

VOORSCHRIFT

Artikel 12.1 Woondoelende categorie C (Wc)

Doelendensomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoelende categorie C (Wc) zijn bestemd voor:
 - a) het wonen waaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen, parkeren, groenvoorzieningen en toegangspaden,
 - b) ter plaatsse van de gronden met de nadere aanwijzing (o) het duurzaam parkeren van een motorvoertuig.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a) niet-gestapelde woningen voor zover het gronden zonder nadere aanwijzing betreft
 - b) gestapelde woningen voor zover het gronden met de nadere aanwijzing (g) betreft;
 - c) uitbouwen en bijgebouwen;
 - d) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. - bijgebouwen en uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de denkbeeldige lijn die ontstaat door het verlengen van de lijn waarop de voorgevel van de woning(en) is gebouwd danwel vóór die lijn voorzover zij van het ontwerp van de woningen deel uitmaken;
- de oppervlakte van de woningen zonder de nadere aanwijzing (g) ten hoogste 55% van de oppervlakte van het deel van het perceel dat binnen het bestemmingsvlak ligt bedragen;
- het gezamenlijke grondoppervlak van uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per perceel ten hoogste 30% van de oppervlakte van het deel van het perceel dat binnen het bestemmingsvlak ligt minus de oppervlakte van de woning bedragen, met een maximum van 50 m².
- op de gronden met de nadere aanwijzing ■ de uitbreiding van de woning met een tweede bouwlaag overeenkomstig het op de kaart geduide profiel mag worden gerealiseerd;
- woningen mogen worden uitgebreid met een derde bouwlaag overeenkomstig het op de kaart geduide profiel;
 - b. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

	goothoogte	bouwhoogte
- van gebouwen	6.00 m	9.00 m
- van gebouwen met de nadere aanwijzing (g)	9.00 m	12.00 m

- van uitbouwen en bijgebouwen	3.00 m	5.00 m
- van steigers		1.00 m
- van erfafscheidingen tussen de naar de voorste perceelsgrens gerichte gevel en de openbare weg		2.00 m
- van erfafscheidingen elders		1.00 m
- van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde		2.20 m

Verhouding tot de bestemming Primair Waterkering

4. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde bestemming met de bestemming Primair waterkering is op deze gronden tevens artikel 24 (van het moederplan Esse/Park Zoom) van toepassing.

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goothoogte van uitbouwen en bijgebouwen, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2.50 m minder dan 1.00 m bedraagt, ten einde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en/of de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing, met dien verstande dat:

- a) daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwing erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b) de goothoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 m;
- c) geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 3 onder a ten aanzien van het maximaal te gebouwen gedeelte van de gronden.

BILAGEN

UITWERKINGSPLAN 3
BESTEMMINGSPLAN ESSE/PARK ZOOM
(artikel 11 W.R.O.)

Met ingang van donderdag 23 september 1993 ligt gedurende twee weken voor iedereen in de hal van het gemeentehuis ter inzage het ontwerp-besluit waarbij aan een deel van het bestemmingsplan Esse/Park Zoom nadere uitwerking is gegeven.

Uitwerkingsplan 3 van het bestemmingsplan Esse/Park Zoom omvat de planologisch/juridische regeling van een deel van het gebied Park Zoom.

Gedurende bovengenoemde termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid eventuele bezwaren schriftelijk in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van Nieuwerkerk aan den IJssel, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel.

22 september 1993;
De burgemeester van Nieuwerkerk aan den IJssel,
H.B. van der Goot

John van der Goot

Het Kanaal, woensdag 22 september 1993

**UITWERKINGSPLAN 3 BESTEMMINGS-
PLAN ESSE/PARK ZOOM** (artikel 11 W.R.O.)

Met ingang van **donderdag 23 september 1993** ligt **gedurende twee weken** voor iedereen in de hal van het gemeentehuis ter inzage het ontwerp-besluit waarbij aan een deel van het bestemmingsplan Esse/Park Zoom nadere uitwerking is gegeven.

Uitwerkingsplan 3 van het bestemmingsplan Esse/Park Zoom omvat de planologisch/juridische regeling van een deel van het gebied Park Zoom.

Gedurende bovengenoemde termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid eventuele bezwaren **schriftelijk** in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

De burgemeester, H.B. van der Goot

Nieuwkerk a/d IJssel, 6/10/93

1737	
Nieuwkerk a/d IJssel	
GROEN (HDG)	
1737	6/10
11/10	1737.212

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders van
Nieuwkerk a/d IJssel
Geacht college,

Betreft: Ontwerp-uitwerkingsplan 3 van bestemmingsplan IJssel/Park Zoom

Hiermede maakt ondergetekende namens HDG en in persoon bezwaar tegen bovenvermeld ontwerp-uitwerkingsplan. De bezwaren worden als volgt omschreven.
1. De grens van het uitwerkingsplan is niet duidelijk aangegeven, nl. met een doorlopende rechte lijn, niet te onderscheiden van soortgelijke op het plan voorkomende lijnen.

2. Eveneens is uit het plan zoals dat ter inzage ligt, niet duidelijk op te maken hoeveel woningen het omvat. In veel gevallen ontbreken de lijnen waaruit moet blijken of de aangegeven woonvormen op één of op meer woningen betrekking hebben. Uiteraard is het aantal woningen een belangrijk criterium voor de toetsing van deze en volgende uitwerking/aan het bestemmingsplan. / (en) Volgens de toelichting omvat deze uitwerking 147 woningen, waarbij de woonvormen voor GEMIVA voor 6 woningen zijn gerekend. Geëist kan worden dat het netto aantal van 137 woningen probleemloos uit het plan kan worden vastgesteld, hetgeen niet het geval is.
Uitgaande van genoemd aantal van 137 woningen en een totaal aantal woningen volgens het bestemmingsplan van 270 (250 + 20 Wegens verkleining van GEMIVA van 2 naar 0,8 HA) zou het aantal woningen in de volgende uitwerking(en) max. 137 mogen bedragen, inclusief de in de Urban Villa te realiseren appartementen.

3. In art. 12.1 ad 3b van de voorschriften is o.m. een groot/bouwhoogte vermeld van gebouwen met de aanwijzing (E). In de toelichting ontbreekt ten onrechte een mededeling dat dit gegeven voor deze uitwerking niet van toepassing is, hetgeen verwarring in de hand werkt.

4. De uitwerking geeft geen inzicht hoe voor dit wijkeel de ontlasting is gedacht. Wel is in het slot van de toelichting vermeld dat bij de ontlastingsweg voor autoverkeer lichte tot sterke olieverontreiniging voorkomt, waarvoor sanering noodzakelijk is. Dit slaat kennelijk op de bij het begin van de ontlasting aanwezige benzinepomp. Aangezien voorzover bekend met de eigenaar van de pomp nog geen overeenstemming is bereikt, betekent dit dat deze ontlasting nog gedurende langere tijd niet kan worden gerealiseerd.
In de toelichting had moeten worden aangegeven hoe de ontlasting voorlopig wordt geregeld - waarbij als enige mogelijkheid de route die thans voor het bouwverkeer geldt in aanmerking komt - en de garantie dat deze ontlasting gehandhaafd blijft tot de voorbedeelde ontlasting beschikbaar is.
In dit verband rijst de vraag hoe lang het nog kan duren voor bedoelde verontreiniging is gesaneerd en welke gevaren dit inmiddels kan opleveren voor de omgeving, waaronder de nieuwe wijk Park Zoom, bijv. door verspreiding via de met elkaar in verbinding staande sloten en vijvers.

5. Denkloste nog een enkele detailopmerking. De 18 z.g. vrije projecten worden op blz. 3 aangegeven als liggend in de H-O-locatie, terwijl deze volgens blz. 6 in de M-W-hoek zijn gesitueerd. Alleen dit laatste is o.i. juist.
Ondergetende verzoekt bovengenoemde onjuistheden en omissies in het uitwerkingsplan en de bijbehorende toelichting recht te zetten resp. aan te vullen en deze stukken aldus gewijzigd en aangevuld vast te stellen.

Hoogachtend

namens het actiecomité

[Handwritten signature]
d. Reijnders, secr.-penn.m.

1113050



Bestemmingsplan Esse/Park Zoom
 Uitwerkingsplan 3 - plandeel Park Zoom.

Verslag van de hoorzitting, gehouden op maandag 20 oktober 1993 te 16.45 uur in de commissie-kamer van het Gemeentehuis, Raadhuisplein 1.

Aanwezig	:	Rechtuij en Dura	:	J. J. Wiegman	:	wethouder / voorzitter
	:		:	J. A. Slagt	:	afdeling Ruimtelijke Ordening

De heer Wiegman opent de hoorzitting en stelt voor puntsgewijs het bezwaarschrift door te nemen.

1. De heer Rechtuij geeft aan dat de begrenzing van het plangebied niet duidelijk is weergegeven. De voorzitter beaamt dit. Voor de begrenzing van het plangebied zal een specifiekere duiding op de kaart worden aangebracht.

2. De heren Dura en Rechtuij geven aan op welke wijze zij hebben getracht het aantal woningen in het plangebied te achterhalen. De voorzitter verduidelijkt dat de kaart slechts bouwvlakken aangeeft en niet de verantwoording is van het aantal woningen dat in het plangebied wordt gerealiseerd. Het aantal vloeit voort uit de maatvoering van de bouwvlakken en de voorgeschreven maatvoering in de planvoorschriften. Eerst bij het concrete bouwplan blijkt het exacte aantal woningen. Nu dat in de gegeven omstandigheden voor dit plangebied bekend is, acht hij het reëel deze verantwoording in de plantoelichting op te nemen.

3. De heer Rechtuij geeft aan dat de bestemmingsomschrijving sec bezien de bouw van gestapelde woningen mogelijk maakt. Nu daarvan in dit plangebied volgens de plankart geen sprake is, lijkt het hem raadzaam dat ter voorkoming van verwarring en onduidelijkheid ook in de plantoelichting te vermelden.
 De voorzitter zegt de suggestie van de heer Rechtuij te zullen overnemen.

4. De heren Dura en Rechtuij verduidelijken hun vrees dat de Tersestraat voorshands en wellicht daardoor onomkeerbaar als hoofdonthutingsroute zal worden gebruikt.
 De voorzitter geeft aan dat de onthutingsstructuur voor de gemeente niet ter discussie staat. Op korte termijn zal een specifiek uitwerkingsplan in procedure worden gebracht om tijdig het laast benodigde stuk grond te kunnen verwerven. Een verantwoordde sanering van aanwezige vervuiling staat in dat verband buiten kijf.

5. De heer Rechtuij wijst tenslotte op een ommissie in de tekst op bladzijde 3. Waar bedoeld wordt de "noord-oosthoek" wordt deze aangeduid als "noord-west". De voorzitter zegt toe de tekst dienovereenkomstig aan te zullen laten passen.

De voorzitter dankt de heren Rechtuij en Dura voor hun inbreng en sluit vervolgens de vergadering te 17.30 uur.

Afdeling Ruimtelijke Ordening
 Nieuwerkerk aan den IJssel
 2 december 1993.