

Toelichting behorende bij het detailplan
"Oostmolenpark-II"

Algemeen.

Het detailplan "Oostmolenpark-II" vormt de tweede uitwerking (ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) van het bij raadsbesluit van 15 december, nr. 17 vastgestelde bestemmingsplan "Oostmolenpark". Het betreft een nadere detaillering van de bestemming "Uit te werken woondoeleinden" als vervat in artikel 5 van de planvoorschriften.

Begrenzing.

Het gebied van het tweede detailplan wordt aan de noordzijde begrensd door de Groote Waterleiding welke midden door het bestemmingsplan loopt. Aan de westkant ligt het gebied van het geldende detailplan "Oostmolenpark-I". De oostelijke grens wordt gevormd door het buitengebied en aan de zuidzijde bepaalt de Oostmolenweg de begrenzing van het voorliggende detailplan.

Uitwerking en stedenbouwkundige opzet.

Het detailplan omvat een gebied van ruim 7½ ha. Bij een woningdichtheid als vastgelegd in de globale bestemmingsregeling (10 tot 20 woningen per ha) betekent deze oppervlakte een invulling met woningen tot een aantal variërend tussen 75 en 150. Naar het zich blijkens nadere exploitatieve verkenning laat aanzien zal het feitelijk te realiseren aantal ongeveer op 135 neerkomen.

De stedenbouwkundige vormgeving en de ontsluiting van het plangebied liggen in het verlengde van het voorgaande detailplan. Voor enige algemene aspecten van deze onderwerpen kan worden verwezen naar de overeenkomstige paragraaf uit de toelichting op detailplan "Oostmolenpark-I". De lusvormige opzet van de hoofdontsluiting krijgt haar afronding in het voorliggende plan, waarbij voorzien wordt in de oostelijke aansluiting van de doorgaande route. De opzet van de woonstraten is zodanig dat het doorgaande autoverkeer niet wordt uitgenodigd van deze straten gebruik te maken. Het woonklimaat is daarmee in hoge mate gediend. Tevens is gepoogd zoveel mogelijk percelen een directe relatie met het wijkgroen of dat van het nabije buitengebied te geven. De opzet van de woonstraten leent zich voor een eventuele inrichting als "woonerf" al dan niet met de bijbehorende juridische status op grond van het R.V.V.. De ligging op het raakvlak met het agrarisch gebied stelt eisen aan de vormgeving van het plan. De planopzet dient te getuigen van een zekere overgang tussen stedelijk en buitengebied. Met het oog hierop is gekozen voor een buitenrand van vrijstaande woningen met een lage dakvoet. Deze "bungalowbestemming" wordt algemeen toegepast voor randlocaties van het stadsuitbreidingsgebied. Een in diepte variërende strook openbaar groen zal ertoe bijdragen, dat de stadsrand zich niet te uitdrukkelijk in het landschap manifesteert.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid wordt gewezen op de bijgewerkte exploitatie-berekening welke zowel op het eerste als het tweede detailplan betrekking heeft.

De maatschappelijke en feitelijke uitvoerbaarheid van de globale planvoornemens zijn al een eindweegs tijdens de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan aangetoond. Daarenboven wordt voor het detailplan de overleg- en bezwarenprocedure gevoerd als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening annex artikel 5 en 13 van de planvoorschriften. Tevens heeft de Gemeentelijke Inspraakverordening toepassing gevonden. Dat is geschied op 8 november 1990, toen de concept-uitwerking voor het gehele zuidelijk gebied van het bestemmingsplan werd gepresenteerd. Het geheel is positief ontvangen en het voorliggende detailplan vormt - met enige correcties - een bevestiging van de voornemens.

