

VOORSCHRIFTEN

**BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN ESSE ZOOM
VAN DE GEMEENTE NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL**

INHOUD

PARAGRAAF I: Algemene en technische bepalingen	5
Artikel 1 Begripsbepalingen	5
Artikel 2 Wijze van meten	7
Artikel 3 Algemene gebruiks- en bebouwingsvoorschriften	8
Artikel 4 Algemene beschrijving in hoofdlijnen	9
PARAGRAAF II: Bestemmingsbepalingen	12
Artikel 5 Woondoeleinden (uit te werken)	12
Artikel 6 Woondoeleinden (vrijstaand)	14
Artikel 7 Verkeersdoeleinden	15
Artikel 8 Groen en water (uit te werken)	16
Artikel 9 Groen	17
Artikel 10 Water	18
Artikel 11 Waterkering (dubbelbestemming)	19
PARAGRAAF III: Aanvullende bepalingen	20
Artikel 12 Bouwverboden en uitwerkingsbepalingen	20
Artikel 13 Wijzigingsbepalingen	21
Artikel 14 Algemene vrijstellingsbepalingen	23
Artikel 15 Algemene gebruiksbealingen	24
Artikel 16 Overgangsbepalingen	25
Artikel 17 Verwerkelijking in de naaste toekomst	26
Artikel 18 Strafbepaling	27
Artikel 19 Titelbepaling	28

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Beeldkwaliteit
Bijlage 2: Besluit hogere grenswaarden

PARAGRAAF I: ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

Lid 1 Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan

het bestemmingsplan, vervat in de onder sub 2 bedoelde kaart en in deze voorschriften, regelende de bestemmingen van de gronden.

2. de kaart

de bij het besluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nr. 4852.0, bestaande uit 2 kaartbladen met bijbehorende verklaring, waarop de in lid 1 bedoelde bestemmingen zijn aangegeven.

3. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

4. bouwvlak

een aaneengesloten oppervlakte met één bestemmingsaanduiding voorzien van een hoogteaanduiding en/of een percentage waarmee de gronden zijn aangeduid waarop hoofdgebouwen zijn toegelaten.

5. bouwgrens

de grens van een bouwvlak, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

6. perceel

gronden die bij elkaar behoren, omdat zij aan elkaar grenzen en in het gebruik een eenheid vormen, doordat zij uitsluitend bij dezelfde niet-gestapelde woning, hetzelfde gebouw ten behoeve van gestapelde woningen, hetzelfde bedrijf, hetzelfde kantoor of dezelfde instelling behoren.

7. gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

8. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een perceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

9. bijgebouw

een vrijstaand of hooguit door middel van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoofdgebouw verbonden gebouw, dat dienstbaar is aan het hoofdgebouw op hetzelfde perceel.

10. aan/uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of deel van een gebouw dat door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt.

11. dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

12. peil

- a voor gebouwen: het peil van het hoofdgebouw (hoogte afgewerkte begane grondvloer) wordt gerelateerd aan de wegkruin van de voorliggende weg en ligt ten minste 0.10 m boven deze wegkruin (indien deze weg geen dijkweg is);
- b voor aan/uitbouwen aan hoofdgebouwen: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van dat hoofdgebouw;
- c in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

13. horecabedrijf

een bedrijf, gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken, een en ander met uitzondering van coffeshops.

14. coffeeshop

een inrichting waar middelen vallende onder de Opiumwet worden bereid, bewerkt, verwerkt, verkocht, afgeleverd, verstrekt, vervaardigd of aanwezig zijn.

15. detailhandelsbedrijf

een bedrijf, gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

16. dienstverlening

een bedrijf of instelling gericht op het aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, dat gekenmerkt wordt door een belangrijke baliefunctie, zoals een reisbureau, kapsalon, wasserette en bankkantoren.

17. kantoor- en praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel dat dient voor het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied in aanwezigheid van de patiënt.

18. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten als genoemd in lid 17 welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing (met behoud van de woonfunctie) kan worden uitgeoefend.

19. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op een bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen vergunningplicht op grond van milieuwetgeving geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing (met behoud van de woonfunctie) kunnen worden uitgeoefend.

20. nutsvoorzieningen

infrastructurele voorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie en dergelijke.

21. bedrijfsvloeroppervlak (bvo)

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten.

22. verkoopvloeroppervlak (vvo)

de totale vloeroppervlakte van overdekte verkoopruimten die bedoeld zijn voor het publiek en die direct samenhangen met de winkelverkoop.

23. seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

24. maatschappelijke voorzieningen

overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen instellingen.

Lid 2 Verwijzingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt gedeut op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

Lid 1 Meetvoorschriften

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3. de inhoud van een gebouw

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen, vermeerderd met de onder de begane grondvloer gelegen onderdelen, zoals kelders.

4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw

tussen de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil.

5. de bouwhoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, balustrades en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.

6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil.

7. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Lid 2 Uitzonderingen op de meetvoorschriften

De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op het in horizontale zin uitsteken van bouwdelen als goot- en kroonlijsten, gevellijsten, plinten, kozijnen, stoepen, stoeptreden, stoeppalen of -hekken, dorpels en afvoerpijpen voor hemelwater.

Lid 3 Dubbeltellingen

Grond welke tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag buiten beschouwing.

Artikel 3 Algemene gebruiks- en bebouwingsvoorschriften

Lid 1 Reikwijdte

Het bouwen van bouwwerken en het gebruik van gronden en opstallen overeenkomstig de voorschriften van dit bestemmingsplan, zijn uitsluitend toegestaan met inachtneming van de in de leden 2 tot en met 4 genoemde voorschriften, behoudens indien in paragraaf II of krachtens paragraaf III van deze voorschriften afwijkende voorschriften zijn gegeven.

Lid 2 Legaliseren van bestaande, afwijkende bouwwerken

Indien de maatvoering en situering van een bestaand bouwwerk afwijkt van de in de voorschriften van dit plan opgenomen bebouwingsbepalingen dan geldt de maatvoering en situering van het bouwwerk, zoals die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan in de werkelijke situatie aanwezig was.

Lid 3 Algemene bepalingen ten aanzien van mobiele telefonie

Het is verboden installaties voor mobiele telefonie c.a., anders dan bedoeld in artikel 43 lid 1 van de Woningwet, te plaatsen op of aan gebouwen met een woonfunctie.

Lid 4 Aan huis gebonden beroepen

In of bij een woning is een praktijkruimte toegestaan voor een aan huis gebonden beroep onder de volgende voorwaarden:

- a de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de milieuwetgeving vergunning- dan wel meldingsplichtig zijn;
- b de activiteiten mogen naar de aard en visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning of de woonomgeving;
- c de activiteiten mogen geen detailhandel, horeca- en seksinrichting betreffen;
- d de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;

- e de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 30% van de bebouwde oppervlakte mag bedragen;
- f de activiteiten dienen te geschieden door degene die in de woning ter plekke woonachtig is.

Artikel 4 Algemene beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen aangegeven op welke wijze met het bestemmingsplan de in de artikelen 5 tot en met 11 omschreven doeleinden worden nagestreefd. Dit artikel is derhalve van toepassing naast de artikelen 5 tot en met 11 en dient daarnaast als toetsingskader bij het verlenen van vrijstelling en bij het partieel wijzigen van het plan.

Lid 1 Doelstelling

Het bestemmingsplan beoogt een juridisch-planologisch kader te bieden voor de ontwikkeling van de nieuwe woningbouwlocatie Esse Zoom, waar circa 700 woningen worden gerealiseerd. Tevens zijn in het plangebied maatschappelijke voorzieningen mogelijk, te weten een school, kinderopvang, sociaal-culturele voorzieningen, etc.

Daarbij wordt gestreefd naar de volgende woningverdeling:

- circa 30% goedkope woningen;
- circa 30% middeldure woningen;
- circa 40% dure woningen.

Van het totaal aantal woningen zal circa 25% als gestapelde woning worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie dient plaats te vinden vanuit een aantal ambities. De primaire ambitie van het plan is de ontwikkeling van een woningbouwlocatie en een school, die op een zorgvuldige wijze worden ingepast in de bestaande landschapsstructuur, en waarbij de nieuwe woonmilieus hun identiteit ontleenen aan de in het huidige landschap aanwezige kenmerkende bodem- en waterstructuren.

Bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie wordt in acht genomen dat voor een aantal van tenminste 270 woningen, te realiseren binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding 'fasering 2007', niet eerder bouwvergunning zal worden verleend dan op 1 januari 2007.

Lid 2 Ruimtelijke hoofdstructuur

De hoofddraggers van de ruimtelijke structuur worden gevormd door:

- heldere oriëntatie op de wijk bij 'binnenkomst' vanaf de Scheve Overweg;
- water als belangrijk zichtbaar en sturend element en drager van het plan;
- efficiënt ontworpen hoofdinfrastructuur van de wijk die tevens een heldere oriëntatie biedt op de te realiseren woningen;
- ruimtelijke en functionele koppeling met de wijk Esse en de Groene Zoom door middel van de oost-west georiënteerde langzaam verkeersroute binnen het wijkgroen.

Door deze ingezette elementen, te weten de entree vanaf de Scheve Overweg, het water en de interne hoofdontsluiting wordt het plangebied gedeeld in verschillende eenheden, de eilanden. Deze eilanden zijn het middel om eenheid (per eiland) en variatie (tussen de eilanden) te bewerkstelligen. Binnen een ruimtelijke eenheid wordt gestreefd naar een ruimtelijk samenhangend beeld dat opgebouwd is uit de elementen verkaveling, architectuur en inrichting openbare ruimte. Naast het ontwerp is de verdeling van het woningbouwprogramma het middel om de gewenste variatie tot stand te brengen. Op basis van de voorgestelde woonmilieus wordt een daarbij passend woningbouwprogramma met woningtypologieën toegekend.

Lid 3 Beeldkwaliteit

De gemeente streeft er naar bij de uitvoering van het plan te handelen in overeenstemming met de strekking van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen als in bijlage 1 bij deze voorschriften en met uitzondering van het hierin beschreven kleur- en materiaalgebruik.

Lid 4 Parkeren

Er dient rekening te worden gehouden met de navolgende parkeernormen (pp = parkeerplaatsen):

- woning goedkoop 1,7 pp/ woning;
- woning middelduur 1,9 pp/ woning;
- woning duur: 2,1 pp/ woning;
- school: 1 pp/ leslokaal.

Ten aanzien van het fietsparkeren dient rekening te worden gehouden met circa 30 à 40 fietsen per 100 leerlingen.

De parkeervoorziening wordt met uitzondering van het parkeren voor bezoekers zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd.

Lid 5 Waterhuishouding

Bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie dient voldoende waterberging in de vorm van oppervlaktewater te worden gerealiseerd, daarbij rekening houdend met de drie voorkomende peilgebieden. Daarbij dienen de in figuur 20 (behorende bij de voorschriften) aangegeven percentages c.q. oppervlakten per bestemming als minimum te worden beschouwd. Een uitwisseling van percentages c.q. oppervlakten tussen bestemmingen is uitsluitend mogelijk binnen een peilgebied.

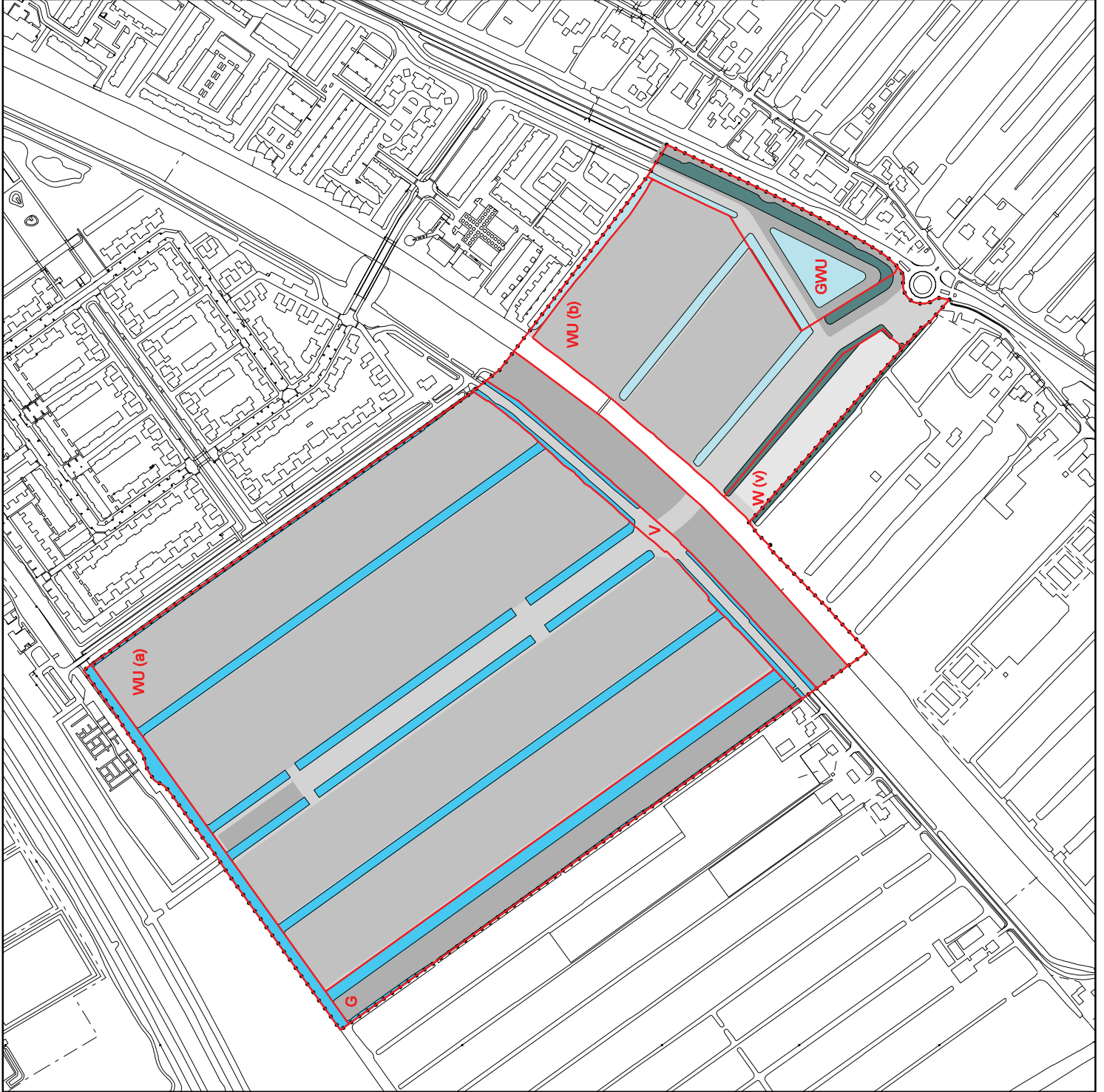
Het eveneens in figuur 20 opgenomen kaartbeeld is - voor wat betreft het ontwerp - indicatief en geldt in dit opzicht als ruimtelijk streefbeeld. De in drie verschillende kleuren blauw aangegeven wateroppervlakten tonen het onderscheid tussen de drie peilgebieden zoals hiervoor is bedoeld.

De gemeente streeft ernaar om maximaal 15% van de oevers binnen het plangebied als ecologische oever te realiseren.

berekening open water per bestemmingsvlak

bestemming	oppervlakte van de bestemming	water conform waterhuishoudingsplan	percentage
WU (a)	208140 m ²	19200 m ²	9.2 %
G	40650 m ²	7680 m ²	18.8 %
V	8000 m ²	3270 m ²	40.8 %
WU (b)	54920 m ²	5280 m ²	9.6 %
W (v)	8710 m ²	990 m ²	11.3 %
GWU	15240 m ²	7630 m ²	50.0 %

figuur 20
open water per bestemmingsvlak



PARAGRAAF II: BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5 Woondoeleinden (uit te werken)

Lid 1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Woondoeleinden (uit te werken) (WU) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woondoeleinden;
- b maatschappelijke voorzieningen;
- c verkeer en verblijf, inclusief parkeervoorzieningen;
- d water en groen;
- e bijbehorende voorzieningen.

Binnen woondoeleinden zijn toegestaan gestapelde en niet-gestapelde woningen met de daarbij behorende erven en tuinen, alsmede tuinen behorende bij bestaande woningen.

Ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen kan maximaal 3.000 m² bruto vloeroppervlak binnen de bestemming worden gerealiseerd.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'langzaamverkeersroute' of 10 m ter weerszijden daarvan is een route ten behoeve van het langzaam verkeer toegestaan.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'verkeer' of 5 m ter weerszijden daarvan is de ontsluiting van het woongebied toegestaan. Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de op de plankaart opgenomen indicatieve profielen.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'ontsluiting' is een ontsluitingsweg toegestaan.

Ter plaatse van en 15 m ter weerszijden van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'water' dient een watergang te worden gerealiseerd.

Lid 2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van artikel 12, de aanwijzingen op de plankaart, artikelen 3 en 4 en de volgende regels:

- a binnen de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede andere werken toegestaan ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden;
- b de hoogte van niet-gestapelde woningen bedraagt maximaal 10 m;
- c de hoogte van gestapelde woningen bedraagt maximaal 17 m;
- d binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding 'hoogtebeperking' bedraagt de hoogte van gebouwen maximaal 10 m;
- e binnen een zone van 10 m tot de grens met de bestemming Water zijn geen woningen toegestaan;
- f binnen de onder d bedoelde zone met de aanduiding 'hoogtebeperking' zijn evenwijdig aan de plangrens geen gesloten gevelwanden toegelaten met een grotere lengte dan 50 m;
- g binnen een afstand van 50 m van als zodanig aangeduide 'te handhaven woningen' zijn geen gestapelde woningen toegestaan;
- h de hoogte van gestapelde woningen bedraagt maximaal 5 lagen;
- i de hoogte van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen bedraagt maximaal 8 m;
- j in afwijking van het bepaalde in sub i mag de hoogte van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen maximaal 15 m bedragen indien de begane grond en eerste verdieping ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen worden aangewend en overige verdiepingen ten aanzien van het wonen;
- k de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10 m;

- l bij de uitwerking van het plan dienen voor het bouwen van woningen of andere geluidsgevoelige objecten de voorkeursgrenswaarden van 50 dB(A) vanwege het wegverkeer c.q. van 57 dB(A) vanwege het spoorwegverkeer te worden gerespecteerd;
- m in afwijking van het bepaalde onder sub l mogen woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, echter uitsluitend in overeenstemming met het daartoe door Gedeputeerde Staten genomen besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden d.d. 16 september 2005, waarvan een afschrift is opgenomen in bijlage 2 van deze voorschriften;
- n bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met de uitkomsten van nader uit te voeren bodemonderzoek en archeologisch onderzoek, daar waar dit tot dan toe, in verband met privaatrechtelijke belemmeringen, niet heeft kunnen plaatsvinden;
- o binnen de op de kaart aangegeven 'bebouwingsvrije zone' zijn geen bouwwerken toegestaan.

Lid 3 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het toestaan van maximaal 4.000 m² bvo maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat vrijstelling uitsluitend kan worden verleend mits een goede stedenbouwkundige inpassing kan worden gewaarborgd.

Artikel 6 Woondoeleinden (vrijstaand)

Lid 1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden (vrijstaand) (W (v)) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a vrijstaande woningen;
- b bijbehorende tuin en erf.

Lid 2 Bebouwingsvoorschriften

Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in lid 1, de aanwijzingen op de plankaart, het bepaalde in artikelen 3 en 4 en de navolgende bepalingen:

algemene bouwvoorschriften:

- a de op de kaart aangegeven bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd;

bepalingen ten aanzien van hoofdgebouwen:

- b er zijn in totaal 2 woningen toegestaan;
- c de hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen de op de plankaart opgenomen bouwvlakken toegestaan;
- d de goot- c.q. nokhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 6 m respectievelijk 9 m;
- e de op de kaart aangegeven bouwgrenzen mogen worden overschreden door ondergeschikte, bij het hoofdgebouw behorende bouwdelen, zoals balkons, luifels en dakoverstekken, mits de overschrijding maximaal 1,20 m bedraagt;

bepalingen ten aanzien van aan- en bijgebouwen:

- f de totale oppervlakte van aan- en bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 25 m²;
- g de goot- c.q. nokhoogte van aan- en bijgebouwen mag maximaal 3 m respectievelijk 4,5 m bedragen;

bepaling ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- h de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen;
- i in afwijking van het bepaalde in sub h bedraagt de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel (of het denkbeeldig verlengde daarvan) maximaal 1 m;
- j in afwijking van het bepaalde in sub h bedraagt de hoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en kunstwerken, maximaal 6,5 m.

Artikel 7 Verkeersdoeleinden

Lid 1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Verkeersdoeleinden (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a verkeer en verblijf, inclusief parkeervoorzieningen;
- b groenvoorzieningen en water;
- c bijbehorende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen.

Ten behoeve van de inrichting dient rekening te worden gehouden met het op de plankaart opgenomen indicatieve profiel.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'verkeer' of 5 m ter weerszijden daarvan is de ontsluiting van het woongebied toegestaan waarbij met de uitwerking rekening dient te worden gehouden met de op de plankaart opgenomen indicatieve profielen.

Lid 2 Bebouwingsvoorschriften

Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in lid 1, de aanwijzingen op de plankaart, het bepaalde in artikel 3 en 4 en navolgende bepalingen:

- a de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken, ten dienste van de verkeersbestemming bedraagt maximaal 2 m, met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen;
- b in afwijking van het bepaalde in sub a bedraagt de hoogte van bewegwijzeringen, verkeersvoorzieningen, reclameobjecten, vlaggenmasten en kunstwerken maximaal 6,5 m.

Artikel 8 Groen en water (uit te werken)

Lid 1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Groen en water (uit te werken) (GWU) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b verkeersdoeleinden;
- c water;
- d bijbehorende voorzieningen.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'ontsluiting' is een ontsluitingsweg toegestaan.

Lid 2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van artikel 12, de aanwijzingen op de plankaart, artikelen 3 en 4 en de volgende regels:

- a van de totale oppervlakte van de bestemming dient tenminste 50% als open water te worden bestemd;
- b binnen de bestemming zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden;
- c de hoogte van bouwwerken bedraagt maximaal 6,5 m.

Lid 3 Procedure

Bij het uitwerken wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 9 Groen

Lid 1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Groen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen,
- b water;
- c bijbehorende voorzieningen.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'langzaamverkeersroute' en 15 m ter weerszijden hiervan is een route ten behoeve van langzaam verkeer toegestaan.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'water' en 15 m ter weerszijden hiervan dient een watergang te worden gerealiseerd.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'verkeer' of 5 m ter weerszijden daarvan is de ontsluiting van het woongebied toegestaan waarbij met de uitwerking rekening dient te worden gehouden met de op de plankaart opgenomen indicatieve profielen.

Lid 2 Bebouwingsvoorschriften

Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in lid 1, de aanwijzingen op de plankaart, het bepaalde in artikel 3 en 4 en navolgende bepalingen:

- a de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m, met uitzondering van licht- en antennemasten waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen;
- b in afwijking van het bepaalde in sub a bedraagt de hoogte van vlaggenmasten, verkeersvoorzieningen en kunstwerken maximaal 6,5 m.

Lid 3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen ten behoeve van de aanleg van een weg mede bestemd voor autoverkeer ter plaatse van de op de plankaart hiertoe opgenomen aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid II'. Het bepaalde in artikel 13, lid 4 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10 Water

Lid 1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water;
- b langzaamverkeersvoorzieningen;
- c bijbehorende voorzieningen, waaronder bruggen.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'langzaamverkeersroute' en 15 m ter weerszijden hiervan is een route ten behoeve van langzaamverkeer toegestaan.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'brug' en 15 m ter weerszijden hiervan is een brug ten behoeve van de ontsluitingsweg toegestaan.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'verkeer' of 5 m ter weerszijden daarvan is de ontsluiting van het woongebied toegestaan waarbij met de uitwerking rekening dient te worden gehouden met de op de plankaart opgenomen indicatieve profielen.

Lid 2 Bebouwingsvoorschriften

Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in lid 1, de aanwijzingen op de plankaart, het bepaalde in artikel 3 en 4 en de navolgende bepalingen:

- a de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m, met uitzondering van lichtmasten en antennemasten waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen;
- b in afwijking van het bepaalde in sub a bedraagt de hoogte van vlaggenmasten, verkeersvoorzieningen en kunstwerken maximaal 6,5 m.

Lid 3 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het realiseren van een bruggen voor autoverkeer buiten de op de plankaart opgenomen aanduiding 'brug' met dien verstande dat vrijstelling uitsluitend kan worden verleend ten behoeve van een brug over de Nieuwerkerkse Tocht en de zijtak van de Ringvaart.

Artikel 11 Waterkering (dubbelbestemming)

Lid 1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Waterkering aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterkering met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Secundair zijn de gronden bestemd voor de andere bestemmingen zoals op de plankaart zijn aangegeven.

Lid 2 Bebouwingsvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 1 bedoelde primaire bestemming, waarbij de hoogte van die bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen.

Lid 3 Aanlegvergunning

- a Het is verboden op de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1 het wijzigen van het profiel van de bodem en dijken;
 - 2 het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies anders dan bouwwerken;
 - 3 het graven van sleuven;
 - 4 het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - 5 het aanbrengen van verharding.
- b Het in sub a vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
 - 1 welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 - 2 betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - 3 waarvoor een onherroepelijke vergunning is verkregen op basis van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken.
- c De sub a genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waterstaatkundige en waterkerende functies niet in gevaar worden of kunnen worden gebracht.

Lid 4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van bouwwerken, ten dienste van de in lid 1 bedoelde secundaire bestemmingen met dien verstande dat:

- a deze bouwwerken slechts mogen worden opgericht voor zover de belangen van de waterkering zulks gedogen;
- b de hoogte van deze bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen;
- c alvorens een bouwvergunning te verlenen door burgemeester en wethouders schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering;
- d bij het verlenen van vrijstelling de procedure wordt gevolgd als bedoeld in artikel 14, lid 2.

PARAGRAAF III: AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 12 Bouwverboden en uitwerkingsbepalingen

Lid 1 **Bouwverbod i.v.m. watercompensatie**

Op de gronden als bedoeld in artikel 5 Woondoeleinden (uit te werken) en artikel 8 Groen en Water (uit te werken), mag niet worden gebouwd dan nadat ten genoegen van het hoogheemraadschap de buitenplanse watercompensatie is verzekerd.

Lid 2 **Bouwverbod i.v.m. uitwerkingsplicht**

Op de gronden als bedoeld in artikel 5 Woondoeleinden (uit te werken) en artikel 8 Groen en Water (uit te werken), mag niet worden gebouwd dan nadat deze bestemming onherroepelijk is uitgewerkt overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, en alsdan uitsluitend overeenkomstig het goedgekeurde uitwerkingsplan.

Lid 3 **Anticipatie**

In afwijking van het in lid 2 bepaalde mag op deze gronden worden gebouwd, indien:

- a het bouwwerk past in een ontwerp-uitwerkingsplan;
- b ten aanzien van het bouwplan een overeenkomstige procedure is gevolgd als vermeld in lid 5;
- c vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, tenzij:
 - 1 gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen zijn ingebracht tegen het ontwerp-uitwerkingsplan, dan wel;
 - 2 het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Lid 4 **Partiële uitwerking**

Uitgangspunt bij partiële uitwerking is dat de integraliteit van het totale plan wordt gewaarborgd. In verband daarmee brengen burgemeester en wethouders het voornemen tot partiële uitwerking ter kennis aan de raad.

Lid 5 **Procedure**

Bij de uitwerking als bedoeld in dit artikel wordt het ontwerp-uitwerkingsplan voor een periode van 14 dagen ter inzage gelegd voor belanghebbenden. Voor het overige wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 13 Wijzigingsbepalingen

Lid 1 Algemene wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen ten aanzien van:

- a de onderlinge begrenzing tussen twee bestemmingen, met dien verstande dat de afwijking ten opzichte van de op de kaart aangegeven begrenzing niet meer mag bedragen dan 15 m;
- b het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen, zoals aangegeven op de plankaart of bepaald in de voorschriften, met maximaal 5 m voor delen van een bouwwerk van ondergeschikte aard, zoals erkers, serres en andere uitbouwen, alsmede balkons, bordessen, luifels, galerijen, buitentrappen, overhangende verdiepingen, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, pergola's, lift- en trappenhuizen en dergelijke;
- c het overschrijden van de bepalingen inzake hoogtematen en oppervlaktematen van gebouwen met maximaal 20%;
- d het overschrijden van de bepalingen inzake de hoogtematen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 30%;
- e het verhogen van de parkeernormen voor de woningen en/of de maatschappelijke voorzieningen (basisschool), indien dit in het belang van een goede parkeersituatie wenselijk dan wel noodzakelijk is, met dien verstande dat de verhoging maximaal 35% van de in artikel 4, lid 4 gedeelde parkeernorm mag bedragen.

Lid 2 Wijzigingsbevoegdheid sportvelden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen en mogelijk te maken dat binnen de grens van de 'wijzigingsbevoegdheid I' zoals op de plankaart is aangegeven, sportvelden met bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd, in plaats van een woongebied, mits wordt voldaan aan de navolgende voorwaarden:

- a ten aanzien van de verkeerskundige ontsluiting dient aansluiting plaats te vinden op de ontsluiting zoals deze in dit plan wordt beoogd c.q. op grond van dit plan mogelijk wordt gemaakt;
- b in de (extra) parkeerbehoefte, gegenereerd door de sportvoorzieningen, dient te worden voorzien binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid;
- c ten aanzien van de inpasbaarheid van de sportvelden (met bijbehorende voorzieningen, zoals lichtmasten) in een woonomgeving dient een adequate milieuzonering te worden toegepast;
- d uit stedenbouwkundig oogpunt gezien dient de afstand van een gebouw tot een bestemming Woondoeleinden tenminste 15 m te bedragen;
- e maximaal 10% van de te wijzigen gronden mag worden aangewend voor bebouwing ten behoeve van de sportuitoefening;
- f de hoogte van gebouwen mag maximaal 7,5 m bedragen;
- g de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen, lichtmasten uitgezonderd.

Lid 3 Wijzigingsbevoegdheid ontsluitingsweg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, de raad c.q. de raadscommissie gehoord hebbende, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan te wijzigen en mogelijk te maken dat de op de plankaart opgenomen aanduidingen 'verkeer', 'brug' en 'langzaamverkeersroute' ter plaatse en in de directe omgeving van Bermweg 20 met ten hoogste 30 m worden verlegd voor zover het daarmee mogelijk is de woning Bermweg 20 te handhaven en geen andere, te handhaven woningen aan de Bermweg behoeven te worden gesloopt. Bij gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid blijft het bepaalde in artikel 5 over de profielen onverkort van kracht en dient onder meer aandacht te worden geschonken aan de aansluiting van de langzaamverkeersroute op de Bermweg.

Lid 4 Procedure

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 dient de procedure te worden gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 14 Algemene vrijstellingsbepalingen

Lid 1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

- a het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut, waaronderabri's, afval- en inzamelingscontainers, transformatorhuisjes en installatiekasten, met dien verstande dat de oppervlakte van een gebouw maximaal 20 m² en de hoogte ervan maximaal 3 m bedraagt;
- b het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrenzen, zoals aangegeven op de plankaart of bepaald in de voorschriften, met maximaal 2 m voor delen van een bouwwerk van ondergeschikte aard, zoals erkers, serres en andere uitbouwen, alsmede balkons, bordessen, luifels, galerijen, buitentrappen, overhangende verdiepingen, dakoverstekken, uitspringende schoorsteenwanden, pergola's, lift- en trappenhuizen en dergelijke;
- c het overschrijden van de bepalingen inzake hoogtematen en oppervlaktematen van gebouwen met maximaal 10%;
- d het overschrijden van de bepalingen inzake de hoogtematen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 20%;
- e het gering afwijken van het beloop van wegen, groenstroken of begrenzing van bestemmingen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze geringe afwijkingen vanwege het belang van een juiste verwerking van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, mits de afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven maximaal 5 m bedragen;
- f het verhogen van de parkeernormen voor de woningen en/of de maatschappelijke voorzieningen (basisschool), indien dit in het belang van een goede parkeersituatie wenselijk dan wel noodzakelijk is, met dien verstande dat de verhoging maximaal 25% van de in artikel 4, lid 4 geduide parkeernorm mag bedragen.

Lid 2 Procedure

Bij het verlenen van de vrijstelling als bedoeld in lid 1 wordt de volgende procedure gevolgd:

- a het voornemen tot het verlenen van vrijstelling met bijbehorende stukken ligt gedurende 14 dagen voor een ieder ter inzage;
- b burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden uitgegeven of verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de in sub a geduide termijn, schriftelijk bij burgemeester en wethouders zienswijzen kenbaar te maken;
- d indien zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, wordt de beslissing van burgemeester en wethouders met redenen omkleed en aan indieners schriftelijk medegedeeld.

Artikel 15 Algemene gebruiksbepalingen

Lid 1 Verbodsbepaling

Het is verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan vrijstelling is verleend.

Lid 2 Verboden gebruik

- a Als een verboden gebruik, als bedoeld in lid 1, wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van de onbebouwde gronden:
 - 1 als staan- of ligplaats voor onderkomens;
 - 2 als opslagplaats voor klare of onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
 - 3 als opslagplaats voor gereede of ongereede goederen, waaronder niet verstaan wordt het opslaan van bouwmaterialen en andere hulpmaterialen voor het bouwen ten behoeve van de uitvoering van werken ter plaatse, voor de duur van de uitvoering;
 - 4 als stort- of opslagplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen, die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen, alsmede voor zover dit niet noodzakelijk is in verband met het normale onderhoud van de openbare gronden en het onderhoud van openbare watergangen.
- b Als verboden gebruik, als bedoeld in lid 1, wordt tevens beschouwd een gebruik van de bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting voor prostitutie. Onder inrichting worden hierbij verstaan een gebouw, (woon)wagen, een (woon)schip, een kampeermiddel, een stacaravan of een voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte hiervan.

Lid 3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 16 Overgangsbepalingen

Lid 1 Bepalingen ten aanzien van bouwwerken

- a Bouwwerken, welke bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, dan wel nadien worden of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan naar aard en omvang niet wordt vergroot en behoudens oteigening overeenkomstig de wet:
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 na tenietgaan ten gevolge van een calamiteit worden herbouwd, mits de bouwaanvraag wordt ingediend binnen 18 maanden na het tenietgaan.
- b Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder lid 1 sub a mits de bestaande afwijking naar omvang niet wordt vergroot, en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de bedoelde bouwwerken met een maximum van 10%.

Lid 2 Bepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar aard en omvang niet wordt vergroot.

Lid 3 Uitzonderingen op het overgangsrecht

- a Lid 1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- b Lid 2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van het plan, en het gemeentebestuur dit gebruik onder de vigeur van het voorafgaande bestemmingsplan heeft gewraakt, rechs kon wraken en het gebruik desondanks is voortgezet.

Artikel 17 Verwerking in de naaste toekomst

De verwerking van de bestemming van de op de plankaart blad 02 als 'gebied ex artikel 13, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening' aangeduide gronden, is in de naaste toekomst noodzakelijk.

Artikel 18 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 11, lid 3, sub a en artikel 12, lid 1 en lid 2, alsmede artikel 15, lid 1 en 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 19 Titelbepaling

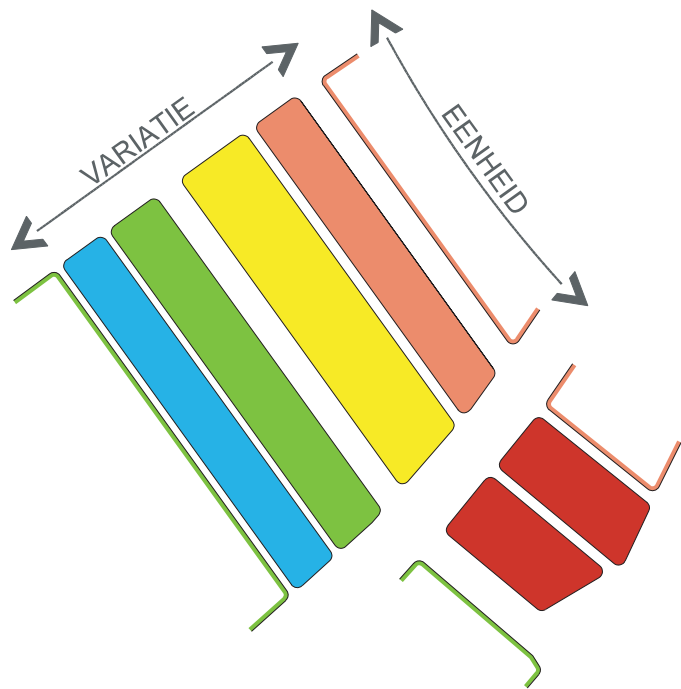
Dit plan kan worden aangehaald onder de naam:

'Bestemmingsplan Esse Zoom'.

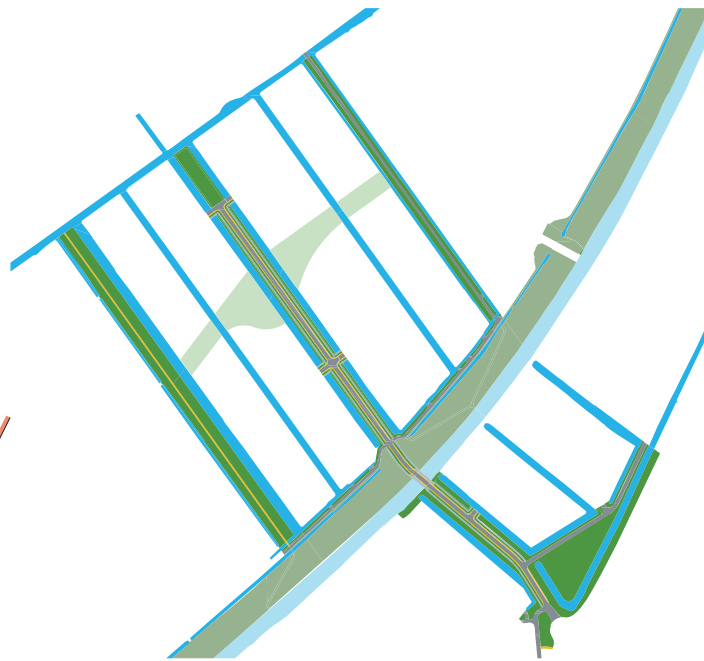
Aldus vastgesteld door de Raad van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel in de openbare vergadering gehouden op 4 oktober 2005.

De griffier,

De voorzitter,



Ruimtelijke eenheden



Landschappelijk casco



Ruimtelijke patronen

- Esse Zoom Hoog
- binnentuinenbuurt
- zuid- en oevertuinenbuurt
- landschapstuinenbuurt
- vrije tuinenbuurt / waterbuurt

figuur 11
beeldkwaliteit

Bijlage 1: Beeldkwaliteit

Het te ontwikkelen programma voor Esse Zoom wat betreft woningdifferentiatie en voorzieningen is niet wezenlijk anders dan van veel andere uitbreidingslocaties. Toch wordt ingezet op een krachtige identiteit van de wijk als geheel en van de buurten afzonderlijk. In dit hoofdstuk wordt beschreven wat deze kwaliteiten zijn en hoe ze kunnen worden gewaarborgd. Het is een handleiding voor de stedenbouwkundige uitwerkingsplannen en de architectonische invullingen. Tevens dient het als toetsingskader voor de beoordeling door de Welstandscommissie.

Hier wordt voorgesteld op drie verschillende wijzen op het gewenste eindbeeld aan te sturen, te weten door:

- de ruimtelijke onderdelen te omschrijven in tekst en beeld;
- voor ruimtelijke onderdelen een integrale uitwerking voor te stellen;
- het doen van een procesvoorstel, waarin de rollen van de diverse actoren (gemeente, marktpartijen, architecten, supervisor) globaal worden beschreven.

Het gebied is te onderscheiden in een landschappelijk casco en een aantal te bebouwen gebiedseenheden (stedenbouwkundige eenheden). Het landschappelijk casco is de drager van de hoofdstructuur en zorgt dus voor de leesbaarheid van en de oriëntatiemogelijkheden binnen het gebied. Het casco is tevens dat deel van het plan dat door de gemeente zelf wordt gerealiseerd. Daarmee is het een belangrijk element om invloed uit te oefenen op de kwaliteit van de ontwikkeling.

Het concept is in drie tekeningen verbeeld (zie figuur 11). De ruimtelijke eenheden verbeelden schematisch de eenheid op een eiland en de variatie tussen de eilanden. De ruimtelijke patronen laten verkavelingsprincipes zien die de basis vormen voor de beeldkwaliteit per eenheid; het landschappelijk casco komt voort uit het bestaande landschap en is de contramal van de ruimtelijke eenheden. Dit betekent dat er geen overlap is tussen het landschappelijk casco en de ruimtelijke eenheden.

De belangrijkste principes van de beeldkwaliteit van het landschappelijk casco zijn:

- de op de oorspronkelijke kavelstructuur geënte singelstructuur;
- de hierdoor ontstane opdeling van het totale gebied in een aantal eilanden;
- de hoofdontsluiting van het plangebied als eigen vormgegeven eiland;
- de ondergeschikte wegen (fietspad Groene Zoom en Kerkhofpad) aan de oost- en westzijde van het plangebied eveneens als een eigen eiland;
- de autonomie van de Ringvaart en Ringdijk als contrastrijke doorsnijding van het gebied, waarbij geldt dat dit landschappelijk karakteristieke element een zo puur mogelijke inrichting behoudt;
- de ruime landschappelijke wijkentree aan de rotonde Scheve Overweg;
- de wijkgroenvoorziening halverwege de vier eilanden in Esse Zoom Laag die het plangebied in buurten met een overzichtelijke maat verdeelt.

Stedenbouwkundige eenheden

Het plangebied wordt opgedeeld in stedenbouwkundige eenheden. Het overig gedeelte van het plangebied (alles behalve het casco) is op basis van de hierboven beschreven planopzet te verdelen in vijf eilanden: vier in Esse Zoom Laag en één in Esse Zoom Hoog.

Vanuit de hogere ligging van Esse Zoom Hoog ten opzichte van Esse Zoom Laag, en de aansluiting van Esse Zoom Hoog aan de bestaande wijk Esse Hoog is er voor gekozen het plandeel Esse Zoom Hoog als eigen ruimtelijke eenheid te ontwikkelen. Zo beschouwd wordt Esse Zoom Hoog ook beschouwd als een stedenbouwkundige afronding van Esse Hoog. Aldus ontstaat een configuratie met vijf stedenbouwkundige eenheden die qua verkavelingstypologie en beeldkenmerken een eenheid vormen.

Om een sterke diversiteit te creëren en deze ook zichtbaar te maken, zullen de vijf stedenbouwkundige eenheden zich sterk van elkaar moeten onderscheiden.

Per eenheid is daarom een eigen verkavelingstypologie met bijbehorende inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte ontworpen. Om dit te bereiken zijn de woningbouwprogramma's en de bebouwingsdichtheid middelen om de verschillen tot uitdrukking te brengen. Hiermee wordt beoogd sterke contrasten tussen de eilanden onderling te realiseren. Uit de figuur ruimtelijke patronen (figuur 11) is dit afleesbaar. Voorgesteld wordt een afnemende bebouwingsdichtheid richting Groene Zoom. Binnen de verschillende eenheden kan het wonen aan het water daardoor ook weer in verschillende vormen worden gerealiseerd. Zo ontstaan er wisselende beelden door het plan.

Er wordt op voorhand geen keuze gemaakt in architectuurstijl. Volstaan wordt met het benoemen van architectonische clusters: plandeel die door één architect of team van architecten worden ontworpen. Deze architectonische clusters komen overeen met de eerder genoemde stedenbouwkundige eenheden met de daarbij behorende verkavelingstypologie en inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte en worden aldus stevig ingebed in een stedenbouwkundige structuur.

Daardoor ontstaat er een grote vrijheid voor de architect en zijn opdrachtgever om een eigen visie op het architectonische cluster te formuleren. De architect ontwikkelt bij wijze van spreken zijn eigen beeldkwaliteitsplan.

Deze werkwijze biedt de architect de nodige vrijheden. Tegelijkertijd moet ook een impuls worden gegeven aan de eigenheid van elk architectonisch cluster zodat een overtuigende diversiteit tussen de eenheden tot stand komt. Er wordt naar gestreefd om deze impuls tot diversiteit te bereiken met een minimum aan beeldkwaliteitsregels.

Beeldkwaliteit stedenbouwkundige eenheden

De beschrijving van de beeldkwaliteit van de stedenbouwkundige eenheden geschiedt aan de hand van de volgende onderwerpen:

- thematische verkaveling;
- bouwhoogten;
- architectonische kenmerken.

In principe is binnen het gehele plan het bouwen van woningen door particulier opdrachtgeverschap mogelijk. Wel zijn op grond van de kenmerken van de eenheden verschillen in de realisatie te benoemen (individueel / collectief) en in de mate van vrijheid voor de architectuur. Met het ontwerpen van architectonische clusters worden de richtlijnen voor het bouwen met particulier opdrachtgeverschap bepaald.

Esse Zoom Hoog

Het plandeel Esse Zoom Hoog heeft, met name vanwege de hoge ligging, een sterke ruimtelijke relatie met het aangrenzende bestaande woongebied Esse Hoog. Vanuit dit gegeven is gekozen voor een ruimtelijke opzet die enerzijds aansluit aan de bestaande structuren maar anderzijds de gewenste eigentijdse invulling kan herbergen.

Het belangrijkste kenmerk van de verkaveling is het wonen aan het water aan alle randen van het gebied. Hieruit volgt dat de locatie van de basisschool op een centrale plaats in het plangebied dient komen te liggen. Daarnaast vragen functionele randvoorwaarden, zoals inpasping van bestaand water, de twee buurtontsluitingen, de aansluitende langzaam verkeersverbindingen en een logische ligging en ontsluiting van de basisschool, om een heldere en overzichtelijke verkavelingsstructuur binnen het plangebied.

De ringvormige ontsluiting is de belangrijkste ontsluitingsweg annex woonstraat in de buurt. Centraal in het gebied zorgt een compact groen- en watergebied voor woonkwaliteit in de buurt.

Zoals gezegd hebben veel woningen tuinen aan het water. Bij deze woningen wordt op eigen erf geparkeerd. In het binnengebied wordt centraal geparkeerd op een gemeenschappelijk binnenterrein. Langs de ontsluitingsweg kan worden geparkeerd door de bezoekers van de wijk en de bezoeker c.q. het personeel van de school.

Binnentuinenbuurt

Het belangrijkste kenmerk is de verkaveling in traditionele bouwblokken. Behalve grondgebonden woningen kan een dergelijk bouwblok ook gestapelde woningtypes in zich opnemen. De woningen hebben de voordeur aan de buitenzijde van het bouwblok. Alle tuinen liggen aan de binnenkant van het bouwblok. Aan de binnenkant is tevens ruimte voor de parkeerplaatsen van de bewoners zelf. Bezoekers parkeren in de openbare ruimte. Daardoor is het mogelijk dat de verharding in de openbare ruimte kan worden geminimaliseerd tot woonpaden. De waterkanten zijn in principe openbaar gebied.

Zuid- en Oevertuinenbuurt

In deze stedenbouwkundige eenheid worden verschillende verkavelingstypes gecombineerd. Van de woningen aan de randen grenzen de achtertuinen aan de singels. De woningen in het midden hebben een tuin op het zuiden (strokenverkaveling). Openbare gebieden tussen de verschillende bouwstroken bieden ruimte voor speel- en verblijfsplekken.

Landschapstuinbuurt

De nadruk ligt in deze buurt op de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze wordt landschappelijk aangelegd tot één collectieve landschapstuin die wooncomplexen omsluit. Dit is mogelijk door woningtypes toe te passen zonder eigen tuin, zoals appartementen en patiowoningen. De wooncomplexen worden in een vrije vorm over het gebied uitgestrooid.

Vrije Tuinenbuurt / waterbuurt

Het belangrijkste kenmerk van deze buurt is dat het vrijwel geheel wordt uitverkaveld. De kavels zijn groot en de woningen zijn vrijstaand of half vrijstaand, waardoor de tuin om het huis ligt.

De individualiteit van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen wordt benadrukt door de kapvormen. Daarnaast biedt het thema de mogelijkheid het aandeel open water te vergroten met delen van de gronduitgifte. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld waterterraswoningen worden gebouwd.

Afgezien van een eenvoudige ontsluitingsweg wordt vrijwel het gehele gebied uitverkaveld in vrije kavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Het water snijdt op een aantal plaatsen het eiland in om een aantal tuinen een extra kwaliteit toe te kennen en om enkele verrassende openbare speelplekken aan het water te creëren. Deze buurt vormt met een lage bebouwingsdichtheid en een landschappelijke inrichting met veel water de overgang van het woongebied met Groene Zoom.

Bijlage 2: Besluit hogere grenswaarden

bestu/2005/13504
 auto s is beperkt.
 De parkeerterruimte voor
 is het den minuten lopen.
 Vanaf station Den Haag CS
 bij het provinciehuis.
 bus 65 en 88 stoppen
 Tram 9 en

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden indien de hogere grenswaarde van de woning meer dan 55 dB(A) bedraagt.

Bestemming	Aantal	Geluidsbron	
		Hogere grenswaarde in	dB(A)
Woningen	14	Schielandweg	61
Woningen	15	Schielandweg	62
Woningen	4	Schielandweg	58
Woningen	25	Schielandweg	56
Woningen	30	Schielandweg	54
Woningen	22	Schielandweg	53
Verpleeghuis	1	Schielandweg	56
School	1	Schielandweg	56

Bestu
 Getet op het voorgaande en getet op Hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

Bestu
 Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.
 Op 4 augustus 2005 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Nieuwkerk aan den IJssel een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 110 nieuw te bouwen woningen, één school en een verpleeghuis in de zone van de Schielandweg (N219). De woningen behoren tot het ontwerpbestemmingsplan Esse Zoom.

BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 16 september 2005

ONS KENMERK
 DW KENMERK
 BIJLAGEN
 DATUM

DGWM/2005/13504
 ontw/05-2717

Burgemeester en Wethouders
 van NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

11 OM ADVIES INZAKE		GDEPUTEERDE	
STATEN		ZIE AFDELING AAN	
Ontw		Nr.: 4515	
Ingek.		29 SEP. 2005	
31 TER KENNEN		-1-25	

www.zuid-holland.nl
 WEBSITE
 070 - 441 78 15
 FAX
 070 - 441 66 11
 TELEFOON
 2509 LP Den Haag
 Postbus 90602
 Zuid-Hollandplein 1
 PROVINCIEHUIS
 Folling@pzh.nl
 E-MAIL
 070 - 441 65 35
 DOORKRIESNUMMER
 mw. J. Follings
 CONTACTPERSOON
 afdeling Milieu
 MILIEU
 DIRECTIE GROEN, WATER EN

provincie **ZUID HOLLAND**



Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- de planvoorschriften en/of de plankaart van het eventueel hiertoe samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidshinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemoedveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 9060z, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



ir. P.J.C.M. Murk

hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Verzonden:

2 8 SEP 2005