

Algemeen.

Het voorliggende plan vormt een uitwerking (ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) van het bij raadsbesluit van 15 december 1988 onder nummer 17 vastgestelde globale bestemmingsplan "Oostmolenpark". Het betreft een detaillering van de globale bestemming "Uit te werken woondoeleinden (UW)", als omschreven in artikel 5 van de voorschriften behorend tot het bestemmingsplan.

Begrenzing.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de "Groote Waterleiding", die het gebied van het plan "Oostmolenpark" in twee enigszins van elkaar verschillende delen splitst. De westelijke rand wordt gevormd door de 's-Gravenpolderseweg c.q. de daarlangs gelegen bestaande woonbebouwing. In het oosten is er de scheidingslijn met het toekomstige detailplan "Oostmolenpark-II" en aan de zuidzijde vormt de Oostmolenweg de planbegrenzing.

Uitwerking en stedenbouwkundige opzet.

Het gebied van het detailplan "Oostmolenpark" omvat circa 10 ha. Bij de woningdichtheid welke het globale plan aangeeft (10 tot 20 woningen per ha) betekent deze oppervlakte een invulling met woningen tot een aantal van circa 180. Naast de wijze van ontsluiting welke verderop in deze paragraaf wordt behandeld, vormt deze onder- en bovengrens een van de belangrijkste voorwaarden voor de stedenbouwkundige uitwerking.

In de beschrijving in hoofdlijnen behorend tot artikel 5 van de globale planvoorschriften worden aanvullende criteria gegeven. Deze nader te concretiseren randvoorwaarden hebben uiteraard voorop gestaan bij de stedenbouwkundige verkenning van de uitwerking. Daarnaast zijn er verschillende andere wenselijkheden die zich minder goed in een kaartonderdeel of een bepaling in het globale bestemmingsplan laten vastleggen.

Zo impliceert in de eerste plaats de naam van het bestemmingsplan een zodanig aantrekkelijke en met het groen verweven wijze van wonen, dat het woord "park" is gerechtvaardigd. Dit houdt de opdracht in tot het zodanig vormgeven van de wijk dat een relatief groot deel van de woonpercelen in directe relatie tot het groen staat. Evenzeer moet ook de bezoeker van het plangebied de opzet en omvang van het openbaar groen als (ruim) boven het gemiddelde kunnen ervaren. Hiervan uitgaand is over een aanzienlijk deel van het zuidelijk gebied aan een centrale groenzone gedacht, die op verschillende punten uitlopers in zuidelijke en noordelijke richting heeft. Met deze tentakelachtige vorm van het groen wordt een veelheid aan woonkavels bereikt. Een groot deel van de kavels die buiten het bereik van deze as met zijn uitlopers vallen, heeft een directe relatie met het groen aan de buitenranden of met het buitengebied zelf. Aldus verkeert meer dan 80% van de woonkavels in de situatie dat het groen zich in de directe nabijheid bevindt. Dat geldt zowel voor het voorliggende detailplan als de vervolgfase. Voor een goed inzicht in de opzet van het gehele zuidelijk deel van "Oostmolenpark" zijn de stedenbouwkundige contouren van deze vervolgfase mede op de plankaart tot uitdrukking gebracht.

Zoals gezegd wordt een tweede element van structurele betekenis gevormd door de wijze van ontsluiting. De 's-Gravenpolderseweg aan de westzijde met zijn relatief hoge verkeersintensiteit moet als een belangrijk infrastructuureel gegeven worden aangemerkt. De Oostmolenweg aan de zuidkant, die althans ter hoogte van het plangebied geleidelijk zijn oorspronkelijke karakter van landbouwweg verliest, vormt eveneens een structureel gegeven. De weg is tussen de 's-Gravenpolderseweg en het aansluitpunt met de Abbekindersewandweg aanzienlijk verbreed.

Op grond van het globale bestemmingsplan dient de hoofdontsluiting van het zuidelijk gebied via de 's-Gravenpolderseweg of de Oostmolenweg te geschieden. Bij de nadere uitwerking van het voorliggende plangebied is al spoedig gebleken, dat een nieuw aansluitpunt op de 's-Gravenpolderseweg voor autoverkeer niet wenselijk is. Beter is het bestaande aansluitpunt van deze weg en de Oostmolenweg als aanrijroute ten dienste van een hoofdontsluiting aan de zuidgrens van het plan te laten fungeren.

Ook vanuit de ontwikkelingen die zich aandienen in het gebied "Overzuid", gelegen ten westen van de 's-Gravenpolderseweg, verdient het voorkeur voor wat betreft de 's-Gravenpolderseweg zoveel mogelijk vanuit bestaande aansluitpunten te werken.

Op basis van het vorenstaande zijn de beide hoofdontsluitingspijlen welke het globale bestemmingsplan ter plaatse van de Oostmolenweg aanduiden, als uitgangspunt voor de plan-ontsluiting gekozen. In deze situatie ligt een lusvormige opzet van het stratenpatroon voor de hand.

Deze lus bepaalt in aanzienlijke mate het beeld van de stedenbouwkundige uitwerking. Deze wordt in de eerste plaats geaccentueerd door een ruimer wegprofiel en de aanwezigheid van parkeerstroken en voetpaden. Voorts is gekozen voor het aanbrengen van laanbeplanting.

De woonstraten zijn lusvormig en zoveel mogelijk in een enigszins gebogen vorm opgezet. Deze opzet bevordert dat slechts bestemmingsverkeer de woonstraten bezoekt. Door rechte, tot hoge verkeerssnelheden leidende straatgedeelten uit te sluiten, kan de hoofd-lus, mede gelet op de overige stedenbouwkundige aspecten, zonder enig bezwaar als woonstraat dienen.

Genoemde verkeerslus is over enige afstand direct aansluitend op de watergang ten noorden van het plangebied geprojecteerd. Dit houdt mede verband met de noodzaak het ten noorden van het water te creëren woongebied zolang de wijzigingsbevoegdheid geen ontsluiting in noordwaartse richting heeft verschaft, aansluiting te geven op het zuidelijk deel. Het raakvlak tussen de hoofd-lus en de watergang biedt tegelijk een herkenningspunt voor de bezoeker. Aldus ontstaan woonsituaties die niet uitnodigen tot gebruik door het doorgaande autoverkeer. Mede afhankelijk van de feitelijke vormgeving kunnen zulke straten een hoedanigheid verkrijgen die kan worden omschreven als woonerf.

Ook op de belangen van voetganger en fietser is acht geslagen. De voren-omschreven vormgeving leent zich goed voor een fijnmazig stelsel van paden die juist de aantrekkelijkste facetten van het plangebied laten zien.

Tegelijkertijd biedt de planopzet aanknopingspunten voor het kiezen van een korte route door de wijk, zodat zowel het recreatieve als het "zakelijke" fietsverkeer gebruik kan maken van een centrale oost-west-route. Deze krijgt een aansluiting op de 's-Gravenpolderseweg, die ter plaatse van een oversteek wordt voorzien mede ten behoeve van het gebied Overzuid.

De overgang naar het buitengebied is met name aan de orde in de vervolgfase van het voorliggende plan. Immers in westelijke en noordelijke richting zullen door de tenuitvoerlegging in de naaste toekomst van het plan "Overzuid" respectievelijk de tweede fase van "Oostmolenpark" de thans nog agrarische gronden deze functie verliezen, terwijl aan de zuidzijde de "stedelijke" elementen van de beide ziekenhuiscomplexen zich manifesteren.

Het energie-aspect van de stedenbouwkundige vormgeving uit zich voornamelijk door de richting van de lengte- en breedte-as van de woning. Met name gaat het erom hoe deze zich tot het zuiden verhouden. Vanuit het oogpunt van passieve energiebesparing blijkt een oost-west-richting van de woningrijen gunstige eigenschappen te bezitten. De energietoets van het detailplan geeft een gunstig resultaat.

Ook voor het benutten van alternatieve energiebronnen, zoals het winnen van zonne-energie is deze opzet geschikt. De ervaring heeft uitgewezen, dat het plaatsen en in werking zijn van windturbines in of zeer nabij woonwijken maar zeer matig wordt gewaardeerd. Van het opnemen van een vrijstellingsregeling voor de bouw van deze installaties is derhalve afgezien.

De hiervoor al genoemde watergang aan de noordzijde van het plangebied kan niet worden beschouwd als een feitelijk groenelement. Het feit dat de oeverstrook de bestemming groen verkrijgt doet daaraan niet af. Deze bestemming is met name ook praktisch in een situatie waar een inspectie- en onderhoudsstrook wenselijk is.

Echter ook zonder aanwijzing van de watergang als groenelement kan deze een stedenbouwkundig gegeven vormen, dat de beleving van de wijk en de aantrekkelijkheid van het wonen dient. Het vrij lange en rechte beloop in combinatie met een relatief ruim breedteprofiel schept een onverwacht perspectief met een eigen ruimtelijke karakteristiek.

De Groote Waterleiding behoudt zijn functie in de waterhuishouding van het omringende gebied. Een bijkomende functie als bijvoorbeeld speelelement moet worden voorkomen. In verband hiermee ligt het in het voornemen de oever zodanig te beplanten dat betreding onmogelijk is of niet aanlokt. Desgewenst kan een begrenzing door middel van een (laag) hekwerk dit uitgangspunt nader onderstrepen.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van de planverwezenlijking wordt verwezen naar de exploitatieve verkenning welke bij deze toelichting op het detailplan is gevoegd. Het gehele gebied ten zuiden van de watergang is daarin betrokken.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is al een eindweegs aangetoond in het kader van de procedure betreffende het globale bestemmingsplan. Zo is tijdens de inspraak- en informatiebijeenkomst van 27 juni 1988 het globale voornemen tot aanwijzing van het gebied Oostmolenpark tot woonlocatie algemeen geaccepteerd. Voor een beperkter kring belanghebbenden wordt over het voorliggende detailplan eveneens een inspraak- en informatiebijeenkomst gehouden. Voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid is voorts nog van betekenis, dat nagenoeg alle benodigde gronden inmiddels zijn verworven. Er is een groot aantal belangstellenden voor het kopen van bouwgrond in het plangebied.

Resultaten vooroverleg.

Alhoewel er generlei juridische of beleidsmatige verplichting meer bestaat tot het voeren van vooroverleg met de sub-commissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen, is het zinvol bevonden het concept van het detailplan aan haar ter beoordeling voor te leggen. Hieronder volgen puntsgewijs de opmerkingen van de sub-commissie met direct daaraan verbonden de reactie van de zijde van de gemeente.

- Voor het zuidelijk plandeel werd (om verkeersveiligheidsredenen) goedkeuring onthouden aan de op de plankaart aangegeven mogelijkheden voor een aansluitpunt van de hoofdontsluiting op de 's-Gravenpolderseweg. Op grond van dit besluit dient de ontsluiting van het zuidelijk plandeel volledig te geschieden via de Oostmolenweg.

De toelichting behorende bij het ontwerp- detailplan suggereert evenwel nog steeds een mogelijkheid voor een aansluitpunt van de hoofdontsluiting op de 's-Gravenpolderseweg op grond van het globale bestemmingsplan.

Tevens wordt vermeld:

"Bij de nadere uitwerking van het voorliggende plangebied is al spoedig gebleken dat zo mogelijk geen nieuw aansluitpunt van allure op de 's-Gravenpolderseweg moet worden bevorderd."

Dit is geen juiste voorstelling van de huidige stand van zaken en zal derhalve uit de toelichting dienen te worden geschrapt c.q. enige aanpassing behoeven (zie het recente besluit van gedeputeerde staten d.d. 11-7-1989).

De toelichting behorende bij het detailplan is op dit punt aangepast.

- Tevens maken de, ingevolge het besluit van gedeputeerde staten, in het moederplan aangegeven locaties voor een mogelijke ontsluiting van het zuidelijk plandeel op de 's-Gravenpolderseweg formeel geen deel meer uit van het plangebied behorende bij het bestemmingsplan "Oostmolenpark". Voor deze gronden is een uitwerking, zoals weergegeven in het onderhavige ontwerp-detailplan, thans formeel niet mogelijk. De begrenzing op de plankaart van de uitwerking dient hieraan te worden aangepast.

Voor betreffende gronden is een partiële herziening van het thans vigerende bestemmingsplan op z'n plaats. Vooruitlopend hierop delen wij u nu reeds mee dat in het verlengde van voornoemd besluit wij voor genoemde gronden een algemene bestemming verkeersdoeleinden niet zullen accepteren, ook al wordt in de ondergrond van de plankaart een suggestie voet-/fietspad aangegeven. Dit omdat middels de voorschriften dan een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer mogelijk blijft.

Geadviseerd wordt daarom hiervoor in het betreffende geval een meer op een voet/fietspad afgestemde bestemming (waarbinnen een ontsluiting van gemotoriseerd verkeer niet mogelijk is) te zijner tijd op te nemen, al of niet in combinatie met een openbare groenbestemming.

Nu door gedeputeerde staten inmiddels goedkeurins is onthouden aan de beide gedeelten van het plan "Oostmolenpark" betrekking hebbend op de ontsluitingspijlen de 's-Gravenpolderseweg en omdat er geen redenen zijn aan te nemen, dat de Kroon deze partiële onthouding van goedkeuring ongedaan zal maken, kunnen de betreffende gronden niet in het detailplan worden opgenomen. Op deze onderdelen is de plankaart aangepast. Het ontmoet geen bezwaar te zijner tijd een bestemming als voorgesteld door de sub-commissie te bevorderen.

- In de toelichting op het ontwerp-detailplan staat vermeld dat de hoofdontsluiting over enige afstand direct aansluitend op de watergang ten noorden van het plangebied is geprojecteerd en dat dit verband houdt met de noodzaak het ten noorden van het water te creëren woongebied aansluiting te geven op het zuidelijk plandeel.

Ten aanzien van deze noord-zuidverbinding tussen de beide plandelen hebben gedeputeerde staten reeds in hun brief van 11-7-1989, kenmerk 327/28/16, te kennen gegeven dat het moederplan hierin niet helemaal duidelijk is en dat mede gelet op de toezegging van uw vertegenwoordiger op de hoorzitting zij de aanduiding zo uitleggen dat alleen ten behoeve van voet-/fietsverkeer een verbinding over de watergang kan worden gerealiseerd.

"Uitwerkingen/wijzigingen ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het plan zullen wij aan genoemd uitgangspunt toetsen.

..... Ook een tijdelijke ontsluiting over de watergang achten wij niet op zijn plaats."

De voorliggende toelichting is in dit kader evenmin duidelijk en behoeft derhalve de nodige aanpassing aan de huidige stand van zaken.

Dienaangaande moet in de eerste plaats worden gewezen op het tot uit te werken woondoeleinden bestemde gebied ten noorden van de watergang. Wanneer dat gebied tot ontwikkeling wordt gebracht zonder tevens een woonfunctie te geven aan het plangedeelte begrepen in de wijzigingsbevoegdheid, is het voor de ontsluiting van eerstbedoeld gebied noodzakelijk een voor alle verkeer openstaande verbinding in de vorm van een brug over de watergang te maken. Tegelijk is het de bedoeling deze brug voor het autoverkeer te sluiten op het tijdstip dat de planverwezenlijking ten noorden van de watergang zover is gevorderd dat het noordelijk deel via de 's-Gravenpolderseweg (bij perceel met huisnummer 40) of via de Rietweg voor het autoverkeer wordt ontsloten. Door deze ingreep wordt voorkomen, dat zich door het gebied Oostmolenpark een aanzienlijke mate van sluipverkeer van Noord naar Zuid en omgekeerd zal voordoen. In de eerste fase van het zuidelijk plangedeelte is deze problematiek nog niet aan de orde. Evenmin doet zich de noodzaak voor nu al over de plaats en hoedanigheid van de brug over de watergang te beslissen. Wel dient het plan zodanig te zijn opgezet, dat een brug voor langzaam verkeer (en tijdelijk voor het autoverkeer) op logische wijze op het stratenstelsel aansluit. Door over enige afstand een straat in de directe nabijheid van de watergang te situeren wordt de basis voor een goede oplossing gelegd. De smalle strook openbaar groen tussen deze straat en de watergang is met het oog op het vorenstaande tot verkeersdoeleinden aangewezen.

- Artikel 5, lid 3, sub g van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Oostmolenpark" schrijft voor dat in de directe nabijheid van woningen gronden dienen te worden bestemd tot speelruimte voor kinderen tot een totaal van ten minste 150 m. Een dergelijke concrete begrenzing en/of regeling ontbreekt in het ontwerp-plan. Weliswaar is binnen de bestemming openbaar groen een recreatieve voorziening mogelijk, doch is een dergelijke regeling in dit kader niet als afdoende te beschouwen. Ten einde aan de betreffende uitwerkingsregel te voldoen, dient het plan hieraan te worden aangepast.

Aan deze opmerking is tegemoetgekomen door de bestemmingsregeling voor openbaar groen aan te vullen met de functie "speelvoorzieningen voor kinderen". De opzet en omvang van het groen op de plankaart staan garant voor een doelmatige vanuit alle wijkgedeelten direct te bereiken situatie.

- Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan "Oostmolenpark" heeft u gekozen voor een globaal plan met een uitwerkingsplicht. Het wezenlijke doel van een dergelijk plan is met name het bieden van de mogelijkheid tot flexibel reageren op middellange termijn. Van deze mogelijkheid wordt thans door uw college nauwelijks gebruik gemaakt. Deze handelswijze achten wij niet geheel op zijn plaats. Niet alleen omdat het ontwerp-detailplan "Oostmolenpark" zo kort na de goedkeuring aan ons wordt voorgelegd, maar vooral ook omdat het volledige uit te werken woongebied ten zuiden van de waterloop thans in de uitwerking is betrokken en het voorts een zeer gedetailleerd plan betreft waarin nauwelijks sprake is van flexibiliteit. Dit kan tot gevolg hebben, dat er te zijner tijd onnodig veel (artikel 19 W.R.O.) procedures gevolgd zouden moeten gaan worden. Wij adviseren u dringend hieraan toch nog enige aandacht te besteden. Te denken valt hierbij aan o.a. een eerste uitwerking voor een kleiner deel van het uit te werken woongebied, een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden (bijvoorbeeld: door meerdere naast elkaar gelegen bebouwingsblokken met een gelijke stemming samen te voegen tot 1 bebouwingsstrook, een grotere bebouwingsdiepte op te nemen in hoeken en bochten, etc.).

Op zichzelf beschouwd doet een voortvarende aanpak van de uitwerking geen afbreuk aan de flexibiliteit in de regelgeving. De start van het vooroverleg over het detailplan kort na de goedkeuring van het globale plan houdt verband met het feit, dat al tijdens de vaststellings- en goedkeuringsprocedure met de uitwerking kan worden aangevangen.

Aan de suggestie de uitwerking in eerste aanleg tot een beperkter gebied te bepalen is gevolg gegeven. Het zuidelijk plangedeelte is "in tweeën geknipt" en het detailplan omvat thans uitsluitend de gronden, die in de nabije toekomst in exploitatie zullen worden genomen. Tegelijkertijd zijn kaart en voorschriften nog eens kritisch bezien op het punt van de ruimte die zij bieden in te spelen op onvoorziene ontwikkelingen die navolging verdienen. Op verschillende meer ondergeschikte punten is het plan bijgesteld. Onder meer is een artikel "vrijstellingen" toegevoegd.

- De door u nagezonden globale exploitatieve verkenning hebben wij eerst op 4-9-1989 ontvangen. Een beoordeling hiervan is op dit moment nog niet mogelijk. Een reactie onzerzijds volgt zo spoedig mogelijk.

Bij brief van 12 oktober 1989, nummer 5241 deelt de secretaris van de sub-commissie mede, dat de exploitatieve verkenning als vorenbedoeld thans geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.