

Ontwerpbestemmingsplan “De Plantage Zuidwest”



gemeente Geldermalsen

Met ingang van vrijdag 17 februari 2017 ligt, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 Wro, voor zes weken het ontwerp van het bestemmingsplan “De Plantage Zuidwest” ter inzage bij het Klantencontactcentrum op het gemeentehuis te Geldermalsen.

De planstukken zijn te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl : planidentificatie: NL.IM-RO.0236.METplantageZw-ONT1 én de gemeentelijke internetsite onder: [www.gemeente.geldermalsen.nl/bestemmingsplanneninzien/bestemmingsplan “DePlantageZuidwest”](http://www.gemeente.geldermalsen.nl/bestemmingsplanneninzien/bestemmingsplan%20DePlantageZuidwest)

Toelichting op de planstukken

In de gemeente Geldermalsen wordt de nieuwbouwwijk De Plantage gerealiseerd, een nieuw woongebied nabij de kernen Meteren en Geldermalsen. Voor de ontwikkeling van het hele plangebied is in 2009 de structuurvisie De Plantage vastgesteld, op basis waarvan voor verschillende deelgebieden bestemmingsplanprocedures worden gevoerd. De gemeenteraad heeft in september 2010 het bestemmingsplan ‘De Plantage Noordwest’ vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan is het gebied bouw- en woonrijp gemaakt, zijn de woningen te koop aangeboden en zijn de woningen ook gerealiseerd. De laatst beschikbare clusters in dit plangebied worden ontwikkeld. Om de bouwstroom te laten doorlopen, is het nodig om een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden. Daarom ligt nu het ontwerpbestemmingsplan ‘De Plantage Zuidwest’ ter inzage. Binnen dit plangebied worden 246 woningen mogelijk gemaakt. Door middel van een uitwerkingsbevoegdheid kunnen nog 150 woningen worden gerealiseerd.

Plangebied

Het plangebied voor de tweede fase van de ontwikkeling van De Plantage bestaat globaal uit het gebied ten zuiden van het inmiddels gedeeltelijk gerealiseerde plangebied van fase 1. De begrenzing van dit nieuwe deelplan sluit logisch aan het plangebied van het bestemmingsplan ‘De Plantage Noordwest’. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Bentinckshof en de daarlangs gelegen singel. Een perceel aan de noordzijde van de rotonde Rijksstraatweg – Noorderhof valt ook binnen het bestemmingsplan. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Rijksstraatweg. Langs de zuidzijde is de Blankersteweg de begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan. Vanaf de Blankersteweg loopt de grens van het bestemmingsplan in noordelijke richting naar de Bastide. Blankersteweg 2 valt buiten het plangebied. Net voor dit perceel gaat de grens van het bestemmingsplan in noordelijke richting naar De Bastide. Om het plangebied goed te kunnen ontsluiten, is ook een strook aan de oostzijde van de waterplas in het plangebied opgenomen.

Beeldregie plan

De gemeenteraad heeft een beeldregieplan voor de ontwikkeling van De Plantage vastgesteld. De uitgangspunten uit dit beeldregieplan zijn grotendeels ongewijzigd. Het beeldkwaliteitsplan is wel op een aantal onderdelen geactualiseerd. Zo zijn specifieke randvoorwaarden voor De Buytenplaats opgenomen in het beeldregieplan. Het beeldregieplan ligt gedurende zes weken ter inzage, als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen over het beeldregieplan.

Ontheffing hogere geluidswaarde

Voor het plangebied van het bestemmingsplan ‘De Plantage Zuidwest’ is geluidsonderzoek verricht.

Uit het akoestische onderzoek GN-Plantage fase 2-notitie 20-12-2016, blijkt dat de geluidsbelasting op diverse geprojecteerde bouwvlakken, door de invloed van de Rijksstraatweg, hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, zoals die ingevolge artikel 82, lid 1 Wgh subsidiair artikel 3.1, lid 1, Bg, geldt. Naar aanleiding hiervan is een ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden opgesteld.

B en W zijn voornemens om een hogere grenswaarde zoals bedoeld in artikel 110a lid 1 Wet geluidhinder te verlenen. Bij de voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van hogere waarden is de procedure,



als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit in samenhang met artikel 85 lid 1 Wgh, subsidiair 3.2, lid 1 van het Bg en 110c van de Wgh.

Het ontwerpbesluit hiertoe ligt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan "De Plantage Zuidwest" ter inzage. Deze stukken zijn te raadplegen via de website van de gemeente (zie hiervoor eerder genoemd webadres voor het bestemmingsplan). Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn (t/m donderdag 30 maart 2017) een schriftelijke zienswijze (geen e-mail) richten aan het college van B en W van de gemeente Geldermalsen. Indien u een mondelinge reactie wilt geven dan dient u hiervoor, uiterlijk één week voor het einde van de terinzagetermijn, eerst een afspraak te maken (tel. 0345-586611; alleen tijdens kantoortijden).

Reageren

Gedurende de termijn van terinzagelegging (t/m donderdag 30 maart 2017) kan een ieder een schriftelijke zienswijze (géén e-mail) sturen naar de gemeenteraad van de gemeente Geldermalsen, Postbus 112, 4190 CC Geldermalsen. Indien u een mondelinge reactie wilt geven dan dient u hiervoor, uiterlijk één week voor het einde van de terinzagetermijn, eerst een afspraak te maken via het Klantencontactcentrum (tel. 0345-586611; alleen tijdens kantoortijden).