakteristieke identiteit: de Buitenplaats, De Bastide en De Woongaard.

De Bastide verkrijgt de sfeer en inrichting van een oud Lingestadje. Het wordt een compact maar dorps woongebied met een omwalling van groen en water. Aan de oostzijde ligt een prachtig ensemble van de rand van het bastidestadje en de riante waterplas. Aan de westzijde ligt een langgerekt buurtpark, welke een groene zoom biedt voor de Bastide.

De Buitenplaats is geïnspireerd op de lanenstructuur van het oorspronkelijke Huis te Meteren. De formele tuinrichting die kenmerkend is voor dergelijke landhuizen is leidend geweest voor dit woongebied. De planstructuur is opgebouwd uit riante lanen, plantsoenen en lommerrijke straatjes. Op een aantal plekken binnen deze formele planstructuur liggen een aantal landhuizen, omringd door parklandschappen of een 'zwanenvijver'.

De Woongaard is opgebouwd uit een structuur van lanen en velden. Als verwijzing naar het oorspronkelijk landschap worden een aantal buurtparkjes aangelegd in de vorm van boomgaarden. Hiertussen is ruimte voor speelweides. De lanen monden uit in de zuidoostelijke entree van het plan waar een appartementengebouw is opgenomen in de vorm van een 'nieuwe hoeve'. Deze vormt de entree van De Plantage nabij de zuidoostelijke entree van Geldermalsen.

Dit laatste deelplan komt in het voorliggende bestemmingsplan verder niet aan de orde.



Stedenbouwkundig plan de Plantage. Bron: Wissing. Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden.



Stedenbouwkundig plan de Plantage Noordwest. Bron: Wissing. Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden.

4.1.3 Relatie met Rijksweg

De Rijksweg - oostzijde vormt een onderdeel van de planstructuur van de Plantage. De weg loopt direct ten westen van het plangebied van de 1^e fase. Deze weg vormt een oude landroute tussen Den Bosch en Utrecht.

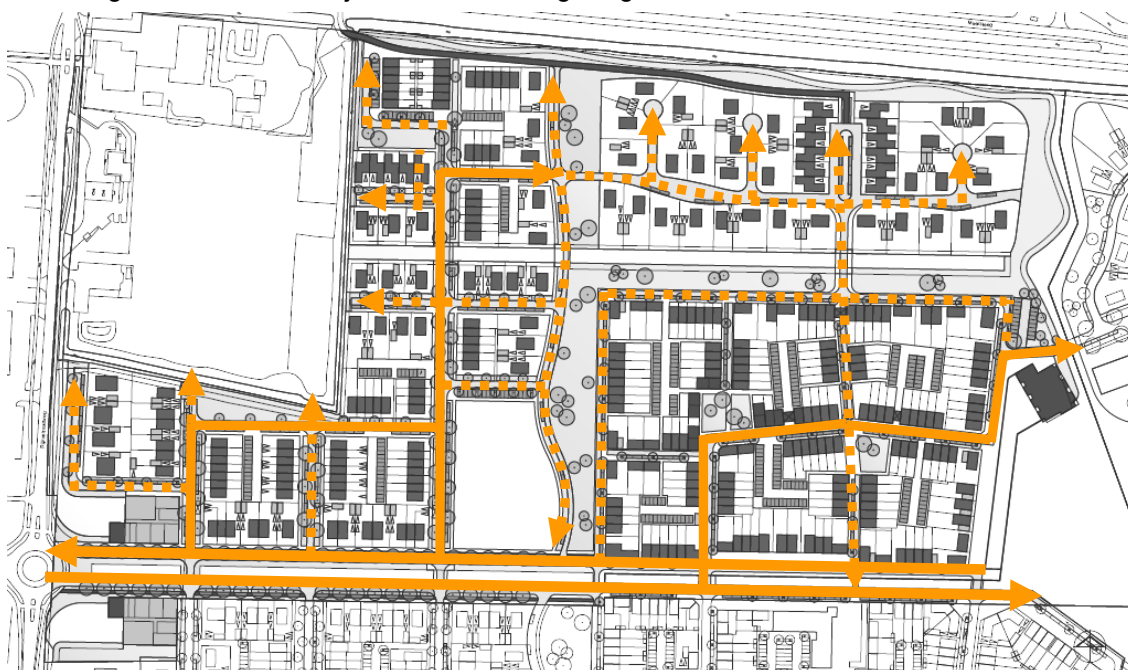
Tussen Meteren en Geldermalsen heeft de weg een zeer gemêleerd karakter:

- het profiel van de weg;
- de dichtheid van de bebouwing;
- de functies;
- de architectuur is zeer verschillend.

Er ligt langs de weg een fietspad welke van de weg is gescheiden door een smalle groenstrook. Naast het fietspad ligt een groenstrook met bomen. De bestemmingsplangrens ligt aan de oostzijde van het fietspad langs de Rijksweg, zodat de weg zelf geen onderdeel uitmaakt van het plangebied. Vanzelfsprekend is er wel een relatie in de zin van de gebiedsontsluiting, alsmede ruimtelijke en akoestische aspecten.

Autoverkeer

De ontsluiting van De Plantage is gekoppeld aan twee bestaande rotondes oostelijk en westelijk van het plangebied, respectievelijk naar de Randweg en de Rijksweg. Het plangebied van de eerste fase wordt primair ontsloten op de Rijksweg door middel van een singel met aan weerszijde een eenrichtingsweg.

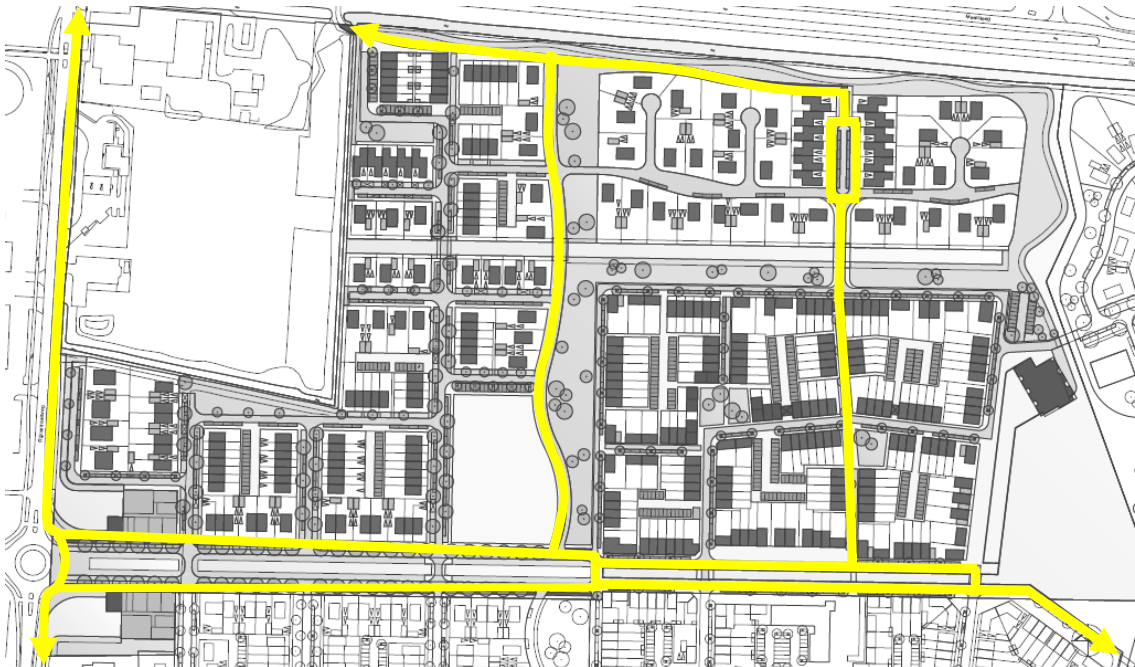


Hoofdontsluiting gemotoriseerd verkeer, 1e fase. Bron: Wissing. Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden.

Loodrecht op de hoofdontsluitingsweg liggen de lanen van de eerste fase die als ontsluiting van dit deelplan dienen. Tussen de lanen bevinden zich woonstraten. De structuur is zodanig opgezet dat er een compleet, goed functionerend verkeerssysteem ligt voor het eerste deelplan, dat kan worden uitgebouwd naar de volgende fase.

Fietsverkeer

Voor fietsverkeer wordt aansluiting gezocht bij de mobiliteitsvisie en het mobiliteitsplan. In de planstructuur is een fijnmazige fietsstructuur opgenomen. De belangrijkste fietsroute leidt vanaf de zuidoostelijke rotonde in een rechte lijn naar De Bastide, en vanaf daar in een rechte lijn naar de rotonde Rijksstraatweg. Een andere fietsroute leidt vanaf De Bastide in zuidelijke richting naar de Blankertseweg en in noordelijke richting naar de spoorbaan, waarlangs een langzaam verkeersroute is opgenomen. Deze kan op termijn eventueel worden voortgezet over het terrein Van den Hazel naar het voorzieningencluster. Alle woonstraten zijn voor fietsers geschikt, waarbij uitsluitend voor langzaam verkeer diverse doorsteekmogelijkheden worden geboden om het plan te doorkruisen.



Hoofdontsluiting fietsverkeer, 1e fase. Bron: Wissing. Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden.

Parkeren

Om te voorkomen dat het parkeren te veel het straatbeeld gaat domineren zijn er een aantal eisen voor parkeren opgesteld. Doel is om een groot aantal parkeerplaatsen aan het zicht vanuit de openbare ruimte te onttrekken en er een meer op verblijf gericht gebied te maken. Om de straten 'leefbaar' te maken moet daarom een balans worden gevonden tussen de behoefte aan rust, veiligheid en activiteit in de straten. In beginsel worden doorgaans aan 1 zijde van de weg langspaarkeerplaatsen aangelegd. Er ontstaat daardoor een rustig, of soms groen straatbeeld waar de aanwezigheid van de auto niet dominant is.

Normen

Ten behoeve van een voldoende aantal parkeerplaatsen worden door de gemeente normen gehanteerd, waarbij voor diverse woningtypen afzonderlijke normen worden gehanteerd. De parkeernormen zijn voor het gehele plangebied gelijk. Voor de verschillende financieringscategorieën worden de volgende normen als minimum gehanteerd:

- 1,6 parkeerplaatsen per woning voor de goedkope woningen,
- 1,9 parkeerplaatsen per woning voor de middencategorie,
- 2,2 parkeerplaatsen per woning voor de dure categorie.

In de openbare ruimte worden door de gemeente die parkeerplaatsen gerealiseerd die nodig zijn voor het bezoekersparkeren, te weten 0,3 parkeerplaats per gerealiseerde woning. Daarnaast worden in de openbare ruimte de parkeerplaatsen aangelegd voor de woningen in de goedkope financieringscategorieën, kavels die vanwege de beperkte omvang in beginsel geen ruimte bieden om een parkeerplaats op eigen terrein te realiseren. Incidenteel zullen overigens ook in deze categorie parkeerplaatsen op eigen kavel worden aangelegd. Om voldoende parkeerplaatsen te regelen, worden bij de rijwoningen parkeerhoven aangelegd tussen of achter de huizen.

Bij de middencategorie en de dure categorie (doorgaans vrijstaande en de 2-1 kapwoningen) vindt het parkeren hoofdzakelijk plaats op eigen erf, bijvoorbeeld naast, voor of achter de woning. Het parkeren in de straten en langs de plantsoenen / pleinen blijft hierdoor beperkt.

Voor de voorzieningen zullen de aantallen parkeerplaatsen zoals opgenomen in de tabel richtinggevend zijn. De onderstaande tabel is overgenomen uit de Structuurvisie De Plantage, waar het parkeren voor alle voorzieningen binnen de gehele woonwijk is berekend.

voorzieningen		Parkeren			Totaal
type	m ²	norm parkeren	aantal p.p. zonder dubbelgebruik	m ²	m ²
extramuraal	155	1,5-2 p.p. per behandelkamer	6	135	290
kinderdagverblijf	600	0,6-0,8 p.p. per arbeidsplaats	4	90	690
peuterspeelzaal	350	0,6-0,8 p.p. per arbeidsplaats	2	45	395
basisonderwijs*	5760	0,5-1 p.p. per leslokaal	15-30	270	5870
buurtgroen	15000	n.v.t.			15000
sport en spelplekken	1170	n.v.t.			1170
economische voorz.	500	3-4 p.p. per 100 m ²	15-20	450	950
buurthuis	150	2-4 p.p. per 100 m ²	3-6	135	285
klein begeleid wonen	1250	2,3 p.p. per woning	62	1395	2645
SUBTOTAAL	24775				27295
horeca	300	6-8 p.p. per 100 m ²	24	540	840
TOTAAL	25075				28135
TOTAAL excl groen	8.905				11.965

* basisonderwijs (5500 m²) inclusief buitenschoolse opvang (160 m²), gymnastieklokaal ook geschikt voor sportzaal (100 m²)

De Plantage: parkeren bij de voorzieningen (Uit: Structuurvisie De Plantage)

Parkeerhoven

Parkeerhoven zijn parkeerterreinen tussen of achter de woningen die ontsloten worden via een doodlopende weg of een lus. Door de toegang tot de parkeerhoven goed vorm te geven kan voorkomen worden dat vanaf de straat waarneembaar is dat er een parkeerhof aanwezig is achter de woningen. Op deze wijze worden de auto's grotendeels onttrokken aan het straatbeeld. Parkeerhoven komen in elk van de drie buurten van De Plantage voor.

Parkeren naast de woning

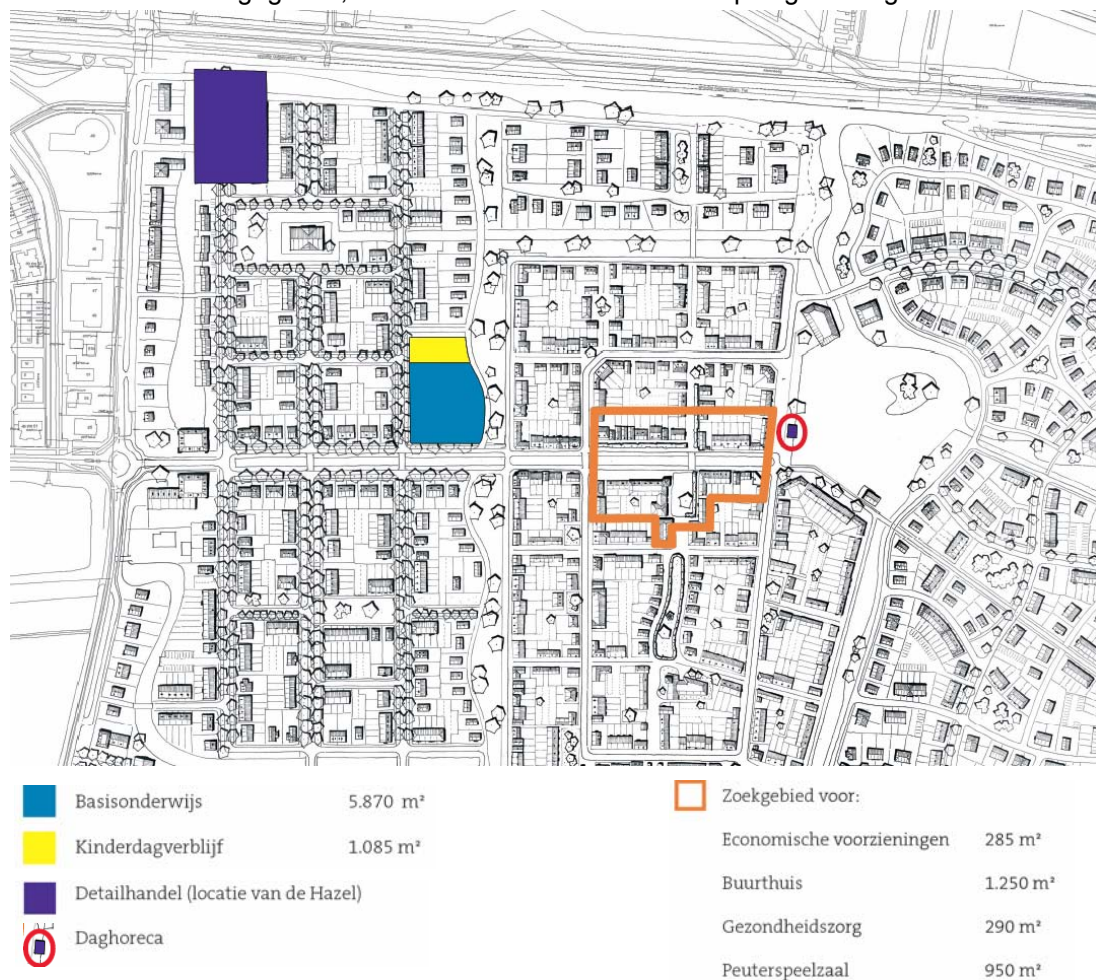
Zoals aangegeven realiseert de gemeente in het openbaar gebied een groot aantal parkeerplaatsen. Voor de ongeveer 360 woningen zullen er ongeveer 680 parkeerplaatsen worden gerealiseerd langs de straten en op de geconcentreerde parkeerhoven. Hiertoe behoren ook de bezoekersparkeerplaatsen van de midden en de dure categorie. De daarbij behorende parkeerplaatsen voor deze laatste categorieën (in totaal ongeveer 290) moet worden gerealiseerd op de eigen erven.

Parkeren naast de woning vindt in de meeste gevallen plaats in de vorm van opstelplaatsen al dan niet voor een garage. Het uitgangspunt is om bij vrijstaande en geschakelde woningen 2 parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren, naast elkaar dan wel achter elkaar, of in een combinatie. Om 2 parkeerplaatsen achter elkaar te maken moet de garage dan minimaal 11 meter van de kavelgrens af staan. Het verder naar achteren plaatsen van de garage heeft verder als voordeel dat de auto's die ervoor staan tussen de woningen komen te staan en deels uit het straatbeeld verdwijnen. In de parkeerbalans zal er rekening mee worden gehouden dat niet iedereen daadwerkelijk gebruik zal maken van de mogelijkheid om twee auto's achter elkaar te parkeren. Hieraan kan tevens aandacht worden besteed in de koopcontracten.

4.2 Voorzieningen

Op basis van een checklist Ministerie VROM is geconcludeerd dat er voor De Plantage op wijkniveau behoefte is aan circa 1 hectare aan bebouwde voorzieningen (Raadsbesluit 31 januari 2006). Hierin zitten onderwijsvoorzieningen, zorgvoorzieningen, sport- en recreatievoorzieningen, beperkte economische voorzieningen, inclusief parkeren en groen.

Bij de 1^e fase zullen een basisschool en een kinderdagverblijf gerealiseerd kunnen worden. In De Bastide is ruimte gereserveerd voor gemengde doeleinden (bijvoorbeeld buurtgebonden commerciële voorzieningen, aan-huis-gebonden beroepen). De locaties hiervan zijn aangeduid op onderstaande afbeelding. Op deze afbeelding is ook de voorzieningencluster Van den Hazel aangegeven, hoewel deze formeel buiten het plangebied ligt.



m² Voorzieningen incl. parkeren in de noordwesthoek van De Plantage

4.3.1 Basisschool

In de Structuurvisie De Plantage is gezocht naar een geschikte locatie voor de basisschool voor de wijk De Plantage. Deze locatie is gevonden aan de oostzijde van de Buitenplaats, aan de centrale hoofdontsluiting en in de directe nabijheid van het park. Daarbij is rekening gehouden met:

- ligging i.v.m. verkeersstromen/afstanden van de gebruikers;
- bereikbaarheid van de school met de fiets;
- bereikbaarheid van de school met de auto;

- aantrekkelijke locatie voor de school (groen in omgeving);
- passende ligging in de wijk (structuur en beeld).



Programma school

Uitgangspunt is een school met 30 lokalen van minimaal 5500 m². Dit is inclusief een gymnastiekzaal van 455 m² en een schoolplein van 600 m², maar exclusief parkeerplaatsen voor personeel en Kiss&Ride en groen. De school wordt gecombineerd met de buitenschoolse opvang van 160 m² en een extra ruimte van 100m² om de sportzaal ook naast het onderwijs te kunnen gebruiken. Dit alles, totaal ca. 5760m², past binnen het bouwblok als het bebouwd oppervlak wordt gebouwd in 2 en 3 lagen.

4.3 Groen en speelvoorzieningen

Eén van de kwaliteiten van de planstructuur van De Plantage ligt in de herkenbare openbare ruimte. De totale groenstructuur is hiërarchisch van opbouw, met een duidelijk onderscheid tussen wijkgroen en buurtgroen. Door het stelsel van wijk- en buurtgroen ontstaat er samen met het water en de wegen een raamwerk dat de basis vormt van de woongebieden. Binnen het plangebied wordt de gehele centrale plas gerealiseerd, alsmede een stelsel van singels, buurt- en wijkgroen. De beoogde hoofdgroen- en waterstructuur zal op de plankaart worden vastgelegd.

5. OMGEVINGSASPECTEN

De geplande ontwikkeling van De Plantage in relatie tot de ligging in de nabijheid van wegen, bestaande functies en belangrijke spoorwegen leidt tot een aantal randvoorwaarden. Om een leefbare woonomgeving te kunnen realiseren moet rekening worden gehouden met de bestaande milieunormen. In dit hoofdstuk worden alle bestaande omgevingsaspecten beschreven, waarbij wordt aangegeven hoe het betreffende aspect ingepast wordt in het nieuwe plan.

5.1 Flora en fauna

Bij de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen van De Plantage is rekening gehouden met de aanwezigheid van soorten planten en dieren die krachtens de Flora- en faunawet zijn beschermd. Als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen naar verwachting leiden tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, wordt nagegaan of een vrijstelling geldt of ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Quick scan

Bureau Waardenburg heeft in het voorjaar van 2006 een quick scan uitgevoerd naar beschermde soorten. De conclusie uit dit onderzoek is dat ontheffing moet worden aangevraagd voor de kleine modderkruiper en de steenuil. Er wordt in de quickscan aanbevolen om voor de steenuil een compensatieplan op te stellen en om nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van de grote modderkruiper en vleermuizen in het projectgebied. Het rapport van dit nader onderzoek 'Beoordeling beschermde soorten De Plantage Geldermalsen' nr. 07-087 is gedateerd op 13-11-2007.

Veldonderzoek steenuil

Uit inventariserend veldonderzoek is geconcludeerd dat er in De Plantage één steenuil territorium ligt. Deze ligt evenwel buiten dit bestemmingsplangebied. De aanwezigheid van de steenuil speelt derhalve geen rol in de realisatie van de woningbouw in De Plantage Noordwest. Wel is reeds een nieuwe nestkast opgehangen om de aanwezige steenuilen goede nestel mogelijkheid te bieden

Wel kunnen eventueel ter compensatie van het verlies aan foerageerhabitat van de steenuil de binnen dit plangebied aanwezige open gebieden als extensief grasland beheerd gaan worden. Of en in welke mate de binnen dit plangebied aanwezige groengebieden als zodanig zullen kunnen functioneren, wordt in het Inrichtingsplan Openbare ruimte onderzocht.

Grote Modderkruiper

De grote modderkruiper komt voornamelijk voor in stilstaand water met zachte bodems en goed ontwikkelde water- en oevervegetatie. In De Plantage zijn 10 verschillende locaties onderzocht. In het plangebied Noordwest is deze evenwel niet aangetroffen tijdens het onderzoek.

Omdat de grote modderkruiper tijdens het onderzoek niet is aangetroffen in het plangebied waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, behoeft van maatregelen geen sprake te zijn. Wel wordt de spoorloot aan de noordzijde van De Plantage in het geheel ingericht als vervangend biotoop en dus ook aan de noordzijde van plangebied Noordwest.

Vleermuizen

Rond de Blankertseweg is naar verwachting een kolonie van de gewone dwergvleermuis aanwezig. De hier aanwezige tuinen en erven en het met houtwallen omgeven weilandcomplex vormen het foerageergebied voor deze dieren. De akkers en (laagstam)boomgaarden in het bestemmingsplangebied lijken voor deze dieren nauwelijks van belang als foerageergebied. Hoewel niet waargenomen, kan vooralsnog niet worden uitgesloten dat ook soorten als gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger van het gebied gebruik maken. Er zijn vervolgonderzoeken uitgevoerd in de vorm van 5 avondbezoeken (april-augustus 2007). De resultaten zijn weergegeven in de rapportage van Bureau Waardenburg d.d. 13 november 2007. Tevens zijn daarin de consequenties Flora- en Faunawet en de mitigerende maatregelen opgenomen

De vleermuizen komen vooral voor langs de Blankertseweg en bij de locatie Molenaar, welke beide geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplangebied.

5.2 Bodem

Sinds 1997 is er door middel van diverse bodemonderzoeken in kaart gebracht of er zich verontreinigingen in de bodem en het grondwater bevinden. De conclusie van deze onderzoeken is dat er nagenoeg geen verontreiniging is aangetroffen, behoudens de verhoogde gehalten aan lood in een enkele peilbuis buiten het plangebied Noordwest. Deze meting is in later onderzoek niet meer bevestigd.

In 2006 heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden van de bovenste meter over het gehele plangebied (3 maart 2006, projectnummer 05.01.0688). De conclusie is dat er weliswaar op 1 plaats een verhoging is aangetroffen van bestrijdingsmiddelen, maar uit nader onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde. Er zijn derhalve geen onoverkomelijke belemmeringen geconstateerd ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

Voor de bouw van de voorzieningen is de Wet milieubeheer van toepassing. Op 24 oktober 2006 heeft de Tweede Kamer het wetsontwerp Luchtkwaliteit goedgekeurd. De Wet bevat twee voor het plangebied belangrijke onderdelen:

1. Introductie van het begrip “in betekenende mate”. Ruimtelijke projecten met een beperkte invloed op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden. De grens is gesteld op 3% van het jaargemiddelde van de betreffende norm voor stikstofdioxide en fijn stof. Boven deze 3% is dus sprake van “in betekenende mate” invloed op de luchtkwaliteit.
2. Geen individuele projecttoetsing maar toetsing aan een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de loop van 2009 wordt de NSL vastgesteld. Dit kan pas plaatsvinden nadat Europa uitstel heeft verleend voor het tijdstip waarop de grenswaarden gehaald moeten zijn.

In de Wet Luchtkwaliteit wordt onder andere bepaald dat de gemeente voor woningbouwlocaties moet aantonen dat de effecten van de nieuwe invulling op de bestaande luchtkwaliteit toelaatbaar zijn. Hierbij moet niet alleen onderzocht worden welke invloed de ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan passen op de luchtkwaliteit hebben, maar ook de ontwikkelingen die aan het plangebied grenzen of in de directe nabijheid liggen van het plangebied. Dit houdt in dat de gehele wijk De Plantage is meegenomen in het luchtkwaliteitonderzoek. Het definitieve luchtkwaliteitonderzoek dat door de Regio Rivierenland is opgesteld (21 april 2008) geeft aan dat De Plantage met 1500 woningen een project is 'in betekenende mate', in het kader van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (voorheen het Besluit Luchtkwaliteit). Om het project niet te vertragen is het daarom aangemeld bij het Nationale Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). In het NSL staat het project De Plantage onder nummer 273 opgenomen. Het meest recente woningbouwprogramma gaat uit van de realisatie van circa 1500 woningen in De Plantage.

Overigens is er door de regio ook een berekening gemaakt, waaruit blijkt dat het project wel voldoet aan de normen uit de Wet Luchtkwaliteit. Hierbij is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens van de MER 2de Lingebrug en de nieuwste gegevens uit het Mobiliteitsplan Geldermalsen 2020.

5.4 Wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï

Volgens de Wet geluidhinder (per 1-1-2008) bevindt zich aan weerszijden van elke weg en spoor een onderzoekszone, met uitzondering van woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB voor wegverkeerslawaaï en 55 dB voor spoorweglawaaï.

Op de Rijksstraatweg bedraagt de snelheid 50 km/h, op de Randweg bedraagt de snelheid 80 km/h en de Blankertseweg kent een rijsnelheid van 60 km/h. De wegen in het plangebied worden uitgevoerd als 30 km-zone, met uitzondering van enkele delen van de hoofdontsluitingswegen.

Onderzoek

Door Regio Rivierenland, Afdeling Milieu is voor de spoorweg, de Randweg, de Provinciale weg en Rijksweg een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Ten aanzien van de Blankertseweg en de spoorweg is de geluidscontour niet zodanig dat ze belemmeringen opwerpt voor de planontwikkeling. Voor wat betreft de Rijksweg en de Provinciale weg zijn de geluidsniveaus niet dermate hoog dat dure voorzieningen nodig zijn. Voor de Rijksweg, de spoorweg en de provinciale weg zal een hogere grenswaarde worden aangevraagd.

De Randweg is, gezien de ligging, niet van invloed op de realisatie van woningen in dit bestemmingsplangebied en komt derhalve niet verder aan bod als zijnde een belemmering.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Rondom het plangebied van De Plantage spelen diverse risicobronnen een rol. Het betreft de hogedrukaardgasleiding, het tankstation van Shell Kalenberg met lpg en vervoer gevaarlijke stoffen over weg en spoor (Betuweroute, Rijksweg A15, Randweg). In en om het plangebied liggen een aantal bronnen die in het kader van de invloed op deelplan1 Noordwest beschouwd moeten worden, namelijk:

- De hogedrukaardgasleiding;
- het tankstation van Shell Kalenberg met lpg;
- transport gevaarlijke stoffen Betuweroute;

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten de bedrijven. Het Besluit wil die risico's beperken. Het verplicht de gemeente bij het maken van (structuur-) visies rekening te houden met externe veiligheid.

De risicobenadering kent twee begrippen die het risico hiervan naar de omgeving aangeven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico1 (PR = kans op overlijden van een individu) en het groepsrisico (GR = kans op het overlijden van een groep personen). Op basis van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) mag het groepsrisico niet zomaar toenemen zonder een maatschappelijke afweging.

Onderzoek Oranjewoud

In het kader van de Structuurvisie is er aan Oranjewoud gevraagd om voor De Plantage de externe veiligheidsaspecten te beoordelen. In maart 2008 is het concept rapport uitgebracht.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen is het gemeentebestuur verplicht om de risico's die aanwezig zijn als gevolg van de aanwezigheid van externe veiligheidsbronnen te overwegen. Op grond van die overweging wordt een verantwoording afgelegd, waarin het gemeentebestuur aangeeft dat zij zich realiseert dat er (rest) risico's aanwezig zijn, maar dat zij alles in het werk heeft gesteld om deze risico's tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen. Hierbij is advies ingewonnen bij de Regionale Brandweer.

Achtereenvolgens zullen de aanwezige risicobronnen worden toegelicht.

1. Hogedruk aardgastransportleiding(en)

Wat betreft dit onderwerp is er sprake van een overgang tussen oud beleid (1984) en een nieuw besluit (Btev) in concept. Het blijkt dat er geen PR 10-6 contour is en dat ook het GR niet boven de oriënterende waarde uitkomt met de nieuwe ontwikkelingen.

Op basis van het nieuwe beleid dient bij het opstellen van het bestemmingsplan de ligging van de aardgasleiding(en) op kaart te worden weergegeven. Verder dient er aan weerszijden van die leiding een belemmerde strook te worden opgenomen van 5 meter, waarbinnen een bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid geldt en een aanlegvergunningstelsel. Handhaving van deze regel is van belang om uitermate gevaarlijke situaties te voorkomen. Hierover wordt overleg met de Gasunie opgestart om te bezien onder welke voorwaarden de geprojecteerde wegen kunnen worden aangelegd.

Wettelijk speelt hier nog de Grondroedersregeling. In deze regeling staat de verplichte afstemming met de nutsbedrijven in het geval er graafwerkzaamheden plaatsvinden nabij kabels en leidingen. Een grondroeder wordt verplicht om bij mechanische graafwerkzaamheden een graafmelding te doen bij het Kadaster.

2. LPG tankstation Shell

Tussen het plangebied en de Rijksweg is een LPG-tankstation gevestigd. De PR10-6 contour is afhankelijk van de in de milieuvergunning vastgelegde doorzet van LPG. Deze is inmiddels vastgelegd op 1000 m³. Vanuit zowel de bestaande situatie als de nieuwe ontwikkelingen liggen er binnen de contour (nu 45 m, na doorvoering van de convenantmaatregelen in de vorm van hittewerende coating op de tankwagens per 2010 en een verbeterde losslang 35 m.) geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Deze 45 en 35 meter contouren worden in het bestemmingsplan te worden vastgelegd. Door de ontwikkelingen neemt het GR toe, maar deze blijft onder de oriënterende waarde. Wel dient hiervoor ook de verantwoording van het GR te worden doorlopen.

3. Transport gevaarlijke stoffen

Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Randweg en de A15 reikt de invloed niet tot het plangebied. Voor het transport over de Betuweroute wel en is er derhalve een berekening van het groepsrisico gemaakt, waaruit blijkt dat het groepsrisico wel toeneemt, maar onder de oriënterende waarde blijft.

Juridische basis besluitvorming

Het BEVI en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geven een aantal criteria die in ieder geval in de verantwoording van het groepsrisico moeten worden meegenomen. Door Oranjewoud is deze verantwoording inmiddels doorlopen. Bij deze verantwoording zijn de opmerkingen/adviezen van de Regionale Brandweer (wettelijke adviseur) verwerkt.

In deze verantwoording staan mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico nu en in de toekomst, bestrijding en beperking van de omvang van een eventuele ramp en de mogelijkheden van zelfredzaamheid van personen.

Verantwoording

Uit het onderzoek van Oranjewoud blijkt dat als gevolg van de geplande woningbouw het groepsrisico toeneemt. Op basis van het advies van de Regionale Brandweer Gelderland Zuid heeft het college van B&W een afweging gemaakt met betrekking tot deze risico's en de te nemen maatregelen. Door het nemen van maatregelen wordt het groepsrisico tot een minimum beperkt, maar blijft er een restrisico achter. Dit wordt door het College geaccepteerd. De te nemen maatregelen worden hieronder aangegeven;

- Bij de inrichting van het plan is gekozen voor een verkeersinfra waarmee een belast gebied snel kan worden geëvacueerd.
- Er zijn voldoende opstelplaatsen voor de blusvoertuigen en de binnenplanse bereikbaarheid is voldoende.
- In het plangebied worden meerdere waterpartijen aangelegd, waardoor in het gehele plangebied voldoende secundaire blusvoorzieningen voorhanden zijn. Bij het LPG tankstation is een geboorde put aanwezig, waar naar verwachting voldoende water uit kan worden betrokken.
- Binnen het plasbrandaandachtgebied vindt enkel de ontwikkeling van een groenstrook plaats.
- In het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is het tracé voor de gasleiding met aangrenzende hindercontour opgenomen en gevrijwaard van bebouwing.
- Het hele plangebied van De Plantage zal worden opgehoogd waarbij ook het tracé van de aardgasleiding wordt opgehoogd. Dit bevordert de veiligheid van de gasleiding.
- Ten aanzien van het LPG tankstation worden in dit bestemmingsplan geen actieve maatregelen genomen, omdat het LPG station buiten het bestemmingsplangebied ligt. Hierbij worden de wettelijke verplichte afstanden gehanteerd.
- Bij het LPG tankstation zijn voldoende vluchtwegen voorhanden.
- Binnen het effectgebied van het LPG tankstation zijn geen bestemmingen aanwezig die specifiek bedoeld zijn voor verminderd of niet zelfredzame personen.

Conclusie:

Omdat met het omzetten van een landelijk gebied naar een woongebied per definitie een toename van het aantal personen plaatsvindt, neemt per definitie het groepsrisico toe. Dit geldt temeer daar er enkele risicobronnen zijn. Dit risico kan worden beperkt door het nemen van maatregelen. Overigens blijkt uit het onderzoek Externe Veiligheid, zoals hiervoor beknopt omschreven, dat nergens de zogenaamde oriënterende waarde wordt overschreden. Hiermee lijkt het maatschappelijk aanvaardbaar om de risico toename als verantwoord te beschouwen. Dit dient expliciet besloten te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Toetsing aan Externe Veiligheidsvisie van de gemeente

In deze paragraaf is expliciet ingegaan op een toetsing aan de relevante beleidsuitgangspunten, voor zover deze niet aan bod komen bij een toetsing op grond van het wettelijk toetsingskader van het Bevi:

De richtwaarde van het plaatsgebonden risico wordt in woongebieden als grenswaarde gehanteerd. Dit is een uitwerking van het meer algemene uitgangspunt dat de risicobron en risico-ontvanger zoveel mogelijk worden gescheiden. Het beleidsuitgangspunt houdt in dat de bouw of vestiging van "beperkt kwetsbare objecten", zoals bedrijfsgebouwen of kleinere kantoorgebouwen, niet worden toegestaan binnen de PR 10-6 contouren. Hieraan wordt

voldaan. Daarnaast wordt een scheiding tussen risicobron en risico-ontvanger ook bereikt door geen “kwetsbare objecten” toe te staan binnen de PR 10-6 contouren (wettelijke grenswaarde op grond van het Bevi).

De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt gehanteerd als grenswaarde, en het groepsrisico mag enkel toenemen door het oprukken van (beperkt) kwetsbare objecten maar niet door uitbreiding van risicobronnen. Dit beleidsuitgangspunt houdt in dat het aantal personen in (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een LPG-station (binnen 150 m vanaf het LPG-vulpunt) mag toenemen tot de oriënterende waarde van het groepsrisico. Een toename van het groepsrisico door uitbreiding van de risicobron wordt echter niet toegestaan.

In de EV-visie is in een voorbeeld opgemerkt dat een bestaand LPG-tankstation in de woonkern ongewenst is en in de toekomst wordt voorkomen. Met dit voorbeeld wil de gemeente aangeven dat de nieuwvestiging van een risicobron (zoals een LPG-tankstation) in woongebieden in de toekomst niet wordt toegestaan. Dit voorbeeld heeft dus geen betrekking op de nieuwvestiging van (beperkt) kwetsbare objecten nabij een bestaand LPG-tankstation voor zover deze nieuwvestiging is gelegen buiten de PR 10-6 contour van het bestaand LPG-tankstation.

Ook het beleidsuitgangspunt dat LPG-tankstations onwenselijk zijn in woon- en recreatiegebieden heeft betrekking op het niet toestaan van een nieuwe LPG-tankstation en de uitbreiding van bestaande LPG-tankstations in woon- en recreatiegebieden. Dat betekent dat de realisatie van woningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan ‘De Plantage noordwest’ past binnen het gemeentelijk beleid op het gebied van de externe veiligheid.

Conclusie

De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen het beleid van de gemeente betreffende externe veiligheid en het Bevi.

5.6 Cultuurhistorie en archeologie

Het gebied waarin De Plantage tot stand komt kent een interessante geschiedenis, die zeker teruggaat tot in de Romeinse tijd en op kleinere schaal tot in de prehistorie. De oudst bekende en betrouwbare weergave van De Plantage is zichtbaar op de Tiendkaarten Geldermalsen en Meteren van het Capittel van St. Marie te Utrecht uit 1714. Deze kaarten laten een onregelmatig blokvormig verkavelingspatroon zien langs de Linge en daar waar zich fossiele stroomgordels in de ondergrond bevinden. De gunstige ligging van deze delen van het landschap leidde ertoe dat deze stroomruggen al ontgonnen waren voor de introductie van rationele verkavelingen in de landbouw.

In de Late-Middeleeuwen werden ook de lagere, wat nattere delen van het landschap ontgonnen in de vorm van langgerechte, smalle percelen. Dergelijke ontginningen vonden plaats vanaf een ontginningsbasis, in dit geval de Blankertseweg en de Meersteeg. De richting van het verkavelingspatroon is zuidzuidwest – noordnoordoost. Afwijkend van dit patroon is het westelijke deel van het plangebied.

Het betreft verkavelingen die zijn toegepast bij het park, plantsoenen en plantage van het huis Meteren. Dit huis lag naast de kruising van de weg van Geldermalsen naar Zaltbommel en de weg naar Est en Tiel. Iets ten oosten hiervan heeft het huis Blanckenstijn gestaan.

Beleidskader

De monumentenwet regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed doordat het archeologisch belang wordt meegenomen in de besluitvorming rond de ruimtelijke ordening. Binnen de planvorming dient in een zo vroeg mogelijk stadium rekening te worden gehouden met de archeologische waarden. De gemeente hanteert de Beleidsnota Archeologische monumentenzorg (okt. 2006), waarin een specifiek archeologie beleid is ontwikkeld.

Archeologisch onderzoek

In het kader van de Structuurvisie De Plantage zijn middels een archeologisch inventariserend onderzoek de archeologische waarden binnen het plangebied in kaart gebracht. Dit onderzoek is in 3 stappen uitgevoerd.

1. Een archeologisch bureauonderzoek, uitgevoerd in 2004, waarbij op basis van bekende gegevens, bodemkaarten, geo(morfo)logische kaarten, historische kaarten, literatuur en het archeologisch informatiesysteem Archis, een eerste indruk is verkregen van het archeologische potentieel van het plangebied;

o Rapport: Boreel, G.L., 2004: Verslag bureauonderzoek Meteren De Plantage, CVU-HBS, Amsterdam (Zuidnederlandse Archeologische Notities 11)

2. Een Inventariserend Veldonderzoek (uitgevoerd in januari-maart 2006) door middel van boringen en een oppervlakte-karteringen in het plangebied, alsmede weerstandsmetingen op de locaties van de voormalige kasteeltjes Huis Meteren en Blanckenstijn. Op basis van dit onderzoek zijn 10 archeologische vindplaatsen begrensd en is een advies uitgebracht over het te volgen onderzoekstraject en een meer specifiek advies over het (behoud van) de terreinen van Huis Meteren en Blanckenstijn;

o Rapport: Tops, B., G. Boreel, E. Verhelst, 2006: Huis Meteren en Blanckenstijn, twee adellijke huizen in een dynamisch landschap. Inventariserend veldonderzoek in het plangebied Meteren-De Plantage, gemeente Geldermalsen, ACVU-HBS, Amsterdam (Zuidnederlandse Archeologische Notities 64)

3. Een Inventariserend onderzoek door middel van proefsleuven (uitgevoerd tussen 11 februari en 25 april 2008)

o Rapport: Veldman, H.A.P., E. Blom, 2008: Geldermalsen, Meteren de Plantage. Een inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven, Amersfoort (ADC Rapport 1537).

Het proefsleuvenonderzoek (stap 3) is uitgevoerd op 7 van de 10 in stap 2 begrensde vindplaatsen en op de noordelijke zone van het plangebied, waar de archeologische verwachting op basis van het eerdere onderzoek nog onduidelijk was. Vindplaatsen 2 en 3 (terreinen Huis Meteren resp. Blanckenstijn) zijn vanwege het voorgestelde behoud in de bodem (in situ) niet nader met proefsleuven onderzocht. Wel is getracht de grenzen van beide vindplaatsen vast te stellen. Vindplaats 8 viel vooralsnog buiten de plangrens en is derhalve niet verder onderzocht en gewaardeerd middels proefsleuven. Het proefsleuvenonderzoek heeft in de noordoostelijke zone van het plangebied een nieuwe vindplaats opgeleverd (vindplaats 11).

De onderzochte vindplaatsen zijn op grond van de fysieke en inhoudelijke archeologische kwaliteit door het ADC gewaardeerd conform de waarderingssystematiek van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 3.1). Naast de reeds eerder als behoudenswaardig

vastgestelde vindplaatsen 2 en 3 (Huize Meteren en Blanckenstijn), zijn op basis van de waardering vindplaatsen 1, 7 en 11 behoudenswaardig bevonden (ADC-rapport afbeelding 27).

Op grond van het bovenstaande onderzoek heeft het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 31 maart 2009 besloten het gebied grotendeels vrij te geven voor ontwikkeling. Hierbij waren nog enkele gebieden aangewezen waarvoor nog nader onderzoek gewenst was. Medio 2010 heeft dit nader onderzoek plaatsgevonden, door middel van opgravingen. Hiermee zijn de archeologische waarden in het gebied voldoende in beeld gebracht.

Cultuurhistorie – Nota Belvédère

De bodem, het landschap en de gebouwde omgeving zijn vaak opgebouwd door complexe, fascinerende gegevens die in de loop van de geschiedenis zijn ontstaan. De elementen die deze invloed hadden zijn zowel kleinschalig als grootschalig, bestaan uit objecten en structurerende elementen en zijn herkenbaar in onder andere archeologie, (vage overblijfselen van bijvoorbeeld) landschappen, monumenten en steden. Al deze elementen bepalen de culturele identiteit in internationaal verband.

De Nota Belvédère is bewust cultuurhistorisch geïnspireerd beleid dat wil voorkomen dat de unieke, in lange tijd opgebouwde, waardevolle elementen worden overschaduwd door de nieuwe inrichting van de openbare ruimte.

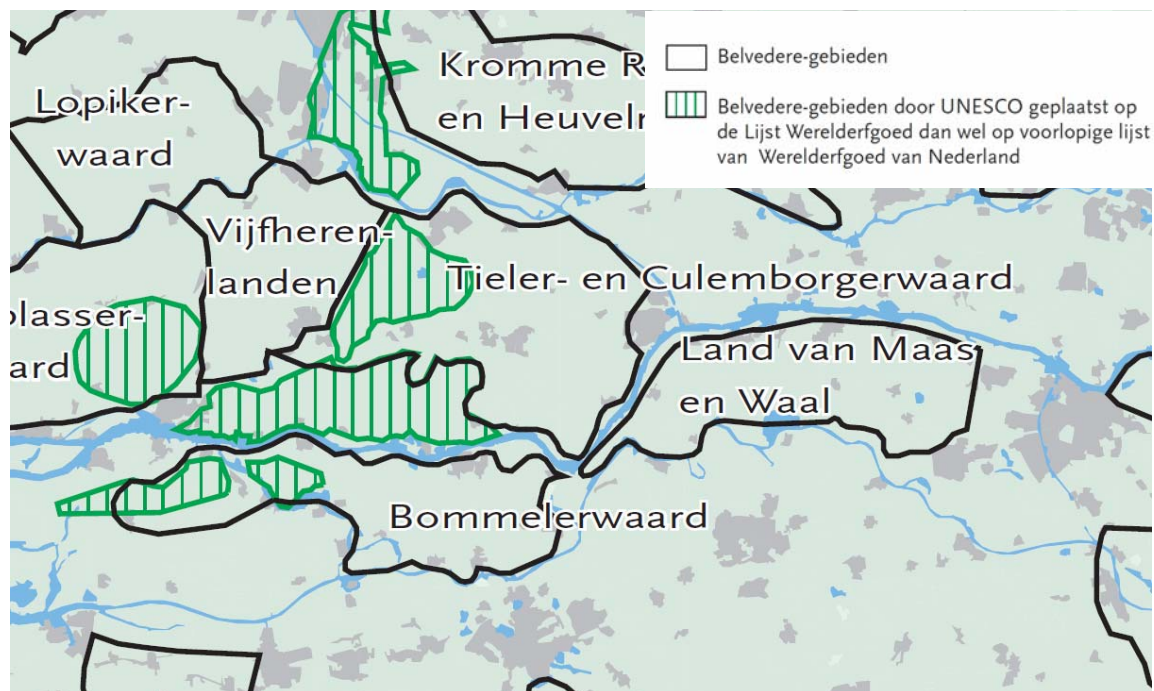
Van 1999 tot en met 2009 heeft het programma Belvédère de inzet van cultuurhistorie bij ruimtelijke transformaties gestimuleerd. Het zichtbaar maken en bewaren van de cultuurhistorische elementen kan immers vaak kwaliteit en betekenis toevoegen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het gedachtegoed van Belvédère is opgepakt en verspreid. In nieuw beleid op alle overheidsniveaus, in het bedrijfsleven, universiteiten en hogescholen, maar vooral in de praktijk. Honderden tastbare resultaten demonstreren dat het behoud van erfgoed in veel ruimtelijke plannen een culturele, maar ook sociaal-economische meerwaarde biedt.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in de Tieler- en Culemborgerwaard (zie afbeelding Belvédère-gebieden). Met name ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur, waterbeheer, grootschalige verstedelijking, natuurontwikkeling, recreatie en toerisme spelen in dit gebied een dominante rol. Het gebied kenmerkt zich door een combinatie van hoge archeologische waarden en historisch-geografische waarden en is daarmee een gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden.

Tieler- en Culemborgerwaard

De Tieler- en Culemborgerwaard vormen een typisch voorbeeld van het rivierenlandschap. Het gebied werd in de Romeinse tijd al intensief bewoont. Belangrijke factoren waren daarbij het diverse landschap en de rol van de rivier enerzijds als transportmogelijkheid, anderzijds als scheidend element. In de Middeleeuwen zijn diverse dijken aangelegd om dorpen en landbouwgronden te beschermen. Na de bedijking breidde de bebouwing zich uit langs de dijken en op de oeverwallen. De natte open komgebieden werden pas laat ontgonnen. De ontginning is planmatig, het natte karakter van de gronden komt tot uiting in de eendenkooien, grienden en populierenbossen. In het gebied liggen vele onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zoals de forten, de Diefdijk, de Nieuwe Zuider Lingedijk en vele gemalen en werken.

De beleidsstrategie van de Nota Belvédère zet voor het plangebied in op een gebiedsgerichte aanpak van het Lingengebied op provinciaal niveau. Daarbij is samenwerking tussen overheid en particulier initiatief noodzakelijk, aansluiten op bestaande ontwikkeling en vergroten van de betrokkenheid van het particulier initiatief middels gebiedscoördinatie.



Belvédère-gebieden

6. WATER

6.1 Inleiding

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast.

De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd en heeft afstemming plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders. In dit hoofdstuk zal worden aangegeven op welke wijze dit overleg heeft plaatsgevonden en welke adviezen in het kader van dit overleg zijn gemaakt.

De opgenomen waterparagraaf beschrijft het gehele plangebied De Plantage, aangezien de waterhuishouding op voorhand voor het gehele plan wordt geregeld. De gemeente en het waterschap hebben gezamenlijk besloten het overleg over de waterhuishouding voor de gehele nieuwe woonwijk te voeren. Tevens zal worden aangegeven welke onderdelen van het toekomstig watersysteem deel uitmaken van de planrealisatie van het deelplan Noordwest.

6.2 Beleid

In de huidige nieuwbouwplannen wordt, op basis van de 4^e Nota Waterhuishouding, gestreefd naar het vergroten van de veerkracht van watersystemen. De commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft de zogenaamde trits vasthouden-bergenafvoeren geïntroduceerd. Dit houdt in dat voor een duurzame waterhuishouding de neerslag zo veel mogelijk moet worden vastgehouden in het gebied waar het valt. Indien dit niet mogelijk is wordt het water geborgen in een daartoe ingericht gebied in de buurt en wordt pas daarna afgevoerd naar een aangrenzend watersysteem. In juni 2003 is het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgesteld door Rijk, Interprovinciaal Overleg (IPO), Unie van Waterschappen (UvW) en Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Het NBW vormt een gemeenschappelijk document waarin de nationale waterproblematiek wordt behandeld.

De gemeente en het waterschap zijn samen verantwoordelijk voor de implementatie van het rijksbeleid. De Waterkansenkaart van het waterschap geeft de mogelijkheden voor verstedelijking binnen de gemeente Geldermalsen aan, vanuit het oogpunt van duurzaam waterbeheer. Hieruit blijkt dat de oeverwallen, waar ook het plangebied in is gelegen, zeer geschikt zijn voor verstedelijking.

In de kaderstellende notitie van de gemeenteraad is vastgelegd dat bij de planontwikkeling op een slimme manier met water moet worden omgegaan.

Dit uitgangspunt is al terug te vinden in de structuurvisie van Geldermalsen. Daarin wordt het uitgangspunt van een duurzaam watersysteem voor het oppervlaktewater gemeentelijk ondersteund. In De Plantage dient water niet alleen een bergende functie te krijgen, maar juist de kans water als een middel in te zetten om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten moet benut worden. Het Waterschap Rivierenland is in het planproces betrokken om tot een kwalitatief en functioneel ontwerp te komen.

Om in De Plantage een duurzaam watersysteem te kunnen realiseren zijn specifieke doelstellingen geformuleerd. Daarna zijn de oplossingsmogelijkheden verkend om binnen de ontwikkelingsopgave en de gebiedskenmerken te komen tot een duurzame waterhuishouding. Deze Structuurvisie vormt naast de verkenning van de mogelijkheden tevens een basis voor gesprekken die ook in de toekomst nog met de waterbeheerder zullen worden gevoerd in het kader van de watertoets. Doelen van de Structuurvisie ten aanzien van water zijn:

- realiseren van een duurzaam watersysteem ten behoeve van de gebiedsontwikkeling;
- overeenstemming verkrijgen over de randvoorwaarden en ambities van de gemeente Geldermalsen en het Waterschap Rivierenland;
- aandragen van oplossingsmogelijkheden om de onderstaande richtlijnen te verwezenlijken.

Daarnaast wordt een afweging gemaakt welke mogelijkheden het meest wenselijk zijn gezien de aard en karakter van het plan.

6.3 Richtlijnen en voorkeuren van waterschap en gemeente

De richtlijnen en voorkeuren van het Waterschap Rivierenland zijn in een samenvatting verwoord. Deze samenvatting is afkomstig uit het 'Geotechnisch en geohydrologisch onderzoek betreffende De Plantage te Geldermalsen' van Fugro (definitief 29-06-06 & opmerkingen Fugro van het waterschap). Op 31 mei 2005 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het Waterschap Rivierenland over het te ontwikkelen woongebied De Plantage.

In aanvulling op deze rapportage en het overleg is een Waterstructuurplan Geldermalsen opgesteld (Oranjewoud Waterstructuurplan Geldermalsen. Aanbevelingen waterstructuur Hondsgemet en De Plantage, 14 juli 2008).

Op basis van de genoemde documenten en het overleg zijn de volgende randvoorwaarden en wensen voor het watersysteem in De Plantage opgesteld:

- Het nieuw stedelijk watersysteem wordt losgekoppeld van het landelijk gebied en krijgt een eigen vast peil. Dit betekent dat de gemeente ervoor kiest om 1 vast stedelijk peil te hanteren voor zowel zomer als winterpeil. Dit peil is N.A.P. + 2,10 meter.
- Het hemelwater dient te worden afgekoppeld van de riolering en wel 100% afkoppelen van het verharde oppervlak en lozing op het oppervlaktewater (zonodig gefilterd);

- In het waterinrichtingsplan moet definitief worden berekend of het oppervlaktewater groot genoeg is voor de bergingseis van $T=10+10\%$ waarbij de drooglegging minimaal 0,7 meter bedraagt, $T=100+10\%$ met peilstijging tot maaiveld en een maximale afvoer van 1,5 l/s/ha uit het gebied.
- Er kan uit worden gegaan van 436 m³ aan benodigde waterbergingscompensatie per hectare verhard oppervlak;
- In het plangebied dient rekening gehouden te worden met een rioolwater persleiding langs de Blankertseweg.

Naast de bovenstaande randvoorwaarden zijn er wensen aangegeven voor de inrichting van het plangebied. Bij gebruikmaking van een wadi of een andere bodempassage dient deze voorziening dezelfde werking te hebben als een verbeterd gescheiden stelsel, wat neer komt op een lozing vanuit het systeem op het oppervlaktewater van gemiddeld 35 maal per jaar. Verder zal er bij het ontwerp rekening moeten worden gehouden met toekomstig onderhoud (obstakelvrije zones) en zullen er afhankelijk van inrichting en ontwerp één of meerdere plaatsen moeten worden opgenomen voor het te water laten van een maaiboot. Nieuw aan te leggen stuwen dienen in verband met de waterberging een kerende functie tot maaiveld te hebben.

Inrichting A-watergangen

- Minimaal één talud 1:2 en één >1:5 en een bodembreedte van 0,7 meter;
- Waterdiepte bij zomerpeil minimaal 1,0 meter;
- Diepere gedeelten van minstens 1,5 meter diep voor de overwintering van vissen (voor zover toelaatbaar vanuit de kweltoevoer);
- Beide zijden een beschermingszone van minimaal 4 m breed welke tevens obstakelvrij dient te zijn in verband met onderhoud.
- Duikers in de nieuwe A-watergangen dienen een minimale diameter van 0,8 m te hebben;
- Beschoeiingen zoveel mogelijk vermijden en als ze gepland worden dan gebruik maken van milieuvriendelijke materialen.

Inrichting B-watergangen

- Minimaal talud 1:2 en een bodembreedte van 0,5 m;
- Waterdiepte bij zomerpeil van 0,5 m;
- Langs één zijde een doorgaande, obstakelvrije keurstrook van minstens 1m breed;
- Duikers in de nieuwe B-watergangen dienen een minimale diameter van 0,5 m te hebben.

Indien het waterschap een watergang niet als een A-watergang bestempelt als deze niet volledig aan de inrichtingseisen van het waterschap voldoet, dan zal de gemeente deze als een B-watergang onderhouden.

6.4 Huidige hydrologische en geologische omstandigheden

6.4.1 Algemene geologische gesteldheid

Het plangebied bevindt zich in de middenloop van het rivierenlandschap. Lange tijd hebben de rivieren hier vrij spel gehad en heeft zich veel sediment kunnen afzetten. Hierdoor wordt de bodem in het plangebied gekenmerkt door rivierkleigronden met zandruggen. In diepere ondergronden zijn deze ruggen van oude rivieren zichtbaar, vanaf circa 1,5 meter onder het

maaiveld. Dieper in de grond zit ouder grofkorrelig sediment (grof zand), dat tussen de 1 en 5 meter diep ligt.

Deze banen zijn waterdoorlatend en kunnen dus regenwater afvoeren naar lager gelegen gebieden of kwelgebieden.

Momenteel is het plangebied ingericht met akkerland, weiland en boomkwekerijen. Opgemerkt wordt dat het plangebied een sterke hydrologische relatie heeft met de Schakelzone en Hondsgemet en daarom hydrologisch direct met elkaar worden gekoppeld.

6.4.2 Geohydrologische gesteldheid

Het geotechnische en geohydrologische onderzoek van Fugro geeft aan dat het maaiveld ter plaatse van De Plantage van ca. 3,7+ NAP tot ca. 2,9+ NAP varieert. In een noordelijke en oostelijke strook van De Plantage worden de hoogste maaiveldniveaus aangetroffen.

Het huidige polderpeil van de watergangen in De Plantage is door het waterschap opgegeven tussen 2,20+ NAP (zomerpeil) en 1,90+ NAP (winterpeil).

Door Fugro zijn de grondwaterstanden gemeten, waarbij gebruik is gemaakt van langjarige grondwaterstand- en stijghoogtegegevens. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat:

- De stijghoogte in het eerste watervoerende pakket kan stijgen tot ca. 2,0+ NAP in de noordwesthoek tot ca. 2,5+ NAP nabij de zuidoostelijke hoek.
- De gemiddelde stijghoogte in het eerste watervoerende pakket bedraagt naar verwachting ca. 2,0+ NAP tot 1,5+ NAP. De jaarlijkse fluctuatie bedraagt ca. 0,5 m.
- Binnen het plangebied is naar verwachting bij hoge stijghoogten sprake van een kwelsituatie en bij lage stijghoogten sprake van een wegzijgingssituatie.

Het gehele plangebied kent een grondwatertrap VI. Dat betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 40 en 80 cm -mv. is en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) zich tussen 120 cm en 160 cm beneden het maaiveld bevindt.

De grondwaterstand is afhankelijk van de waterstanden van de Waal. Bij hoge rivierwaterstanden is er sprake van een kwelsituatie en bij lage rivierwaterstanden vindt wegzijging plaats.

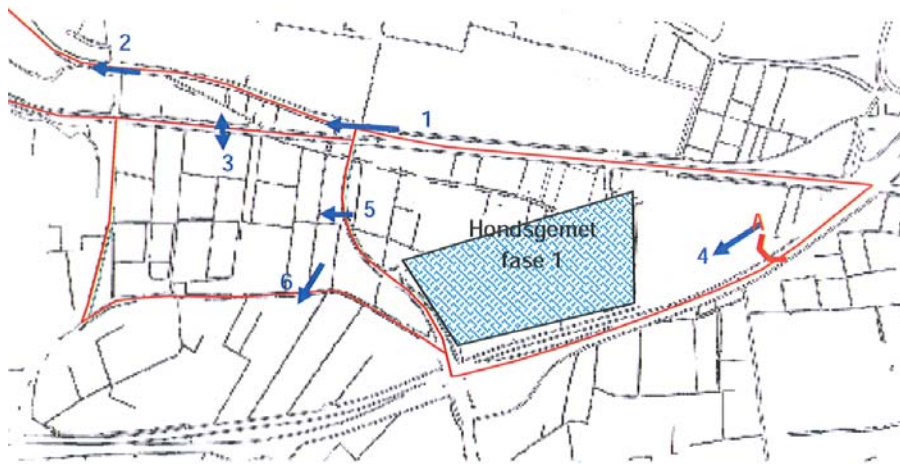
6.4.3 Huidige waterstructuur

Binnen De Plantage verzorgen diverse kleine watergangen de afwatering. De oorspronkelijke watergangen in het plangebied volgens de GBKN zijn in de onderstaande figuur weergegeven.

In de huidige situatie heeft de Schakelzone een eigen instroom (1) en uitstroom (2). De enige koppeling met de overige gebieden bestaat uit een duiker onder de spoorlijn (3) die de watergangen in de Schakelzone verbindt met het systeem uit De Plantage. Deze duiker heeft echter een beperkte capaciteit. De afvoer in de watergang in de Schakelzone bereikt als gevolg van de bovenstroomse aanvoer de maximale afvoercapaciteit. Afvoer van water uit De Plantage via de watergang in de Schakelzone is daarom bij grote neerslaghoeveelheden niet mogelijk.

De belangrijkste watergang in Hondsgemet en De Plantage is de watergang langs de Betuwelijn (4). Deze verzorgt in belangrijke mate de aan- en afvoer van water naar en uit het gebied. Deze watergang wordt gevoed door water dat wordt ingelaten vanuit de Linge middels een regelbare stuw (A). Vanuit Hondsgemet stroomt het water via een duiker (5) naar

De Plantage. Het water in De Plantage stroomt op één locatie in het zuiden het plangebied uit (6).



huidige waterstructuur

6.4.4 Peilvakken

Hondsgemet en De Plantage liggen in hetzelfde peilvak en hebben derhalve dezelfde waterpeilen. Volgens opgave van het Waterschap Rivierenland bedraagt het zomerpeil (ZP) N.A.P. +2,20 meter en het winterpeil (WP) N.A.P. +1,80 meter. De praktijkpeilen verschillen echter van het peilbesluit en bedragen respectievelijk N.A.P. +2,20 meter en N.A.P. +1,90 meter. Voor Hondsgemet en De Plantage zal gezamenlijk een apart peil worden vastgesteld. Dit wordt waarschijnlijk N.A.P. +2,10 meter.

6.5 Geohydrologische randvoorwaarden voor De Plantage

6.5.1 Waterkwantiteit

In het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied en de Stroomgebiedsvisie zijn de doelstellingen en ambities betreffende de waterkwantiteit van het Waterschap Rivierenland verwoord. Uitgangspunt is water vasthouden – bergen – afvoeren. Daarvoor zijn aanpassingen aan de waterhuishouding noodzakelijk, zoals ruimte voor het opvangen van piekafvoeren, bijvoorbeeld in ruim gedimensioneerde, van natuurvriendelijke oevers voorziene watergangen.

Het oppervlaktewater dient minimaal 4,7 hectare te zijn, afgaande op de berekening van het Waterschap (opmerkingen Fugro-onderzoek 4-07). Momenteel is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met circa 8 ha (79.618 m²), dus boven de minimale watervraag.

De ontwateringsdiepte wordt gedefinieerd als de afstand tussen het maaiveldniveau en de gewenste grondwaterstand. De benodigde ontwateringsdiepte in stedelijk gebied is afhankelijk van de terreininrichting en de diepte van de ondergrondse bouwdelen. De volgende ontwateringsnormen zijn:

- primaire wegen: 1,00 meter
- secundaire wegen: 0,70 meter
- plantsoenen: 0,50 – 1,00 meter
- kabels en leidingen: 0,60 – 1,00 meter

- Voor de drooglegging (= het verschil met het peil oppervlaktewater) wordt uitgegaan van minimaal 1,0 meter, in verband met de ontwatering van het terrein en de mogelijkheden om het hemelwater wat op daken en verhardingen valt onder vrij verval op open water te laten lozen.

Op basis van het in de praktijk gehanteerde polderpeil in de huidige situatie (2,20+ NAP tot 1,90+ NAP) wordt voorgesteld in de toekomstige watergangen een streefpeil voor zomer en winter te hanteren van 2,10+ NAP met een afwijking van + of – 20 cm. Het peil in Hondsgemet bedraagt 2.00+ NAP. De afstroming van het water vindt plaats in westelijke richting (zie 6.6 Waterhuishouding De Plantage).

Voor De Plantage kan daarom gesteld worden dat, uitgaande van een drooglegging van 1,00 meter, de maaiveldhoogte gemiddeld 3,40+ NAP zal (moeten) zijn. Het vloerpeil van de woningen wordt voorgesteld op minimaal 3,60+ NAP (geotechnisch en geohydrologisch onderzoek 'De Plantage', Fugro juni 2006). Bij het bouwrijp maken van de deelplannen zal de preciese hoogte in detail nader worden vastgesteld.

6.5.2 Waterkwaliteit

Voor de waterkwaliteit stellen de waterbeheerders dat het water in 2010 ecologisch gezond is en voldoet aan de normen voor het maximaal toelaatbare risico. De kwaliteit van het oppervlaktewater is bepalend voor de gebruiksmogelijkheden (beregening, recreatie, drinken) en de ecologische en landschappelijke waarden. Wat betreft de chemische waarden van het oppervlaktewater, grondwater en de waterbodem moet worden voldaan aan de MTR-waarden uit de 4e Nota.

6.5.3 Natuurontwikkeling

Samen met de waterkwaliteit en –kwantiteit kunnen randvoorwaarden voor natuurontwikkeling in het water en langs de watergangen bepaald worden. Een bepalende factor in de natuurontwikkeling zijn natuurvriendelijke oevers. Deze natuurvriendelijke oevers bevatten een groot aantal gradiënten en vormen een sluitend circuit door het gebied.

Voor de eventuele natuurontwikkeling langs watergangen geldt ook een aantal randvoorwaarden. Zo is de minimale diepte van de A-watergangen één meter. In een aantal gevallen is het wenselijk een grotere waterdiepte te realiseren ten behoeve van overwintering van vissen.

De waterkwaliteit wordt deels beïnvloedt door de oeverbeplanting en de toepassing van duurzame materialen. Dit aspect wordt in de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte voor elk van de deelgebieden nader gespecificeerd.

In de Structuurvisie en in het bestemmingsplan wordt niet op voorhand geopteerd voor de inrichting van natuurvriendelijke oevers volgens de bovenstaande richtlijnen. De in paragraaf 6.1 genoemde inrichtingseisen voor de watergangen zijn het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur. In de uitwerking van het ontwerp voor de openbare ruimte zal een afweging gemaakt worden tussen natuurontwikkeling, ruimtelijk beeld en functionaliteit.

6.5.4 Duurzaam stedelijk waterbeheer

Duurzaam stedelijk waterbeheer wordt benaderd vanuit de waterketen en vanuit het watersysteem. De waterketenbenadering houdt in dat de gemeente de emissie vanuit

riooloverstorten beperkt totdat de gewenste waterkwaliteit is bereikt. De watersysteembenadering heeft betrekking op de wijze waarop het stedelijke watergangenstelsel is ingericht en wordt beheerd.

Maatregelen voor een duurzame inrichting van het watersysteem en waterketen kunnen zijn:

- Afvoer van schoon hemelwater vanaf verhard oppervlakte naar het oppervlaktewater (waar nodig via bodempassage) of infiltratie in de ondergrond;
- Creëren van voldoende open waterberging om piekafvoeren op te kunnen vangen;
- Het, binnen vastgestelde uitersten, toestaan van een flexibel peil om water langer vast te houden en om de verdroging van openbaar groen in de zomer tegen te gaan;
- Voorkomen van 'doodlopende' watergangen zonder mogelijkheid tot doorstroming;
- Aanleg van stroken met natuurlijke zuiveringsmoerassen;
- Aanleg van een rioolstelsel dat de gewenste waterkwaliteit in de watergangen niet frustreert.

Een wezenlijk onderdeel bij het terugbrengen van de vuilemissie vanuit riooloverstorten is het niet aansluiten van verhard oppervlakte op de riolering. Afkoppelen van schoon regenwater heeft tot gevolg dat er minder overstortingen vanuit het riool plaatsvinden en de rioolwaterzuiveringen minder belast worden met relatief schoon water. Voor wegen die als gevolg van het aantal voertuigbewegingen niet schoon zijn, zijn aanvullende maatregelen, bijvoorbeeld in de vorm van bodempassage, noodzakelijk. In een later stadium wordt bepaald voor welke wegen maatregelen (zoals first flush) nodig en mogelijk zijn.

6.6 Waterhuishouding De Plantage

Op basis van het in de praktijk gehanteerde polderpeil in de huidige situatie (2,20+ NAP tot 1,90+ NAP) wordt voorgesteld in de toekomstige watergangen een streefpeil voor zomer en winter te hanteren van 2,10+ NAP met een afwijking van + of – 20 cm.

In het watersysteem van De Plantage is op een centrale plek in het plangebied een centrale bergingsvijver ontworpen. Vanuit de A-watergang centraal in Hondsgemet (via de duiker) ontstaat er een water aanvoer vanuit Hondsgemet naar de centrale vijver. Het watersysteem is zodanig ontworpen dat alle watergangen doorgespoeld kunnen worden met 2 pompen. In de zuidzijde van de centrale vijver van De Plantage ligt er een scheiding tussen de vijver en een watergang. Op het moment dat de waterstand hoger komt stroomt het over de scheiding. Dit maakt het watersysteem vrij robuust. Het valt te overwegen om een soortgelijke scheiding te creëren direct links van de Randweg waar het water uit Hondsgemet het systeem van De Plantage binnenkomt.

6.6.1 Kunstwerken

In het voorgestelde waterstructuurplan ligt een aantal kunstwerken. Dit zijn achtereenvolgens: Twee stuwen: 1 stuw aan de zuidoostzijde van Hondsgemet en 1 stuw aan de zuidzijde van De Plantage op de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. Optioneel zou (het waterschap en) de gemeente er voor kunnen kiezen om de stuw nabij Hondsgemet weg te laten. De stuw in het zuiden van De Plantage zou (deels) beweegbaar moeten zijn. Dit om de stuw te laten zakken ingeval doorstroming gewenst is bij (blauw)algen en/of calamiteiten.

Noodoverlaat: nabij de pomp aan het begin van het systeem kan een noodoverlaat worden geplaatst. Deze functioneert alleen in geval van calamiteiten. Voorgesteld wordt om deze minimaal op N.A.P. +2,20 meter te plaatsen.

Afsluiter: in de huidige situatie ligt er een duiker onder de spoorlijn in het noordoosten van De Plantage. Deze duiker heeft alleen een functie voor wateraanvoer vanuit de Schakelzone. Afvoer van water richting de Schakelzone moet voorkomen worden. Hiervoor volstaat een afsluiter.

Pomp: om het systeem door te spoelen en om het water op voldoende peil te houden wordt aan de oostzijde van Hondsgemet een pomp geplaatst. De benodigde capaciteit van de pomp is afhankelijk van de waterbehoefte en wordt bepaald door de mate van wegzijging en verdamping.

6.6.2 Regenwaterafvoer

Hemelwater dient zo veel als mogelijk geloosd te worden op open oppervlaktewater. De grondgebonden woningen en appartementen worden aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Daar waar noodzakelijk, bijvoorbeeld bij bergingen die direct grenzen aan de parkeerkoffers, zal het hemelwater direct op de van straatkolken voorziene verharding worden geloosd.

Door middel van molgoten en spuitmonden wordt het zichtbaar hoe het regenwater wordt afgevoerd. Andere systemen, zoals wadi's behoren ook tot de mogelijkheden. Het regenwater dat op de uitgegeven percelen valt, wordt op het perceel zelf afgevoerd.

6.6.3 Riolering

Rioleringsstelsel

Het hemelwater moet afgekoppeld worden van het vuilwaterstelsel. Dit betekent dat er minimaal een duurzaam gescheiden stelsel aangelegd moet worden. Het afstromende wegwater mag ongezuiverd op het oppervlaktewater worden geloosd. Er dient wel rekening te worden gehouden met de plaatsing van filters in de toekomst.

Locaties HWA uitlaten

Het watersysteem is zo ontworpen dat alle watergangen doorstromend zijn. De uitstroomlocaties van HWA riolering, met water afkomstig van afstromend dakwater en water van wegen, kunnen min of meer vrij gekozen worden. Door het verzamelen van HWA uitlaten wordt de doorstroming meer beïnvloed dan bij verspreide lozing.

6.6.4 Oeverbehandelingen

De oevers van de A-watergangen in De Woongaard en De Buitenplaats worden waar mogelijk éézijdig natuurvriendelijk vormgegeven, bijvoorbeeld in de vorm van een plasberm. Deze plasberm kan variëren, maar is minimaal één meter breed. Afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte zullen in meer of mindere mate natuurvriendelijke oevers worden toegepast. In De Bastide zal meer sprake zijn van kades.

6.6.5 Natuurontwikkeling

De in paragraaf 6.1 genoemde inrichtingseisen voor de watergangen zijn het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur. In de uitwerking van het ontwerp voor de openbare ruimte zal een afweging gemaakt worden tussen natuurontwikkeling, ruimtelijk beeld en functionaliteit.

6.6.6 Beheer

Het waterschap zal de A-watergangen beheren. Het beheer zal voornamelijk langs het water, over land, plaatsvinden. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van de oevers, bijvoorbeeld dat zij berijdbaar en obstakelvrij dienen te zijn. Ook mogen zij dus niet aan twee zijden uitgegeven worden. Grote waterpartijen zullen per boot onderhouden worden.

De B-watergangen zijn in beheer bij de gemeente. Daar waar watergangen aansluiten op particuliere gronden zal de uitgiftegrens op de waterlijn komen te liggen. Op deze manier worden particulieren niet verantwoordelijke gesteld voor het beheer van watergangen.

6.7 Watertoets

Voor de realisatie van een duurzame waterhuishouding in het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, is diverse malen overleg gevoerd met de waterbeheerders. In deze paragraaf zal worden toegelicht op welke wijze over de wateraspecten overleg is gevoerd en afstemming heeft plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders. Aangegeven zal worden welke opmerkingen en adviezen in het kader van dit overleg door de waterbeheerders zijn gemaakt en op welke wijze met deze opmerkingen / adviezen in het plan rekening is gehouden. Ingeval daarvan is afgeweken zullen de motivaties daartoe worden toegelicht.

Tussen de gemeente Geldermalsen en het Waterschap Rivierenland heeft in het kader van de Structuurvisie De Plantage diverse malen overleg en afstemming plaatsgevonden over dit plan. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk waterstructuurplan. Tevens wordt intensief overleg gevoerd over een waterhuishoudingsplan.

7. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient grondexploitatie aandacht te krijgen.

Voor De Plantage Noordwest is geen exploitatieplan noodzakelijk, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd door de gemeentelijke gronduitgifte (gronden zijn in eigendom van de gemeente) en de fasering en uitwerking geen nadere eisen en/of regels vereist.

De uitvoering van het bouw- en woonrijp maken zal door de gemeente geschieden. De gewenste woningbouw zal plaatsvinden door diverse partijen, waar reeds afspraken mee zijn gemaakt en door particulieren, middels het bebouwen van uit te geven “vrije sector” kavels. Tevens zal door of namens de gemeente een deel woningbouw plaatsvinden.

In het plangebied is ook een brede school voorzien. Als kartrekker voor deze voorziening fungeert in eerste instantie de gemeente.

Het plan zal gefaseerd worden ontwikkeld. Jaarlijks zullen er tussen 100 en 150 woningen verrijzen.

Het plan De Plantage Noordwest is economisch haalbaar. Dit blijkt uit grondexploitatieberekeningen. In deze opzet zijn kosten meegenomen van o.a. verwerving, bouwrijp maken, woonrijpmaken, planontwikkelingskosten, rente en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast zijn de opbrengsten geraamd voor de verschillende typologieën woningen.

In de laatst geactualiseerde grondexploitatie De Plantage d.d. 1-1-2010 is voorzien in de raming van zowel de gerelateerde uitgaven als inkomsten. De berekening gaf een positief resultaat te zien.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan bevestigd.

8. *DE BESTEMMINGEN*

8.1 De bestemmingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de plankaart van het bestemmingsplan “De Plantage”. Het hoofdstuk is te beschouwen als een leeswijzer voor de regels en de plankaart.

Bestemmingsregelingen

Naast de meer algemene bepalingen, zoals die zijn weergegeven in artikel 1 ‘Begrippen’, artikel 2 ‘Wijze van meten’ kent het bestemmingsplan 12 bestemmingsartikelen. In de begripsbepalingen wordt een definitie gegeven van begrippen die in de regels worden gebruikt, zodat daarover geen misverstanden kunnen bestaan. Bij de wijze van meten wordt aangegeven hoe bepaalde maten gemeten dienen te worden.

Artikel 3 Groen

De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede voor openbare, nuts-, verkeers- en speelvoorzieningen.

Artikel 4 Maatschappelijk - onderwijs

Op het terrein waar het primair onderwijs en een kinderdagverblijf zijn voorzien wordt de bestemming Maatschappelijk – Onderwijs op de plankaart opgenomen. Om dit mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven, voorzien van een hoogte (en een bebouwingspercentage).

Artikel 5 Verkeer

De belangrijkste wegen en de omgeving van de wegen (bijvoorbeeld bermen), parkeerstroken of parkeerterreinen en in mindere mate voet- en fietspaden hebben de bestemming “Verkeer” gekregen. Niet alle voet- en fietspaden hebben deze bestemming. Deze kunnen namelijk eveneens deel uitmaken van bijvoorbeeld de bestemming Groen of Wonen.

Artikel 6 Water

De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede voor openbare, nuts- en verkeers- en speelvoorzieningen.

Artikel 7 en 8 Wonen – 1 en Wonen – 2

De doeleindenomschrijving van deze bestemmingen geven aan dat deze gronden mogen worden gebruikt voor het wonen in de vorm van nieuwe woningen. Daarnaast zijn aan huis gebonden beroepen en een aantal voorzieningen toegestaan, zoals wegen, paden en parkeren. De goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de plankaart gedefinieerd. Voor bijgebouwen geldt dat de maximale gezamenlijke oppervlakte afhankelijk is van de grootte van het bouwperceel. Hoe groter het bouwperceel des te meer oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan. Binnen het vlak met de aanduiding ‘gemengd’ binnen de bestemming Wonen – 2 is ten behoeve van voorzieningen een grotere goot- en bouwhoogte toegestaan. Eveneens is in de regels een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor de hoogte.

Artikel 9 Leiding – Gas (*dubbelbestemming*)

Binnen deze bestemming is de bestaande hogedrukgasleiding opgenomen. De breedte van het bestemmingsvlak is afgestemd op de veiligheidszone van de betreffende leiding. Met betrekking tot werken en werkzaamheden, die mogelijk de veiligheid van de leiding nadelig kunnen beïnvloeden zoals bouwen, graven en indrijven van voorwerpen in de bodem en het aanbrengen van diepwortelende beplanting, geldt een bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid en is een aanlegvergunningsstelsel opgenomen. Voordat tot het verlenen van een aanlegvergunning wordt overgegaan, wordt de leidingbeheerder gehoord.

Artikel 10 Waterstaat – Waterstaatkundige functie (*dubbelbestemming*)

Deze bestemming voorziet in de bescherming en instandhouding van watergangen, waterhuishoudkundige voorzieningen en de waterkeringen.

Naast de bestemmingen bevatten de regels een aantal algemene bepalingen:

Artikel 11 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling is voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouwmogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing aan het bestemmingsplan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

De in dit artikel verwoorde ontheffingen hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Aan de hand van een ontheffing kunnen onder meer geringe wijzigingen in maatvoering en in bestemmings- of bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

Artikel 13 Overgangsrecht

De overgangsbepaling heeft onder andere tot doel de rechtszekerheid te verzekeren van bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning), gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een andere, zolang de afwijking van het bestemmingsplan maar niet vergroot wordt.

Artikel 14 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam het bestemmingsplan aangehaald dient te worden, te weten “De Plantage Noordwest”.

8.2 Handhaving

Het bewerkstelligen van de naleving van de regels van een bestemmingsplan valt onder het begrip handhaving. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van sancties, zoals bestuursdwang en dwangsom. Ook moet hierbij gedacht worden aan het tot stand brengen van regels en normen, een goede uitvoering daarvan en toezicht op deze uitvoering. Voorlichting en preventief optreden vormen dan ook een onderdeel van handhaving. Om op een goede manier inhoud te geven aan het begrip handhaving is formulering van een handhavingsbeleid een vereiste.

In januari 2004 heeft de raad een handhavingsnota vastgesteld. Doelen, beoogde effecten en gewenste resultaten zijn daarin vastgelegd. De gemeente Geldermalsen wil door het inzetten van de juiste instrumenten het nalevinggedrag bij burgers en bedrijven verbeteren. Daarnaast wordt ingezet op het voorkomen en beëindigen van onveilige situaties. Tenslotte dient gestreefd te worden naar eenduidigheid in regelgeving. Regels die tevens helder, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Gelet op dit beleid dient tegen alle illegale situaties overeenkomstig de in het beleid vastgestelde prioritering handhavend opgetreden te worden.

In het bestemmingsplan Noordwest zijn regels opgenomen, die zijn beoordeeld aan de hand van de in het beleidsplan geformuleerde criteria. De regels kunnen worden verdeeld in bouw- en gebruiksvoorschriften.

In de bouwvoorschriften zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering. Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning verlenen.

Gebruiksvoorschriften zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en om ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksvoorschriften is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven. Alleen op die wijze kan worden bereikt dat het nalevinggedrag zal verbeteren.

9. **MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID**

Naar aanleiding van de zienswijzen die ingediend zijn tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen heeft, wordt een responsnota geschreven. Deze nota is in dit hoofdstuk opgenomen:

9.1 **Ontwerp bestemmingsplan**

Het ontwerp bestemmingsplan De Plantage Noordwest van de gemeente Geldermalsen heeft op grond van de Wro van 6 april 2010 tot 17 mei 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er is door 5 personen / bedrijven/ instanties een zienswijze ingediend.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan een aantal direct betrokken overheidsinstanties en andere belanghebbenden.

In deze nota worden de overleg en zienswijzen samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

De inhoud van de zienswijzen is in normale letter weergegeven, de beoordeling en motivering van de beslissing is in *cursieve letter* weergegeven en het voorstel inzake de te nemen beslissing is in een **vette letter** weergegeven.

9.2 **Vastgesteld bestemmingsplan**

D.d. 28 september 2010 heeft de gemeente Geldermalsen het bestemmingsplan 'De Plantage Noordwest' gewijzigd vastgesteld. Voor u ligt het document waarin de bij het raadsbesluit horende nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen is verwerkt.

10. BIJLAGEN

Bijlage 1. Belemmeringenkaart de Plantage



083301-T003-00.dwg schaal 1:4000