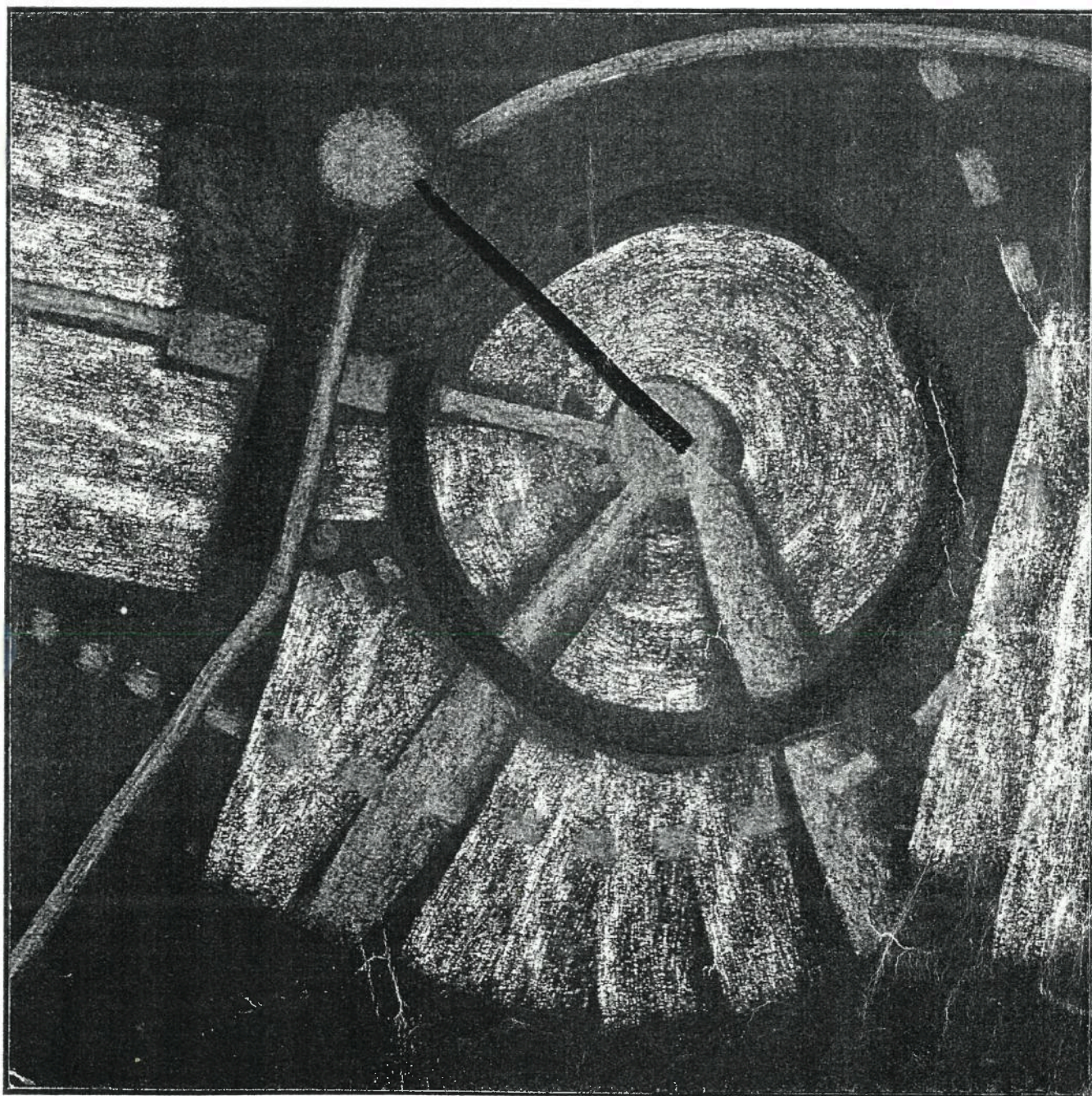


bestemmingsplan "Leesten_West"



Gemeente Zutphen

Bestemmingsplan "Leesten-West"

Toelichting

Economische uitvoerbaarheid

Bijlage

Milieu-aspecten

Bijlage

Voorschriften

Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten

Plankaarten

werknummer : 393.498.000

datum : oktober 1991

■ ■ ■ ■

KuiperCompagnons

Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV

Weena 723 Postbus 29050 3001 GB Rotterdam Telefoon 010-4330099
Amsterdamseweg 100 Postbus 973 6800 AZ Arnhem Telefoon 085-517060

■ ■ ■ ■

toelichting

1. Begrenzing en omvang plangebied.

Het plangebied Leesten-West wordt aan de westzijde begrensd door de Den Elterweg, aan de noordzijde door de gemeentegrens met Warnsveld, aan de zuidzijde door het tracé van de omlegging van RW 48 en aan de oostzijde door de geprojecteerde aansluiting op deze weg.

Het gebied heeft, inclusief het ziekenhuisterrein, een oppervlakte van ca. 100 ha.

De grootste lengte van het gebied is in oost-westrichting gemeten ongeveer 1300 m.

De grootste breedte in noord-zuidrichting bedraagt ongeveer 1000 m.

2. Eigendomssituatie

De gemeente heeft in het plangebied voor wat betreft Deelplan I Ooyerhoek de gronden in haar bezit. De andere gronden zijn voor het grootste deel in eigendom van agrarische bedrijven. Verder heeft het streekziekenhuis "Het Nieuwe Spitaal" gronden in eigendom waaronder het terrein ten oosten van de Ooyerhoekseweg. De strook bedoeld voor de doorstrekking van RW 48 is reeds in het bezit van Rijkswaterstaat.

3. Planologische regelingen

In het plangebied vigeren de Bestemmingsplannen "Verenigde Ziekenhuizen" gemeente Zutphen en (voormalige gemeente Warnsveld) en het bestemmingsplan "Buitengebied 1971". Voor het gebied 't Ooye geldt een voorbereidingsbesluit.

Inmiddels is ook een voorbereidingsbesluit genomen voor het voor woningbouw in ontwikkeling te nemen deel van het plangebied.

4. Probleemstelling

Na de gemeentelijke herindeling per 1 januari 1989 zal Zutphen zijn taakstelling ten aanzien van woningbouw, werkgelegenheid, voorzieningen en dergelijke op eigen grondgebied kunnen en moeten uitvoeren.

Tot dusver vond de woningbouw in gezamenlijk overleg met Warnsveld plaats op zowel Zutphens als Warnsvelds territorium en was de ontwikkeling van De Revelhorst eveneens een aangelegenheid waarbij beide gemeenten nauw waren betrokken.

Dit is tevens aanleiding voor het gemeentebestuur van Zutphen om het Ontwikkelingsprogramma Warnsveld 1983 opnieuw in beschouwing te nemen en zonodig bij te stellen.

De taakstelling van Zutphen in het streekplan als concentratiegemeente aangewezen is duidelijk: de terugval van de woningbouw, een gevolg van het gebrek aan bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied, moet worden omgebogen. Daarom dient zo spoedig mogelijk met de woningbouw in Zutphen-Zuidoost (het plan Leesten), gestart worden.

- Het Ontwikkelingsplan Zutphen-Leesten is de eerste stap ter voorbereiding van de bouwplanontwikkeling in Leesten. Het ontwikkelingsplan heeft de functie van een structuurplan en dient als richtinggevend kader voor de uitwerking van bestemmingsplannen en daarna volgende bouwplannen.

5. Planbeschrijving

Voor de structuur en inrichting van het plan wordt verwezen naar het "Ontwikkelingsplan Zutphen-Leesten" en met name deel B Structuurschets Leesten-West.

6. Juridische opzet

6.1. Algemeen

In deze paragraaf zal worden ingegaan op de wijze waarop het bestemmingsplan juridisch is vertaald.

Het bestemmingsplan is vervat in een plankaart en voorschriften.

In de WRO is aangegeven welke procedure bij de tot standkoming van het bestemmingsplan dient te worden gevolgd. Een schema van deze procedure is op de volgende bladzijde opgenomen. Volledigheidshalve zijn de betreffende artikelen van de WRO in dit schema opgenomen.

Voor een gedeelte van het bestemmingsplan is gekozen voor een regeling in detail zowel op de plankaart als in de voorschriften en voor een gedeelte hetwelk overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening, nader door burgemeester en wethouders moet worden uitgewerkt.

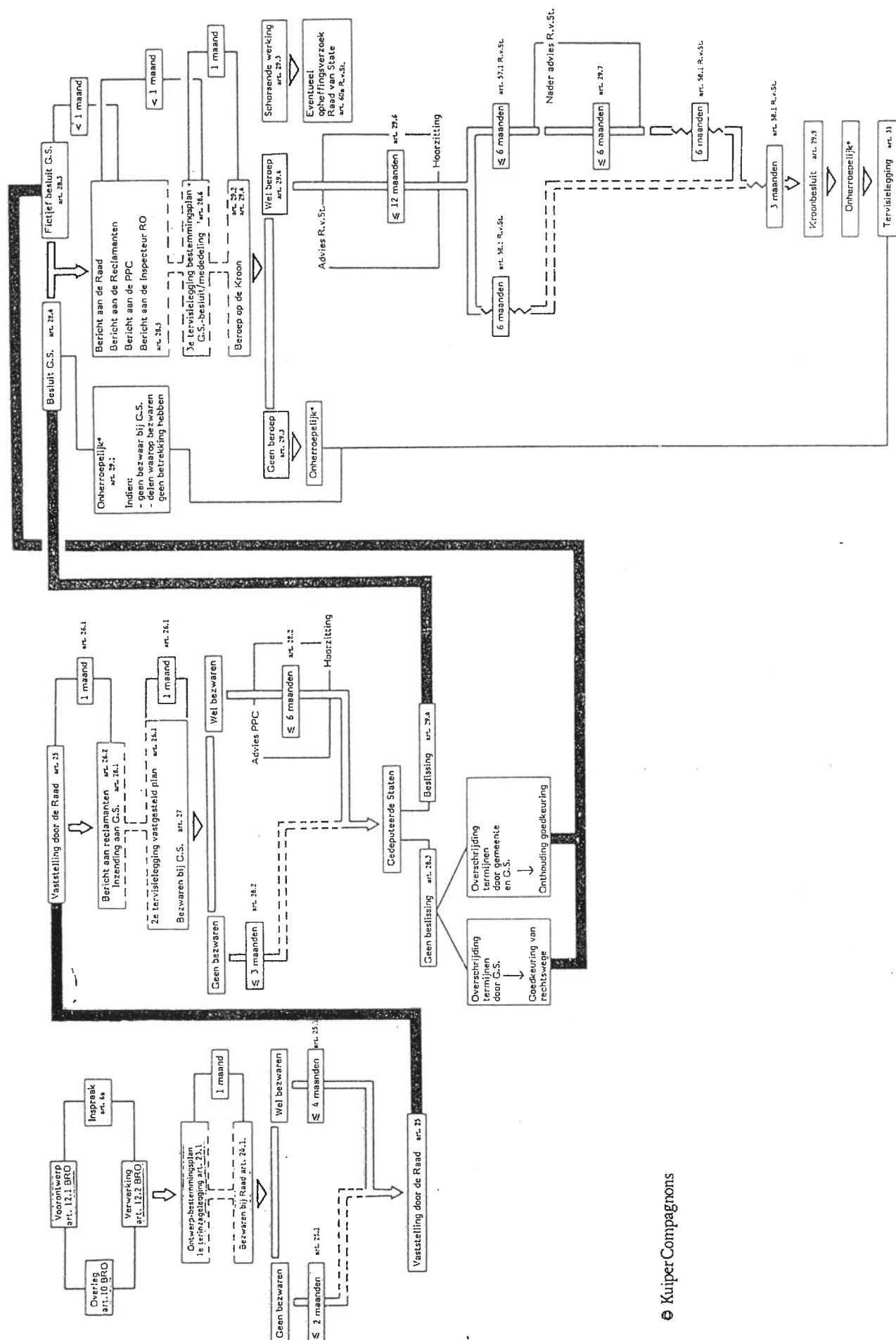
6.2. Kaart

De kaart, schaal 1:2000, is getekend op een kadastrale ondergrond, welke is aangevuld met enige topografische gegevens.

Op de plankaart zijn via coderingen, arceringen en kleuren de afzonderlijke bestemmingen aangegeven.

Bij de opzet van de kaart werd de nota "Bestemmingsplankaarten, codering, arcering en kleur" van de Werkgroep Kleuren en Tekens op Stedebouwkundige Plannen van

HOOFDLIJNEN' BESTEMMINGSPLANPROCEDURE



Bij gehele of gedeeltelijke anhouding goedkeuring binnen 1 jaar of andere termijn, herziening art. 30 WRO

het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV) aangehouden.

De materiële inhoud van de diverse bestemmingen is in de voorschriften opgenomen. Onderdeel van het plan vormt eveneens een kaart "Ruimtelijke hoofdstructuur". Op deze kaart worden grafisch de hoofdlijnen van beleid ten aanzien van de uitvoering van de bestemmingen aangegeven.

6.3. Voorschriften

6.3.1 Inleiding

De voorschriften bevatten het juridische instrumentarium, waarmee de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied kan worden gestuurd. In relatie met de plankaart vormen zij het eerste toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De voorschriften zijn onderverdeeld in een viertal paragrafen. Hieronder zal, na een algemeen gedeelte, de indeling van de verschillende hoofdstukken worden toegelicht. Besloten wordt met een artikelsgewijs commentaar.

6.3.2. Algemeen

De nieuwe regelgeving zoals opgenomen in met name het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985), biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit.

Planvormen kunnen voortaan zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak hoeft te worden aangepast.

Het belangrijkste nieuwe element in het Bro 1985 is artikel 12 eerste lid onder a. Op grond van die bepaling moet elk bestemmingsplan een omschrijving bevatten van de in het plan opgenomen bestemmingen en moeten per bestemming één of meer doeleinden worden aangegeven die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de gronden worden toegekend. Hoewel de bestemmings- en doeleindenomschrijvingen duidelijk behoren te zijn, zal niet in alle gevallen op voorhand voldoende inzicht bestaan over de manier waarop het gemeentebestuur zijn ruimtelijk beleid zal trachten te realiseren. Teneinde daartoe meer inzicht te verschaffen is in artikel 12 lid 1 onder a de mogelijkheid geopend om aan de verplichte omschrijving van bestemming en doel een "beschrijving in hoofdlijnen" toe te voegen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd.

De gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt met behulp van de beschrijving in hoofdlijnen veiliggesteld en ter verduidelijking van kwalitatieve normeringen is tevens in artikel 3 in de "beschrijving in hoofdlijnen" verwezen naar kaartmateriaal waarop de structurerende elementen van de ruimtelijke visie zijn aangegeven.

Van deze mogelijkheden die het Bro 1985 biedt is gebruik gemaakt voor de juridische opzet van de onderhavige voorschriften. Hiermee wordt bereikt dat de ruimtelijke visie welke aan het plan ten grondslag ligt veilig wordt gesteld, terwijl het plan in de detaillering een redelijke mate van flexibiliteit geeft.

Opgemerkt dient te worden dat uit de tekst van artikel 12 Bro 1985 duidelijk blijkt, dat de beschrijving in hoofdlijnen geen verplicht planonderdeel is. Waar de beschrijving in hoofdlijnen wordt toegepast doet deze dienst als "bindmiddel" tussen de gelegde bestemming en doeleinden enerzijds en de daarop betrekking hebbende planvoorschriften anderzijds.

De beschrijving in hoofdlijnen is mede juridisch bindend. Vaagheid en rechtsonzekerheid dienen derhalve zoveel mogelijk te worden vermeden. Als zodanig heeft de beschrijving in hoofdlijnen een functie bij de preventieve toetsing van bouwactiviteiten en bij de repressieve beoordeling van gebruik van gronden, anders dan voor bebouwing.

Daar waar een, in een bestemmingsartikel opgenomen, beschrijving in hoofdlijnen kwalitatieve elementen bevat, zijn deze zodanig geformuleerd, dat daaraan in concrete gevallen een norm is te ontleen.

De gewenste globaliteit en flexibiliteit zijn mede bereikt door slechts die bepalingen op te nemen, welke ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit voor de gewenste eindsituatie in het plangebied noodzakelijk zijn.

Tengevolge van een buiten het plangebied gelegen agrarisch bedrijf is een milieucirkel op de plankaart aangegeven. In de voorschriften is bepaald dat het gebied begrensd met de aanduiding "stankcirkel agrarische bedrijven" voorlopig dat wil zeggen tot 1-1-1998 gehandhaafd zal blijven als agrarisch gebied. Het betreft een voorlopige bestemming ex artikel 12 WRO.

Paragraaf I Algemene en technische bepalingen

Deze paragraaf bevat twee artikelen.

Artikel 1 geeft de definities van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van deze begrippen eenduidig vastgesteld hetgeen de duidelijkheid en inzichtelijkheid van de juridische regeling vergroot.

Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten berekend dienen te worden.

Paragraaf II Beschrijving in hoofdlijnen

Deze paragraaf bevat bepalingen waarin de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid ten aanzien van de bestemmingen "Uit te werken woondoeleinden -UW-" en "Woondoeleinden -WO-" zijn aangegeven.

Paragraaf III Bestemmingsbepalingen

Deze paragraaf bevat de bepalingen welke direct verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. In het onderhavige plan is gekozen voor het opnemen van een globale en nader uit te werken woondoeleindenbestemming, naast een aantal gedetailleerde eindbestemmingen.

Bij het artikelsgewijs commentaar wordt nader ingegaan op de concrete inhoud van de bestemmingen.

Paragraaf IV. Aanvullende bepalingen

Deze paragraaf van de voorschriften bevat een aantal aanvullende voorschriften welke op de bestemmingen van paragraaf III van toepassing zijn. Deze aanvullende voorschriften zullen hieronder kort worden toegelicht.

a. Vrijstellingen (artikel 20)

Deze vrijstellingsbevoegdheid, gebaseerd op artikel 15, lid 1a WRO, biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om, geringe afwijkingen van de voorgeschreven maatvoeringen en de vastgestelde bestemmingsgrenzen toe te staan.

Ook de bouw van nutsgebouwen van geringe afmeting kan via vrijstelling mogelijk worden gemaakt.

b. Nadere eisen (artikel 21)

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen waarmede zonodig door burgemeester en wethouders sturend kan worden opgetreden. De regeling is gebaseerd op artikel 15 WRO.

Nadere eisen kunnen burgemeester en wethouders stellen ten aanzien van de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en de situering van hoofdgebouwen, verkeersvoorzieningen en groenvoorzieningen.

c.1. Gebruiksbepalingen (artikel 22)

1. Gebruik van onbebouwde gronden

De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden. Voor de onbebouwde gronden zijn dat bijvoorbeeld het plaatsen van onderkomens het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil en afvalstoffen of het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan.

2. Gebruik van bouwwerken

Deze gebruiksbepalingen bevatten een algemeen verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de doeleindensomschrijving gegeven bestemming.

3. Vrijstelling

Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Opname van deze vrijstelling wordt door de Kroon als noodzakelijk gezien in relatie met artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij is aangegeven dat voorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mogen inhouden.

Overigens wordt opgemerkt dat de vrijstelling niet zonder meer mag leiden tot een formele bestemmingswijziging (functiewisseling) doch meer ziet op andere gebruiksvormen binnen de bestemmingsomschrijving.

c.2. Bijzondere gebruiksbepalingen van algemene aard (artikel 23)

Ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied zijn bijzondere gebruiksbepalingen in het plan opgenomen. Tevens zijn ten behoeve van deze

bestemming, nog specifieke begripsbepalingen alsmede een aantal aanlegvergunningen in de voorschriften opgenomen.

Overgangsbepalingen (artikel 24)

De overgangsbepalingen, lid I, hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke, op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan, gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Lid II regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan, afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming. De stukken, welke betrekking hebben op een onteigening, niet binnen drie maanden na het tenietgaan ter inzage zijn gelegd. Ingeval deze stukken wel binnen drie maanden na het tenietgaan ter inzage zijn gelegd, niet binnen zes maanden na deze terinzagelegging een raadsbesluit tot onteigening is vastgelegd.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de in lid I onder 1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits de goot- en totale hoogte niet worden vergroot en mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind.

e. Strafbaarheid van overtredingen (artikel 25)

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een bepaling is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 WRO). Opgemerkt kan worden dat de strafmaat zelve in artikel 59 WRO is geregeld.

f. Wijzigingsbevoegdheid (artikel 26)

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om wijzigingen in het plan aan te brengen, bijvoorbeeld het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met ten hoogste 10% indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen noodzakelijk zijn.

Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een korte procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren.

g. Procedureregels (artikel 27)

Het artikel procedureregels geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende wijzigingsbevoegdheid of in sommige gevallen de hen toegekende vrijstellingsbevoegdheid (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders bezwaren in te dienen tegen een ontwerp-besluit. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de betreffende artikelen naar verwezen.

h. Bescherming van het plan (artikel 28)

Het onderhavige artikel dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan.

i. Slotbepaling (artikel 29)

Dit artikel bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd.

6.3.3. Artikelsgewijs commentaar bij de bestemmingen

Artikel 3. Beschrijving in hoofdlijnen "Leesten-West".

Dit artikel beschrijft de wijze waarop de in de bestemmingen "Uit te werken woon-doeleinden -UW-", en "Woondoeleinden -WO-" aangegeven doeleinden worden nagestreefd.

Een kaart "Ruimtelijke hoofdstructuur" verduidelijkt welke ruimtelijk-functionele ontwikkeling wordt beoogd.

In de beschrijving in hoofdlijnen worden de verschillende elementen van de ruimtelijke hoofdstructuur verklaard. Er zijn beschrijvingen voor de openbare ruimten, de groenvoorzieningen, de diverse ontsluitingsprincipes en de waterpartijen.

In een afzonderlijk onderdeel zijn voor de twee bestemmingen, te weten de "-UW-", en de "-WO-", de programmatische aspecten (aantallen woningen en oppervlakten bebouwing) nader aangegeven.

Voor wat betreft de situering van de gebouwen zijn in het onderdeel "Ruimtelijke aspecten" nadere bepalingen opgenomen.

Tevens is op de kaart "Ruimtelijke hoofdstructuur" voor een gebied gelegen langs RW48 een bebouwingsvrije zone opgenomen.

Tenslotte zijn nog een aantal zeer specifieke vrijstellingen opgenomen. Het betreft vrijstellingen voor aanbouwen, erkers, carports en praktijkruimten bij woningen.

Artikel 4 Uit te werken woondoeleinden -UW-

Dit artikel, betreffende toekomstig woongebied, verwijst naar de "Beschrijving in hoofdlijnen" zoals vervat in artikel 3. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt de ontwikkelingsvisie betreffende het nieuwe woongebied weergegeven. In de administratieve bepalingen wordt aangegeven hoe burgemeester en wethouders formeel dienen te handelen bij de uitwerking van de bestemming.

Het gebied gelegen binnen de stankcirkel agrarische bedrijven is voorlopig bestemd voor agrarische doeleinden (ex art. 12 WRO).

Artikel 5 Woondoeleinden -WO-

Dit artikel verwijst eveneens naar de "Beschrijving in hoofdlijnen" zoals is opgenomen in artikel 3.

Artikel 6 Vrijstaande woningen met bijbehorende erven -W(v)-

Deze gedetailleerde woondoeleindenbestemming bevat een bebouwingsregeling voor woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 Landhuis met bijbehorende erven -W(l)-

Dit artikel bestemt de gronden voor woondoeleinden alsmede voor versterking en/of herstel van de landschappelijke waarde van de aanwezige houtopstanden. Ter bescherming van de aanwezige waarden is bepaald dat het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) onder meer houtopstanden te vellen of te rooien. Deze vergunning is slechts toelaatbaar indien door de werken of werkzaamheden de landschappelijke waarden van die gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet worden verkleind.

Artikel 8 Ziekenhuis - Mm(z)-

De bestemming legaliseert het bestaande ziekenhuis. Het plan bevat voldoende ruimte voor toekomstige uitbreidingen.

Artikel 9 Nutsvoorzieningen al dan niet met bijbehorende erven -Mn-

Artikel 10 Hoogspanningsverbinding -Mn(h)-

Artikel 11 Rioolpersleiding -Mn(r)-

Deze artikelen bestemmen gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van het openbaar nut. De bestaande bovengrondse hoogspanningsverbinding is in het plan opgenomen en is primair bestemd. Tevens zijn de secundaire bestemmingen in de voorschriften opgenomen. Eveneens is de ondergrondse rioolpersleiding als dubbel bestemming in het plan opgenomen.

Artikel 12 Tuincentrum -B(tc)-

Het bestaande tuincentrum is als zodanig opgenomen, met inbegrip van de bestaande dienstwoning.

Artikel 13 Recreatieve doeleinden -R-

In het gebied gelegen tussen de bestemming "Woondoeleinden -WO-" en de Provinciale weg zijn de gronden voor recreatieve doeleinden bestemd. Ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen en sportieve recreatie kunnen gebouwen tot een totale oppervlakte van 150 m² worden gebouwd.

Artikel 14 Landgoed -T(l)

De gronden rondom het huize 't Ooye zijn als landgoed bestemd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor deze gronden is eveneens het stelsel van aanlegvergunningen als opgenomen voor de bestemming "Landhuis" (art.7) van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 15 Verkeersdoeleinden -V-

Artikel 16 Wegverkeer -Vw-

Deze artikelen regelen de bestemmingen voor de wegen alsmede de ontsluiting.

Artikel 17 Water

De in het gebied aanwezige Ooyerhoekse Laak is als zodanig bestemd. Tevens is in de voorschriften verwezen naar een aantal verbodsbepalingen welke ingevolge het Gelders Waterschapsreglement of de keur van het Waterschap de Berkel gelden. Langs de bestemming "Water" is op de plankaart het bergingspeil met de aanduiding "peil waterberging" aangegeven.

Artikel 18 Grondwaterbeschermingsgebied

In het plan is voor een gedeelte in het kader van de grondwaterbescherming een grondwaterbeschermingsgebied opgenomen.

Artikel 19 Agrarisch gebied, onbebouwd -Ao-

Een klein gebiedje gelegen langs de Ooyerhoekseweg is bestemd voor agrarische bedrijfsvoering. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7. **Inspraak**

Inspraakverslag ingevolge artikel 7 van de Inspraakverordening inzake het ontwerp-bestemmingsplan Leesten-West.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende de periode van 5 tot en met 19 oktober 1990 ter inzage gelegen.

De terinzagelegging is bekend gemaakt door een publicatie in de Zutphense Koerier d.d. 4 oktober 1990.

Daarnaast is op 2 oktober 1990 een inspraak- en informatieavond gehouden.

Van het inspraakdeel van deze avond is een verslag gemaakt dat onderdeel uitmaakt van onderhavig verslag en derhalve hierin is opgenomen.

VERSLAG VAN: DE INSPRAAKREACTIES GEMAAKT TIJDENS DE INSPRAAK- EN INFORMATIEAVOND OVER HET BESTEMMINGSLAN LEESTEN-WEST

Inspraakdeel

De heer Van de Kluit zegt dat tengevolge van de geplande torens aan de noordzijde van Het Nieuwe Spitaal uitbreidingsmogelijkheden van het ziekenhuis verdwijnen. Eventuele uitbreiding is niet mogelijk aan de westzijde en de zuidzijde vanwege een bestaande en geplande weg. Tevens is uitbreiding niet mogelijk aan de oostzijde vanwege de hoogspanningskabels die daar lopen. Deze veroorzaken storing van de in het ziekenhuis gebruikte apparatuur.

Wethouder Winsemius reageert hierop door te zeggen dat het gemeentebestuur in gesprek is met de provisoren van het ONG en de directie van Het Nieuwe Spitaal over deze kwestie.

Tijdens eerder overleg is juist afgesproken dat het terrein ten oosten van de Ooyerhoekseweg zou worden gereserveerd voor uitbreiding van het ziekenhuis. Men lijkt hier nu op terug te komen.

De heer Blom vraagt in hoeverre er bij de ontwikkeling van het plan Leesten rekening is gehouden met de bestaande bebouwing in dit gebied.

De heer Van der Voort deelt mede dat slechts drie boerderijen zullen verdwijnen. Voor het overige blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd. De kern Leesten zal eveneens in tact blijven.

De heer Van de Beukel vraagt wat urbanvilla's zijn. Tevens wil hij weten waar de sportvoorzieningen gepland zijn. En hij vraagt zich af hoe de verkeersontsluiting van Leesten-West zal zijn.

De heer Van der Voort legt uit dat urbanvilla's stadvilla's zijn, appartementengebouwen met circa 3 à 4 bouwlagen. De sportvoorzieningen zijn gepland aan de noordwest zijde van het plan Leesten-West. In de strook gelegen tussen de Den Elterweg en de hoogspanningsleiding (ten noorden van de Bronsbergenweg). De verkeersontsluiting is bij de presentatie van het plan al uitgelegd. Daarnaast zijn plannen in ontwikkeling voor enkele ongelijkvloerse kruisingen met de Den Elterweg ten behoeve van het langzaam verkeer.

De heer Buma merkt op dat hij verwacht had dat het gebied tussen de Den Elterweg en de hoogspanningsleiding ingericht zou worden als wandelgebied en niet bestemd zou worden voor sportvoorzieningen.

Wethouder Winsemius legt uit dat hier geen grootschalige sportvoorzieningen zullen komen.

De invulling zal meer gericht zijn op kleinschalige sportvoorzieningen in combinatie met ander recreatieve voorzieningen. Inrichting en ontwikkeling pas zodra hieraan behoefte is.

De heer Van der Voort vult hierop aan dat het bestaande landgoed dat in dit gebied is gelegen in zijn waarde zal worden gelaten.

Mevrouw Van Ruler merkt op dat de landschappelijke waarde van het landgoed gediend is met het op afstand houden van bebouwing.

De heer Van der Voort geeft aan dat in het bestemmingsplan Leesten-West ten noorden van het landgoed een streep is getrokken waarmee bebouwing wordt begrensd.

Indien de verdere invulling groen blijft, wordt de landschappelijke waarde van het landgoed niet aangetast.

Voorts zijn er 16 schriftelijke reacties binnengekomen:

1. De heer en mevrouw Harberts-Klein Nijenhuis, d.d. 5 oktober 1990.
2. Mevrouw G.E. Garsen-ter Maten en fam. H.J.A. Garsen, d.d. 11 oktober 1990.
3. Mevrouw C. Berendsen, d.d. 9 oktober 1990.

4. Familie Berendsen, d.d. 11 oktober 1990.
5. Dr. ir. E.J. Hoogenberk, architect BNA, d.d. 16 oktober 1990.
6. De heer D. Groot, d.d. 15 oktober 1990.
7. Gehandicapten Beraad Zutphen, Werkgroep Bereikbaarheid Toegankelijkheid Bruikbaarheid, d.d. 16 oktober 1990.
8. De heer B. Nijhof, d.d. 16 oktober 1990.
9. De heer H.G.W. Blom en 5 anderen, d.d. 16 oktober 1990.
10. Stichting ONG, d.d. 17 oktober 1990.
11. Bond Heemschut, d.d. 17 oktober 1990, aangevuld met brief ingekomen d.d. 26 oktober 1990.
12. De heer J. Harenberg, d.d. 17 oktober 1990.
13. De heer H. Luimes, Makelaar en Taxateur, d.d. 18 oktober 1990.
14. Ir. W. Grotenbreg, architect, d.d. 18 oktober 1990.
15. De heer R. Fiering, d.d. 10 oktober 1990.
16. De heer M.C.H. van Velzen en 18 anderen, d.d. 28 november 1990.

Hieronder volgt een weergave van de ingekomen reacties en ons antwoord daarop.

Ad 1.

De heer en mevrouw Harberts-Klein Nijenhuis:

- a. Te veel rijen woningen in de Ooyerhoek. Dit is onaantrekkelijk en saai. Betrokkenen vragen zich af waarom de woningen niet in blokken van drie aaneengebouwd worden met daartussen veel groen.
- b. Koop- en huurwoningen door elkaar gebouwd blijkt in de praktijk vaak geen succes.
- c. Het over grote deel van de woningen is noord-zuid gesitueerd. Derhalve een optimale bezonning of juist een zeer slechte bezonning. Een oost-west situering geeft meer mogelijkheden.
- d. Betrokkenen vragen zich af of de woningbehoefte in deze gemeente wel juist is ingeschat. Zij zijn van mening dat meer behoefte bestaat aan betaalbare premie-koopwoningen dan huurwoningen. Met name de twee-onder-één-kap-woningen in de premiekoopsfeer zijn ondervertegenwoordigd in dit plan.

Antwoord:

Voorop moet worden gesteld dat de opmerkingen betrekking hebben op de stedenbouwkundige uitwerking van Ooyerhoek, een deelplan van het bestemmingsplan Leesten-West, en niet op het bestemmingsplan als zodanig.

In de stedenbouwkundige uitwerking is een dermate vergaande detaillering aangebracht dat daarin staat aangegeven waar de woningen, wegen, openbaar groen e.d. zullen worden gesitueerd. Dergelijke vergaande detaillering is niet te vinden in het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan heeft het deelplan Ooyerhoek de globale bestemming "woondoeleinden" gekregen. Bij deze bestemming is een beschrijving in hoofdlijnen gegeven, waarin de ruimtelijke hoofdstructuur, programmatische aspecten en ruimtelijke aspecten worden beschreven.

Daarnaast wordt een opsomming gegeven van de bestemmingen die binnen de globale bestemming woondoeleinden kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op deze globale bestemming kan van het stedenbouwkundige plan afgeweken worden zonder dat dit gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.

Met inachtneming van het voorgaande merken wij het volgende op:

- a. De rijen woningen zijn het gevolg van de stedenbouwkundige opzet van het plan en de financiële haalbaarheid van de woningen in de sociale sector. Door het gebruik van diverse woningtypes wordt voorkomen, dat lange saaie woningstroken kunnen ontstaan.
- b. Er vindt slechts een beperkte vermenging plaats tussen koop- en huurwoningen. Dit is onvermijdelijk door de gefaseerde uitvoering van het plan.
- c. Bij de situering van de woningen spelen niet alleen milieu-aspecten een rol, maar m.n. ook stedenbouwkundige aspecten. Derhalve is een optimale situering van de woning ten opzichte van de zon niet altijd haalbaar. Overigens zijn er wel een aantal milieu-eisen gesteld, die bij verdere uitwerking van het plan in acht genomen zullen worden.
- d. Het woningbouwprogramma voor Leesten-West is gebaseerd op een recent gehouden woningmarktonderzoek dat geresulteerd heeft in de "Woningbouwnota gemeente Zutphen" d.d. januari 1990.
Het woningbouwprogramma kan overigens wijzigen indien bijstelling tengevolge van een gewijzigde woningmarkt noodzakelijk blijkt.

Ad 2.

Brief van mevrouw G.E. Garsen-ter Maten en fam. H.J.A. Garsen.

Op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan is een voet- c.q. fietspad aangegeven dat door de tuin van betrokkene loopt. Zij is niet van plan daarvoor grond af te staan.

Antwoord:

Het perceel van reclamante is gelegen in het gebied dat op de bestemmingsplankaart de bestemming "uit te werken woondoeleinden" heeft.

Binnen deze bestemming is geen nadere detaillering gegeven waar woningen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, e.d. zullen worden gesitueerd.

Dit gebeurt pas in een volgende fase, namelijk in een uitwerkingsplan dat door burgemeester en wethouders moet worden vastgesteld.

Ook hier kan worden gesteld, dat de opmerking van reclamante betrekking heeft op het onder punt 1 genoemde stedenbouwkundige plan, waarop onderhavig voetpad is aangegeven en niet op de bestemmingsplankaart als zodanig. Hoewel dit stedenbouwkundig plan de basis zal zijn voor verder uitwerking van het plan kan daar geen rechtskracht aan worden ontleend.

Dit kan wel aan het in een later stadium door burgemeester en wethouders vast te stellen uitwerkingsplan. Uit dit plan zal moeten blijken, of het voetpad op gronden is gesitueerd die eigendom zijn van reclamante.

Indien ten gevolge daarvan aankoop van de grond noodzakelijk blijkt te zijn, zal daarover tijdig overleg met reclamante worden gevoerd.

Ad 3.

Brief van mevrouw C. Berendsen.

Vooruitlopend op een nog in te dienen bezwaarschrift geeft betrokkene de geschiedenis van huize 't Ooye weer vanaf 1957, het jaar dat de huidige bewoners 't Ooye betrokken hebben. Zij hebben het slecht onderhouden huis met de daaromheen liggende gronden, in eerste instantie slechts 800 m², later 4,5 ha weiland meer vanwege het verdwijnen van een daarnaast gelegen boerderij, in zijn landschappelijke waarde hersteld.

Het landschap is in de loop der jaren aangetast door de aanleg van de Den Elterweg, een voetbalveld, De Stoven en het ziekenhuis.

De nu geplande bebouwing in de Ooyerhoek heeft een nog verdere aantasting tot gevolg hetgeen onaanvaardbaar is. De ruimte rondom 't Ooye dient gehandhaafd te worden teneinde het karakter van 't Ooye te behouden. Tevens hebben de bewoners de weilanden nodig voor hun negen paarden.

Antwoord:

Op grond van het provinciaal streekplan heeft de gemeente Zutphen een taakstelling ten aanzien van woningbouw, werkgelegenheid en voorzieningen opgelegd gekregen. Aangezien op Zutphens grondgebied onvoldoende ruimte bestond om deze taakstelling uit te voeren, is het gebied gelegen ten zuid-oosten van Zutphen bij een gemeentelijke herindeling aan Zutphen toegewezen. De ontwikkeling van Leesten-West is het gevolg hiervan. Gelet op het bovenstaande en de zwaarwegende belangen die hiermee gemoeid zijn, is niet te voorkomen dat de realisering van Leesten-West ten koste gaat van de landschappelijke omgeving van 't Ooye.

Gelet echter op de overige door betrokkene genoemde ontwikkelingen die reeds eerder rondom 't Ooye hebben plaatsgevonden, leidt dit ons inziens niet tot een onaanvaardbare verdere aantasting. Bij de ontwikkeling van het plan is overigens terdege rekening gehouden met 't Ooye. Zo is de woonbebouwing aan de oostzijde van huize 't Ooye op een afstand van circa 150 meter geprojecteerd.

Door de onbebouwde ruimte die daardoor rondom 't Ooye wordt gehandhaafd blijft 't Ooye zichtbaar en herkenbaar.

Ad 4.

Brief van de familie Berendsen

- a. Betrokkenen hebben bezwaren tegen de torenflats die gepland zijn op het terrein van het ziekenhuis aan de Bronsbergenweg. Deze torens maken inbreuk op het landelijk aspect van het betrokken gebied. Tevens veroorzaken ze visuele hinder en inbreuk op de privacy van de bewoners van huize 't Ooye.
- b. Voorts hebben zij bezwaren tegen het gebruik van het ten noorden van 't Ooye gelegen gebied ten behoeve van sportvelden, volkstuinten of andere recreatieve voorzieningen, die niet landschappelijk zijn.
Deze doen afbreuk aan de landschappelijke omgeving. Een parkachtige voorziening op zodanige afstand van 't Ooye dat enkele weilanden behouden kunnen blijven zou meer passen bij de landelijke omgeving.
- c. De afstand tussen 't Ooye en de dichtsbijzijnde bebouwing is onaanvaardbaar kort. De landschappelijkheid gaat verloren, temeer daar een ontsluitingsweg en een geluidswal tussen de bebouwing en 't Ooye deze afstand nog korter maakt.

Antwoord:

- a. naar aanleiding van deze reactie en een aantal andere reacties ten aanzien van 't Ooye en een reactie van de Stichting ONG, hebben wij besloten de in het stedenbouwkundig plan opgenomen torengebouwen langs de Verlengde Bronsbergenweg te laten vervallen. Het ontwerp-bestemmingsplan zal dienovereenkomstig gewijzigd worden.
- b. Het gebied, gelegen ten noorden van 't Ooye dient een recreatieve functie te krijgen ten behoeve van de bewoners van Leesten-West. Bij de verdere invulling zal rekening gehouden worden met het karakter van het aangrenzende terrein behorende bij 't Ooye.
Overigens is deze reactie wel aanleiding geweest de bestemming van het gebied gelegen rondom 't Ooye te wijzigen.
In het ontwerp-plan dat ter inzage heeft gelegen had dit gebied de bestemming recreatieve doeleinden waar geen bebouwing is toegestaan.
Deze bestemming wordt gewijzigd ten behoeve van het landhuis.
Daarnaast wordt een wijziging aangebracht in de bestemming recreatieve doeleinden voor het gebied gelegen ten noorden van 't Ooye. In deze bestemming komen maatschappelijke doeleinden te vervallen. Tevens zullen de bebouwingsmogelijkheden worden aangepast.
- c. Bij het ontwerp van het stedenbouwkundig plan is getracht huize 't Ooye dermate in te passen dat het duidelijk zichtbaar en daardoor herkenbaar blijft.
Hiertoe is de ruimte rondom 't Ooye gehandhaafd en de bebouwing van Ooyerhoek op een afstand van circa 150 meter geprojecteerd.

Ad 5.:

Brief van dr. ir. E.J. Hoogenberk, architect BNA, gericht aan de heer en mevrouw Berendsen en ter kennisname, behorende bij de brief onder punt 4, aan B & W gezonden, d.d. 16-10-1990 ingekomen.

Aan 't Ooye moet op visueel-landschappelijke gronden zeer grote betekenis worden toegekend vanwege fraaie in oorspronkelijke staat verkerende gebouwde monumenten, omgeven door dito fraaie gegroeide monumenten, gelegen in open weiland en dus goed zichtbaar en in de juiste karakteristiek.

Door uitbreiding van Zutphen richting Leesten wordt de betekenis van 't Ooye alleen maar groter. Deze betekenis kan slechts in stand blijven indien de groene ruimte rondom 't Ooye aanwezig blijft. Indien 't Ooye als buurthuis wordt opgenomen in de 20^e eeuwse woonbebouwing zou dit een definitief einde wezen.

In de komende stedelijke ontwikkeling dient deze waarde omzichtig in acht genomen te worden.

Antwoord:

Huize 't Ooye is heel duidelijk niet als buurthuis in de woonwijk opgenomen. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord gesteld bij punt 4.

Ad 6.

Brief van de heer D. Groot

- a. In de beschrijving ontbreken de uitgangspunten voor de opzet van het plan.
- b. In het kader van de milieu-aspecten zijn de woningen in De Spie en een gedeelte van de woningen in De Carré's foutief geplaatst voor een maximaal gebruik van actieve en passieve zonne-energie. Een Oost-West-richting van de woonblokken geeft een maximale rendement.
Het draaien van de woonblokken is dan ook gewenst.

Antwoord:

- a. De uitgangspunten voor de opzet van het plan zijn opgenomen in het ontwikkelingsplan Zutphen-Leesten en de daarin opgenomen structuurschets Leesten-West, zoals dit 23 maart 1990 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daaraan voorafgaand is een inspraakprocedure geweest, zodat een ieder in de gelegenheid is geweest het plan met de daarin opgenomen uitgangspunten in te zien en erop te reageren.
- b. Ook hierbij geldt hetgeen reeds bij punt 1 ten aanzien van het stedenbouwkundig plan voor Ooyerhoek en bij 1c ten aanzien van de milieu-aspecten is gesteld. Korthedshalve wordt daar naar verwezen.

Ad 7.

Gehandicapten Beraad Zutphen, Werkgroep Bereikbaarheid, Toegankelijkheid, Bruikbaarheid,

De werkgroep komt met een aantal opmerkingen over en suggesties voor de nadere invulling van Leesten-West.

Het betreft met name de ontsluiting van Leesten-West en de invulling van de langzaamverkeerroutes binnen Leesten-West.

Voorts doet men aanbevelingen ten aanzien van multifunctionele woningen, de bereikbaarheid van woningen, openbare gebouwen en de vestiging van een dienstencentrum.

Antwoord:

Ten aanzien van deze reactie dient eveneens voorop te worden gesteld dat de opmerkingen betrekking hebben op een nadere invulling c.q. concretisering van het bestemmingsplan Leesten-West, en niet op het nu ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan als zodanig. Overigens zal bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan aandacht worden besteed aan de door reclamant genoemde aspecten. Een eerste aanzet hiertoe is reeds gegeven door in het programma van eisen, dat gevolgd zal worden bij de uitvoering van het plan, een aparte paragraaf over toegankelijkheid/bereikbaarheid/bruikbaarheid op te nemen.

Ad 8.

Brief van de heer B. Nijhof.

Betrokkene stelt dat het historisch belang en de landschappelijke schoonheid van het landgoed 't Ooye, 100% handhaving van de huidige situatie eisen. Iedere aantasting van één der fraaiste markeringspunten van en rondom Zutphen kan men een regelrechte "amputatie" noemen.

Betrokkene pleit dan ook voor het behoud van het resterende landgoed.

Antwoord:

Huize 't Ooye is uitgebreid aan de orde gesteld onder punt 4. Korte tijdshalve wordt daar naar verwezen.

Ad 9.

Brief H.G.W. Blom, en 5 anderen.

Betrokkenen, bewoners van de Leestenseweg, zouden graag zien dat de bestaande en nieuwe bebouwing worden gescheiden door een brede groenvoorziening.

Hierdoor wordt de overgang minder opvallend, behouden de bewoners meer privacy en wordt het buurtkarakter zoveel mogelijk behouden.

Antwoord:

Bij het maken van het stedenbouwkundig plan is aandacht besteed aan de aansluiting van de bestaande kern Leesten op de nieuwe woonwijk Leesten-West. Als gevolg daarvan zal in het deelgebied rond de kern Leesten een villapark gerealiseerd gaan worden. Dit villapark ligt wat los van de rest van de wijk, aansluitend bij het eigen karakter van de kern Leesten. Het wordt gekenmerkt door een ruimte, eenvoudige verkaveling met vrijstaande woningen.

Wij zijn van mening, dat de overgang van de kern Leesten naar de nieuwbouwwijk op deze wijze minder opvallend zal zijn, terwijl ook het eigen buurtkarakter bewaard zal blijven.

Ad 10.

Brief van de Stichting ONG.

Betrokkenen maken bezwaren tegen de te bouwen woon- en/of kantoortorens langs de zuidzijde van de verlengde Bronsbergenweg.

Deze bezwaren zijn reeds in een eerder stadium verwoord en gemotiveerd.

Van een door het college veronderstelde verandering van opvatting is geen sprake.

Antwoord:

Naar aanleiding van deze reactie en de gesprekken die hierover tussen de gemeente en de Stichting ONG hebben plaatsgevonden en mede naar aanleiding van enkele reacties t.a.v. de situering van de torengebouwen ten opzichte van huize 't Ooye, hebben wij dit gedeelte van het plan nader bekeken.

Gelet op de belangen die hierbij een rol spelen, hebben wij besloten deze woontorens te laten vervallen. Het gehele terrein van het ziekenhuis zal op dezelfde wijze bestemd worden als in de vigerende bestemmingsplannen. Hierdoor blijft de mogelijkheid het ziekenhuis aan de noordzijde van het terrein uit breiden bestaan.

Het terrein gelegen aan de oostzijde van de Ooyerhoekseweg krijgt eveneens overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de bestemming agrarisch gebied nu blijkt dat uitbreiding aan die zijde in eerste instantie niet plaats zal vinden.

Ad 11.

Brief van Bond Heemschut.

- a. Betrokkene verzoekt het college af te willen zien van de zône hoogbouw tot tien bouwlagen ten zuiden van de Bronsbergenweg. Realisatie van dergelijke hoogbouw op 80 tot 100 meter afstand van huize 't Ooye zou een te groot-schalige ontwrichting betekenen van de ruimtelijke verhoudingen in dit gebied. Betrokkene doet de suggestie om de hoogbouwstrook circa 250 meter naar het oosten of het zuid-oosten te verplaatsen, bijvoorbeeld gegroepeerd in een lijn parallel aan de beek. Op deze plaats kan de hoogbouw fungeren als een entree-markering van de nieuwe wijk. Op de nu voorgestelde plek is deze misplaatst.
- b. Betrokkene verzoekt 't Ooye meer nadrukkelijk te kwalificeren als een "gebied van grote landschappelijke waarde". De hieraan te koppelen regeling dient de bebouwingsmogelijkheden te minimaliseren en omringende oppervlakte-glooiingen te beschermen. Als recreatieve invulling is een publiekstoegankelijkheid te overwegen.
Het plan houdt te weinig rekening met de aanwezigheid van 't Ooye, dit dient niet tot een afgebakende plek beperkt te blijven.
Het gebied waar geen bebouwing is toegestaan is te beperkt.
- c. Het opengebied ten noorden van 't Ooye is een waardevolle groene afronding van het woongebied en een noodzakelijke ruimte-buffer voor 't Ooye. Teneinde dit te handhaven, dient sportieve recreatie in dit gebied beperkt te blijven tot ongeorganiseerde sport- en spelbeoefening. De aanleg van volkstuinen en kleinere gebouwen worden tegengegaan, omdat dit tot versnippering van dit gebied leidt en een tentoonstellingsgebouw in dit gebied eveneens niet thuis hoort temeer; omdat de nodige verkeers- en parkeervoorzieningen hun relatie met het ontsluitingsplan voor verkeer en vervoer missen.
- d. De geplande urbanvilla's vormen een te dominerende onderbreking van de visuele lijn huize 't Ooye naar de kern van Warnsveld.
- e. Betrokkene pleit voor een regelgeving die voorziet in een vriendelijke bescheiden vormgeving van geluidwerende voorzieningen.
- f. Betrokkene betreurt het wegvagen van de Ooyerhoekseweg en de Ooyerweg. Hierdoor kan de nieuwbouw niet meer op een herkenbare wijze ingepast worden in de bestaande landschappelijke structuur.

Antwoord:

- a. Deze opmerking is reeds beantwoord bij punt 4a en 10. Korteidshalve wordt daar naar verwezen.
- b. Voor het antwoord wordt verwezen naar het gestelde bij punt 4b.
- c. Voor het antwoord wordt eveneens verwezen naar het gestelde bij punt 4b.
- d. Ook hierbij geldt hetgeen reeds bij punt 1 ten aanzien van het stedenbouwkundig plan is gesteld. Korteidshalve wordt hiernaar verwezen.
Overigens is de visuele lijn tussen 't Ooye en de kern van Warnsveld reeds door bestaande nieuwbouw aan de zuidzijde van Warnsveld onderbroken. Daarnaast zijn de urbanvilla's ten westen van de bebouwing in Ooyerhoek gesitueerd en liggen daardoor buiten de visuele lijn 't Ooye - kern van Warnsveld.
- e. Voor de vormgeving van de geluidwerende voorzieningen is met name de hoogte die vereist is teneinde de geluidsoverlast binnen de in de Wet Geluidhinder gestelde normen te houden, bepalend.
Aangezien de geluidwerende voorzieningen niet hoger zullen worden uitgevoerd dan noodzakelijk teneinde aan de Wet Geluidhinder te voldoen, is een nadere regelgeving ons inziens niet nodig.
- f. Ook hierbij geldt hetgeen reeds bij punt 1 en 2 ten aanzien van het stedenbouwkundig plan is gesteld.
Voorts kan niet worden gesteld, dat bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met een bestaande landschappelijke structuur in het geheel geen rekening is gehouden. Met namen de bestaande kern Leesten is in het plan zoveel mogelijk gehandhaafd.

Ad 12.

Brief van de heer J. Harenberg

Betrokkene is van mening dat de nieuwbouw op te korte afstand van 't Ooye is gepland. Deze buitenplaats heeft door de aanleg van de Den Elterweg, de haaks daarop staande verbindingsweg, de bouw van het ziekenhuis en afbraak van de nabijgelegen boerderij al zoveel van haar oude glorie moeten inleveren, dat verdere ontluistering niet mogelijk zou kunnen zijn.

Antwoord:

Deze opmerking is reeds beantwoord bij punt 4c. Korteheidshalve wordt daar naar verwezen.

Ad 13.

Brief van de heer H. Luimes, makelaar en taxateur o.g.

Betrokkene verzoekt namens de heer G.J. Heijink aan te geven op welke wijze de gemeente belemmeringen voor de bedrijfsvoering van zijn pluimveebedrijf op het perceel Koekoekboomseweg 4, die tengevolge van de nieuwe woonwijk zullen ontstaan, zal voorkomen.

Antwoord:

Er is overleg gaande met de betrokkene over het vinden van een oplossing voor zijn bedrijf.

Ad 14.

Brief van de heer ir. W. Grotenbreg, architect.

- a. Betrokkene stelt voor sociaal-vernieuwend bouwprojecten waarin nieuwe woonvormen gezocht kunnen worden in Leesten te realiseren.
- b. Tevens bepleit hij sterkere aandacht voor benutting van passieve zonne-energie.
- c. Voorts pleit hij er voor om de gebieden binnen de bouwblokken autovrij te maken. Het gevoelige overgangsgebied van de straat naar het wonen dient onaangetast te blijven.

Antwoord:

De opmerkingen hebben betrekking op de nadere invulling c.q. uitwerking van het bestemmingsplan Leesten-West en niet op het nu ter inzage gelegde bestemmingsplan als zodanig.

Overigens zal bij de verdere uitwerking de nodige aandacht worden besteed aan de door reclamant genoemde milieu-aspecten. Een aanzet hiertoe is reeds gegeven

door in het programma van eisen dat gevolgd zal worden bij de uitvoering van het plan, een aparte paragraaf over milieu en energie op te nemen.

Af 15.

Brief van de heer R. Fiering.

- a. Betrokkene vindt dat in de wijk te dichte bebouwing is gepland waardoor het niet een landelijk en dorps aanzicht krijgt. Met name door de stroken woningen en meerdere bouwlagen.
- b. Aan de buitenkant van de wijk is de bebouwing wat ruimer opgezet. Dit heeft financiële consequenties waardoor deze woningen voor velen geen haalbare kaart zijn.

Antwoord.

Ook hierbij geldt hetgeen reeds bij punt 1 ten aanzien van het stedenbouwkundig plan is gesteld. Korthedshalve wordt daar naar verwezen.

Voorts merken wij op dat het de bedoeling is dat Leesten-West deels een stedelijk karakter krijgt, hetgeen met name terug te vinden is in de Stroken, de Spie en het Rond, en deels een landelijk karakter dat de overgang moet vormen naar het aangrenzende buitengebied.

Dat deze stedenbouwkundige opzet invloed heeft op de verdeling van de verschillende financieringscategoriën van de woningen over de woonwijk valt niet te ontkennen.

Ad 16.

Brief van M.C.H. van Velzen en 18 anderen.

- a. Reclamanten hebben bezwaren tegen de rijwielpaden die vlak langs de woningen en door de stille achtergebieden zijn geprojecteerd.
- b. Zij verzoeken de bromfietzers zoveel mogelijk bij het gemotoriseerde verkeer te voegen.
- c. Voorts verzoeken zij de woningen die niet hun tuin op het zuiden hebben gericht en daardoor niet optimaal gebruik kunnen maken van passieve zonne-energie, de mogelijkheid te geven creatieve compensaties te ontwikkelen.
- d. Tot slot verzoeken zij het verkeersgeluid van de Den Elterweg zodanig af te zwakken dat geen hinder wordt ondervonden noch dure voorzieningen aan de woningen behoeft te worden getroffen.

Antwoord:

Hoewel deze reactie buiten de gestelde inspraaktermijn is ingekomen heeft ons inziens deze termijn niet zo hard gesteld te worden dat deze reactie niet in het kader van de inspraak kan worden meegenomen.

- a. Ook hierbij wordt verwezen naar het gestelde onder punt 1 ten aanzien van het stedenbouwkundig plan.
De situering van de langzaamverkeersroutes hebben te maken met de functie van de routes, enerzijds recreatieve routes door groengebieden en anderzijds stenige routes, in het stedelijke gebied. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening lijkt ons de voorgestelde situering een goede zaak. Overigens merken wij nog wel op dat de ligging van de rijwielpaden vlak achter de woningen in het kader van de sociale veiligheid (zicht vanuit de woningen) op deze wijze zijn gesitueerd.
- b. In zijn algemeenheid zijn in Zutphen bromfietzers niet uitgesloten van de rijwielpaden en bij het gemotoriseerd verkeer gevoegd. Gelet op uniformiteit in geheel Zutphen achten wij het niet wenselijk voor Leesten-West een uitzondering te maken.
- c. Het bestemmingsplan heeft globale bestemmingen welke gedeeltelijk uitgewerkt moeten worden. Deze globale bestemmingen bieden naar onze mening vrij ruime mogelijkheden om een eigen invulling te geven aan het gebruik van passieve dan wel actieve zonne-energie.
- d. Voor zover het verkeersgeluid van de Den Elterweg naar de woningen toe niet binnen de ingevolge de Wet Geluidhinder gestelde normen blijft zal een geluidwerende voorziening aangebracht worden teneinde geluidsoverlast te beperken.

8. Overleg

Het voorgeschreven overleg ex artikel 10 BRO 1985, dat heeft plaatsgevonden, heeft geleid tot het volgende resultaat.

Brief van de Provinciale Planologische Commissie, Grote Subcommissie Gemeentelijke Plannen d.d. 24 oktober 1990, no. RG 90.42574-PC2004/1/md/sp/19870, waarin kort samengevat de volgende opmerkingen worden gemaakt:

1. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt geen aandacht besteed aan enkele agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied, waarvan de hindercirkels (gedeeltelijk) over het plangebied vallen.
Deze bedrijven dienen te worden aangekocht of verplaatst, anders kan een deel van het plangebied niet worden gerealiseerd.

Antwoord

Van een twaalfstal agrarische bedrijven en een houtzagerij, die gedeeltelijk binnen het plangebied en gedeeltelijk buiten het plangebied zijn gelegen, liggen de milieucirkels over het plangebied. Wij zijn al geruime tijd in overleg met betrokkenen om voor deze problematiek een oplossing te vinden. Dit overleg wordt afgestemd op de fasering van de realisering van Leesten-West, mede gelet op de financiële consequenties. Inmiddels zijn twee agrarische bedrijven die zijn gelegen in het gebied van het deelplan Ooyerhoek, de eerste fase van Leesten-West dat gerealiseerd gaat worden, in eigendom verworven. In de toelichting en in de voorschriften van het bestemmingsplan is over dit onderwerp een specifieke regeling opgenomen. Het gebied gelegen binnen de aanduiding "stankcirkel agrarische bedrijven" zal voorlopig, dit wil zeggen tot 1.1.1998 gehandhaafd blijven als agrarisch gebied. Het betreft een voorlopige bestemming ex artikel 12 WRO.

2. De geprojecteerde aansluitingen op de Den Elterweg en de Leestensedreef-A48 worden o.a. uit een oogpunt van verkeersveiligheid ontraden.

Antwoord

Op 16 januari 1991 is overleg geweest tussen de Dienst Wegen, Verkeer en Grond van de provincie Gelderland en de Dienst Openbare Werken van de gemeente Zutphen. Uit dit overleg blijkt dat de provincie de voorkeur geeft aan

een ontsluiting via de Bronsbergenweg en Draaiomdsdreef en de verbinding tussen deze twee aansluitingen op de Den Elterweg, middels de Ooyerdreef. De gemeente Warnsveld stemde echter niet in met een rechtstreekse aansluiting op Ooyerdreef. Uiteindelijk is overeengekomen dat het plan Leesten zo west mogelijk en zo oost mogelijk op de Leestensdreef een aansluiting zal krijgen. Middels de nog te verlengen Lage Weide kan ontsluiting vervolgens via de Draaiomdsdreef op de Den Elterweg plaatsvinden. Ten behoeve van het eerst te realiseren deelplan Ooyerhoek is deze ontsluiting in eerste instantie voldoende. Zodra het oostelijk deel van Leesten-West gerealiseerd zal gaan worden is aansluiting van de Leestensdreef op de Den Elterweg gewenst. Overigens wordt nog opgemerkt, dat deze aansluiting buiten het plangebied van Leesten-West is gelegen.

Voor het antwoord op de opmerkingen van de Dienst Wegen, Verkeer en Grondzaken die als aparte bijlage is bijgevoegd, wordt verwezen naar het antwoord dat is gegeven op de door deze dienst apart ingediende reactie.

- 3a. Het 25-jaarsbeschermingsgebied van het drinkwaterpompstation Vierakker dient op de plankaart aangegeven te worden. Tevens dient over dit aanvullend beschermingsregiem nader overleg gepleegd te worden met de Dienst Milieu en Water van de provincie Gelderland.

Antwoord

1 maart 1991 heeft het overleg met de provincie plaatsgevonden. In dit overleg is gesproken over de mogelijkheid het beschermingsregiem voor het 10 jaarsbeschermingsgebied van overeenkomstige toepassing te laten zijn op het 25 jaars beschermingsgebied.

Naar aanleiding daarvan is nagegaan wat de consequenties voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Leesten-West zouden zijn. Daarbij is geconstateerd dat een beschermingsregiem behorende bij een 10 jaarsbeschermingsgebied geen onaanvaardbare nadelige gevolgen voor Leesten-West heeft. Gelet op de belangen ten aanzien van het grondwater die hiermee gediend zijn is het bestemmingsplan dienovereenkomstig aangepast.

Het 10 jaarsbeschermingsgebied en het 25 jaarsbeschermingsgebied is samengevoegd tot het grondwaterbeschermingsgebied. In de voorschriften, op de plankaart en in de toelichting is bovenstaande verder uitgewerkt.

- 3b. - In het bestemmingsplan is een hogere geluidsafschermende voorziening gepland dan het akoestisch rapport aangeeft (4 meter in plaats van 3 meter). Het plan ware op dit punt aan te passen.
- De voor een aantal gevallen vereiste hogere grenswaarde zal door G.S. moeten zijn verleend voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.
- Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet bekend zijn of bodemverontreiniging aanwezig is en welke maatregelen genomen worden om de verontreiniging teniet te doen.

Antwoord

- Er is aanvullend akoestisch onderzoek verricht, waarin deze wijziging is meegenomen. Dit is opgenomen in het plan.
- Door G.S. is bij besluit van 3 december 1990, no. MW90.65582-MW3311 de vereiste hogere grenswaarde vastgesteld.
- Uit een inmiddels uitgevoerd bodemonderzoek blijkt dat de bodem niet verontreinigd is. Wel is het grondwater in geringe mate verontreinigd. Er wordt een tweede onderzoek uitgevoerd om na te gaan in welke mate dit verontreinigd is en/of maatregelen genomen moeten worden.
- 3c. De toelatingsregeling voor bedrijven laat binnen het woongebied relatief zware bedrijven toe. Een stringenter toelatingsbeleid door middel van een op het onderhavige plangebied afgestemde bedrijvenlijst is gewenst.

Antwoord

Ingevolge artikel 4, lid A, van de bestemmingsplanvoorschriften zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten met de milieucategorie 1 en 2 toegestaan binnen het gedeelte van het plangebied dat de bestemming "uit te werken woondoeleinden UW" heeft. In de in het plan opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten" staat aangegeven welke bedrijven hieronder vallen. Naar onze mening biedt deze toelatingsregeling voldoende duidelijkheid en zekerheid welke bedrijven worden toegelaten. De onder milieucategorie 1 en 2 vallende bedrijven zijn met inachtneming van de in de staat van bedrijfsactiviteiten genoemde grootste afstand in meters aanvaardbaar in een woonwijk.

- 3d. Onder de hoogspanningsleiding dient een zogenaamd zakelijk recht strook van de leidingbeheerder geheel vrij te blijven van woonbebouwing teneinde ongewenste effecten en risico's te voorkomen. Het plan dient hierover duidelijkheid te verschaffen.

Antwoord

De zakelijk recht strook heeft op de plankaart primair de bestemming "Hoogspanningsverbinding" gekregen en secundair de overige bestemmingen zoals deze op de plankaart zijn aangegeven.

Ogv artikel 11, lid B, van het bestemmingsplan mag geen bouwvergunning worden verleend alvorens schriftelijk advies aan de leidingbeheerder is gevraagd. Tevens mag de bouwvergunning slechts worden verleend indien de belangen van de leidingen zulks gedogen.

Gelet op het vereiste advies van de leidingbeheerder en de belangenafweging die daarop volgt worden ons inziens de belangen ten aanzien van woondoel-einden voldoende gewaarborgd.

Overigens zal op basis van het stedenbouwkundig plan, dat ook is opgenomen in het ontwikkelingsplan Leesten-West, binnen deze zone niet of slechts aan de buitenrand woonbebouwing plaatsvinden.

4. Binnen meerdere bestemmingen van dit plan is ruimte voor kantoorbebouwing gereserveerd. Hierbij is meer duidelijkheid over de locaties en aandacht voor de mobiliteitsproblematiek gewenst. Voorgesteld wordt in de beschrijving in hoofdlijnen aan deze situeringsmogelijkheden nader aandacht hieraan te besteden.

Antwoord

De bestemming gemengde doeleinden, waarin met name kantoren waren geprojecteerd, is uit het bestemmingsplan verdwenen.

Voor de reden tot wijziging wordt kortheidshalve verwezen naar het antwoord op de reactie van de Stichting ONG, punt 10 van het inspraakverslag.

In de rest van het gebied kunnen kleinschalige kantoren, zoals kantoorvestiging ten behoeve van aan huis gebonden beroepen worden gevestigd.

5. De fraaie karakteristieke boerderij aan de Leestenseweg no. 22 zal volgens de plankaart niet gehandhaafd worden.

Afgezien van de bedrijfsgebouwen lijkt handhaving van dit oude pand gewenst.

Antwoord

De plankaart wordt zodanig gewijzigd dat het hoofdgebouw alsnog blijft gehandhaafd.

6. De ontwikkelingsschets en de exploitatie-opzet sluiten niet op elkaar aan. Een betere afstemming is gewenst.

Antwoord

De exploitatie-opzet heeft inmiddels enkele wijzigingen ondergaan. Dit geldt ook voor het in het ontwikkelingsplan opgenomen aantal woningen.

7. Dekking kosten aankoop van een houtzagerij en agrarische bedrijven in en buiten het plangebied, Uit de financiële opzet blijkt niet duidelijk of er voor deze grote operatie voldoende middelen zijn gereserveerd. Tevens dienen de kosten van de buiten het plangebied gelegen agrarische bedrijven waarvan de hindercircel tot over het toekomstige woongebied reikt daarbij betrokken te worden.

Antwoord

Wij gaan er vanuit dat de aankoop c.q. verplaatsing van deze bedrijven binnen het totaalbudget van de f 15,- per m² te verwerven exploitatiegebied, zoals opgenomen in de haalbaarheidsanalyse, kan geschieden.

Brief van de regionaal inspecteur van de volksgezondheid voor de milieuhygiene d.d. 7 september 1990, no. 0790005/vdb/lk, waarin de volgende opmerkingen worden gemaakt.

1. Onder de hoogspanningsleiding dient een zogenaamd zakelijk recht strook van de leidingbeheerder geheel vrij te blijven van woonbebouwing teneinde ongewenste risico's te voorkomen.

Antwoord

Deze opmerking is reeds beantwoord onder punt 3 d van de brief van de PPC.

Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

2. Er is in het bestemmingsplan geen aandacht besteed aan het 25-jaars beschermingsgebied van het drinkwaterpompstation Vierakker. Aangezien deze drinkwaterwinning niet onder het beschermende regiem valt van de Verordening grondwater beschermingsgebieden Gelderland dienen de planvoorschriften een adequate beschermende regeling te bevatten.

Antwoord:

Deze opmerking is reeds beantwoord onder punt 3 a van de brief van de PPC Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

3. Ondanks een geluidswal en de aanwending van zeer open asfaltbeton voor de A48 wordt voor de geprojecteerde woningbouw de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet gehaald. Er zal een hogere grenswaarde procedure worden gevolgd. Hiertegen bestaan geen bezwaren, omdat voor een goed woonmilieu de voorkeursgrenswaarde in ieder geval dient te worden aangehouden en tevens onvoldoende zekerheid over de aanwending van ZOA voor de A48 bestaat.
Dientengevolge zal naar verwachting een hogere afscherming langs de A48 nodig zijn.

Antwoord:

Naast de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zijn er ook andere factoren die bijdragen aan het creëren van een optimaal woonmilieu. Hierbij wordt met name gedacht aan de stedenbouwkundige invulling van het plan. In Leesten-West heeft dit tot gevolg dat een aantal woningen zijn geprojecteerd in de zone waarbij de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A) wordt overschreden. Gelet op de mate van overschrijding (tot maximaal 55 dB(A)) wordt ons inziens het woonmilieu niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

GS hebben inmiddels de hogere grenswaarde op 55 dB(A) vastgesteld, waarbij tevens een geluidwerende voorziening met een hoogte van 4 meter gerealiseerd zal worden.

Overigens is het onzeker of de A48 alsnog in de thans geprojecteerde vorm zal worden gerealiseerd nu deze onlangs uit de rijksplannen is geschrapt.

Hierover zal de gemeente in overleg met de provincie nog een studie gaan verrichten.

4. Het plan biedt geen duidelijkheid over tijdige uitkoop van in het plangebied liggende bedrijven die stank- en geluidoverlast veroorzaken welke zich niet verdragen met het toekomstige woonmilieu.
Tevens is niet duidelijk of er voldoende financiële middelen voor de grote operatie zijn gereserveerd.

Antwoord:

Deze opmerkingen zijn ook gemaakt door de PPC onder de punten 1 en 7 .
Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

5. De fraaie karakteristieke boerderij aan de Leestenseweg no. 22 zal volgens de plankaart niet gehandhaafd worden. Afgezien van de bedrijfsgebouwen lijkt handhaving van dit oude pand gewenst.

Antwoord:

Deze opmerking is ook gemaakt door de PPC onder punt 5. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

Brief van het Waterschap van de Berkel d.d. 29 augustus 1990, no. 869/MS/90.

1. Ter veiligstelling van de van wezenlijk belang zijnde watergang in het noordwestelijk gedeelte van het plangebied en van de watergang langs de rondweg is het gewenst, dat de beide watergangen de bestemming "water" krijgen.

Antwoord:

Omdat nog niet exact is bepaald waar de watergangen worden aangelegd is op de plankaart de bestemming water niet vastgelegd. In de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3) is vastgelegd, dat de watergangen gerealiseerd zullen worden volgens de ruimtelijke hoofdstructuur die op de daarbij behorende kaart is aangegeven. Teneinde de belangen van het waterschap ten aanzien van de watergang voldoende te waarborgen wordt hierbij aangevuld dat de bebouwingsbepalingen van artikel 17, lid B (water) van dienovereenkomstige toepassing zijn.

2. Langs de watergangen en langs de Ooyerhoekselaak moet door middel van een belijning gewezen worden op de invloedssfeer van de Keur.
Deze belijning dient te worden aangebracht op een afstand van 4 meter in plaats van de in de voorschriften genoemde 10 meter.

Antwoord:

De plankaart en de voorschriften zullen dienovereenkomstig worden gewijzigd.
Tevens wordt verwezen naar het antwoord bij punt 1.

3. Het lijkt zinvol het gedeelte van de Ooyerhoekse Laak dat juist buiten het plangebied langs het terrein van het ziekenhuis is gelegd in het plangebied op te nemen, dan wel met de keurstrook rekening te houden.

Antwoord:

De Ooyerhoekse laak wordt met een keurstrook van 4 meter breed in het plangebied opgenomen.

Brief van NV Waterleiding Maatschappij Oostelijk Gelderland d.d. 24 augustus 1990, kenmerk Gn/Lm/S2485.

Het 25-jaars beschermingsgebied, zoals opgenomen in het provinciale grondwaterbeschermingsplan dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Antwoord:

Deze opmerking is reeds beantwoord bij punt 3 a van de PPC.
Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Brief van de Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat Directie Gelderland d.d. 27 september 1990, kenmerk RFO 11207.

1. Gelet op de functie van de A 48 als (boven-)regionale verbindingsweg zal geen medewerking worden verleend om ter plaatse een aansluiting te realiseren met een buurtontsluitingsweg zoals de Leestensedreef zal zijn. Wel wordt in de plannen rekening gehouden met een viaduct over de A48 om de relatie met het buitengebied in stand te houden.

Antwoord:

Nu recent bekend is geworden dat het rijk de aanleg van de A48 uit haar plannen heeft geschrapt is het onzeker of deze weg alsnog gerealiseerd zal worden. Hier zal nog nader onderzoek naar gedaan moeten worden. In samenhang daarmee zal ook naar de wijkontsluiting aan de zuidzijde worden gekeken. Dit neemt overigens niet weg dat de op de plankaart aangegeven ontsluitingsweg aan de oostzijde van de wijk (Leestensedreef) doorgang moet vinden in verband met de aansluiting op de Grensdreef en het buitengebied. Vooralsnog wordt uitgegaan van de ontsluiting, zoals deze in de ruimtelijke hoofdstructuur staat aangegeven.

2. Als bebouwingsvrije grens dient een afstand van 75 m uit de as van de A48 aangehouden te worden.

Antwoord:

Op de kaart "Ruimtelijke hoofdstructuur" is een bebouwingsvrije strook langs het tracé van de weg aangegeven van 75 m vanuit de as van de weg. Binnen deze strook zullen geen woningen worden gesitueerd. Overigens is realisering van de A-48 onzeker geworden.

Brief van B&W van Warnsveld d.d. 17 september 1990.

1. Ten aanzien van de geplande winkelstructuur in Leesten-West wordt verzocht rekening te houden met de functie van het winkelcentrum Dreiumme en de daarbij gereserveerde uitbreiding, mede ten behoeve van Leesten-West.

Antwoord:

Zoals reeds in het ontwikkelingsplan is aangegeven is rekening gehouden met het winkelcentrum Dreiumme en de geplande uitbreiding tot een volledig Buurt/Wijkcentrum.

Derhalve is in Leesten-West een winkelsteunpunt geprojecteerd.

2. Over de realisering van onderwijsvoorzieningen in Leesten-West zijn besprekingen met het gemeentebestuur van Zutphen begonnen naar aanleiding van het uitbreiden van de twee basisscholen.

Antwoord:

Deze opmerking wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor kennisgeving aangenomen.

3. Het wordt betreurd dat het historische wegenpatroon in het plan is uitgewist. De oude kern leesten daarentegen kan nog worden geïntegreerd in het bestemmingsplan zonder dat de oude structuur hoeft te worden weggevaagd.

Antwoord:

Het is niet altijd mogelijk bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk de bestaande landschappelijke structuur volledig te handhaven. Het belang van de nieuwe woonwijk weegt daarbij zwaarder dan het belang van de bestaande landschappelijke structuur. Overigens wordt met de structuur van de kern Leesten wel rekening gehouden. Bij de uitwerking zal deze als zodanig worden gehandhaafd.

4. Voor een harmonische overgang van het Ooye naar Welgelegen is het wenselijk dat de urbanvilla's niet eindigen met een plat dak, maar zodanig worden beëindigd, dat de bovenste woonlaag wordt afgeknot en verzacht met een dakhelling.

Antwoord:

In het bestemmingsplan zijn geen voorschriften hieromtrent opgenomen. Aangezien wij platte daken uit esthetisch oogpunt wel mogelijk achten, zullen wij in de voorschriften hiervoor geen beperking opnemen.

5. Ten aanzien van de noordelijke bebouwing in Leesten-West dient rekening gehouden te worden met het stedenbouwkundige tracé van de toekomstige Leestensedreef.

Antwoord:

Dit tracé is bekend. Daar is derhalve rekening mee gehouden.

Brief van de Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Gelderland, d.d. 20 augustus 1990, kenmerk 2632008. b90.

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Brief van het dagelijks bestuur van het Zuiveringsschap Oostelijk Gelderland d.d. 9 augustus 1990, no. Ve/90-5807.

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Brief van de Directeur van de Dienst Wegen, Verkeer, en Grondzaken van de provincie Gelderland, d.d. 4 september 1990, no. WV 90.28224-WVG 5107.

1. Met betrekking tot de interne wegenstructuur geen opmerkingen.
2. Gelet op de huidige functie van de Den Elterweg en de mogelijke toekomstige functie als vervangende rijksweg 48, maakt een extra aansluiting, namelijk de in het plan voorkomende Grensdreef, het één en ander nog gecompliceerder. Indien de Den Elterweg gaat functioneren als vervangende rijksweg 48 zal door een nieuwe aansluiting de capaciteit aanzienlijk moeten worden uitgebreid (2 x 2 rijstroken). Daarnaast zal de nieuwe aansluiting, welke voorzien dient te worden van verkeerslichten, tesamen met die van het kruispunt Bronsbergenweg en de aansluiting met de rijksweg 48 opgenomen dienen te worden in de koppeling van verkeersregelininstallaties aan de Den Elterweg.

Antwoord:

Deze opmerkingen zijn aan de orde gesteld in het overleg dat op 16 januari 1991 tussen de Dienst Openbare Werken van de gemeente Zutphen en de Dienst Wegen, Verkeer en Grondzaken van de provincie Gelderland heeft plaatsgevonden.

Kortheidshalve wordt verwezen naar het antwoord bij punt 2 van de PPC.

3. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid en uit de capaciteitsoverwegingen dient het langzaam verkeer de Den Elterweg overal gelijkvloers te kruisen. Aangeraden wordt de mogelijkheden te onderzoeken voor realisatie van een langzaam-verkeersroute in het verlengde van de Grensdreef.

Antwoord;

In het bij punt 2 genoemde overleg dat op 16 januari 1991 heeft plaatsgevonden is het rapport "Ontsluitingsstructuur plan Leesten - S52 - Zutphen ten behoeve van gemotoriseerd en langzaam verkeer" overgelegd.

Daarin is het voorstel opgenomen om drie ongelijkvloerse kruisingen met de Den Elterweg ten behoeve van het langzame verkeer te realiseren.

Het betreft: de kruising met de Bronsbergenweg, één in het verlengde van de Ooyerhoeksesingel en één ten noorden van het Graaf Ottobad.

Hoewel van de zijde van de provincie de voorkeur uitgaat naar één ontsluiting ter hoogte van de geprojecteerde aansluiting van de Leestensedreef op de Den Elterweg in plaats van de twee noordelijkste door de gemeente geprojecteerde ontsluitingen, geeft de gemeente de voorkeur aan de twee geprojecteerde ontsluitingen.

Met name de ontsluiting in het verlengde van de Ooyerhoeksesingel is vanwege de centrale ontsluiting uit Leesten-West van belang.

Brief van de directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg d.d. 22 augustus 1990, no. 90/1347.

Het bestemmingsplan en het ontwikkelingsplan geven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Brief van de Eerst aanwezend-Ingenieur-Directeur, Directie Gelderland van het Ministerie van Defensie, d.d. 15 augustus 1990.

Er zijn bij het bestemmingsplan geen defensiebelangen betrokken.

Economische uitvoerbaarheid

Financieel economische paragraaf bestemmingsplan Leesten-West

Teneinde de bedrijfseconomische uitvoerbaarheid te toetsen is een nadere economische haalbaarheidsanalyse/globale exploitatie-opzet vervaardigd. Om tot een kostendekkende exploitatie te komen is de methodiek van investeringsdifferentiatie toegepast, welke gericht is op een verlaging van de ingecalculerde financieringsrente door de financieringsperiode tussen het gemiddelde moment van investering en het gemiddelde moment van doorberekening (verkoop) zo kort mogelijk te maken.

Tevens zijn enige bezuinigingen in de civieltechnische investeringen doorgevoerd met als resultaat dat de exploitatie op eindwaarde sluitend is. De grondkosten voor een sociale huur (woningwet) woning (1 fictieve woning) komt hierbij op f 17.308,-- exclusief BTW en blijft hiermede onder de normatieve maximale grondkosten volgens de grondprijzenregeling 1991.

Zodra "nadere gegevens met betrekking tot onder andere civieltechnische investeringen, contingentering Provincie, correctiefactoren woningbouwkavels (bestemming, ligging, oppervlakte, hoogte bebouwing) bekend zijn, volgt een definitieve re-exploitatie-opzet met toelichting. Uitgangspunt blijft echter minimaal een sluitende exploitatie-opzet.

Samenvatting

In het kader van de ontwikkeling van de structuurschets voor het plan "Leesten-West" is in opdracht van de gemeente Zutphen door de Dienst Grondzaken in samenwerking met Kuiper Compagnons een haalbaarheidsanalyse verricht.

De onderlinge afstelling van planvorming en exploitatie hebben geleid tot een financieel haalbaar plan. De belangrijkste karakteristieken van het plan zijn:

- De totale omvang van het plan bedraagt 102,7 ha;
Hiervan wordt 30,9 ha buiten exploitatie gehouden;
Hierdoor resteert 71,8 ha inrichtingsgebied (inclusief planstructuur);
- In het plangebied is plaats voor 2.306 woningen;
- De woningbouw wordt voor 31% in de vrije sector gerealiseerd en 6% vrije sector met eenmalige bijdrage (premie C).
De resterende 63% wordt in de sociale koop/huursector gerealiseerd;
De verhouding koop : huur is 58 : 42;
De verhouding eengezins : meergezinswoningen is 80 : 20;
- Hiernaast worden 1,3 ha centrumvoorzieningen en 0,7 ha scholen gerealiseerd;
- Per hectare netto woongebied (exclusief planstructuur) is het grondgebruik als volgt:
 - uitgeefbaar 65%
 - verhardingen 30%;
 - groenvoorzieningen 5%.

De haalbaarheidsanalyse is verricht volgens de methodiek van de dynamische eindwaardeberekening. Als looptijd wordt een periode van 10 jaar voorzien met als startdatum 1 januari 1991. De rekenparameters zijn als volgt:

- rentepercentage 10%;
- kosten/opbrengstenstijging 2%.

De berekening geeft als resultaat de volgende differentiatie in grondkosten.

financieringscategorie		aantal	kavelprijs	per m ²
Sociale huur	egw	643	17.308	119,37
Sociale huur	mgw	265	12.982	301,91
Premie koop A	egw	483	23.460	142,18
Premie huur	mgw	60	17.595	251,36
Premie koop C	egw	130	29.325	167,57
Vrije sector I	egw	288	35.700	178,50
Vrije sector I	mgw	146	17.850	255,--
Vrije sector II	egw	227	53.550	178,50
Vrije sector III	egw	64	80.325	178,50
Totaal		2306		

Kavelprijs per fictieve eenheid f 17.308,-- (exclusief BTW).

bijlage

HAALBAARHEIDSANALYSE

Gemeente ZUTPHEN

Plan LEESTEN-WEST

Modo 8/11/90 incl fasering woningbouw

Codering: LEES2901

Werknr 393.495.901

Datum 01-Feb-91

* RENTEPERCENTAGE : 10 %
* KOSTEN/OPBRENGST: 2 %
* GRONDKOSTEN PER
* FICTIEVE WONING: 17303 , -

PK gesplitst/ plan haalbaar m.b.v. differentiatie

I OPPERVAKTES PLANGEBIED

	m2	%	m2	%	m2	%
TOTAAL OPPERVAKTE			1026914		1026914	100
I. BUITEN EXPLOITATIE				100	309202	30.1
1. TE HANDHAVEN ELEMENTEN			89089	28.8		
a - Kaveln	47199					
b - Watergangen (incl. Taluds)	10874					
c - Groen	12080					
d - Wegen	18936					
2. BUITEN EXPLOITATIE (ziekenhuisterrein)			160820	52.0		
3. BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN (buiten exploitatie)			59293	19.2		
EXPLOITATIEGEBIED					717712	69.9
II. LANSTRUCTUUR				100	118766	16.5
1. HOOFDVERKEERSWEGEN			15071	12.7		
2. WATERGANGEN			26471	22.3		
3. BUURT-/WIJKGROEN			77224	65.0		
III. INRICHTINGSGEBIED				100	598946	83.5
1. WOONGEBIED			578430	96.6		
a - Uitgeefbaar wonen	375875	65.0 %				
b - Verharding	171125	29.6 %				
c - Blokgroen	31430	5.4 %				
2. GEMENGDE DOELEINDEN			0	0.0		
a - woongebied	0	70 %				
- uitgeefb.wonen	0	0.0 %				
- verhard	0	0.0 %				
- blokgroen	0	0.0 %				
b - kantoren	0	30 %				
3. CENTRUMVOORZIENINGEN			13380	2.2		
4. SCHOLEN			7136	1.2		

Opmerkingen:

ALGEMEEN

- I-- De oppervlaktes zijn bepaald op basis van tekening nummer:..... d.d.
I-- De rentefactor wordt op 10% gesteld (GB/31/1/91)

BUITEN EXPLOITATIE

- I-1 De te handhaven elementen zijn aangegeven op kaart d.d. 31/01/90
I-2 Thans inclusief gemengde doeleinden waar voorheen gepland kantoren/woontorens (GB 24/1/91)
I-3 Ten opzichte van 6/7/90 is het gebied met 6484 m2 uitgebreid a.g.v. Ooyerhoek;

PLANSTRUCTUUR

- II-- De hoofdplanstructuur omvat de hoofdverkeerswegen, watergangen (excl. taluds) en het buurt/wijkgroen;
II-1 De hoofdverkeerswegen hebben een verhard oppervlakte van 10550 m2 en bevatten 4521 m2 bermen;
II-2 De watergangen zijn excl. taluds; deze dienen uit de normering blokgroen te komen;

INRICHTINGSGEBIED

- III-1 Ten opzichte van de haalbaarheidsanalyse d.d. 6/7/90 is het woongebied 6484 m2 kleiner a.g.v. verschuiving het gebied bovenwijkse voorzieningen (buiten exploitatie)
III-3-4 Het betreft hier bruto uitgeefbaar terrein;

HAALBAARHEIDSAANALYSE

ZUTPHEN

LEESTEN-WEST

8/11/90 incl fasering woningbouw

Werknr

393.495.901

Datum

01-Feb-91

* RENTEPERCENTAGE : 10 %
* KOSTEN/OPBRENGST: 2 %
* GRONDKOSTEN PER
* FICTIEVE WONING: 17303 , -

II DIFFERENTIATIE PROGRAMMA EN GRONDGEBRUIK

NETTO WOONGEBIED

no	woningcategorie	bouw- vorm	sektor differ %	uitgifte	grondgebruik in m2/won verhard	groen	totaal	aanta won/h	correctie factor	aantal fictieve won/ha
1	SOCIALE HUUR	egz	28	145	75	12	232	11.113	1.00	11.113
2	SOCIALE HUUR	mgz	11	43	60	20	123	4.580	0.75	3.435
3	PR. KOOP/HUUR	egz	21	165	75	12	252	8.348	1.36	11.314
4	PR. KOOP/HUUR	mgz	3	70	65	20	155	1.037	1.02	1.054
5	VSEB	egz	6	175	75	12	262	2.247	1.69	3.807
6	VRIJE SECTOR 1	egz	12	200	80	12	292	4.977	2.06	10.266
7	VRIJE SECTOR 1	mgz	6	70	70	20	160	2.523	1.03	2.602
8	VRIJE SECTOR 2	egz	10	300	80	12	392	3.923	3.09	12.138
9	VRIJE SECTOR 3	egz	3	450	90	12	552	1.106	4.64	5.133
Totaal/Gemiddeld			100	163	74	14	251	39.854	1.527	60.862

Grondgebruik per hectare netto woongebied :

- uitgifte	6498.19	m2	(	64.98 %
- verhardingen	2958.44	m2	(	29.58 %
- groen voorzieningen	543.37	m2	(	5.43 %
100 %				

IIA GRONDGEBRUIK

NETTO WOONGEBIED

no	woningcategorie	bouw- vorm	sektor differ %	uitgifte	ruimtegebruik per financieringscategorie verhard	groen	totaal
1	SOCIALE HUUR	egz	28	93235	48225	7716	149176
2	SOCIALE HUUR	mgz	11	11395	15900	5300	32595
3	PR. KOOP/HUUR	egz	21	79695	36225	5796	121716
4	PR. KOOP/HUUR	mgz	3	4200	3900	1200	9300
5	VSEB	egz	6	22750	9750	1560	34060
6	VRIJE SECTOR 1	egz	12	57600	23040	3456	84096
7	VRIJE SECTOR 1	mgz	6	10220	10220	2920	23360
8	VRIJE SECTOR 2	egz	10	68100	18160	2724	88984
9	VRIJE SECTOR 3	egz	3	28800	5760	768	35328
Totaal/Gemiddeld			100	375995	171180	31440	578615
							185

Opmerkingen:

II-- Differentiatie naar financieringscategorie is vastgesteld volgens opgave (GB 1/2/91)

II-- Overleg met Ebbekink/GB (d.d. 17/10/90) is de Vrije Sector 1 gesplitst in een categorie met ((VSEB) en zonder subsidie.

II-- De prijsniveau's bij de koopwoningen zijn als volgt:

Premie koop	egw	< fl. 150.000
Vrije sector 1	egw	fl. 150 - 200.000 (VSEB en VS)
Vrije sector 2	egw	fl. 200 - 300.000
Vrije sector 3	egw	> fl. 300.000
Vrije sector 1	mgw	> fl. 150.000

II-- De bejaardenwoningen uit haalbaarheidsanalyse 6/7/90 zijn allen toegevoegd naar Sociale Huur egz;

II-- De grootte van de woningkavels: conform opgave GB d.d. 1/2/91;

II-- De grootte van de premiekoop (egz) kavels zijn teruggebracht van 180 m2 naar 165 m2 (Ebbekink d.d. 1/2/91);

II-- Groen- en verhardingsnormen: conform notitie KC (RvdV/31/1/90)

II-- De Premiekoop/huurcategorie is gesplitst in egz/mgz;

II-- Correctiefactoren aangepast t.o.v. 8/11/90 i.o.m. Ebbekink (GB) d.d. 9/11/90

H A A L B A A R H E I D S A N A L Y S E

Gemeente ZUTPHEN

Plan LEESTEN-WEST

Model 8/11/90 incl fasering woningbouw

Werknr

393.495.901

Datum

01-Feb-91

* RENTEPERCENTAGE : 10 % *

* KOSTEN/OPBRENGST: 2 % *

* GRONDKOSTEN PER *

* FICTIEVE WONING: 17303 , - *

III. GRONDKOSTEN PER FICTIEVE WONING

0 ALGEMENE KOSTEN PLANGEBIED

KOSTEN ALGEMEEN		(voor 71.77 ha en bij		3522 f.e's (STARTWAARDE) en 6515 f.e's (EINDWAARDE)	
				STARTWAARDE	EINDWAARDE
1 VERWERVING TERREIN	a fl	15 ,-/m2	kfl	10765.7	27144.0
2 BODEMSANERING			kfl	P.M.	0.0
3 BODEMONDERZOEK			kfl	135.0	340.4
4 RESERVERING KUNST			kfl	200	364.0
10 VOORBEREIDING EN TOEZICHT		18.7635 %	kfl	0.0	0.0
		subtotaal	kfl	11100.7	27848.5
TOTAAL KOSTEN ALGEMEEN			kfl	11100.7	27848.5
TOTAAL PER FICTIEVE WONING			KFL		4.3

Opmerkingen:

III-- Het oppervlak betreft het totale exploitatiegebied.

III-1 De kosten voor verwerving van het terrein zijn incl. alle extra kosten;(GB/27/3/90) en GB 24/1/91)

III-2 Bedrag (fl.15,-/m2) aanname G.B. (v. Lent/2/2/90)

III-4 Reservering t.b.v. kunst volgens opgave Ebbekink d.d. 12/9/90

HAALBAARHEIDSANALYSE

Gemeente ZUTPHEN

Plan LEESTEN-WEST

Model 8/11/90 incl fasering woningbouw

Werknr

393.495.901

Datum

01-Feb-91

* RENTEPERCENTAGE : 10 % *

* KOSTEN/OPBRENGST: 2 % *

* GRONDKOSTEN PER *

* FICTIEVE WONING: 17303 , - *

III. GRONDKOSTEN PER FICTIEVE WONING

1 HOOFDPLANSTRUCTUUR

(voor 11.88 ha en bij

3522 f.e's (STARTWAARDE) en
6515 f.e's (EINDWAARDE)

			STARTWAARDE	EINDWAARDE
1 Voorzieningen tbv riolering (persleiding, Hoofdriool, e.d.)	kfl		1100.0	2606.1
2 Voorzieningen tbv waterhuishouding	kfl		950	2025.7
3 Geluidsvoorzieningen (schermen)	kfl		650	1232.8
4 Bruggen/duikers	kfl		1500	3016.0
10 Voorbereiding en toezicht	18.7635 %	kfl	788.1	1494.8
Totaal Kosten Algemeen	subtotaal	kfl	4988.1	10375.4
Per fictieve woning		kfl		1.6

Opm: ngen:

KOSTEN ALGEMEEN

III-1 Totale kosten hoofdriool, gemaal en persleidingen etc. kfl. 1100 (GW/Immink/23/1/91)

III-2 De voorzieningen t.b.v. de waterhuishouding incl. het open water worden door

GW begroot op kfl 950 (GW/Immink/23/8/90)

III-3 Uitgangspunt: een aarden geluidwal (GW/Immink/2/2/90) kosten: kfl 650 (GW/Immink/23/8/90)

III-4 De post bruggen en duikers worden door GW op kfl 1500 gesteld (Immink/23/8/90)

HAALBAARHEIDSANALYSE

Gemeente ZUTPHEN

Plan LEESTEN-WEST

Modn 8/11/90 incl fasering woningbouw

Werknr

393.495.901

Datum

01-Feb-91

* RENTEPERCENTAGE : 10 % *

* KOSTEN/OPBRENGST: 2 % *

* GRONDKOSTEN PER *

* FICTIEVE WONING: 17303,- *

III. GRONDKOSTEN PER FICTIEVE WONING

1 HOOFDPLANSTRUCTUUR (vervolg)

KOSTEN BOUWRIJPMAKEN

(voor 11.88 ha en bij

3522 f.e's (STARTWAARDE) en
6515 f.e's (EINDWAARDE)

STARTWAARDE

EINDWAARDE

1 Grondwerk
2 Ophogen

kfl
kfl

zie grondwerk inrichtingsgebied
zie grondwerk inrichtingsgebied

10 Voorbereiding en toezicht

18.7635 %

kfl

0.0

0

subtotaal

kfl

0.0

0

Totaal Kosten Bouwrijpmaken
Per fictieve woning

kfl
kfl

0.0
0.0

0
0

KOS WOONRIJP MAKEN

(voor 11.88 ha en bij

3522 f.e's (STARTWAARDE) en
6515 f.e's (EINDWAARDE)

STARTWAARDE

EINDWAARDE

1 Hoofdontsluitingsweg 15071 m2

- wegen 70 %
- bermen 30 %

kfl
kfl

1550.0
104.0

3563.9

2 Groen 77224 m2 a fl 23 /m2

kfl

1776.2

3 Water

kfl

zie voorz waterh.

4 Keerwanden

kfl

1900

3014.3

5 Verlichting

kfl

In inrichting

6 Brandputten

kfl

In inrichting

4148.6

10 Voorbereiding en toezicht

18.7635 %

kfl

1000.1

2113.0

subtotaal

kfl

6330.3

12839.8

Totaal Kosten Woonrijpmaken
Per fictieve woning

kfl
kfl

6330.3

12839.8
2.0

TOTAAL KOSTEN HOOFDPLANSTRUCTUUR

kfl

11318.3

23215.2

TOTAAL PER FICTIEVE WONING

KFL

3.6

KOSTEN BOUWRIJPMAKEN

III-1 De totale post ophogen grondwerk etc. wordt in het inrichtingsgebied opgevoerd;

KOSTEN WOONRIJPMAKEN

III-1 Oppervlaktes verharding/bermen zijn aannames werkgroep d.d. 27/3/90

III-2 Groenaanleg: betreft aanleg van buurt- en wijkgroen (incl taluds); eenheidsprijs incl. bomen (GB/27/3/90)

III-3 De kosten voor de aanleg oppervlaktewater zijn opgenomen onder de post

Hoofdplanstructuur/Algemeen/Voorzieningen waterhuishouding

III-4 Keerwanden; totaalbedrag aanname GW/Immink/23/8/90)

III-5 Verlichting opgenomen in totaalbedrag in inrichtingsgebied;

III-6 Brandputten als totaal opgenomen in inrichtingsgebied;

HAALBAARHEIDSANALYSE

Gemeente ZUTPHEN

Plan LEESTEN-WEST

Modr 8/11/90 incl fasering woningbouw

Werknr

393.495.901

Datum

01-Feb-91

* RENTEPERCENTAGE : 10 %
* KOSTEN/OPBRENGST: 2 %
* GRONDKOSTEN PER
* FICTIEVE WONING: 17303 , -

III. GRONDKOSTEN PER FICTIEVE WONING

2 INRICHTINGSGEBIED (deelgebied 1 t/m 3)

KOSTEN ALGEMEEN (voor 59.89 ha en bij 3522 f.e's (STARTWAARDE) en 6515 f.e's (EINDWAARDE))

			STARTWAARDE	EINDWAARDE
30 Bovenwijkse voorz.	9 , - /m2 uitgifte	kfl	3567.5	6308.77
Totaal Kosten Algemeen		kfl	3567.5	6308.8
Per fictieve woning		kfl	1.0	1.0

KOSTEN BOUWRIJPMAKEN (voor 57.84 ha en bij 3522 f.e's (STARTWAARDE) en 6515 f.e's (EINDWAARDE))

			STARTWAARDE	EINDWAARDE
1 Grondwerk		kfl	4001.9	7564.6
2 Ophogen	171125 m2	kfl	zie grondwerk	
3 Riolering (won)		kfl	9966.0	18754.3
10 Voorbereiding en toezicht	18.7635 %	kfl	2620.9	4794.4
subtotaal		kfl	16588.8	31113.4

Totaal Kosten Bouwrijpmaken kfl 16588.8 31113.4
Per fictieve woning kfl 4.7 4.8

KOSTEN WOONRIJPMAKEN (voor 57.84 ha en bij 3522 f.e's (STARTWAARDE) en 6515 f.e's (EINDWAARDE))

			STARTWAARDE	EINDWAARDE
1 Verhardingen	171125 m2	kfl	10626.9	18689.1
2 Verleggingen		kfl	350	716.9
3 Groenaanleg	31430 m2 a fl	kfl	722.9	1226.8
4 Water		kfl	geheel in planstruct	
5 Verlichting		kfl	1558.8	2823.2
6 Brandputten		kfl	50.0	70.8
7 Speelsterreinen		kfl	500.0	841.1
10 Voorbereiding en toezicht	18.7635 %	kfl	2591.0	4800.94
subtotaal		kfl	16399.6	29168.8
Per fictieve woning		kfl	4.7	4.5
TOTALE KOSTEN INRICHTINGSGEBIED		kfl	36555.8	66590.9
TOTAAL PER FICTIEVE WONING		KFL	10.4	10.2

Opmerkingen:

KOSTEN ALGEMEEN

III-30 Bijdrage Bovenwijkse voorzieningen: gerekend over het totale opp. uitgeefbaar;

KOSTEN BOUWRIJPMAKEN

III-1 De opgevoerde kosten omvatten grondwerk + ophogen zowel planstructuur als inrichting (Immink/27/3/90)

III-2 zie III-1

III-3 Totale kosten verbeterd gescheiden systeem kfl 9966 (GW/Immink/23/1/91/GB/vLent/19/4/90)) excl. huisaansluit

KOSTEN WOONRIJPMAKEN

III-1 Verharding uitgaande van betonklinkers (opgave GB/vLent 19/4/90)

Herstraten opgenomen in eenheidsprijs verharding (GW/Immink/2/2/90)

III-2 Verleggingen totaalbedrag kfl 350 (GW/Immink/23/8/90)

III-3 Groenaanleg: opp.= groenopp. per ha netto woongebied * aantal ha inrichtingsgebied (opp. is incl water) eenheidsprijs incl. bomen.

III-4 Water: geheel in planstructuur;

III-5 Totaalbedrag kfl. 1558.8 (GW/Immink/23/1/91)

III-6 Totaalbedrag kfl. 50 (GW/Immink/28/2/90)

III-7 Speelplaatsen: aanname werkgroep d.d 6/3/90

HAALBAARHEIDSANALYSE

Gemeente ZUTPHEN

Plan LEESTEN-WEST

Modr 8/11/90 incl fasering woningbouw Datum 01-Feb-91

Werknr

393.495.901

Datum

01-Feb-91

* RENTEPERCENTAGE : 10 %
 * KOSTEN/OPBRENGST: 2 %
 * GRONDKOSTEN PER
 * FICTIEVE WONING: 17303 , -

IV. OPBRENGSTEN PER FICTIEVE WONING

2 INRICHTINGSGEBIED (deelgebied 1 t/m 3)

3522 f.e's (STARTWAARDE) en
 6515 f.e's (EINDWAARDE)

STARTWAARDE

EINDWAARDE

1 Uitgifte kantoren	a	fl	200 ,-/m2	kfl	0.0	0
2 Uitgifte onderwijs	a	fl	145 ,-/m2	kfl	1034.7	2060.52
3 Uitgifte centrumvoorz.	a	fl	125 ,-/m2	kfl	1672.5	2863.74

Totaal Opbrengsten	kfl	2707.2	4924.3
--------------------	-----	--------	--------

TOTAAL PER FICTIEVE WONING	kfl	0.8	0.8
----------------------------	-----	-----	-----

Opmerkingen:

***** zie opmerkingen vorige bladzijde *****
 III-1 Uitgifte prijzen: Grondbedrijf (6/3/90)

HAALBAARHEIDSANALYSE

Gemeente ZUTPHEN

Plan LEESTEN-WEST

Mod 8/11/90 incl fasering woningbouw

Werknr

393.495.901

Datum

01-Feb-91

* RENTEPERCENTAGE :

10 %

* KOSTEN/OPBRENGST:

2 %

* GRONDKOSTEN PER

* FICTIEVE WONING:

17303 , -

V-a. SAMENVATTING GRONDKOSTEN PER DEELGEBIED

(STARTWAARDE)

SAMENVATTING EXPLOITATIE

				TOTALE KOSTEN	GERAAMDE OPBRENGST	SALDO
0 ALGEMENE KOSTEN	-----	m2	kfl	11101		-11101
1 HOOFDSTRUCTUUR	118766	m2	kfl	11318		-11318
2 INRICHTINGSGBIED	598946	m2	kfl	36556	2707	-33849
3 TE HANDHAVEN ELEMENTEN	89089	m2	kfl			
4 BUITEN EXPLOITATIE (zieke	160820	m2	kfl			
5 BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN	59293	m2	kfl			
TOTAAL	1026914	m2	kfl	58975	2707	-56268

ONDERVERDELING NAAR BOUWFASE

33.329905 28.128541 38.5415539 100

			ALGEMEEN	BOUWRIJP	WOONRIJP	TOTAAL
0 ALGEMENE KOSTEN	kfl	11101				11101
1 HOOFDSTRUCTUUR	kfl	4988		0	6330	11318
2 INRICHTINGSGBIED	kfl	3568	16589	16400		36556
3 TE HANDHAVEN ELEMENTEN	kfl	0	0			0
4 BUITEN EXPLOITATIE (zieke	kfl	0				0
5 BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN	kfl	0				0
TOTAAL	KFL	19656	16589	22730		58975

Opmerkingen:

V--- Opbrengsten inrichtingsgebied is exclusief opbrengsten t.b.v. woningbouw

HAALBAARHEIDSANALYSE

Gemeente ZUTPHEN

Plan LEESTEN-WEST

Modn 8/11/90 incl fasering woningbouw

Werknr

393.495.901

Datum

01-Feb-91

* RENTEPERCENTAGE : 10 % *

* KOSTEN/OPBRENGST: 2 % *

* GRONDKOSTEN PER *

* FICTIEVE WONING: 17303 , - *

V-b SAMENVATTING GRONDKOSTEN PER DEELGEBIED

(EINDWAARDE)

SAMENVATTING EXPLOITATIE				TOTALE KOSTEN	PER FICT. WONING	GERAAMDE OPBRENGST	PER FICT. WONING	SALDO PER FICT. WONING
0 ALGEMENE KOSTEN	-----	m2	kfl	27848.5	4.3	0.0	0.0	-27848.5
1 HOOFDSTRUCTUUR	118766	m2	kfl	23215.2	3.6	0.0	0.0	-23215.2
2 INRICHTINGSGEBIED	598946	m2	kfl	66590.9	10.2	4924.3	0.8	-61666.7
3 TE HANDHAVEN ELEMENTEN	89089	m2	kfl	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4 BUITEN EXPLOITATIE (zieke	160820	m2	kfl	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5 BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN	59293	m2	kfl	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAAL	1026914	m2	kfl	117654.6	18.1	4924.3	0.8	-112730.3

ONDERVERDELING NAAR BOUWFASE		33	28	39	100
		ALGEMEEN	BOUWRIJP	WOONRIJP	TOTAAL
0 ALGEMENE KOSTEN	kfl	27848.5	0.0	0.0	27848.5
1 HOOFDSTRUCTUUR	kfl	10375.4	0.0	12839.8	23215.2
2 INRICHTINGSGEBIED	kfl	6308.8	31113.4	29168.8	66590.9
3 TE HANDHAVEN ELEMENTEN	kfl	0.0	0.0	0.0	0.0
4 BUITEN EXPLOITATIE (zieke	kfl	0.0	0.0	0.0	0.0
5 BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN	kfl	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAAL	KFL	44532.6	31113.4	42008.6	117654.6

Opmerkingen:

V--- Opbrengsten inrichtingsgebied is exclusief opbrengsten t.b.v. woningbouw

H A A L B A A R H E I D S A N A L Y S E

Gemeente ZUTPHEN
Plan LEESTEN-WEST
Model 8/11/90 incl fasering woningbouw Datum 393.495.901
01-Feb-91

* RENTEPERCENTAGE :
* KOSTEN/OPBRENGST:
* GRONDKOSTEN PER
* FICTIEVE WONING: 17303,-

VI FASERING KOSTEN/OPBRENGSTEN en WONINGBOUW

Jaar van uitvoering	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Totaal
III-0 ALGEMENE KOSTEN											
1 Verwerving	80	10	10								100
3 Bodemonderzoek	80	10	10								100
4 Reservering Kunst	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100
10 Voorbereiding en Toezicht	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	100
III-1 HOOFDPLANSTRUCTUUR											
1 Voorzieningen t.b.v. riolering (Hoofdrinol)	70		15	15							100
2 Voorzieningen t.b.v. Waterhuishouding	30	10		30	30	30					100
3 Geluidsvoorzieningen		10	30	30	30	20					100
5 Bruggen/duikers	10	10	10	10	10		10	9	10	10	100
10 Voorbereiding en Toezicht	25	40	40	16	20		10	10	20	20	100
1 Hoofdontsluitingsweg		10	10	10	10	40					100
3 Groen	60	0									100
5 Keerwanden	30	20	15	1	15	1	1	16		1	100
10 Voorbereiding en Toezicht											
III-2 INRICHTINGSGBIED											
30 Bovenwijkse voorzieningen											
1 Grondwerk	15	15	30	10	10	10	10	10	10	10	100
4 Riolering	15	10	5	10	10	10	10	10	10	5	100
10 Voorbereiding en Toezicht	15	5	10	10	10	10	10	10	10	10	100
1 Verhardingen	5	10	10	10	10	10	10	10	10	15	100
3 Verleggingen	10	20	40	10	10	10	30	10	10	20	100
4 Groen		10	10	10	10	10	10	10	10	20	100
6 Verlichting	5	15	10	10	10	10	10	10	10	10	100
7 Brandputten											
8 Speelterreinen											
11 Voorbereiding en Toezicht	20	10	20	10	10	10	10	20	20	40	100
		10	5	10	5	5	10	10	15	10	100

H A L B A A R H E I D S A N A L Y S E
 Gemeente ZUTPHEN
 Plan LEESTEN-WEST
 Model 8/11/90 incl fasering woningbouw
 Werknr 393.495.901
 Datum 01-Feb-91
 * RENTEPERCENTAGE : 10 %
 * KOSTEN/OPBRENGST: 2 %
 * GRONDKOSTEN PER
 * FICTIEVE WONING: 17303.11303,-

VI FASERING KOSTEN/OPBRENGSTEN en WONINGBOUW (vervolg)

Jaar van uitvoering	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Totaal
IV-2 OPBRENGSTEN											
1 Bedrijven			30	40	30						100
2 Onderwijs				100		100					100
3 Soc./Cult voorzieningen					7.4						
WONINGBOUW											
1 SOCIALE HUUR egz	60	75	53	93	91	91	91	89	0	0	643
2 SOCIALE HUUR mgz	32	64	40	29	26	26	24	24	0	0	265
3 PR. KOOP/HUUR egz	53	52	21	72	72	72	72	69	0	0	483
4 PR. KOOP/HUUR mgz	0	0	60	0	0	0	0	0	0	0	60
5 VSEB egz	0	34	13	17	17	17	16	16	0	0	130
6 VRIJE SECTOR 1 egz	28	64	59	36	27	25	25	24	0	0	288
7 VRIJE SECTOR 1 mgz	24	24	0	36	34	28	0	0	0	0	146
8 VRIJE SECTOR 2 egz	0	0	0	0	40	38	38	37	37	37	227
9 VRIJE SECTOR 3 egz	5	14	1	0	0	0	0	16	14	14	64
Totaal aantal woningen	202.0	327.0	247.0	283.0	307.0	297.0	266.0	275.0	51.0	51.0	2306
Percentages	8.8	14.2	10.7	12.3	13.3	12.9	11.5	11.9	2.2	2.2	100.0

K A L B A R H E I D S A N A L Y S E

Gemeente ZUTPHEN Codering: LEES2901
Plan LEESTEN-WEST Werknr 393.495.901
Model 8/11/90 incl fasering woningbouw Datum 01-feb-91

* RENTEPERCENTAGE : 10 %
* KOSTEN/OPBRENGST: 2 %
* GRONDKOSTEN PER
* FICTIEVE WONING: 17303,-

VII KOSTEN/OPBRENGSTEN EN FICTIEVE EENHEDEN OP EINDWAARDE

EINDWAARDEFACTOREN

Uitgangspunten: Rente: 10 %
Kosten/Opbrengstenstijging: 2 %

jaar	1/1/91	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	TOTAAL
rente	2.59	2.47	2.25	2.04	1.86	1.69	1.54	1.40	1.27	1.15	1.05	1.00
inflatie	1.00	1.01	1.03	1.05	1.07	1.09	1.12	1.14	1.16	1.18	1.21	1.22
totaal	2.59	2.50	2.32	2.15	1.99	1.85	1.71	1.59	1.47	1.37	1.27	1.22

KOSTEN en OPBRENGSTEN OP EINDWAARDE.

Jaar van uitvoering	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	TOTAAL
III-0 ALGEMENE KOSTEN	22339	2493	2312	0	0	0	0	0	0	0	27144
1 Verwerving	280	31	29	0	0	0	0	0	0	0	340
3 Bodemonderzoek	50	46	43	40	37	34	32	29	27	25	364
4 Reservering Kunst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 Voorbereiding en Toezicht											
III-1 HOOFDPLANSTRUCTUUR	1923	0	354	329	0	0	0	0	0	0	2606
1 Voorzieningen t.b.v. riolering (Hoofdrinol)	712	220	0	568	526	0	0	0	0	0	2026
2 Geluidsvoorzieningen	0	151	0	388	360	334	0	0	0	0	1233
3 Bruggen/duikers	375	347	966	299	277	514	238	0	0	0	3016
10 Voorbereiding en Toezicht	492	0	169	251	146	0	125	104	108	100	1495
1 Hoofdontsluitingsweg (INCL. BERMEN)	0	1532	1421	0	611	0	0	0	0	0	3564
3 Groen	0	411	381	354	328	304	282	261	242	450	3014
5 Keerwanden	2847	0	0	0	0	1301	0	0	0	0	4149
10 Voorbereiding en Toezicht	749	463	322	20	277	17	16	236	0	13	2113
III-2 INRICHTINGSGEBIED											
30 Bovenwijkse voorzieningen	0	0	2298	710	659	611	566	525	487	452	6309
1 Grondwerk	1499	1390	430	797	739	685	635	589	546	253	7565
4 Riolering	3734	2308	2140	1985	1840	1706	1582	1467	1361	631	18754
10 Voorbereiding en Toezicht	982	303	563	522	484	449	416	386	358	332	4794
1 Verhardingen	1327	2461	2282	2116	1922	1820	1687	1565	1451	2018	18689
3 Verleggingen	87	162	301	0	0	0	167	0	0	0	717
4 Groen	0	167	155	144	133	124	115	106	99	183	1227
6 Verlichting	195	542	335	310	288	267	247	229	213	197	2823
7 Brandputten	0	0	0	0	0	17	0	15	14	25	71
8 Speeltoerrenen	0	116	215	0	92	86	79	0	0	253	841
11 Voorbereiding en Toezicht	1294	600	278	516	239	222	411	381	531	328	4801
Totaal	38886	13746	14995	9348	8999	8490	6600	5895	5436	5260	117654.6

H A A L B A A R H E I D S A N A L Y S E		
Gemeente	ZUTPHEN	
Plan	LEESTEN-WEST	Werknr
Model	8/11/90 incl fasering woningbouw	Datum
		393.495.901
		01-feb-91
		* RENTEPERCENTAGE : 10 %
		* KOSTEN/OPBRENGST: 2 %
		* GRONDKOSTEN PER
		* FICTIEVE WONING: 17303.11303 , -

01-Feb-91
Kuiper Compagnons B.V. - Weena 723 Postbus 29059 3001 G8 Rotterdam 3001 G8 Rotterdam

HAALBAARHEIDSANALYSE

Gemeente ZUTPHEN

Plan LEESTEN-WEST

Model 8/11/90 incl fasering woningbouw

Werknr

393.495.901

Datum

01-Feb-91

* RENTEPERCENTAGE : 10 % *

* KOSTEN/OPBRENGST: 2 % *

* GRONDKOSTEN PER *

* FICTIEVE WONING: 17303 , - *

VIII. OVERZICHT DIFFERENTIATIE EN GRONDKOSTEN (STARTWAARDE)

no	woningcategorie	.g	sektor	aantal	aantal	AANTAL	grondkosten	
			differ	woningen	fict.	FICT.	per woning	per m2
			%		won. (SW)	won. (EW)	(guldens)	(guldens)
1	SOCIALE HUUR	egz	28	643	643	1222	17303	119.33
2	SOCIALE HUUR	mgz	11	265	199	403	12977	301.80
3	PR. KOOP/HUUR	egz	21	483	655	1238	23453	142.14
4	PR. KOOP/HUUR	mgz	3	60	61	131	17590	251.28
5	VSEB	egz	6	130	220	424	29316	167.52
6	VRIJE SECTOR 1	egz	12	288	594	1205	35689	178.45
7	VRIJE SECTOR 1	mgz	6	146	151	307	17845	254.92
8	VRIJE SECTOR 2	egz	10	227	702	1086	53534	178.45
9	VRIJE SECTOR 3	egz	3	64	297	499	80301	178.45
TOTAAL/GEMIDD.			100	2306	3522	6515	26424	174.65

Kosten Voorbereiding en Toezicht (Eindw): 13203.188

Kosten Voorbereiding en Toezicht (Startw): 7000

Gronkosten per fictieve woning : 17303

Maximum grondkostenbedrag (excl. BTW) 17308 (i.o.v. Ebbekink d.d. 1/91)

overzicht
per fictieve eenheid -5

overzicht
totaal -31839

Milieu-aspecten

MILIEUPARAGRAAF BESTEMMINGSPLAN LEESTEN-WEST

- A. Akoestisch onderzoek**
- B. Bodem**
 - I Bodemverontreiniging**
 - II Grondwaterbeschermingsgebied**

A. Akoestisch onderzoek

I Inleiding

Ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder (wgh) is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de te verwachten geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen (bijv. scholen) in het Bestemmingsplan Leesten.

Het gebied Leesten dat na de gemeentelijke herindeling per 1.1. 1989 aan Zutphen is toegevoegd zal moeten voorzien in de woningbehoefte tot het jaar 2000. het gebied Leesten West en daarna tot het jaar 2010 het gebied Leesten Oost.

II Onderzoeksgebied en grenswaarde

Ingevolge artikel 74 Wgh. lid 1 onder a bevindt zich langs wegen met twee rijstroken in stedelijk gebied een zone van 200 meter.

Voor wegen met twee rijstroken in buitenstedelijk gebied bedraagt deze zone 250 meter.

Alle wegen met twee of meer rijstroken in het plangebied zijn derhalve gezoneerd. Uitzondering kan worden gemaakt voor die wegen in het plangebied waarvan de gemeenteraad heeft verklaard dat de intensiteit op die wegen in het maatgevende jaar niet meer zal bedragen dan 2450 motorvoertuigen per etmaal.

In het plangebied zijn dergelijke wegen, vooral woonstraten aanwezig.

Het onttrekken van deze wegen aan de zonering houdt evenwel niet automatisch in dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde niet wordt overschreden (art.82 lid 1 Wgh).

Te denken valt daarbij aan nauwe straten met gesloten gevelwanden. In die gevallen zal aanvullend onderzoek nodig zijn.

Vooralsnog is het echter niet waarschijnlijk dat dergelijke extreme gevallen zich in het plangebied zullen voordoen.

Zoals hierboven reeds vermeld is de hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) voor binnen de zone te bouwen nieuwe woningen, 50 dB(A).

Gedeputeerde Staten kunnen overeenkomstig het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" een hogere waarde vaststellen met dien verstande dat deze waarde niet meer mag bedragen dan 65 dB(A).

Ten aanzien van enkele bestaande woningen (kern Leesten) in het plangebied geldt dat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van de gevel wordt beperkt tot 70 dB(A).

Voor in het plangebied op te richten kantoren geldt sinds 1-9-1989 niet langer een ten hoogste toelaatbare grenswaarde. Het Besluit Geluidwering Kantoorgebouwen is wel van toepassing. Op grond hiervan kunnen eisen aan de geluidwering van de gevel worden gesteld.

III Verkeersgegevens

De prognose van de verkeersintensiteiten zoals die in het gebied Leesten te verwachten zijn nadat Leesten-West is volgebouwd is ontleend aan de verkeersstudie welke de Heidemij in opdracht van de gemeente Zutphen heeft uitgevoerd.

De in de bijlage opgegeven intensiteiten zijn gebaseerd op het maatgevende jaar 2000.

In de verkeersstudie is tevens aangegeven wat de effecten van het verkeer in Leesten_west op de omliggende wegen zullen zijn met name de Den Elterweg en de geprojecteerde Rijksweg N48. De intensiteiten van deze wegen zijn ontleend aan telgegevens van Provinciale Waterstaat en Rijkswaterstaat. (zowel visueel als mechanisch).

Voor de onderzochte wegvakken in Leesten-West, waarbij wordt uitgegaan van model 4 zonder aansluiting van de Grensdreef op de Den Elterweg zijn de aannames:

- gemiddelde daguurintensiteit : 7% van de etmaal intensiteit.
- gemiddelde nachtuurintensiteit : 0,7% van de etmaalintensiteit.
- snelheid motorvoertuigen : 50 km/uur
- verhardingstype : fijn asfalt.
- percentage vrachtverkeer : 7% waarvan 2% zwaar vervoer.

Voor het in aanmerking komende deel van de nog aan te leggen Rijksweg N48 wordt uitgegaan van de volgende aannames:

- gemiddelde etmaalintensiteit in 2000 : 6300 mvt.
+ toename Leesten totaal : 7000 mvt.

Dagperiode

- gemiddeld daguur : 6,8% t.o.p. de etmaalintensiteit
 - cat.2. l.v. 88,6%
 - cat.3. m.v. 6,2%
 - cat.4. z.v. 5,2%

Nachtperiode

- gemiddeld nachtuur : 0,75 % t.o.p. de etmaalintensiteit
 - cat.2. l.v. 83,8%
 - cat.3. m.v. 8,8%
 - cat.4. z.v. 7,4%

Verhardingstype : zeer open asfalt beton.

Snelheid l.v. 100 km/uur.

Snelheid v.v. 80 km/uur.

Voor de Den Elterweg gelden de volgende aannames voor het jaar 2000.

- gemiddelde etmaalintensiteit (incl.Leesten) $8000 + 3000 = 11000$
ten noorden van de Bronsbergenweg
- gemiddelde etmaalintensiteit (incl.Leesten) $9000 + 1150 = 10.150$
ten zuiden van de Bronsbergenweg.
gemiddeld daguur : 6,61% t.o.v. de etmaalintensiteit.
gemiddeld nachtuur: 0,85% t.o.v. de etmaalintensiteit.
percentage vrachtverkeer : 14 % waarvan 55 % middelzwaar en 45 % zwaar.
snelheid : 80 km/uur
verhardingstype : fijn asfalt.

wegvak.	etm.int.	nachtuur.*10	cat.2 l.v.	cat.3 m.v.	cat.4 z.v.	snelheid	verharding
1.(N48)	7000	0,75%=525	440	46	39	100/80	Z.O.AB
2.(S52)	10150	0,85%=863	742	67	54	80	F.A.
3.(S52)	11000	0,85%=935	804	72	59	80	F.A.
4.	7280	0,7% =531	493	27	11	50	F.A.
5.	7010	491	457	25	9	50	F.A.
6.	6720	470	437	24	9	50	F.A.
7.	6230	436	406	22	8	50	F.A.
8.	3960	277	258	13	5	50	F.A.
9.	3130	219	204	11	4	50	F.A.
10.	2840	199	185	10	4	50	F.A.
11.	2750	193	179	10	4	50	F.A.
12.	3430	240	223	12	5	50	F.A.
13.	2280	171	159	9	3	50	F.A.
14.	2760	193	179	10	4	50	F.A.
15.	3400	238	221	12	5	50	F.A.
16.	3700	259	241	13	5	50	F.A.
17.	2870	201	187	10	4	50	F.A.
18.	3290	230	214	12	5	50	F.A.

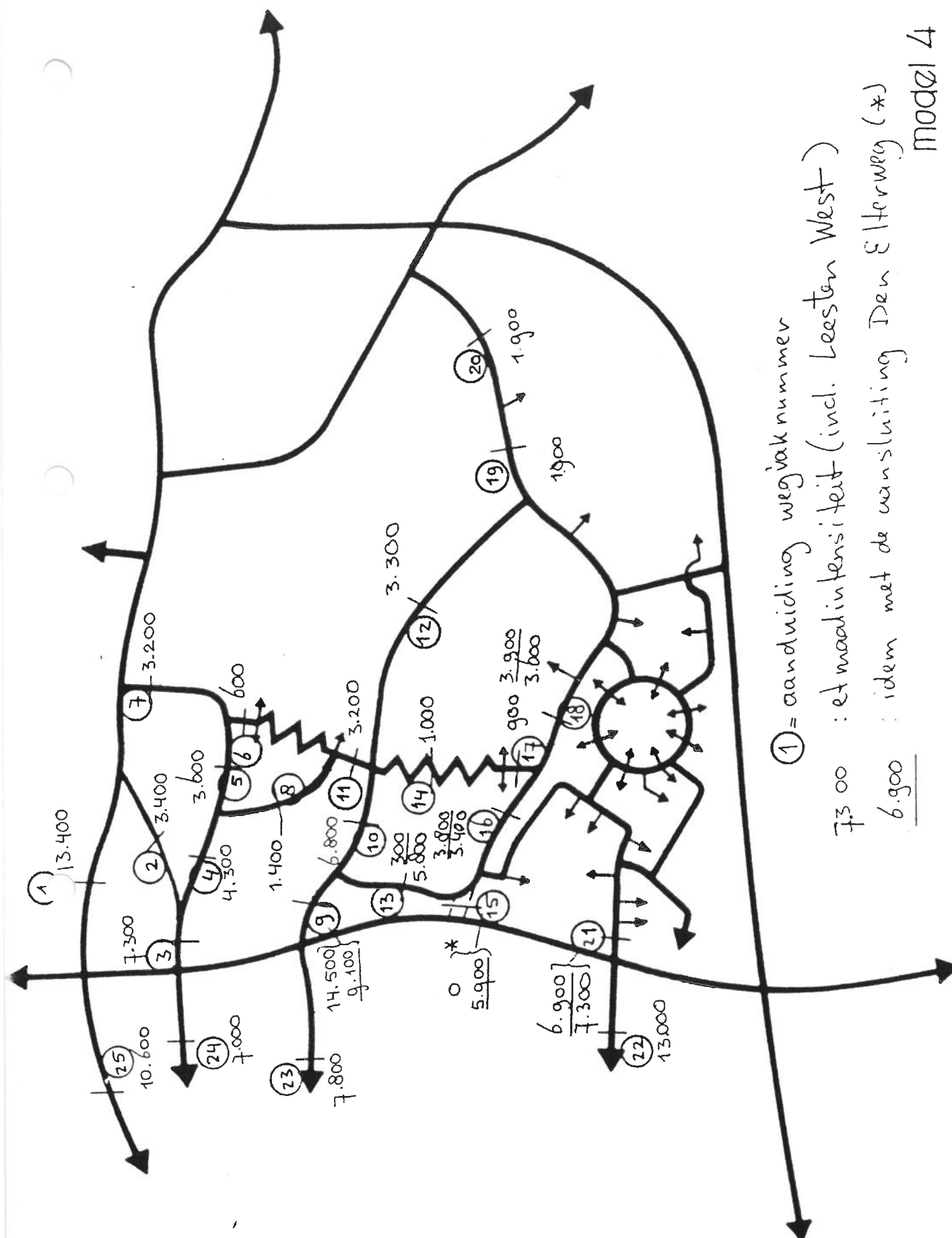
Bij de berekening van de te verwachten geluidsbelasting wordt uitgegaan van tekening 393.495.000 d.d.6.2.1990 van Kuiper Compagnons, zijnde Structuurschets Leesten-West model 4. met bijbehorende dwarsprofielen.

IV Berekeningsmethode

De geluidsberekeningen zijn voor wat betreft de wegen in het gebied Leesten-West uitgevoerd met behulp van Standaardrekenmethode I

Voor wat betreft de effecten van de Den Elterweg en Rijksweg N 48 is gerekend met standaardrekenmethode II waarbij gebruik is gemaakt van een computersimulatiemodel.

Het door Kuiper Compagnons geproduceerde kaartmateriaal inclusief dwarsprofielen t.b.v. het ontwikkelingsplan is daarbij als uitgangspunt voor de berekeningen gebruikt.



① = aanduiding wegvaknummer

7.300 : etmaalintensiteit (incl. Leesten West)

6.900 : idem met de aansluiting Den Elterweg (*)

model 4

2000

Wegvakbelasting voor het jaar 2000 zonder de aansluiting van de Grensweg op de Den Elterweg.

Zonder aansl. Den Elterweg	Int. '88	Int. 2000 Afwijkend	Int. 2000 2,00%	St. Le-We Model 1	Int. 2000 Totaal	St. Le-We Model 2	Int. 2000 Totaal	St. Le-We Model 3	Int. 2000 Totaal	St. Le-We Model 4	Int. 2000 Totaal
1	12.900	* -2650	13.000	350	13.350	220	13.220	280	13.280	410	13.410
2	2.200	500	3.424	0	3.424	0	3.424	0	3.424	0	3.424
3	4.250	1500	7.292	0	7.292	0	7.292	0	7.292	0	7.292
4	2.405	1000	4.318	0	4.318	0	4.318	0	4.318	0	4.318
5	2.030	800	3.589	0	3.589	0	3.589	0	3.589	0	3.589
6	2.620	-2300	406	0	406	0	406	0	406	0	406
7	3.515	-1000	3.190	0	3.190	0	3.190	0	3.190	0	3.190
8	1.100	0	1.395	0	1.395	0	1.395	0	1.395	0	1.395
9	5.650	1200	8.687	2.820	11.507	6.090	14.777	4.240	12.927	5.770	14.457
10	3.835	1200	6.386	1.080	7.466	430	6.816	530	6.916	430	6.816
11	4.290	-2300	2.524	720	3.244	720	3.244	720	3.244	720	3.244
12	2.405	0	3.050	490	3.540	280	3.330	190	3.240	290	3.340
13	200	0	254	3.300	3.554	6.530	6.784	4.040	4.294	5.540	5.794
14	4.520	-3700	1.040	860	1.900	0	1.040	0	1.040	0	1.040
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	0	0	0	2.710	2.710	5.010	5.010	3.390	3.390	3.420	3.420
17	3.700	-3700	0	0	0	860	860	860	860	860	860
18	0	0	0	3.300	3.300	5.000	5.000	3.870	3.870	3.560	3.560
19	0	0	0	1.670	1.670	1.840	1.840	1.540	1.540	1.850	1.850
20	0	0	0	1.670	1.670	1.840	1.840	1.540	1.540	1.850	1.850
21	4.130	0	0	10.250	10.250	5.750	5.750	9.100	9.100	7.280	7.280
22	8.050	0	10.209	2.820	13.029	2.820	13.029	2.820	13.029	2.820	13.029
23	4.570	0	5.796	2.020	7.816	2.020	7.816	2.020	7.816	2.020	7.816
24	4.930	0	6.252	750	7.002	750	7.002	750	7.002	750	7.002
25	6.930	0	8.789	1.810	10.599	1.810	10.599	1.810	10.599	1.810	10.599

* : geschatte afname van de belasting op de Kleine Onlegging ten gevolge van de doortrekking van RW48.

BEREKENINGSRESULTATEN

Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen zal afnemen zijn de berekende geluidsbelastingen op de gevels met 3 dB(A) verminderd voor wat betreft de Den Elterweg en Rijksweg N48, en met 5 dB(A) voor de gevels van woningen in stedelijk gebied (conform artikel 103 Wgh). Voor de bepaling van de geluidwering van de gevels van de woningen mag voornoemde correctie niet worden toegepast. Hetzelfde geldt ten aanzien van de kruispuntcorrectie indien een aanwezig kruispunt wordt geregeld door een verkeersregelinstallatie. (t.p.v. kruising Bronsbergenweg-Den Elterweg).

Voor de bepaling van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de Den Elterweg en Rijksweg N48 is waar mogelijk gerekend met de positieve effecten van een geluidswal of scherm langs de weg t.o.v. een situatie zonder afschermende voorzieningen.

VI CONCLUSIE

Uit de resultaten van de diverse berekeningen blijkt voor een aantal wegvakken de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, uitgaande van een wegdek van zeer open asfalt beton (RW 48).

Aanvullende afschermende voorzieningen zullen nodig zijn. Geadviseerd wordt om langs de noordzijde van de geprojecteerde Rijksweg 48 een geluidswal aan te leggen.

De hoogte van deze wal zal in de eindfase 3 meter hoog dienen te zijn. Rekening worden gehouden met inklinken en erosie in de beginfase. (Situ 300 en Situ 301)

Voordat Rijkswaterstaat overgaat tot aanleg van het verlengen van RW48 dient er overeenstemming te zijn over de toepassing van zeer open asfaltbeton. Indien hiervan wordt afgeweken zal dit een nadelige invloed hebben op de hoogte van de geluidsbelasting.

Ten aanzien van de "woontorens" langs de Den Elterweg geldt het volgende. Uitgangspunt is hier "normaal" asfaltbeton. Zonder afschermende voorzieningen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Geadviseerd wordt een geluidsscherm (met scherpe tophoek) te plaatsen met een hoogte van 2,5 meter en een lengte van 280 meter.

Ook in het ontwikkelingsplan Leesten, de hoofdstructuur, wordt in een aantal gevallen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Geluidafscherming in de vorm van schermen is hier minder aan te bevelen. Bij de navolgende wegvakken wordt de 50 dB(A) grens overschreden:

wegvak 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18. Met uitzondering van wegvak 15 bedraagt de overschrijding niet meer dan 5 dB(A). Geadviseerd wordt om voor dit wegvak de voorgevelrooilijn te verschuiven tot ongeveer 15 meter uit het hart van de weg.

Zoals reeds eerder gemeld dient bij de bepaling van de geluidwering van de gevel bij de berekende waard 5 dB(A) te worden opgeteld in het stedelijk gebied en 3 dB(A) ingeval van een buitenstedelijke situatie.

VII VERZOEK HOGERE GRENSWAARDE

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet geluidhinder dient bij overschrijding van de grenswaarde geluidsbelasting van de gevel bij Gedeputeerde Staten een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde te worden ingediend.

Na vaststelling van de gevraagde hogere waarde kan het bestemmingsplan door de gemeente worden vastgesteld.

Voor de volgende gevallen dient een hogere waarde te worden aangevraagd.

SITU 301 wnp.6 t.g.v. RW 48	52 dB(A).
wegvak 10	52 dB(A).
wegvak 11	52 dB(A).
wegvak 12	53 dB(A).
wegvak 13	54 dB(A).
wegvak 14	54 dB(A).
wegvak 15	55 dB(A).
wegvak 16	54 dB(A).
wegvak 17	54 dB(A).
wegvak 18	55 dB(A).

In het verzoek aan G.S. dient te worden aangegeven hoeveel woningen een hogere geluidsbelasting zullen ondervinden.

Tevens dient gemotiveerd te worden aangegeven dat bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn.

Ontheffing tot een hogere grenswaarde is inmiddels verleend bij Besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 3 december 1990 nr. MW90.65582-MW 3311.

Naar aanleiding van opmerkingen van de RIMH is aanvullend akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten geluidsbelasting van de geprojecteerde woningen in het plan Leesten ten gevolge van het wegverkeer op de geprojecteerde RW-48.

In SITU 310 en SITU 311 zijn verfijningen aangebracht te weten de hoogte van de geluidswal ter plaatse van waarneempunt 6. Deze was 3 meter en is gewijzigd in 4 meter. Verder is in SITU 311 het type wegdek gewijzigd in glad asfalt in plaats van z.o.a.b.

Ten aanzien van waarneempunt 15 moet worden opgemerkt dat dit een bestaande woning in het buitengebied betreft.

Geconcludeerd kan worden dat indien de geprojecteerde geluidwal over een afstand van circa 100 meter wordt opgehoogd tot 4 meter voor waarneempunt 6 geen hogere grenswaarde behoeft te worden vastgesteld, ook niet indien het wegdek is voorzien van glad asfalt. In dat geval wordt bovendien de maximale grenswaarde voor de geluidsbelasting van de gevel van een aanwezige woning ten gevolge van een buitenstedelijke situatie niet overschreden.

In het verzoek tot vaststelling van een ten hoogste toelaatbare waarde van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde woningen kan dit waarneempunt vervallen.

bijlage

Num.	Knoop links	Knoop rechts	Type scherm	Keuze kode
1	147	148	stompe tophoek	absorberend
2	148	149	stompe tophoek	absorberend
3	149	150	stompe tophoek	absorberend
4	150	151	stompe tophoek	absorberend

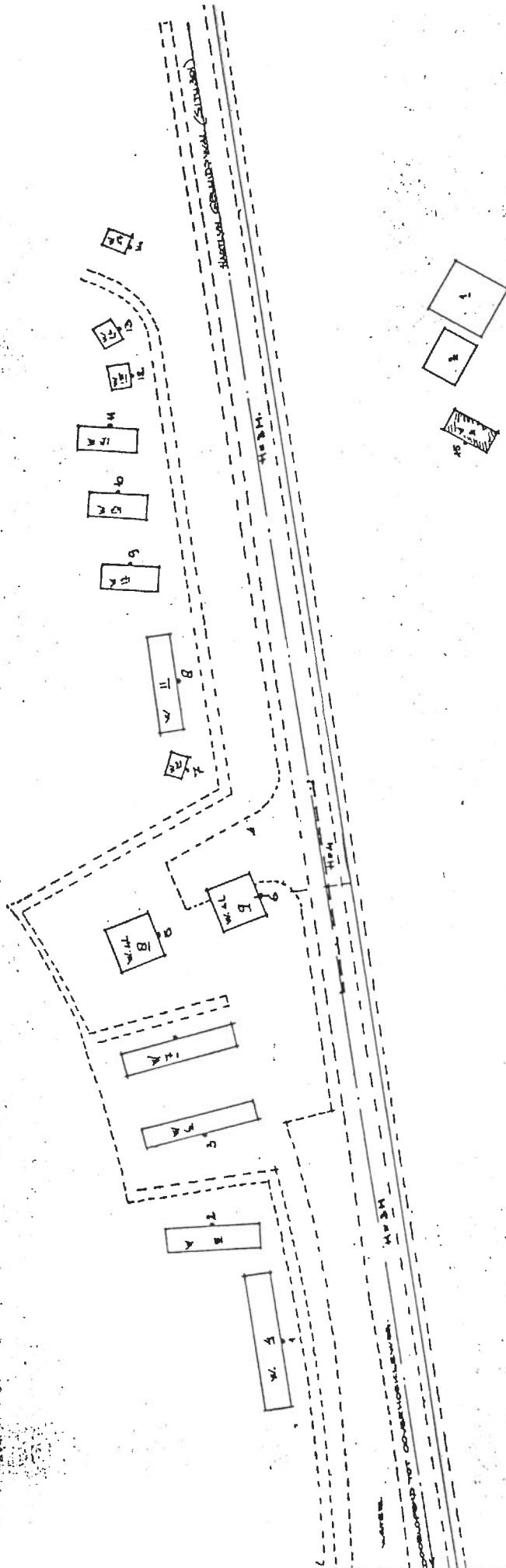
		<--- D K T A A F				B A N D E N --->				Sub- Kruisp.		
inp	KnP	--1--	--2--	--3--	--4--	--5--	--6--	--7--	--8--	totaal	toeslag	TOTAAL
1	132	31.24	38.58	43.01	44.35	43.22	40.64	32.30	17.38	49.55	0.00	49.55
2	133	26.36	33.40	37.98	39.18	37.34	34.06	25.30	9.83	44.06	0.00	44.06
3	134	26.89	33.89	38.46	39.73	38.06	34.96	26.19	10.64	44.67	0.00	44.67
4	135	24.65	31.19	35.31	36.65	35.83	33.47	24.86	7.98	42.04	0.00	42.04
5	136	26.11	33.04	37.37	38.70	37.59	34.83	26.05	9.40	43.89	0.00	43.89
6	137	32.79	40.84	44.88	46.29	45.70	43.59	35.83	21.21	51.80	0.00	51.80
7	138	29.85	37.31	41.55	42.82	41.62	39.03	30.74	15.69	48.03	0.00	48.03
8	139	31.15	38.39	42.50	44.02	43.62	41.70	34.07	19.01	49.62	0.00	49.62
9	140	27.64	33.94	38.11	39.94	40.00	38.29	30.56	14.99	45.72	0.00	45.72
10	141	29.17	35.59	39.79	41.60	41.39	39.42	31.49	16.54	47.19	0.00	47.19
11	142	32.54	39.09	43.14	45.06	45.15	43.49	35.86	21.24	50.85	0.00	50.85
12	143	32.39	38.74	42.82	44.80	44.86	43.18	35.64	21.15	50.56	0.00	50.56
13	144	32.30	38.76	42.89	44.88	44.86	43.24	35.89	21.62	50.61	0.00	50.61
14	145	30.74	36.77	40.81	42.86	43.05	41.51	34.18	19.98	48.71	0.00	48.71
15	146	32.67	39.73	42.55	45.71	46.75	48.94	43.48	31.81	53.87	0.00	53.87

De geluidbelasting aan de gevel van de woning(en) na reductie van 3 dB(A) ex art.103 Wgh. ten gevolge van het verkeer op de RW-48 bedraagt :

Waarneempunt	1	:	49.55	-	3	dB(A)	=	47	dB(A)	.
Waarneempunt	2	:	44.06	-	3	dB(A)	=	41	dB(A)	.
Waarneempunt	3	:	44.67	-	3	dB(A)	=	42	dB(A)	.
Waarneempunt	4	:	42.04	-	3	dB(A)	=	39	dB(A)	.
Waarneempunt	5	:	43.89	-	3	dB(A)	=	41	dB(A)	.
Waarneempunt	6	:	51.80	-	3	dB(A)	=	49	dB(A)	.
Waarneempunt	7	:	48.03	-	3	dB(A)	=	45	dB(A)	.
Waarneempunt	8	:	49.62	-	3	dB(A)	=	47	dB(A)	.
Waarneempunt	9	:	45.72	-	3	dB(A)	=	43	dB(A)	.
Waarneempunt	10	:	47.19	-	3	dB(A)	=	44	dB(A)	.
Waarneempunt	11	:	50.85	-	3	dB(A)	=	48	dB(A)	.
Waarneempunt	12	:	50.56	-	3	dB(A)	=	48	dB(A)	.
Waarneempunt	13	:	50.61	-	3	dB(A)	=	48	dB(A)	.
Waarneempunt	14	:	48.71	-	3	dB(A)	=	46	dB(A)	.

Genoemde weg is voorzien van een wegdektype van zeer open asfaltbeton .

Langs deze weg is een geluidswal (/scherm) geprojecteerd.
De hoogte hiervan bedraagt 3 meter.



SITU 300 25000 W.M.
 SITU 301 14500 W.M.
 SCALE 1:2000

m.	Knoop links	Knoop rechts	Type scherm	Keuze kode
1	147	148	stompe tophoek	absorberend
2	148	149	stompe tophoek	absorberend
3	149	150	stompe tophoek	absorberend
4	150	151	stompe tophoek	absorberend

<--- O K T A A F B A N D E N ---> Sub- Kruisp.
 p Knp --1-- --2-- --3-- --4-- --5-- --6-- --7-- --8-- totaal toeslag TOTAAL

1	132	31.24	38.58	43.01	44.52	46.65	43.26	34.70	18.67	51.05	0.00	51.05
2	133	26.36	33.40	37.98	39.34	40.76	36.69	27.70	11.13	45.40	0.00	45.40
3	134	26.89	33.89	38.46	39.89	41.49	37.58	28.59	11.94	46.05	0.00	46.05
4	135	24.65	31.19	35.31	36.81	39.25	36.09	27.26	9.28	43.58	0.00	43.58
5	136	26.11	33.04	37.37	38.86	41.02	37.46	28.45	10.70	45.38	0.00	45.38
6	137	32.79	40.84	44.88	46.45	49.13	46.22	38.23	22.49	53.41	0.00	53.41
7	138	29.85	37.31	41.55	42.98	45.04	41.66	33.14	16.96	49.50	0.00	49.50
8	139	31.15	38.39	42.50	44.18	47.05	44.33	36.47	20.29	51.29	0.00	51.29
9	140	27.64	33.94	38.11	40.10	43.43	40.91	32.96	16.29	47.49	0.00	47.49
10	141	29.17	35.59	39.79	41.76	44.81	42.04	33.89	17.83	48.91	0.00	48.91
11	142	32.54	39.09	43.14	45.23	48.57	46.11	38.26	22.53	52.64	0.00	52.64
12	143	32.39	38.74	42.82	44.97	48.29	45.81	38.04	22.44	52.35	0.00	52.35
13	144	32.30	38.76	42.89	45.04	48.29	45.86	38.28	22.92	52.39	0.00	52.39
14	145	30.74	36.77	40.81	43.02	46.48	44.13	36.58	21.27	50.53	0.00	50.53
15	146	32.67	39.73	42.55	45.88	52.18	51.57	45.88	33.11	56.20	0.00	56.20

De geluidbelasting aan de gevel van de woning(en) na reductie
v. 3 dB(A) ex art.103 Wgh. ten gevolge van het verkeer op de
RW-48 bedraagt :

Waarneempunt	1	:	51.05	-	3	dB(A)	=	48	dB(A).
Waarneempunt	2	:	45.40	-	3	dB(A)	=	42	dB(A).
Waarneempunt	3	:	46.05	-	3	dB(A)	=	43	dB(A).
Waarneempunt	4	:	43.58	-	3	dB(A)	=	41	dB(A).
Waarneempunt	5	:	45.38	-	3	dB(A)	=	42	dB(A).
Waarneempunt	6	:	53.41	-	3	dB(A)	=	50	dB(A).
Waarneempunt	7	:	49.50	-	3	dB(A)	=	47	dB(A).
Waarneempunt	8	:	51.29	-	3	dB(A)	=	48	dB(A).
Waarneempunt	9	:	47.49	-	3	dB(A)	=	44	dB(A).
Waarneempunt	10	:	48.91	-	3	dB(A)	=	46	dB(A).
Waarneempunt	11	:	52.64	-	3	dB(A)	=	50	dB(A).
Waarneempunt	12	:	52.35	-	3	dB(A)	=	49	dB(A).
Waarneempunt	13	:	52.39	-	3	dB(A)	=	49	dB(A).
Waarneempunt	14	:	50.53	-	3	dB(A)	=	48	dB(A).

Geplande weg is voorzien van een wegdektype van glad asfalt .

Langs deze weg is een geluidswal (/scherm) geprojecteerd.
De hoogte hiervan bedraagt 3.4 meter.

B. Bodem.

I Bodemverontreiniging

Per 1 januari is door het Ministerie van VROM met betrekking tot de gesubsidieerde woningbouw een onderzoeksplicht ingesteld betreffende eventuele bodemverontreiniging. In principe zal door het rijk geen subsidie voor dergelijke woningbouw worden verstrekt indien de bodem niet voldoet aan de richtlijnen uit de Leidraad Bodemsanering.

Na de herziening van de Woningwet zal de onderzoeksplicht voor alle bouwvormen gaan gelden. De gemeente zal dan geen bouwvergunning mogen verlenen indien niet is aangetoond dat de bodem niet verontreinigd is dan wel er geen gevaar voor de volksgezondheid bestaat.

Uit een inmiddels uitgevoerd bodemonderzoek blijkt dat de bodem niet verontreinigd is. Wel is het grondwater in geringe mate verontreinigd. Er wordt een tweede onderzoek uitgevoerd om na te gaan in welke mate dit verontreinigd is en/of maatregelen genomen moeten worden.

Afzonderlijk van het bodemonderzoek wordt onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen munitie uit de tweede wereldoorlog. Na een globale plaatsbepaling, vastgesteld aan de hand van gesprekken met bewoners en oud-bewoners van lokaties waar mogelijk niet gesprengen munitie in de bodem zit, zal door de EOD nauwkeurig worden bepaald of en zo ja, waar niet-gesprongen munitie in de grond zit. Daarna zal indien nodig worden gekeken wanneer deze munitie door de EOD dan wel een gespecialiseerd bedrijf kan worden geruimd.

II. Grondwaterbeschermingsgebied

Op 1 juli 1988 is de Verordening grondwaterbeschermingsgebieden Gelderland in werking getreden. Op bijgaand kaartje zijn de grenzen voor de 1,10 en 25 jaars beschermingsgebieden voor de gemeente Zutphen aangegeven. In de nota van toelichting op deze verordening is in de inleiding het volgende gesteld:

"De wettelijke bescherming van de Milieucomponent bodem wordt geregeld in de Wet bodembescherming. Deze wet heeft tot doel de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant en dier te beschermen.

Door het stellen van algemene regels wordt beoogd een voor het gehele land geldend algemeen beschermingsniveau tot stand te brengen.

Daarnaast hebben de provincies de taak om gebieden aan te wijzen die bijzondere bescherming behoeven vanwege het feit dat:

- a. de chemische fysische en biologische eigenschappen van de bodem in die gebieden niet of slechts in geringe mate nadelig worden beïnvloed door menselijke activiteiten (bodembeschermingsgebieden);
- b. in die gebieden de kwaliteit van het grondwater bescherming behoeft met het oog op de waterwinning (grondwaterbeschermingsgebieden).

Onderhavige verordening, de Verordening grondwaterbeschermingsgebieden Gelderland (hierna: de verordening afgekort: VgG, heeft betrekking op laatstgenoemde gebieden.

Grondwaterbeschermingsgebieden worden ingevolge artikel 37 van de Wet bodembescherming aangegeven in het provinciale Grondwaterbeschermingsplan (GBP). Op 25 maart 1987 hebben Provinciale Staten het eerste Gelderse GBP vastgesteld, als geïntegreerd onderdeel van het Milieuhygiënisch Beleidsplan (MHBP). Dit plan bevat de hoofdlijnen van het grondwaterbeschermingsbeleid in Gelderland alsmede de begrenzingen van de grondwaterbeschermingsgebieden. Voor de eerste planperiode beperkt het zich tot een beschermingsbeleid voor 54 grondwaterwinningen ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

De VgG strekt tot uitvoering van artikel 41 Wet bodembescherming. Zij vormt beleidsmatig een eenheid met GBP. In de verordening worden de regels gegeven voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de in het GBP aangegeven gebieden."

Voor de inwerkingtreding Verordening Grondwaterbeschermingsgebieden zijn d.d. 30 juni 1988 door Gedeputeerde Staten van Gelderland zeven besluiten vastgesteld. Hierbij is vastgesteld dat onder meer voor de gemeente Zutphen de Verordening Grondwaterbeschermingsgebieden Gelderland niet in werking is getreden.

Aangezien de gemeente Zutphen de doelstellingen als opgenomen in de Verordening en de nota van toelichting onderschrijft is desniettemin een op de verordening geënte regeling in het bestemmingsplan afgenomen.

In overleg met de dienst Milieu en Water van de provincie Gelderland is besloten dat voor het onderhavige plangebied zowel de 10 en de 25 jaarszones zal worden opgenomen. Een nader onderscheid kan evenwel achterwege blijven, zodat één bestemming "Grondwaterbeschermingsgebied" van toepassing is .

Naast een aantal bijzondere begripsbepalingen zijn ter bescherming van het gebied een aantal aanlegvergunningen opgenomen. Alvorens B & W een vergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden verlenen dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de Inspecteur van de Volksgezondheid en het Waterleiding bedrijf.

