

Gemeente Zutphen



bestemmingsplan "Het Laaksche Veld"



augustus 1999

GEMEENTE ZUTPHEN

bestemmingsplan "Het Laaksche Veld"

werknummer : 393.515.01 WH/eh
datum : augustus 1999

■ ■ ■ ■
KuiperCompagnons
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV

Weena 723 Postbus 29059 3001 GB Rotterdam telefoon 010-4330099
Utrechtsestraat 59 Postbus 973 6800 AZ Arnhem telefoon 026-3517060

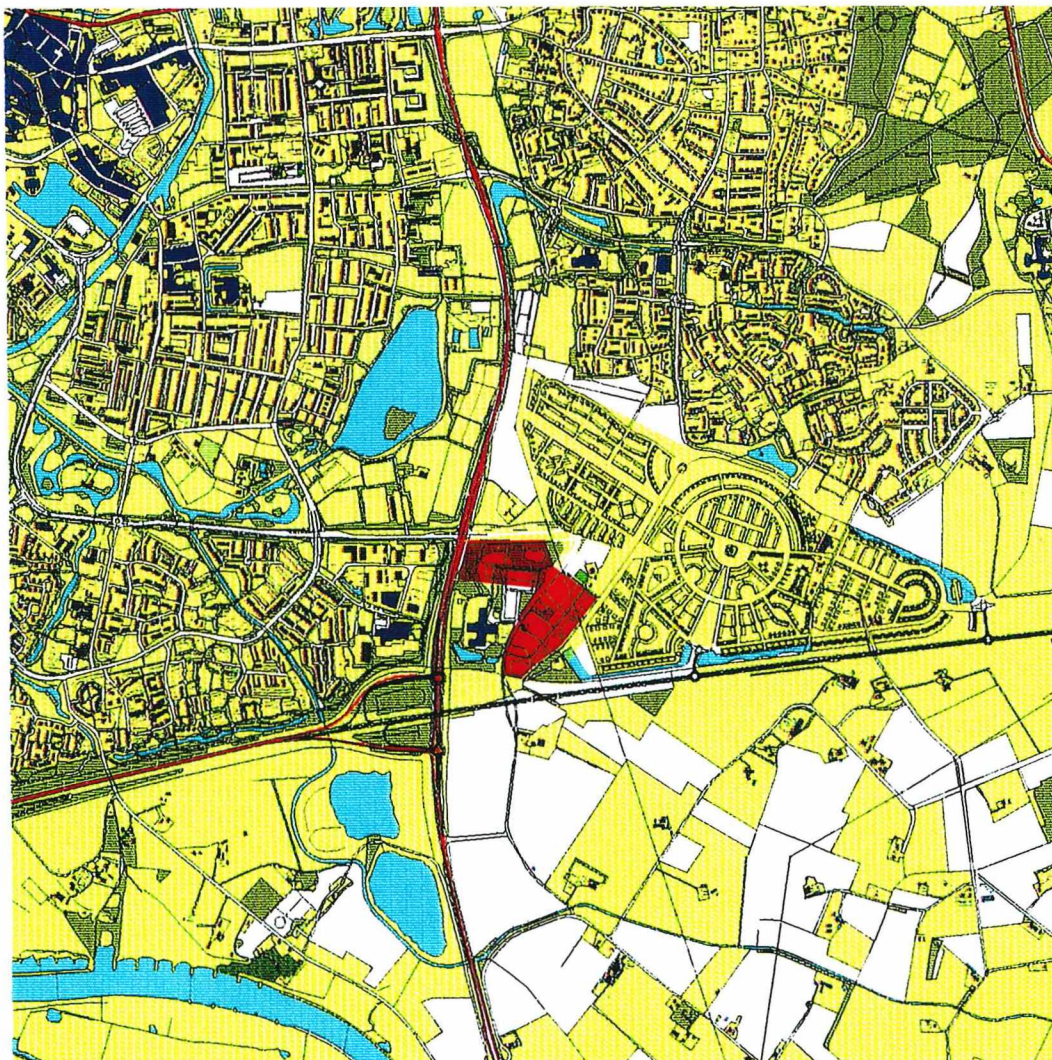
■ ■ ■ ■

1. INLEIDING

1.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan "Het Laaksche Veld" omvat de ontwikkeling van een nieuw woongebied van ca. 200 woningen in de omgeving van het ziekenhuis "Het Spitaal". De locatie bevindt zich ten zuidoosten van Zutphen direct aan de oostzijde van de Den Elterweg.

De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het tracé Jo Spierlaan-Ooyerhoekseweg-Leestense Enkweg. In zuidoostelijke richting is de watergang Ooyerhoekse Laak als begrenzing aangehouden. Het nieuw in gerichte ziekenhuisterrein begrenst het zuidwestelijke deel van het plangebied.



1.2. Aanleiding en doel van het plan

Het Laaksche veld maakt onderdeel uit van de totale ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties in het gebied tussen de kern Warnsveld en de provinciale weg N314. Het plangebied vormt de verbindende schakel tussen het nieuwe woongebied Leesten en de bestaande stad aan de westzijde van de Den Elterweg. In eerdere plannen voor Leesten-West was aan de zuidzijde van de Jo Spierlaan reeds bebouwing geprojecteerd om deze relatie tot stand te brengen.

Het Laaksche Veld voorziet in de woningbouwbehoefte in de periode tussen de afronding van Leesten-West en de start van Leesten-Oost (na 2000). De nieuw te bouwen woningen dragen bij tot de realisering van de Vinex-taakstelling zoals die door het rijk is vastgesteld. De nieuwe woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma van 1999.

Met het bestemmingsplan wordt beoogd een aantal te waarborgen kwaliteiten in de planontwikkeling veilig te stellen. Het gaat hierbij niet alleen om de kwantitatieve behoefte maar ook om een woongebied van hoge ruimtelijke kwaliteit te realiseren dat optimaal in de omgeving wordt ingepast.

1.3. Opzet van het plan

Het bestemmingsplan bestaat uit voorschriften en een plankaart. Het plan gaat vergezeld van de voorliggende toelichting; deze maakt in formele zin geen deel uit van het bestemmingsplan.

Het onderhavige plan is een gedetailleerd bestemmingsplan met gedetailleerde bestemmingen, waaraan een beschrijving in hoofdlijnen is toegevoegd.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Bestaande functies en elementen

Het noordelijke deel van het plangebied (ten westen van de Ooyerhoekseweg) maakt onderdeel uit van het ziekenhuisterrein. Aanvankelijk waren deze gronden gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding van het ziekenhuis. Echter na reorganisatie is de noodzaak hiervan komen te vervallen. De gronden zijn momenteel in gebruik als parkeerplaats en bosplantsoen.

Met de herinrichting van het Spitaal-terrein (reeds voor een belangrijk deel gerealiseerd) wordt het noordelijk deel van het parkeerterrein verplaatst naar het gebied tussen de Den Elterweg en het ziekenhuis. In samenhang hiermee is ook de ontsluiting van het terrein verandert. Een wijde lus is bestemd voor personeel, ambulance en leveranciers en ontsluit het nieuwe parkeerterrein. Binnen deze lus is ruimte voor laagbouw ten behoeve van verzorgende functies van het ziekenhuis. Een tweede kleine lus verbindt de Ooyerhoekseweg met de hoofdingang van het ziekenhuis ten behoeve van bus, taxi en bezoekers per auto. Binnen deze lus komen betaalde parkeerplaatsen. Bestaande boomgroepen onttrekken het zicht op de geparkeerde auto's vanaf de Ooyerhoekseweg. De overgang van het parkeerterrein naar het noordelijke plandeel wordt bepaald door een fietsroute met daarlangs een groenzone en een kleine grondwal. Deze fietsroute maakt een verbinding tussen de Ooyerhoekseweg en het fietspad langs de Den Elterweg.

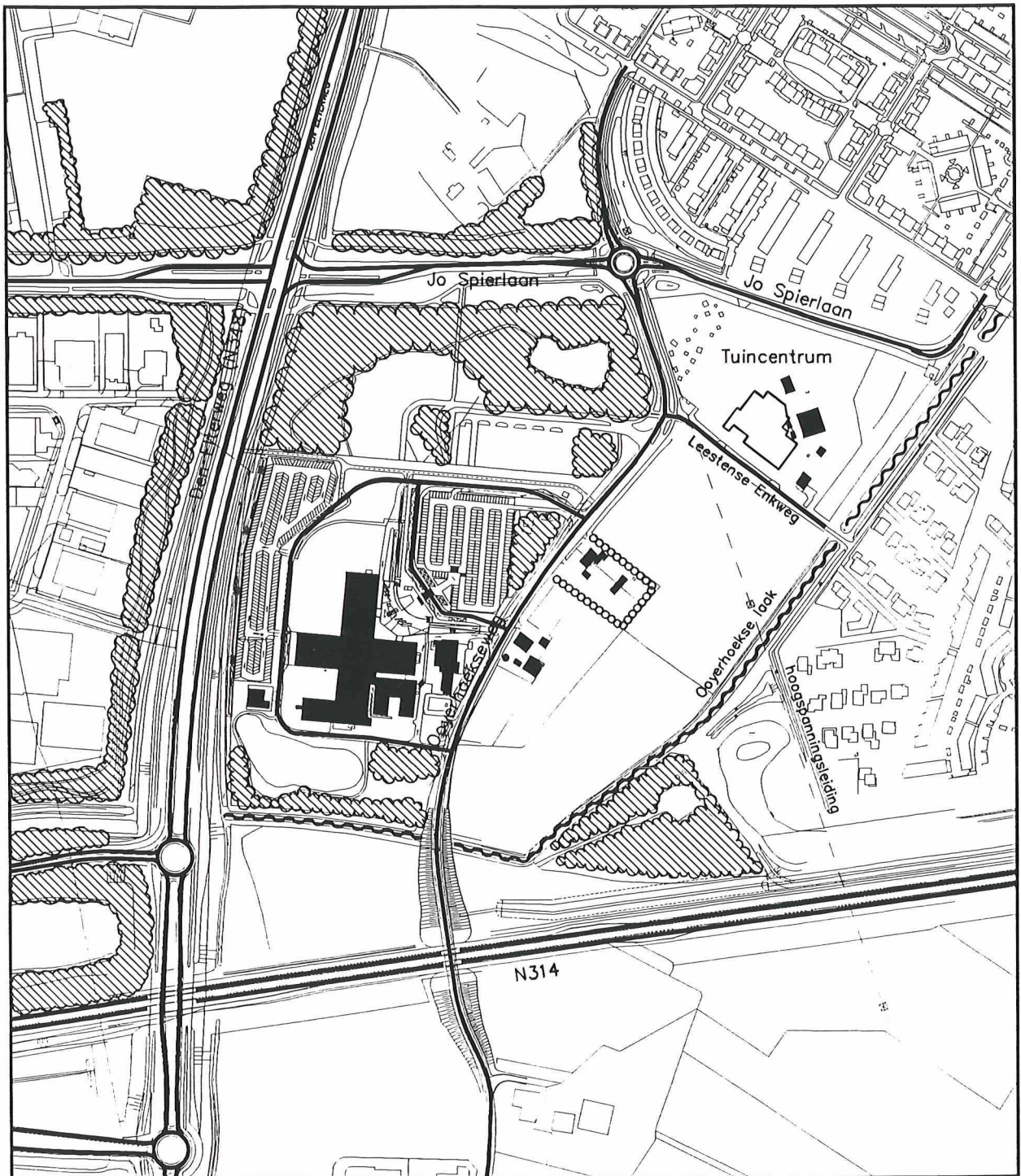
De meeste bomen van het noordelijk bosplantsoen zijn van een te geringe kwaliteit en omvang om opgenomen te worden in het nieuwe woongebied. Van de waardevolle bomen wordt bekeken of deze kunnen worden ingepast of kunnen worden verplaatst naar elders binnen het woongebied.

Het zuidelijke deel van het plangebied (ten oosten van de Ooyerhoekseweg) is in gebruik als weiland. De bestaande bebouwing langs de Ooyerhoekseweg blijft gehandhaafd en wordt in het nieuwe woongebied ingepast. De zuidelijk gelegen, voormalige boerderij was in gebruik als ambulance post. Nu deze functie is verplaatst naar het ziekenhuisterrein kan dit karakteristieke pand weer in gebruik worden genomen voor bewoning en is in het plan dan ook als zodanig bestemd. Ten noorden hiervan ligt een groot, met groen omzoomd, perceel met hierop een dubbele woning.

In dit plan wordt de mogelijkheid geboden om, naast het bestaande pand, drie nieuwe vrijstaande woningen op het perceel te bouwen. Met handhaving en aanvulling van het groen ontstaat hiermee een "groene kamer" met daarbinnen losse bebouwingsobjecten. Alle woningen worden direct ontsloten vanaf de Ooyerhoekseweg.

De Ooyerhoekse Laak vormt de natuurlijke begrenzing aan de zuidoostzijde van dit plandeel. De Laak biedt aanknopingspunten voor "wonen aan het water" en dient betekenis te krijgen als natte ecologische verbinding.

Het totale plangebied bedraagt ongeveer 9,5 hectare (inclusief de bestaande bebouwing). De hoogteligging van het noordelijk deel verloopt van 6,35 m +NAP (noordwest hoek) tot maximaal 8,25 m +NAP (zuidoosthoek). In de nabijheid van de Ooyerhoekse Laak (het zuidelijke deel) komen maaiveldhoogtes voor van 6,40 à 6,70 m +NAP.



0 25 50 100

figuur 1

Bestaande situatie



het noordelijke plandeel: Laaksche laan



het zuidelijke plandeel: Laaksche veld

Vervolgens loopt het maaiveld op in de richting van de Ooyerhoekseweg tot 7,50 à 8,90 m +NAP. Ter plaatse van de bestaande bebouwing bedraagt de hoogte ongeveer 8,70 m +NAP.

2.2. Juridische regelingen en eigendomssituatie

Voor het plangebied vigeert op dit moment het bestemmingsplan "Leesten-West", dat door de raad bij besluit van 28 oktober 1991, no 15 is vastgesteld en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 17 juni 1992, no. RG 91.66396. In beroep heeft de Kroon het bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit d.d. 7 december 1993 no. 93.010002. Conform de bestaande situatie is destijds het noordelijke plandeel bestemd als "Ziekenhuis" en is het oostelijk plandeel overwegend bestemd als "Agrarisch gebied".

Aan de oostzijde grenst het plangebied direct aan het bestemmingsplan "Leesten-West, 1e herziening", dat door de raad bij besluit van 19 december 1994 is vastgesteld en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 10 juli 1995 no. RG 95.3905.

De gronden waarop het nieuwe woongebied ontwikkeld wordt zijn in eigendom van de Stichting Het Spitaal. De realisering van het plan is in handen van de V.O.F. Het Laaksche Veld: een samenwerkingsverband tussen Mabon en Johan Matser Projectontwikkeling. De wijze van samenwerking, en de hieruit voortvloeiende randvoorwaarden en realisatie-eisen, tussen de gemeente Zutphen en de Stichting Het Spitaal zijn vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst.

2.3. Zones en leidingen

Geluidhinder wegverkeer

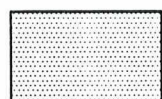
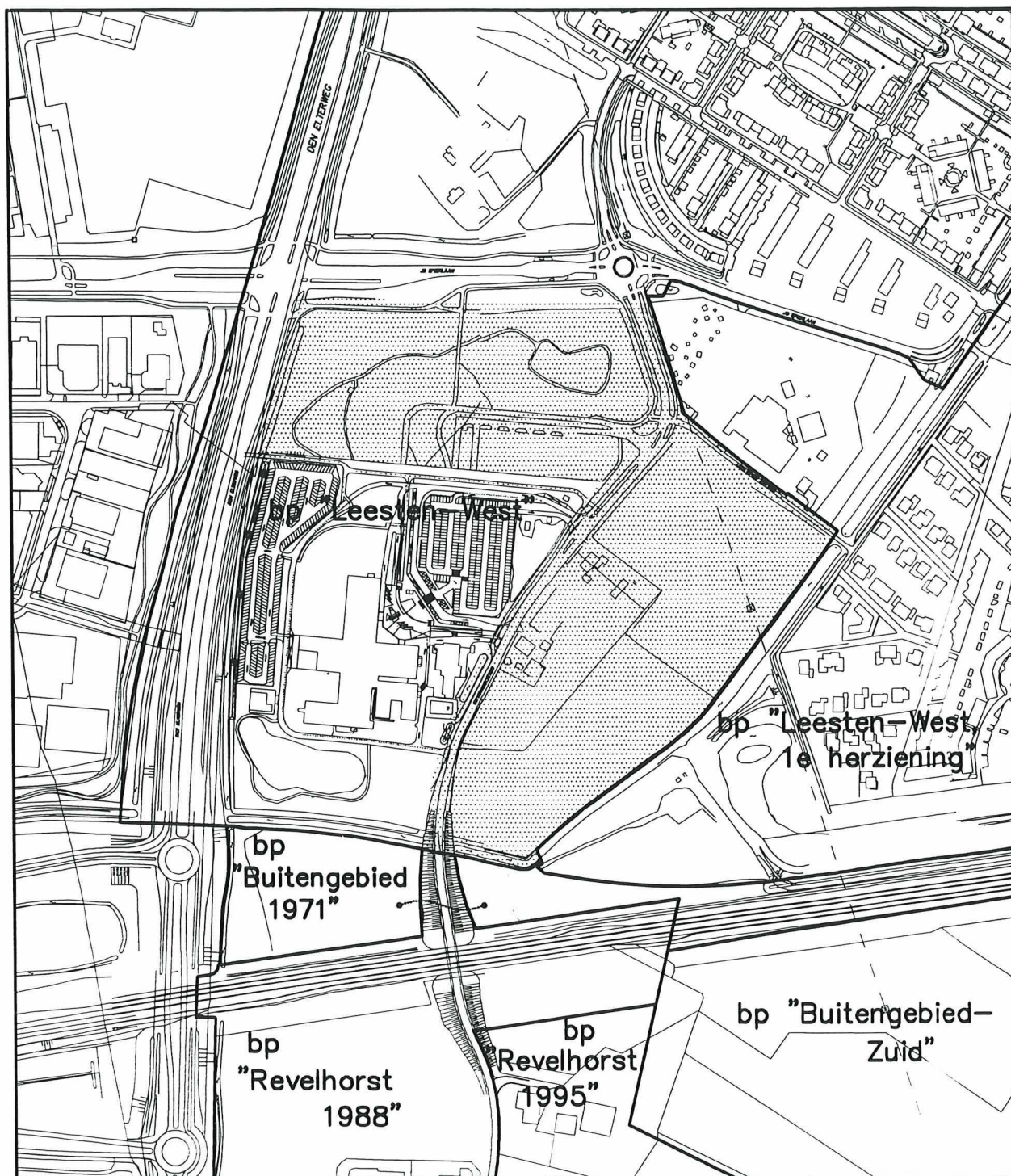
Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen met één of twee rijstroken gelegen in stedelijk gebied een geluidszone van 200 meter aan beide zijden van de weg. Binnen deze zone moet worden onderzocht of de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschrijdt.

Een deel van de nieuw te bouwen woningen ligt binnen de geluidszones van de provinciale wegen N314 en N348 (ten zuiden en westen van het plangebied), de Jo Spierlaan en de Ooyerhoekseweg.

Voor deze wegen is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vermeld in paragraaf 4.1. van dit plan. De overige wegen binnen het plangebied zullen uitgevoerd worden als 30 km/uur gebied.

Hoogspanningsleiding

Over het noordoostelijk deel van het gebied loopt een 150 kV hoogspanningsleiding. Evenals bij de planvorming van Leesten dient voor het onderhavige plan rekening gehouden te worden met een bebouwingsvrije zone van 45 m (2x22,5 m). De percelen onder de hoogspanningslijnen zijn belast met een zakelijk recht van opstal, waardoor enkele gebruiksbeperkingen van toepassing zijn.



plangebied "Het Laaksche Veld"



0 25 50 100

figuur 2

Juridische regelingen

Leidingen

Via het plangebied loopt een aantal leidingen (gas en riolering) naar het ziekenhuis en het bedrijventerrein Revelhorst. Ten behoeve van de voorziene planontwikkeling dienen deze leidingen omgelegd te worden door of buiten het plangebied.

2.4. Archeologisch onderzoek

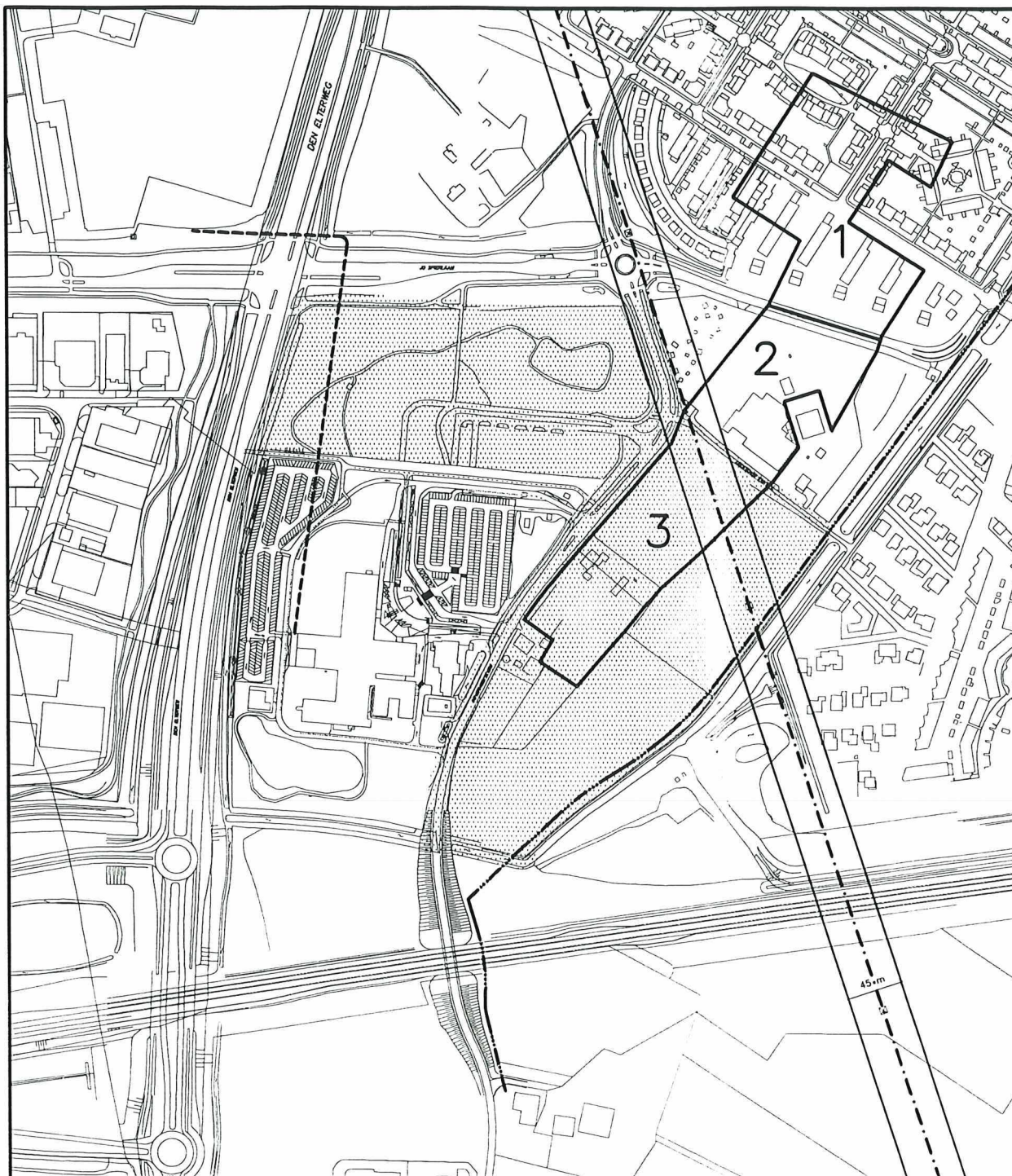
Het plangebied "Het Laaksche Veld", is gelegen in het middeleeuwse nederzettingsgebied Eme. Het noordelijke nederzettingsterrein aan weerszijden van de voormalige Ooyerhoekseweg is in de periode 1990 t/m 1995 archeologisch onderzocht. Op deze plaats is de wijk Ooyerhoek verzezen.

Het archeologisch onderzoek heeft tot nu toe een uniek beeld gegeven van de nederzettingsgeschiedenis van de Romeinse Tijd tot in de Late Middeleeuwen (van ca. begin jaartelling tot 1300). In 1996 verscheen een boek over dit onderzoek, getiteld "Leesten en Eme, Archeologisch onderzoek naar verdwenen nederzettingen bij Zutphen" (Kampen 1996).

De opgravingen werden aan de zuidzijde begrensd door de erfscheiding van het Tuincentrum "Ooyerhoek" langs de Jo Spierlaan. Op het zuidelijke onderzoeksterrein werden gebouwen, waterputten, bijgebouwen en mobiele vondsten gedaan van de erven uit de laat-Romeinse Tijd en de Vroege Middeleeuwen (3e t/m 8e eeuw). De nederzettingssporen zetten zich voort op het terrein van het tuincentrum. Aangezien alle sporen van Eme aangetroffen werden op de smalle hoge zandrug langs de Ooyerhoekseweg is het te verwachten dat de hoge zandrug tussen de Leestense Enkweg en boerderij de Zandkamp ook resten bevat van bewoning in Eme.

- De niet-opgegraven intacte vindplaats onder het tuincentrum is bij de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort geregistreerd als vindplaats en aandachtsgebied. Het terrein is ca. 7.000 m² groot. Het opofferen van deze belangrijke vindplaats zonder onderzoek is voor de Rijksdienst en de gemeentelijk archeoloog onbespreekbaar.
- Over het terrein ten zuiden van de Leestense Enkweg en aan de Ooyerhoekseweg tot de Zandkamp is onvoldoende bekend om in te schatten hoeveel ervan opgegraven zou moeten worden. Dit zou uit prospectief onderzoek moeten blijken. Dit terrein is ca. 15.000 m² groot. Uit de resultaten van dit vooronderzoek kan een overwogen keuze uit de vindplaatsen gemaakt worden.
- Het lage terrein ten oosten van de zandrug tot aan de Ooyerhoekse Laak is archeologisch niet van waarde.
- Het terrein ten zuiden van de Jo Spierlaan en ten westen van de Ooyerhoekseweg is eveneens archeologisch niet van waarde.

Derhalve wordt voorgesteld om op het terrein ten zuiden van de Leestense Enkweg, groot 15.000 m², prospectief onderzoek te laten plaatsvinden op zo kort mogelijk termijn om inzicht te krijgen in de archeologische waarde van het terrein.



plangebied Het Laaksche Veld

- hoogspanningsleiding
- .-.- gas- en rioolpersleiding Revelhorst
- riolering ziekenhuis

- 1 archeologisch onderzocht 1990 – 1995
- 2 archeologisch belangrijk terrein
- 3 mogelijk archeologisch belangrijk terrein



0 25 50 100

figuur 3

Zones en leidingen
Archeologisch onderzoek

Pas dan kan een inschatting van de opgravingskosten gemaakt worden. Dit onderzoek kan worden uitgevoerd door de Stichting Regionaal Archeologisch ArchiveringsProject (RAAP) te Amsterdam. Zij hebben een vergelijkbaar onderzoek in het grotere gebied Leesten-Oost (Looërenk) verricht. De kosten van dit prospectieve onderzoek bedragen ca. f 9.000,-- en moeten gezien worden als een onderdeel van de totale bouwrijpmaken-kosten van het hele plangebied.

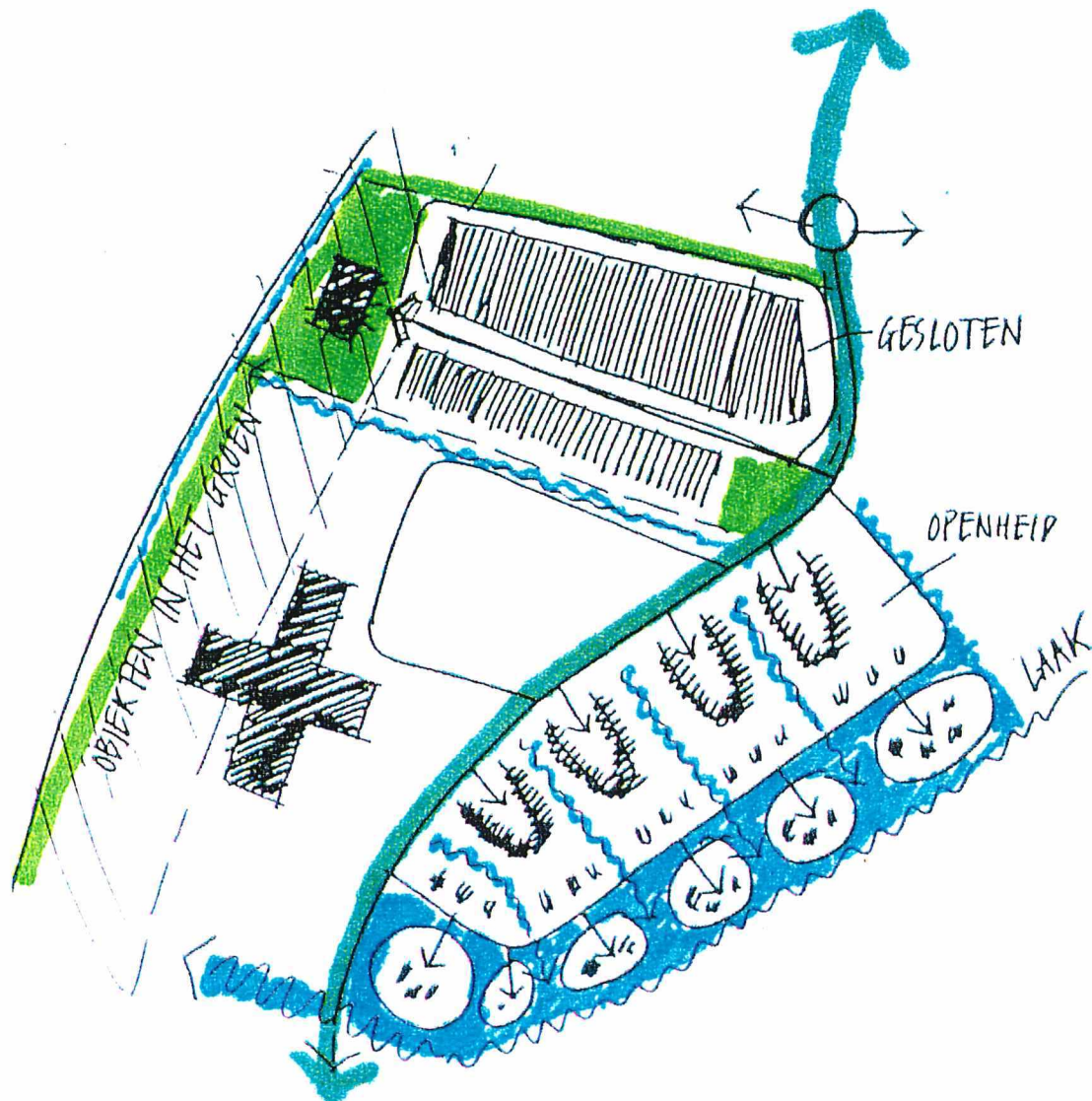
3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied Het Laaksche Veld dient beschouwd te worden als een onderdeel van de "Stadsrandzone" langs de Den Elterweg. Aan de westzijde van deze zone ligt Zutphen-stad en aan de oostzijde bevindt zich het stedelijk gebied Leesten/Warnsveld.

Het te ontwikkelen gebied wordt derhalve niet opgevat als een voortzetting van het woongebied Leesten-West maar als een op zichzelf staand woongebied met een eigen ruimtelijke opzet.

De Ooyerhoekseweg deelt het plangebied in twee onderdelen: Laaksche laan (het noordelijke plandeel) en Laaksche veld (het zuidelijk plandeel). Beide plandelen liggen als enclaves aan de Ooyerhoekseweg en vereisen vanuit hun positie in het stedelijk landschap een eigen benadering. Elk plandeel wordt gekenmerkt door een eigen sfeer, karakter en invulling.



De plandelen zijn als volgt te typeren:

Laaksche laan:

- Mede vanuit de ligging in de zone langs de Den Elterweg kent dit plandeel een compacte en stedelijke uitstraling.
- Een sterk samenhangende opzet met een gesloten bebouwingsstructuur waarbij het accent ligt op het niveau van het bouwblok.
- De gemiddelde bebouwingshoogte bedraagt 3 à 4 lagen.

Laaksche veld

- Dit plandeel tussen de Ooyerhoekseweg en de lager gelegen Ooyerhoekse laak wordt gekenmerkt door een meer open en landelijk karakter.
- Een opzet met verschillende planelementen met een open bebouwingsstructuur waarbij het accent ligt op het niveau van de woning of een cluster van woningen.
- De gemiddelde bebouwingshoogte bedraagt 1 à 2 lagen.

3.2. De Planelementen

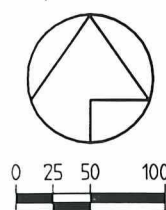
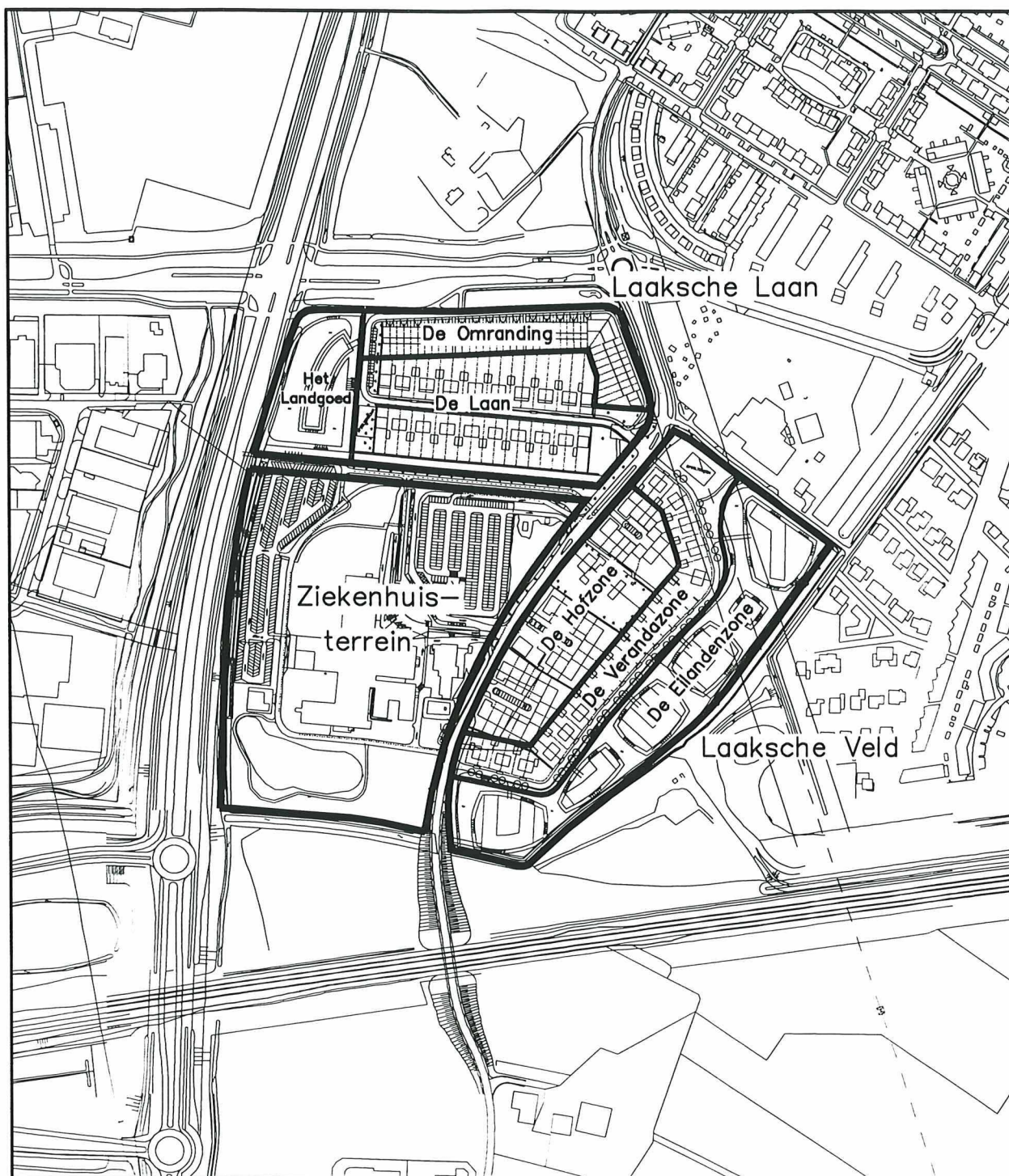
Beide plandelen zijn nader onderverdeeld in verschillende planelementen. Elk planelement kent een eigen verkavelingsprincipe, woningtypologie en architectuur.

De planelementen van de Laaksche laan

Het landgoed is het vooruitgeschoven bebouwingsaccent in de zone langs de Den Elterweg en markeert als zodanig de entree van Leesten. Deze ligging, mede in relatie tot het ziekenhuis, vraagt om een stedelijk gebaar (5 tot 7 bouwlagen). Het door water omringd gebouw bestaat uit een bouwblok met gestapelde woningen. Het vormt het meest representatieve gebouw van het woongebied, wat dient weerspiegeld te worden in de zorgvuldige architectonische uitwerking. Het parkeren ten behoeve van de bewoners dient inpandig te worden opgelost (in de onderbouw). Vanuit het plangebied dient het gebouw gezien te worden als de formele beëindiging van de laan.

De omranding wordt gevormd door een in een rij geschakelde "stadswoningen" in 4 lagen. De woningen hebben een half verdiepte garage/berging en de entree en de woonkamer op de eerste verdieping (bel-etage). Door deze schakeling ontstaat een sterk wandvormig bouwblok langs de Jo Spierlaan. De bebouwingswand is geleed door kleine verspringingen ter plaatse van de doorgangen naar het achterpad. De hoek Jo Spierlaan-Ooyerhoekseweg wordt geaccentueerd door een bijzondere hoekoplossing met woningen op de eerste verdieping en kantoor-/praktijkruimte op de begane grond.

De laan bestaat uit een rij vrijstaande twee-onder-een-kap-villa's in een rooilijn. De zijtuinen van de eindwoningen worden begrensd door een haag. Het brede gazonprofiel aan de voorzijde, de verschijningsvorm van de architectuur en de bouwhoogte (3 lagen, inclusief kap) dienen het beoogde laankarakter te versterken. De garages zijn achter de woningen gesitueerd zodat er voldoende ruimte is voor twee auto's op eigen erf waardoor deze het laanprofiel niet domineren.



figuur 4

De Plandelen

De planelementen van het Laaksche veld

De hofzone bestaat uit drie hoven die direct ontsloten worden vanaf de Ooyerhoekseweg. Elk hof wordt gevormd door een cluster van geschakelde woningen in maximaal 2 bouwlagen. Op elke kavel dient één parkeerplaats gerealiseerd te worden. De vormgeving van het hof en de architectonische uitwerking van de woningen dienen het besloten karakter te benadrukken.

De verandazone bestaat uit een rij vrijstaande twee-onder-een-kap-villa's die worden ontsloten via een lusvormige weg vanaf de Ooyerhoekseweg. De woningen vormen het decor voor de woningen van de eilandenzone. Evenals bij de woningen aan de laan zijn de garages naar achteren geplaatst zodat voldoende ruimte ontstaat voor tenminste twee auto's op eigen erf.

De eilandzone wordt gevormd door vijf eilanden in een verbrede laak. De woningen op elk eiland kunnen bestaan uit vrijstaande of geschakelde woningen. De woningen zijn gesitueerd aan een gemeenschappelijke voorruimte en liggen aan de achterzijde direct aan het water. De beoogde open en transparante invulling van deze zone vereist, daar waar mogelijk, een verkaveling waarbij doorzicht vanaf de eilanden in zuid-oostelijke richting gewaarborgd wordt. Vanwege de beperkte ruimte en het gewenste beeld dient iedere woningen voorzien te zijn van een ruime garage/berging die onderdeel uitmaakt van de bebouwingsmassa. De bouwhoogte van de woningen op de drie zuidelijke eilanden is beperkt tot 2 lagen, eventueel met opbouw. Voor de twee noordelijke eilanden geldt dat de bouwhoogte van de woningen beperkt is tot 1 bouwlaag.

3.3. Het woningbouwprogramma

Het verkavelingsplan voorziet in het volgende programma:

woonvorm	aantal woningen	differentiatie %
appartementen (vrije sector)	29	14
geschakelde woningen (vrije sector)	95	46
twee-onder-één-kapwoningen (vrije sector)	72	35
vrijstaande woningen (vrije sector)	10	5
totaal	206	100

Dit programma is gebaseerd op het principe-verkavelingsplan. In de aantallen en verdeling kunnen dus nog wijzigingen optreden naar aanleiding van de ontwikkeling van concrete bouw- en inrichtingsplannen.

In de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4 van de voorschriften) is het maximaal aantal te bouwen woningen per bestemming/deelgebied bepaald. Wanneer deze maxima worden opgeteld, bedraagt het aantal te bouwen woningen voor het hele plangebied maximaal 240.

Daarnaast wordt in de voorschriften de mogelijkheid geboden om op bestaande percelen

aan de Ooyerhoekseweg in totaal drie vrijstaande woningen te bouwen.

3.4. Voorzieningen en bedrijvigheid

Binnen het plangebied is geen ruimte gereserveerd voor voorzieningen. Voor winkels, scholen en andere voorzieningen is men aangewezen op de bestaande of geplande voorzieningen in Warnsveld en Leesten (of elders in Zutphen).

Binnen relatief geringe afstand zijn voldoende voorzieningen aanwezig. Een goede bereikbaarheid dient met name voor het langzaam verkeer gewaarborgd te worden.

Het plan biedt, middels een vrijstelling in de voorschriften, mogelijkheden voor de realisering van een praktijkruimte bij de woning, waarbij de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 80 m². Voor de woningen in de eilandenzone is deze vrijstelling niet opgenomen. Gezien de beperkte buitenruimte door de ligging aan het water en de eventueel te verwachten extra parkeerdruk wordt de bouw van een praktijkruimte niet mogelijk c.q. wenselijk geacht.

In het planelement "De omranding" zijn, op de hoek Jo Spierlaan-Ooyerhoekseweg, twee woningen met een kantoor-/praktijkruimte in het bouwplan opgenomen.

3.5. Groen en water

Met de ontwikkeling van het woongebied Het Laaksche Veld worden geen grootschalige groenelementen aan de groenstructuur toegevoegd. De kwaliteit van het nieuwe woongebied wordt in belangrijke mate bepaald door de positie ten opzichte van groene gebieden in de directe omgeving en de wijze waarop nieuwe groenelementen in het woongebied hierop aansluiten. Bij de verdere uitwerking van het plan dient er rekening mee gehouden te worden dat wegbermen en oevers een dusdanige maatvoering en inrichting krijgen, dat deze een wezenlijke bijdrage leveren aan de groen- en ecologische structuur.

Het noordelijk deel Laaksche Laan maakt onderdeel uit van de groenzone langs de Den Elterweg met aan de noordzijde de groene omgeving rond het landhuis 't Ooye en aan de zuidzijde de groene inrichting rond het ziekenhuis. De koppeling tussen deze gebieden wordt binnen het plangebied gemaakt middels een waterpartij met daarin een solitair gebouw en een bomenrij als overgang naar het achterliggende woongebied.

Het zuidelijk plandeel Laaksche veld sluit aan de oostzijde direct aan op de Ooyerhoekse laak en het groengebied tussen het woongebied de Enk en de N314. Door de laak te verbreden wordt de betekenis als natuurlijk en ruimtelijk element vergroot en wordt een nieuwe overgang gecreëerd naar het aanliggende gebied. Door de aanzienlijke verbreding kan dit worden gecombineerd met specifieke woonvormen omringd door water.

Waar mogelijk zullen de oevers van beide nieuwe waterelementen natuurlijk worden ingericht. Daarnaast zullen deze tevens een lozings- en bergingsfunctie hebben voor het oppervlakte water van de aangrenzende gebieden.

Voor het groen binnen het plangebied geldt dat deze overal dient ter versterking van de stedenbouwkundige opzet. Dit komt met name tot uiting in de bomenrijen langs de wegen

door het woongebied.

Daarnaast zijn verspreid over het gebied twee kleinere groen- en speelplekken opgenomen. Deze bieden vooral speelmogelijkheden voor de kleinste kinderen in de directe woonomgeving.

Op kwetsbare locaties waar zijdelingse perceelsgrenzen aansluiten op het openbaar gebied zijn hagen in het plan opgenomen. Hiermee wordt beoogd een uniforme, groene erfscheiding tot stand te brengen.

3.6. Verkeer en vervoer

Autoverkeer

Het woongebied Het Laaksche Veld wordt voor het autoverkeer via de Den Elterweg en de Jo Spierlaan ontsloten vanaf De Ooyerhoekseweg. Naar aanleiding van de herinrichting van het ziekenhuisterrein en de ontwikkeling van het nieuwe woongebied zal het profiel van de Ooyerhoekseweg worden gewijzigd. Ten zuiden van het noordelijke kruispunt verandert het profiel in een weg van 6 meter breed met vrijliggende fietspaden in een weg van 4 meter breed met fietsstroken. Deze nieuwe indeling sluit beter aan bij de functie van de weg. De totale profielmaat, inclusief groen/bermen, blijft ongewijzigd. Ter hoogte van het viaduct over de N314 is de Ooyerhoekseweg afgesloten voor autoverkeer.

De woningen van het plandeel Laaksche laan worden ontsloten via een ringweg die na de bocht wordt aangesloten op de Ooyerhoekseweg. Op ditzelfde punt bevindt zich de noordelijke aansluiting van de lus die de woningen van het Laaksche veld ontsluiten. De zuidelijke aansluiting hiervan ligt direct ten noorden van het talud van het viaduct over de N314. De hoven langs de Ooyerhoekseweg worden direct ontsloten vanaf deze weg.

De wegen binnen de plandelen worden ingericht als 30 km/uur-zone. Deze status komt tot uiting in de profielmaat en aanleg van snelheidsremmende voorzieningen.

De Leestense Enkweg is voor motorvoertuigen afgesloten ter hoogte van de Ooyerhoekse laak en ontsluit alleen de aan de noordzijde gelegen functies (o.a. tuincentrum). De weg heeft geen betekenis als auto-ontsluiting voor het nieuwe woongebied.

Parkeren

Het parkeren zal in de planuitwerking zorgvuldig worden mee-ontworpen. Naast het benodigde aantal parkeerplaatsen is het van belang dat het beoogde ruimtelijk beeld niet gedomineerd wordt door geparkeerde auto's.

De parkeernorm bedraagt 1,25 parkeerplaatsen per woning, inclusief parkeren op eigen erf. In de voorschriften is bepaald dat per woningtype de volgende verdeling plaatsvindt van parkeerplaatsen op eigen en openbaar terrein:

- vrijstaande en halfvrijstaande woningen:
2 parkeerplaatsen/woning op eigen terrein en
0,25 parkeerplaats/woning op openbaar terrein;
- woningen in hof- en eilandenzone:
1 parkeerplaats/woning op eigen terrein en
0,25 parkeerplaats/woning op openbaar terrein;
- "Het Landgoed":
minimaal 1 parkeerplaats/woning op het geprojecteerde eiland ter plaatse van het op

de kaart aangegeven "markant gebouw" en
0,25 parkeerplaats/woning nabij toegangswegen naar eiland.

Langzaam verkeer

Langs het plangebied lopen de volgende doorgaande hoofdfietsroutes:

- de verbinding tussen Leesten en Zuidwijken via de gelijkvloerse kruising Jo Spierlaan-Den Elterweg;
- de verbinding tussen Warnsveld en Revelhorst via de Ooyerhoekseweg en het viaduct over de N314;
- de kortsluiting tussen de Ooyerhoekseweg en deelgebied de Enk via de Leestense Enkweg;
- de kortsluiting tussen de Ooyerhoekseweg en het fietspad langs de Den Elterweg via de nieuwe route over het terrein van het ziekenhuis.

Deze hoofdroutes worden aangevuld met enkele kortsluitingen naar de plandelen toe, waaronder twee tussen de Jo Spierlaan en Laaksche Laan (Noord-West en Noord-Oosthoek plangebied). Dit alles resulteert in een directe bereikbaarheid van alle omliggende gebieden en voorzieningen.

Openbaar vervoer

Door de nabije ligging van het ziekenhuis kent het nieuwe woongebied een goede ontsluiting via het openbaar vervoer.

De belangrijkste lijnvoering van bussen bestaat uit de volgende diensten:

- lijn 52 Zutphen-Steenderen-Doetinchem
frequentie: 1 maal per 2 uur (in de spits 1 maal per uur);
- lijn 80 Cityliner Zutphen-Warnsveld
frequentie: 1 maal per halfuur (maandag t/m zaterdag).

Daarnaast passeren nog enkele buslijnen met een beperkte dienstregeling:

- lijn 98 Eerbeek-Warnsveld;
- lijn 193 Buurtbus Zutphen-Vorden;
- lijn 252 Taxiliner Zutphen-Doetinchem;
- lijn 280 Taxiliner Zutphen-Vorden.

De halteplaatsen die hierbij van belang zijn liggen langs de Jo Spierlaan en op het ziekenhuisterrein.

4. REALISATIE-ASPECTEN

4.1. Wegverkeerslawaaï

Voor de geprojecteerde woningen binnen het plangebied is geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer bepaald. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Akoestisch adviesbureau Van der Boom BV en is als bijlage bij deze Toelichting toegevoegd (rapportnummer 97.267.2 van 1 december 1997).

Verkeersgegevens

De verkeersintensiteiten voor het maatgevende jaar zijn gebaseerd op het in 1996 vastgestelde Verkeerscirculatieplan (VCP) en recente gegevens van de provincie Gelderland.

Berekeningsresultaten

Alle waarden zijn inclusief aftrek artikel 103 Wet geluidhinder

Wegvak	Max. Geluidsbelasting L _{Aeq} in dB(A), etmaal			Afstand 50-dB(A)- contour [m] h=4.5 m	Grens- waarde Wgh
	1.5 m	4.5 m	7.5 m		
N314, zonder geluidswal	55	56	-	275	55
N314, met geluidswal 3 m	51	53	-	120	55
N348, punt 1	61	63	63	± 125	65
N348, punt 2	59	61	62	± 125	65
Jo Spierlaan	52	53	54	44	65
Ooyerhoekseweg	< 50	< 50	< 50	9	65

Op 17 november is er overlegd met een medewerker van de Provincie Gelderland, de projectontwikkelaars en een vertegenwoordiging van de afdelingen REO en Milieu van de gemeente Zutphen. In dit overleg is aangegeven dat de huidige situering van de eerste lijnsbebouwing langs de N348 akoestisch ongewenst is. Een afscherming is om stedenbouwkundige redenen niet gewenst. Er is gekozen voor een vergroting van de afstand van de woonbebouwing tot de N348. De woningbouw langs de N348 dient achter de 62 dB(A)-contour gesitueerd te worden. Hiertoe is in het bestemmingsplan de grens van de bestemming "Woondoeleinden" vastgelegd op dezelfde lijn als de 62 dB(A)-contour, zoals die is bepaald in het akoestisch onderzoek.

Voor de woningen binnen de geluidsinvloed van de N314 werd opgemerkt dat de geluidsbelasting maximaal 55 dB(A) mag bedragen.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde voor de woningen langs de N314, N348, en de Jo Spierlaan wordt overschreden. Voor deze geprojecteerde woningen moet de gemeente een hogere grenswaarde bij de provincie Gelderland aanvragen, tenzij via afscherming de geluidsbelasting kan worden verlaagd. Voor de woningen ten noorden van de N314 gebeurt dit door de bestaande geluidswal bij Leesten-West door te trekken tot de Ooyerhoekseweg zoals is aangegeven op de plankaart.

De gemeenteraad van Zutphen kan het bestemmingsplan pas vaststellen als een verzoek om hogere grenswaarden is goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten van Gelderland. Ontheffing tot een hogere grenswaarde is verleend door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 3 mei 1999, no. MW 99.4104.

Bij de aanvraag om bouwvergunning moet voor de woningen een akoestisch onderzoek worden ingediend. Uit dit onderzoek moet blijken welke akoestische voorzieningen nodig zijn om aan de binnengeluidswaarde uit het Bouwbesluit te kunnen voldoen.

4.2. Milieu-aspecten bedrijvigheid

Ziekenhuis Het Spitaal

Het plangebied ligt in de nabijheid van het ziekenhuis Het Spitaal. Deze instelling is vergunningplichtig in het kader van de Wet milieubeheer. De gemeente Zutphen is het bevoegd gezag in het kader van de milieuvergunning. Om de invloed van Het Spitaal op het plangebied goed te kunnen inschatten is een nader onderzoek ingesteld door Akoestisch adviesbureau Van der Boom BV. Het rapport (rapportnummer 97.314.r2 van 26 januari 1998) is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

Uit het rapport blijkt dat aan de grenswaarde zoals gesteld in de milieuvergunning voldaan kan worden. Hierbij is ook rekening gehouden met wegverkeer van en naar de instelling.

Bedrijventerrein De Revelhorst

Het bedrijventerrein De Revelhorst is op $\pm$ 200 meter ten zuiden van het plangebied gelegen. In het vigerende bestemmingsplan zijn de bedrijfscategorieën 1 t/m 3 mogelijk. De afstand tot het plangebied in samenhang met de milieuvoorschriften zoals deze voor de bedrijven gelden zijn voldoende om nadelige invloed van het bedrijventerrein op het plangebied te voorkomen.

4.3. Bodemverontreiniging

Voor het te wijzigen plangebied is een verkennend en een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn door Fugro Milieu Consult B.V. uitgevoerd en gerapporteerd in de rapportnummers B-6705/110 en B-6705/111 van respectievelijk 20 december 1996 en 22 mei 1997.

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd volgens de NVN 5740 richtlijnen. Het aanvullende

onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van enkele verhoogd aangetroffen parameters tijdens het verkennend onderzoek.

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de onderzoeksresultaten.

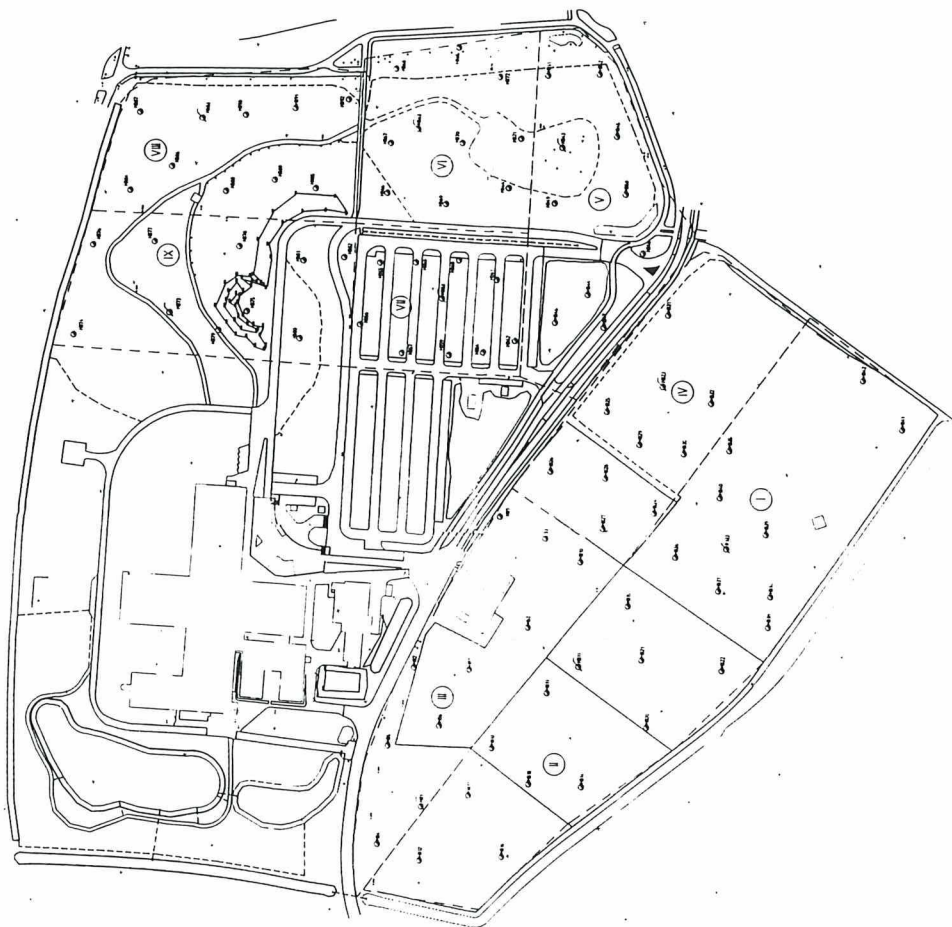
Het Plangebied

Het te wijzigen plangebied is gelegen ten noorden en ten oosten van "het Spitaal" te Zutphen. Ten behoeve van het bodemonderzoek is het plangebied opgedeeld in een negental deelgebieden. Het plangebied ten noorden van "het Spitaal" (deelgebieden vijf tot en met negen) ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied "Vierakker".

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7,5 hectare.

De locatie is in het verleden agrarisch gebruikt en is voor het noordelijk gelegen deel momenteel in gebruik als parkeerplaats en bosplantsoen.

In het te onderzoeken plangebied zijn momenteel 2 voormalige boerderijen gesitueerd.



Verontreiniging Bodem

Grond

Zintuiglijk zijn in enkele deelgebieden tot een diepte van circa 0,5 meter kooldeeltjes waargenomen en tot een diepte van circa 2,0 meter puinresten geconstateerd. Daarnaast komen in de bodem veel houtresten voor tot een diepte van circa 2,0 meter. In twee van de

negen deelgebieden zijn zintuiglijk sporen van olie waargenomen.

In de bovenste halve meter is, in het verkennende bodemonderzoek, in het deelgebied acht een verhoogd gehalte aan kwik gemeten, gelijk aan de tussenwaarde voor nader onderzoek. Daarnaast zijn aan arseengehalten boven de tussenwaarde voor nader onderzoek gemeten in de deelgebieden één en twee. Bij uitsplitsing van de mengmonsters met de verhoogde kwik- en arseengehalten zijn voor de stof kwik geen gehalten gemeten boven de streefwaarde en voor arseen varieerden de gehalten van rond de streefwaarde tot boven de interventie-waarde van de Wet bodembescherming.

In de ondergrond is in deelgebied zeven een licht verhoogd gehalte aan kwik boven de streefwaarde en in deelgebied acht een licht verhoogd gehalte aan arseen boven de streefwaarde uit de Wet bodembescherming gemeten.

Voor de overige onderzochte stoffen zijn voor zowel de bovengrond als de ondergrond geen verhoogde gehalten boven de streefwaarde uit de Wet bodembescherming gemeten.

Grondwater

Over het algemeen bevond het grondwater zich tijdens de onderzoeken tussen de 0,50 en 1,50 meter minus maaiveld. In een enkel geval is een lagere grondwaterstand gemeten. Maximaal is een grondwaterstand van 2,90 meter minus maaiveld gemeten. In het grondwater zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Van de onderzochte stoffen zijn tijdens het verkennende onderzoek in de deelgebieden één tot en met drie licht verhoogde gehalten aan arseen boven de streefwaarde gemeten en in deelgebied zeven is een licht verhoogd gehalte aan chroom boven de streefwaarde uit de Wet bodembescherming gemeten. Voor de overige onderzochte stoffen zijn geen gehalten boven de streefwaarden uit de Wet bodembescherming gemeten.

Toetsingen

Uit de gegevens blijkt dat in de ondergrond ter plaatse van deelgebied zeven voor kwik en ter plaatse van deelgebied acht voor arseen de streefwaarde uit de wet bodembescherming wordt overschreden. Daarnaast is in de bovenste 0,5 meter ter plaatse van de deelgebieden één en twee voor arseen de interventiewaarde uit de Wet bodembescherming overschreden.

Gezien de ligging van het plangebied en de samenstelling van de grond, bruinkleurige klei en het voorkomen van roest en oerlagen, wordt er van uit gegaan dat hier sprake is van een van nature aanwezig arseen. Dit wordt bevestigd door het van nature voorkomen van arseen in de nabije omgeving. Ook op basis van het historisch onderzoek is er geen aanleiding om te verwachten dat arseen, anders dan van nature aanwezig, voorkomt.

Het van nature voorkomen van arseen valt niet onder de Wet bodembescherming.

De actuele verspreidingsrisico's van de van nature aanwezig arseen in de grond zijn, gezien de gebondenheid aan de grond, verwaarloosbaar.

Bij het toetsen aan de VNG/RIVM-publicatie "Bouwen op verontreinigde grond" 1995 wordt met betrekking tot de volksgezondheid voor arseen en kwik de Maximaal Toelaatbaar

Deze waarden liggen lager dan de MTR-waarden (gebruiksspecifieke toetsingswaarden) voor wonen met (moes)tuin. De gebruiksspecifieke waarden voor wonen met (moes)tuin zijn voor arseen 150 mg/kg.ds (wonen met moestuin) en 680 mg/kg.ds (wonen met tuin). voor kwik zijn de gebruiksspecifieke waarden respectievelijk 44 en 200 mg/kg.ds.

De bij graaf werkzaamheden vrijkomende grond, met gehalten aan arseen en kwik boven de streefwaarde uit de Wet bodembescherming, dienen op milieu-hyginisch verantwoorde wijze te worden verwerkt. Bij verwerking van deze gronden binnen het onderzochte plangebied, is verwerking alleen mogelijk op de terreindelen waarbinnen de stofspecifieke waarden verhoogd zijn gemeten. Verwerking dient te geschieden in overleg met de Dienst Stadswork, afdeling Milieu van de gemeente Zutphen.

Conclusie

Op grond van de verkregen gegevens is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Het nemen van milieutechnische maatregelen in het kader van de Wet bodembescherming ten aanzien van de geplande woningbouw is derhalve niet aan de orde.

Bij toetsing van de verkregen gegevens aan de VNG/RIVM-publicatie "Bouwen op verontreinigde grond" 1995, blijkt dat voor de gemeten waarden de gebruiksspecifieke waarden niet worden overschreden. Voor de volksgezondheid van de toekomstige gebruikers van de locatie zijn geen actuele risico's te verwachten.

Op grond van de onderzoeksresultaten wordt het in bestemming te wijzigen plangebied "Het Laaksche Veld" geschikt geacht voor het beoogde doel.

4.4. Milieubeschermingsgebied

Algemene beleidsuitgangspunten

Op 1 maart 1995 is de Verordening grondwaterbeschermingsgebieden Gelderland vervallen. Deze verordening is vervangen door bepalingen en regels ter bescherming van het grondwater in de Provinciale Milieuverordening Gelderland (PmG). Een grondwaterbeschermingsgebied bestaat uit een waterwingebied en een beschermingsgebied daaromheen. Het grondwaterbeschermingsgebied voor Zutphen (drinkwaterpompstation Vierakker) is gelegen in een stedelijke omgeving. Om uitvoeringstechnische redenen is deze verordening niet van toepassing op stedelijke woningen. De bepalingen en (gebruiks)regels van de Provinciale Milieuverordening Gelderland zijn derhalve voor Zutphen formeel niet van toepassing.

Aangezien de gemeente Zutphen de doelstellingen als opgenomen in het Streekplan Gelderland 1996 en het Gelders Milieuplan voor de jaren 1996-2000 onderschrijft, is een op de verordening geënte regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de te beschermen zone binnen het gehele plangebied is in het bestemmingsplan mede de bestemming "Milieubeschermingsgebied" opgenomen.



Op het in de plantoelichting opgenomen kaartje zijn de grenzen van het waterwingebied en beschermingsgebied aangewezen. Het beschermingsgebied is gebaseerd op een verblijftijdzone van 25 jaar.

Het gemeentebestuur onderschrijft het beleid, zoals dat geldt voor grondwaterbeschermingsgebieden, om ervoor te zorgen dat grondwater op eenvoudige wijze duurzaam kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. Hierbij wordt uiteindelijk gestreefd naar verbetering van de kwaliteit van het grondwater als bron van drinkwaterwinning. Het gemeentelijk preventief ruimtelijk beleid voor grondwaterbeschermingsgebieden is erop gericht vestiging of uitbreiding van activiteiten die een groter risico inhouden voor de waterwinning te voorkomen ("stand still/step forward"-beginsel).

In het kader hiervan is in het bestemmingsplan, naast aanvullende begripsbepalingen, ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater in het plangebied, een aanlegvergunning voorgeschreven voor nader omschreven werken en/of werkzaamheden. Alvorens het gemeentebestuur een vergunning verleent voor die activiteiten dient vooraf advies te worden ingewonnen bij het waterleidingbedrijf. Bovendien is een bijzondere gebruiksbepaling in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij het behoudens vrijstelling van het gemeentebestuur, verboden is in het plangebied gebouwen op te richten. Ook hiervoor geldt dat vooraf een schriftelijk advies dient te zijn verkregen van het waterleidingbedrijf. Wanneer geen positief advies wordt verkregen kan het gemeentebestuur niet eerder vrijstelling verlenen dan nadat Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

Ten aanzien van het stimuleringsbeleid met betrekking tot grondwaterbeschermingsgebieden is een actualisering van een Plan van Aanpak in voorbereiding.

Aan de Grontmij is gevraagd de mogelijke gevolgen van woningbouw voor de grondwaterwinning op een rij te zetten. De Grontmij heeft daartoe een notitie opgesteld (d.d. 16 december 1997), waarin een overzicht wordt gegeven van de in dit kader relevante plannen, een inschatting wordt gemaakt van de risico's en een vergelijking daarvan in verschillende situaties. In hoofdstuk 3 van deze notitie worden de volgende conclusies en acties weergegeven.

Samenvatting en conclusies

Samenvattend kan onderstaande tabel worden opgesteld. Hierin staan alle relevante aspecten per situatie weergegeven.

Invloed op grondwaterbeschermingsgebied	Huidige situatie	Autonome ontwikkeling	Voorgenomen ontwikkeling
kwalitatief: milieuhygiënisch	ruimte voor 100 geparkeerde motor- voertuigen (mest), (bestrijdings- middelen)	ruimte voor 500 geparkeerde motor- voertuigen bedrijfsterrein (aro- maten, minerale olie, bestrijdingsmiddel)	ruimte voor 180 geparkeerde motor- voertuigen wonen in de wijk (aro-maten, minerale olie, bestrijdingsmid- del)
kwantitatief: aanvulling grondwa- tervoorraad	normale aanvulling	vermindering grond- wateraanvulling door 50% verhard opper- vlak	normale aanvulling door mitigerende maatregelen

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de woningbouwontwikkeling Laaksche Veld ten opzichte van de autonome ontwikkeling past binnen het step-forward principe dat Provincie hanteert bij de beoordeling van dergelijke plannen.

Op grond van bovenstaande conclusies wordt een aantal acties ondernomen:

1. Conform de bestaande praktijk bij uitvoering van civieltechnische werkzaamheden zal bij aanleg van de riolering gezorgd worden dat deze duurzaam dicht is volgens de Nederlandse Praktijk Richtlijn (NPR).
2. In het kader van preventieve bescherming zal de Gemeente in overleg met provincie en waterleidingbedrijf er voor zorgen dat de toekomstige bewoners voldoende worden voorgelicht over preventie en over te ondernemen stappen indien zij bodem- of grondwaterverontreiniging vermoeden. Hierbij wordt concreet gedacht aan:
 - extra informatie via verkoopbrochures (in samenwerking met de projectontwikkelaar);
 - extra informatie via een voorlichtingsfolder over wonen in een grondwaterontrekkingsgebied van de Provincie;
 - aandacht door de Gemeente voor de lokale agenda '21: samen op weg naar duurzaamheid van de lokale leefomgeving door de in Zutphen gehanteerde wijkaanpak.
3. In het woningbouwplan wordt uitgegaan van parkeren op het erf.
Gezien het geringe risico dat hiermee wordt gelopen, is het niet zinvol afdichtende maatregelen te treffen onder deze opritten/parkeerplaatsen op het erf en het afstromende water aan te sluiten op de DWA. Dit strookt met de conclusies in het rapport van TAUW, 1994. Hierin concludeert TAUW dat het aanbrengen van vloeistofdichte opritten gezien de hoge kosten niet uitvoerbaar zal zijn (zie blz 51).

4.5. **Civiel-technische aspecten**

Voor het toetsen van de werking van het waterhuishoudkundig systeem en het bepalen van de aanleghoogten, is door Grontmij een nat structuurplan (versie 19 december 1997) voor Het Laaksche Veld opgesteld. Dit plan is tot stand gekomen in overleg met de gemeente Zutphen, Het waterschap Rijn en IJssel, de provincie Gelderland en de Waterleidingsmaatschappij Oostelijk Gelderland.

Uitgangspunt is het ontwerpen van een duurzaam watersysteem, waarin eventuele problemen zoveel mogelijk binnen het eigen systeem worden opgelost.

Aanleghoogten

Zowel het oppervlaktewater als de grondwaterstand zijn maatgevend voor de aanleghoogten van de wegen en woningen. Uitgangspunt is de maatgevende grondwaterstand van 6,50 m +NAP voor het noordelijk en zuidelijke plandeel en een oppervlaktewaterpeil van 5,90 m +NAP.

Voor het noordelijk plandeel geldt dat het wegpeil minimaal 7,20 m +NAP dient te zijn. Bij dit wegpeil bedraagt het minimale vloerpeil van de woningen 7,50 m +NAP. Indien het vloerpeil (van een woning met kruipruimte) lager komt te liggen moeten er aanvullende maatregelen worden genomen. Bij de aanleg van garages onder de woning, in de met grondwater verzadigde zone (onder 6,70 m +NAP), moet worden uitgegaan van het aanbrengen van een waterdichte constructie of een (bemalen) drainagesysteem.

Voor het zuidelijk plandeel geldt dat het wegpeil ligt op 7,20 m à 7,30 m +NAP. Hierbij komt het vloerpeil van de woningen op 7,50 m +NAP te liggen. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen worden de woningen van de Verandazone iets hoger ten opzichte van het wegpeil aangelegd. De woningen van de Hofzone liggen bij voorkeur 0,30 m hoger dan het geldende wegpeil van de Ooyerhoekseweg (vloerpeil min. 7,20 m à 7,30 m +NAP).

Riolering

Het uitgangspunt is om al het regenwater volledig via een open systeem wordt afgevoerd. In dat geval resteert voor het riool alleen nog een droogwaterafvoer. Het DWA-rioolstelsel zal onder vrij verval lozen op het rioolgemaal Leesten.

Het verhard oppervlak van de wegen en het merendeel van de woningen van het noordelijk plandeel zal middels een stelsel van ondergronds gelegen leidingen (RWA-stelsel) direct afvoeren naar het open water aan de westzijde (langs de Den Elterweg). Er zal een infiltratie-put worden aangebracht om meekomend vuil uit het oppervlaktewatersysteem te houden.

Het verhard oppervlak van het zuidelijk plandeel wordt afgevoerd naar het open water van de verbrede Ooyerhoekse Laak. Voor een belangrijk deel van het gebied gebeurt dit middels een wadi-stelsel. De wadi's hebben een bergende en infiltrerende functie en voeren af naar de Ooyerhoekse Laak.

Open water

De waterkwaliteit van het open water kan optimaal worden door hiervan voldoende aan te leggen voor een zo groot mogelijk zelfreinigend vermogen, de aanleg van voldoende waterdiepte en een natuurvriendelijke inrichting van de oevers. Natuurvriendelijke oevers verhogen de kwaliteit van het leefmilieu en bieden betere leefomstandigheden aan de flora en fauna in het water en op de oever.

4.6. Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied Het Laaksche Veld wordt volledig door een projectontwikkelaar risicodragend in exploitatie gebracht.

De te maken kosten door de gemeente Zutphen worden via een exploitatie-overeenkomst op de projectontwikkelaar verhaald.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1. Algemeen

Het bestemmingsplan "Het Laaksche Veld" is een bestemmingsplan in de zin van artikel 10, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), zoals deze in 1965 van kracht werd, laatstelijk gewijzigd 25 september 1995 (Stb. 1995, 453).

Het bestemmingsplan bestaat uit een kaart, voorzien van een verklaring, en uit voorschriften, voor zover die voorschriften in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de inspraak.

Planvorm

Het onderhavige plan is een gedetailleerd bestemmingsplan met gedetailleerde bestemmingen, waaraan een beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in artikel 12, lid 1, onder a van het Besluit op de ruimtelijke ordening is toegevoegd.

Procedure

In de WRO is aangegeven welke procedure bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient te worden gevolgd.

Opzet en indeling voorschriften

De voorschriften zijn onderverdeeld in vier paragrafen, te weten:

- Paragraaf I - Algemene en technische bepalingen
- Paragraaf II - Beschrijving in hoofdlijnen
- Paragraaf III - Bestemmingsbepalingen
- Paragraaf IV - Aanvullende bepalingen

Na een globale verklaring van de inhoud zullen diverse artikelen afzonderlijk worden toegelicht.

Algemene en technische bepalingen

Paragraaf I omvat in artikel 1 de verklaring van de belangrijkste begrippen, welke in de volgende paragrafen worden gebruikt. Daarnaast bevat deze paragraaf in artikel 2 bepalingen op welke wijze de grondoppervlakte, hoogte, breedte en dergelijke van bouwwerken moeten worden gemeten. Bepalingen met betrekking tot de relatie tussen het bestemmingsplan en overige wetgeving, zoals de bouwverordening, zijn in artikel 3 opgenomen.

Beschrijving in hoofdlijnen

Paragraaf II bevat de hoofdlijnen van beleid, waarin een aantal hoofdelementen van het gewenste ruimtelijke beleid c.q. de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zijn aangegeven.

Bestemmingsbepalingen

Paragraaf III geeft een omschrijving van de diverse op de kaart aangegeven bestemmingen.

In de doeleindenomschrijving wordt een nadere inhoud aan de bestemming gegeven. Aan

de doeleindenomschrijving kan de toelaatbaarheid van bebouwing en gebruiksvormen worden getoetst.

In de bebouwingsbepalingen wordt aangegeven welke bebouwing en voorzieningen toelaatbaar zijn.

Aanvullende bepalingen

Paragraaf IV omvat bepalingen welke op bestemmingen binnen het plangebied van toepassing kunnen zijn. Te denken valt hierbij aan gebruiksvoorschriften, aan algemene vrijstellingen, wijzigingsbevoegdheden en dergelijke.

5.2. Artikelsgewijs commentaar

PARAGRAAF I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

Geeft een verklaring van de belangrijkste begrippen die in de voorschriften worden gebruikt.

Artikel 2 Wijze van meten

Geeft aan op welke wijze bepaalde maten moeten worden berekend.

Artikel 3 Afstemming met bouwverordening

Bevat een bepaling over de afstemming van het bestemmingsplan met de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening. Artikel 9, lid 2 van de Woningwet bepaalt dat deze voorschriften uit de bouwverordening van toepassing blijven, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Ter voorkoming van onduidelijkheden over de vraag welke bepalingen uit de bouwverordening aanvullende werking hebben, is een en ander in de planvoorschriften vastgelegd.

PARAGRAAF II BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

De gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling wordt met behulp van de in de voorschriften opgenomen beschrijving in hoofdlijnen geïntegreerd in de voorschriften. In de beschrijving in hoofdlijnen zijn algemene en specifieke uitgangspunten geformuleerd. Voorts zijn enkele programmatische aspecten, waaronder de woningbouwcapaciteit en de parkeernormering, verwoord.

PARAGRAAF III BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5 Woondoeleinden -WO-

De op deze bestemming betrekking hebbende bepalingen zijn in dit artikel opgenomen. De bepalingen bevatten onder meer voorschriften omtrent de situering en de maatvoering van de hoofgebouwen. Er zijn tevens bepalingen omtrent de erfbebouwing opgenomen.

Artikel 6 Woondoeleinden en Water -WO+W-

In dit artikel is de verhouding tussen de gronden voor woonbebouwing ca.en de gronden voor water aangegeven. Voorts bevat dit artikel bouwbepalingen voor de hoofd- en bijgebouwen.

Artikel 7 Vrijstaande woningen, met bijbehorende erven -W(v)-

De woningen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd. De toegelaten hoogte van de woningen is in de voorschriften vastgelegd. Ter plaatse van een aanduiding op de kaart zijn ten hoogste twee aaneengesloten woningen toegestaan.

Artikel 8 Wegverkeer -Vw-

In dit artikel zijn is de verkeersbestemming opgenomen, voor wegen met hoofdzakelijk een stroomfunctie.

Artikel 9 Groenvoorzieningen -G-

De groenvoorzieningen langs de Den Elterweg zijn afzonderlijk bestemd. Binnen deze bestemming mogen ook voet- en fietspaden worden gerealiseerd.

Artikel 10 Water

Voor de waterhuishouding van belang zijnde waterpartijen en -gangen zijn in het plan als zodanig bestemd.

Artikel 11 Hoogspanningsverbinding -Mn(h)-

De gronden waarop de bestaande hoogspanningsverbinding is gesitueerd zijn primair als zodanig bestemd. Voor zover de belangen van de leiding zulks gedogen mogen tevens bouwwerken ten behoeve van secundaire bestemmingen worden gebouwd.

Artikel 12 Milieubeschermingsgebied

In een gedeelte van het plan is, in het kader van de grondwaterbescherming, een milieubeschermingsgebied opgenomen.

PARAGRAAF IV AANVULLENDE BEPALINGEN**Artikel 13 Vrijstellingen**

In deze laatste paragraaf is het artikel "Vrijstellingen" opgenomen, waarin aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid wordt gegeven vrijstelling te verlenen van de voorschriften voor bepaalde onderwerpen. Te denken valt hierbij aan de oprichting van transformatorhuisjes en dergelijke, en voor het onder bepaalde voorwaarden aanpassen van bebouwingsgrenzen.

Artikel 14 Nadere eisen

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen waarmee zonodig door burgemeester en wethouders sturend kan worden opgetreden. De regeling is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Burgemeester en wethouders kunnen onder meer nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van hoofdgebouwen en het maximum aaneen te bouwen woningen.

Artikel 15 Gebruiksbepalingen

In dit artikel is het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken geregeld.

Artikel 16 Bijzondere gebruiksbepalingen van algemene aard

Ten behoeve van het milieubeschermingsgebied zijn bijzondere gebruiksbepalingen in het plan opgenomen. Tevens zijn ten behoeve van deze bestemming, nog specifieke begripsbepalingen alsmede een aantal aanlegvergunningen in de voorschriften (artikel 1 onder B en artikel 12) opgenomen.

Artikel 17 Overgangsbepalingen

In dit artikel zijn overgangsbepalingen opgenomen. Bouwwerken, welke onder het overgangsrecht vallen, kunnen via vrijstelling worden vergroot met 10% van de inhoud.

Artikel 18 Strafbaarheid van overtredingen

In dit artikel wordt overtreding van het bepaalde in verbodsbepalingen strafbaar gesteld ex artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 19 Wijzigingsbevoegheid van burgemeester en wethouders

In dit artikel is onder meer de bouw van transformatorhuisjes mogelijk gemaakt; het betreft hier transformatorhuisjes van groter formaat dan is toegestaan in artikel 13 (Vrijstellingen). In lid A onder b is een mogelijkheid gegeven de situering van bestemmingsgrenzen of bebouwingsvlakken te veranderen, indien zulks wenselijk is in verband met ingekomen bouwplannen. Met lid A onder c kan de in het plan opgenomen maatvoering qua goothoogten, hoogten en dergelijke met 15% worden gewijzigd.

Artikel 20 Procedureregels

In dit artikel wordt aangegeven dat voor toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbepalingen de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing is.

Artikel 21 Bescherming van het plan

Dit artikel fungeert als dubbeltebepaling, teneinde te vermijden dat bijvoorbeeld vrijstellingen een cumulatieve werking krijgen.

Artikel 22, tenslotte, betreft het citeerartikel.