

TOELICHTING

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

INHOUD

1	Inleiding	7	6	Milieu	57
	1.1. Bij het plan behorende stukken	7		6.1. Bedrijven	57
	1.2. Ligging van het plangebied	7		6.2. Geluidhinder wegverkeer	57
	1.3. Vigerende bestemmingsplannen	7		6.3. Industrielawaai	60
	1.4. Aanleiding tot het plan	7		6.4. Spoorweglawaai	60
2	Gebiedsbeschrijving	9		6.5. Luchtkwaliteit	61
	2.1. Landschapsstructuur en ruimtelijk beeld	9		6.6. Bodemkwaliteit	63
	2.2. Functionele structuur	11		6.7. Waterhuishouding	63
	2.3. Verkeerskundige structuur	13		6.8. Natuurwaarden	65
	2.4. Waterhuishouding	15		6.9. Externe veiligheid	69
	2.5. Archeologie	17		6.10. Archeologische situatie	70
				6.11. Overige belemmeringen	71
3	Beleidskader	19	7	Juridische opzet	73
	3.1. Rijksbeleid	19		7.1. Plansystematiek en hoofdopzet	73
	3.2. Provinciaal beleid	21		7.2. Algemene beschrijving in hoofdlijnen	73
	3.3. Overig beleid	23		7.3. Bestemmingsbepalingen	74
	3.4. Gemeentelijk beleid	25		7.4. Aanvullende bepalingen	74
	3.5. Kwaliteitsambities	28	8	Economische uitvoerbaarheid	77
4	Stedenbouwkundig plan	31		8.1. Planexploitatie	77
	4.1. Ruimtelijke opzet	31		8.2. Grondverwerving	77
	4.2. Mobiliteitstoets	31	9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	79
	4.3. Water en groen	37		9.1. Overleg ex artikel 10 Bro 1985	79
	4.4. Woningbouwprogramma	37		9.2. Inspraak	79
	4.5. Voorzieningen	38			
5	Beeldkwaliteit	41			
	5.1. Inleiding	41			
	5.2. Toepassing van het beeldkwaliteitplan	41			
	5.3. Stedenbouwkundig concept	41			
	5.4. Landschappelijk casco	41			
	5.5. Stedenbouwkundige eenheden	42			



plangebied

figuur 1
ligging plangebied



0 200 400 600 800 1000 M

1 INLEIDING

1.1. BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het onderhavige bestemmingsplan Esse Zoom van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel is vervat in de volgende stukken:

- *Plankaart*, met tekeningnummer 4852.0, bestaande uit de bladen 01 en 02, getekend op een schaal van 1 : 2.000, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen.
- *Voorschriften*, deel uitmakende van het plan, waarin de doeleinden van de bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden.
- *Toelichting*, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven en waarin de resultaten van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 en de uitkomsten van het overleg met de bevolking (de inspraak) zijn opgenomen.

1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied van dit bestemmingsplan sluit aan op de bestaande woonwijk Esse en is gelegen aan de zuidwestzijde van Nieuwerkerk aan den IJssel. De precieze ligging is weergegeven in figuur 1.

De nieuwe woonwijk Esse Zoom bestaat uit een hoger gelegen gedeelte en een lager gelegen gedeelte. In dit plan worden beide gebieden aangeduid als Esse Zoom Hoog respectievelijk Esse Zoom Laag. De Ringvaart vormt de scheiding tussen beide gebieden.

Globaal aangegeven is de begrenzing van het plangebied als volgt:

- noordwestzijde: de grens met het bestemmingsplan Park Zoom en de Nieuwerkerkse Tocht;
- noordoostzijde: de grens met het bestemmingsplan Esse;
- zuidoostzijde: de Schielandweg;
- zuidwestzijde: de Groene Zoom en de grens met het bestemmingsplan Villapark Essesteijn.

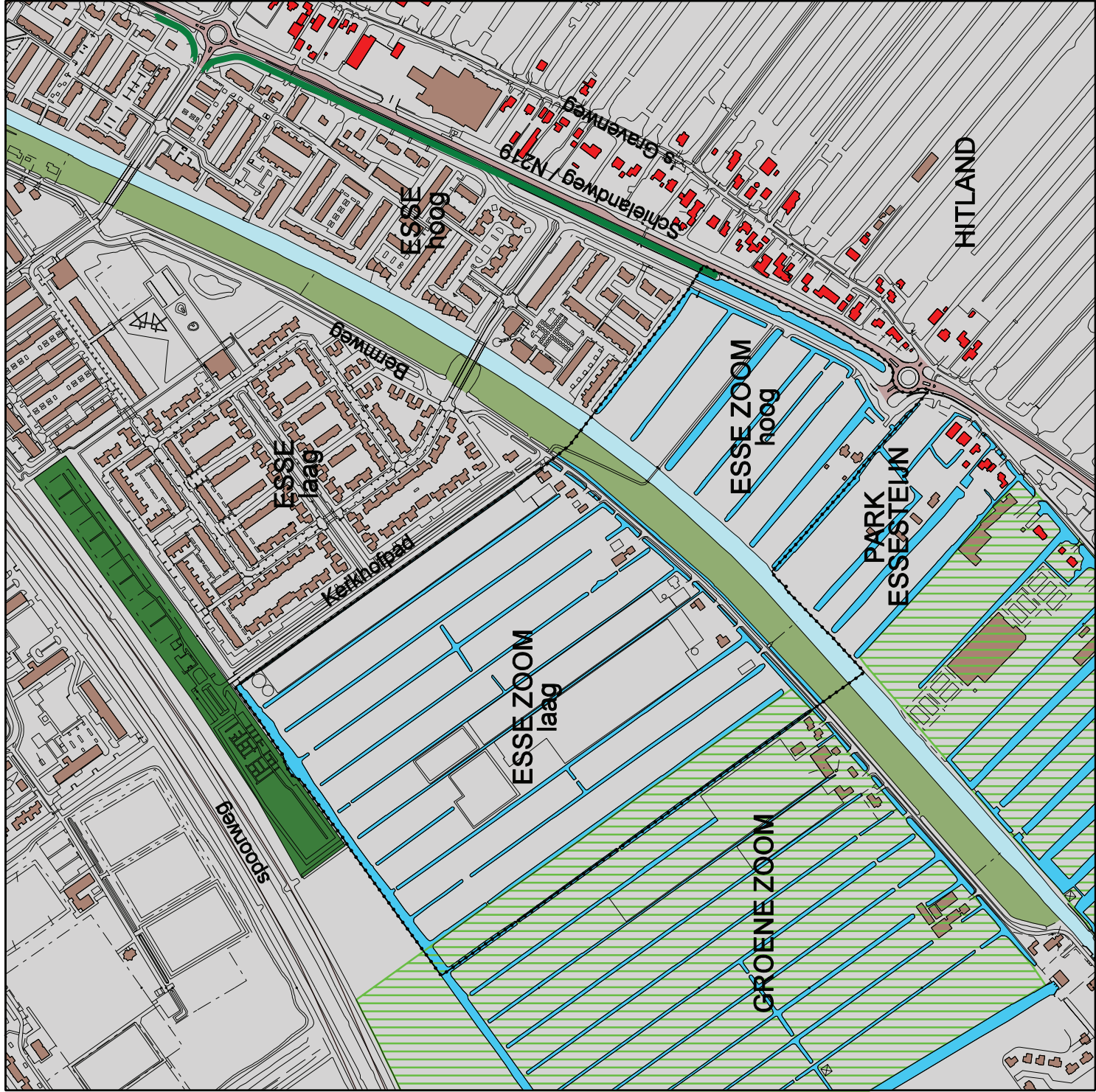
1.3. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Vooruitlopend op het van kracht worden van dit bestemmingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan Groene Zoom, vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwerkerk aan den IJssel op 7 oktober 1986 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zuid-Holland op 2 juni 1987.

1.4. AANLEIDING TOT HET PLAN

De aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan wordt gevormd door de Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel (2004). Hierin is de koers aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkelingen op korte en middellange termijn voor het gehele grondgebied van de gemeente. Deze structuurvisie is de neerslag van het communicatieproces dat met alle betrokkenen binnen de gemeente is gevoerd, en biedt het kader voor de verschillende bouwlocaties waaronder die van onderhavig plangebied.

In planologisch-juridische zin is de ontwikkeling van het woongebied Esse Zoom niet te verwezenlijken op grond van het geldende bestemmingsplan. Het is daarom noodzakelijk een op deze ontwikkeling toegesneden bestemmingsplan vast te stellen. Eveneens is - op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten - binnen het plangebied een voorkeursrecht gevestigd, dit met het oog op de gemeentelijke regie van de voorgenomen ontwikkeling.



plangebied

ringvaart en ringvaartdijk

kavelpatroon Esse Zoom / Groene Zoom

begraafplaats

lintbebouwing 's Gravenweg

geluidwal / scherm

figuur 2
landschapsstructuur en ruimtelijk beeld



0 100 200 300 400 500 M

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. LANDSCHAPSSTRUCTUUR EN RUIMTELIJK BEELD

Het landschap van Esse is de weerslag van een ontwikkelingsgeschiedenis die karakteristiek is voor geheel Nieuwerkerk aan den IJssel. In het plangebied en omgeving is een aantal zeer kenmerkende landschapselementen en landschapspatronen aanwezig. Dit betreft het bovenland, de droogmakerij, Groene Zoom en de bestaande wijken. Genoemde onderdelen worden hierna beschreven (zie figuur 2).

2.1.1. Het bovenland

De grote veengebieden die hier lagen zijn in de Middeleeuwen ontgonnen, met onder andere de Hollandsche IJssel en de 's-Gravenweg als ontginningsbasis. De Polder Esse, Gansdorp en Blaardorp is op deze wijze ontstaan. Deze polder heeft nog grotendeels de kenmerkende langgerekte verkaveling met vele sloten. De polder is sinds lang in gebruik als weiland. Het hooggelegen deel van het plangebied maakt deel uit van deze polder en kent ook genoemde verkaveling en grondgebruik.

De 's-Gravenweg is een lineair wegdoorp geworden. Van de oorspronkelijke asymmetrische opbouw met voornamelijk bebouwing (op hogere delen) aan de westzijde is weinig te herkennen als gevolg van de in de twintigste eeuw sterk toegenomen bebouwing aan de oostzijde en de aanleg van de N219 / Schielandweg. De vrijstaande gebouwen, het aanwezige groen en de weg vormen een langgerekt groen bebouwingslint met de sloten als een bijzonder element.

De provinciale weg N219 volgt de 's-Gravenweg en ligt op het voormalige spoorwegtracé Rotterdam-Utrecht. Deze weg heeft ruimtelijk weinig met zijn directe omgeving te maken. Dit komt door het gesloten geluidsscherm.

2.1.2. De droogmakerij

Delen van de veengebieden zijn ontgraven en uitgebaggerd voor de veenwinning, waardoor grote plassen ontstonden. De plassen zijn later drooggemalen en ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Ook hierbij is gebruik gemaakt van een relatief langgerekte verkaveling en vele sloten. De bodem bestaat uit veen. Een van deze droogmakerijen is de polder Prins Alexander, waartoe het noordelijk deel van het

plangebied behoort evenals het gebied Groene Zoom en de wijken Dorrestein, Parkzoom en Esse Laag. De Ringvaart functioneert als boezem. De vaart ligt hoog boven de diepe Polder Prins Alexander (circa -6 m ten opzichte van NAP) op de rand van de Polder Esse, Gansdorp en Blaardorp (circa -2 m ten opzichte van NAP). Het hoge en brede talud van de vaart is hier over een grote lengte vrij van beplanting en bebouwing. De Bermweg onderaan het talud is vanouds de plek voor de boerderijen.

Aan de noordgrens van het plangebied ligt de Nieuwerkerkse Tocht die vanouds onderdeel uitmaakt van de waterstructuur van de polder. Tussen dit water en de spoorlijn Rotterdam-Gouda ligt de begraafplaats met opvallende boombeplanting.

2.1.3. Groene Zoom

Groene Zoom is van belang als beoogde groene ruimte met een landelijk karakter en een functie voor recreatie en natuur. Landschappelijk sluit dit gebied aan op de wijk Esse Zoom Laag. In de structuurvisie voor Nieuwerkerk aan den IJssel is ingezet op het benutten van dit verband voor de opzet en het functioneren van Esse Zoom. Vanuit het landschap bieden vooral het water, de (toekomstige) toegankelijkheid van Groene Zoom en de relatieve openheid van het landschap handvatten voor de ordening van de wijk. Deze handvatten zijn de karakteristieke slotenstructuur, de Nieuwerkerkse Tocht, de zichtbaarheid van het water met zachte oever, verbindingen met het (toekomstige) padennet van Groene Zoom, doorzichten tussen Groene Zoom en de wijk Esse Zoom en een goede rand als overgang tussen de wijk en Groene Zoom.

2.1.4. Bestaande wijken

De wijken Esse en Esse Zoom bestaan uit een hoger gelegen en een lager gelegen gedeelte. Deze worden gescheiden door de Ringvaart. Wat betreft de buitenruimte in de aanpalende wijken is de oost-west liggende singel Elbe/Moldau richting het park in Esse Laag van belang voor de ruimtelijke structuur. Hier kan een ruimtelijk en functionele relatie worden gelegd tussen de nieuwe en bestaande woonbuurten van Esse Laag. Het Kerkhofpad is als toegang tot de begraafplaats een opvallend element tussen de bestaande wijk Esse en Esse Zoom.



geluidswal Schielandweg



tracé ontsluitingsweg



plangebied / Esse bestaand



plangebied (hoog)



plangebied (laag)



Kerkhofpad



Bermweg



ringvaart



fietspad

figuur 3
fotocollage huidig beeld

De wijk Esse Hoog heeft buiten de waterlopen geen structuurdragers van belang om op aan te haken. Er zijn functionele verbindingen aanwezig voor autoverkeer en langzaam verkeer.

2.1.5. Structuurbepalende elementen

Samenvattend zijn de volgende landschapselementen van belang om te benutten en te respecteren in de opbouw van de wijk Esse Zoom:

- de toegang en het beeld van de wijk vanaf de Schielandweg/N219;
- het groene lint van de 's-Gravenweg;
- de slotenstructuur, de Nieuwerkerkse Tocht, de zichtbaarheid van water met zachte oevers;
- de verbindingen en de doorzichten naar Groene Zoom en de spoorlijn;
- de rand van de noordelijke wijk (in relatie tot de relatieve openheid van Groene Zoom);
- de oost-west singel van de wijk Esse Laag.

Bij de uitwerking van de plannen wordt hiermee rekening gehouden.

2.2. FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het huidig grondgebruik binnen het plangebied (zie figuur 3) is overwegend agrarisch. Aan de Bermweg is een drietal glastuinbouwbedrijven gevestigd en één veehouderij met bijbehorende bedrijfswoningen. Langs de Bermweg zijn nog enkele burgerwoningen gelegen in de vorm van lintbebouwing. Voor zover de open gronden niet voor glastuinbouw worden gebruikt, betreft het hier vooral graslanden. Ter hoogte van de rotonde Scheve Overweg staan twee recent gebouwde burgerwoningen op grote kavels. Verder kent dit deel van het plangebied geen bebouwing.

Als bijzondere elementen kunnen nog worden genoemd de Ringvaart met bijbehorende waterkering die het plangebied scheidt in een hoog en laag gelegen deel.



- plangebied
- gebiedsontsluitingsweg 80 km
(buiten bebouwde kom)
- gebiedsontsluitingsweg 50 km
(binnen bebouwde kom)
- erfgoedgangsweg 30 km

figuur 4
verkeer bestaande situatie



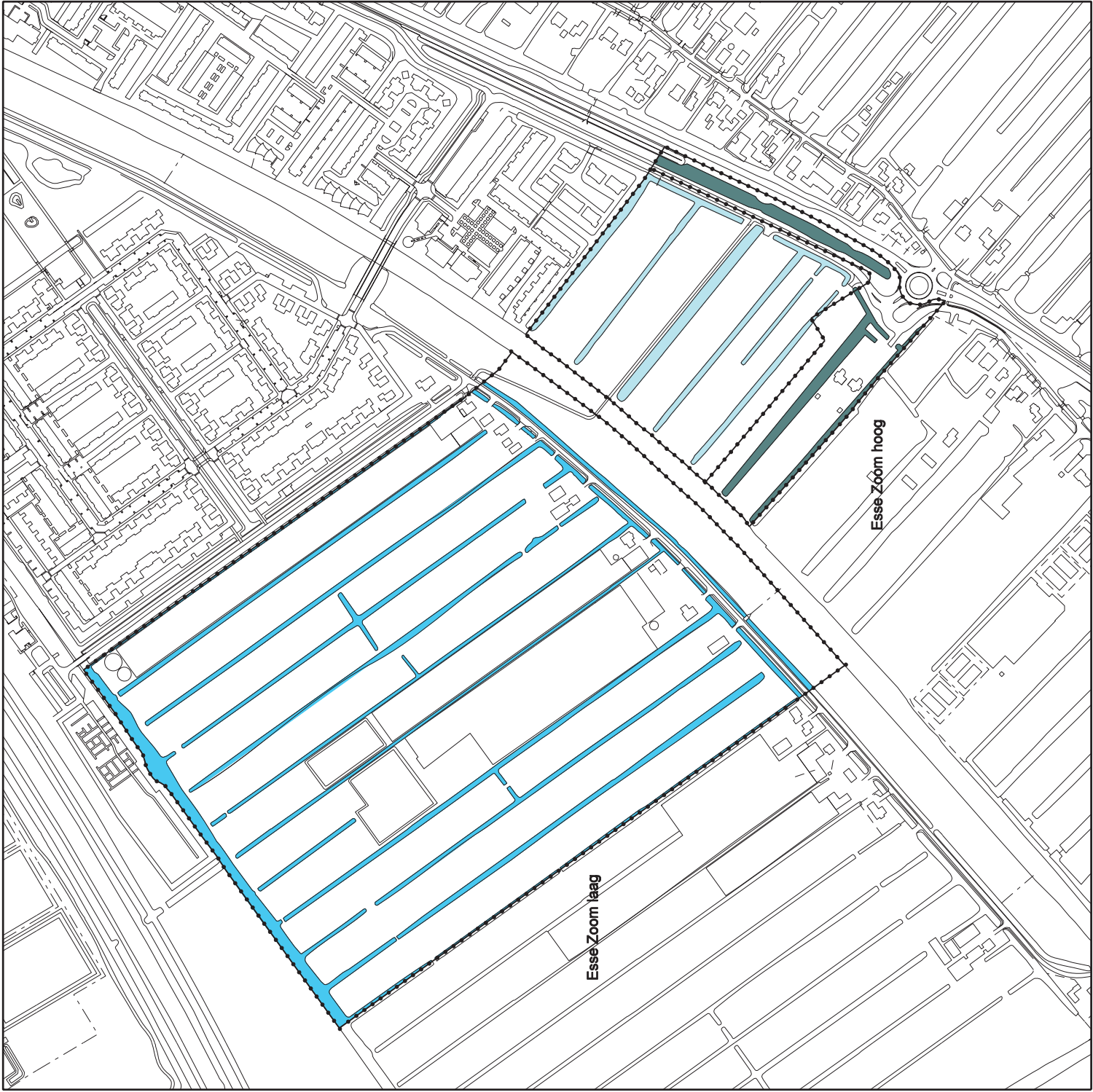
2.3. VERKEERSKUNDIGE STRUCTUUR

De bestaande verkeersstructuur van het plangebied en de directe omgeving is vooral noord-zuid georiënteerd (zie figuur 4). Binnen het plangebied zijn de Waterschapsweg en de Bermweg gelegen. De Schielandweg (N219) loopt langs het plangebied.

De Schielandweg is een provinciale weg met een gebiedsontsluitende functie. De weg heeft een belangrijke functie voor het regionale verkeer als schakel tussen het lokale wegennet en het regionale / nationale wegennet.

Een belangrijke uitvalsweg van de bestaande wijk Esse is de Burgemeester Van Heugtenlaan. Deze weg sluit met een rotonde aan op de Schielandweg, is gecategoriseerd als erftoegangsweg (type 1) en kent tevens een 30 km/uur-snelheidsregime. De Waterschapsweg is een erftoegangsweg (type 1) met een 30 km/uur-snelheidsregime. Ook deze weg functioneert als uitvalsweg voor de bestaande woonwijk Esse.

De Bermweg tussen de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel functioneert voornamelijk als ontsluiting van de aanliggende percelen van bedrijven en woningen. De weg heeft slechts een beperkte verkeersfunctie en is gecategoriseerd als erftoegangsweg type 2. De Bermweg vormt een belangrijke route voor langzaam verkeer in de relatie tussen Nieuwerkerk aan den IJssel-Capelle aan den IJssel-Rotterdam. Een belangrijke noord-zuid route voor langzaam verkeer loopt van Dorrestein via de tunnel De Wilg richting de Burgemeester Van Heugtenlaan.



Esse Zoom hoog

peilgebied -2.45 m N.A.P.



oppervlakte plandeel

55800 m²



watgangen bestaand

8900 m²

percentage bestaand

15.9 %

peilgebied -2.20 m N.A.P.



oppervlakte plandeel

25620 m²



watgangen bestaand

6460 m²

percentage bestaand

25.2 %

Esse Zoom laag

peilgebied -6.50 m N.A.P.



oppervlakte plandeel

261470 m²



watgangen bestaand

30450 m²

percentage bestaand

11.7 %

figuur 5
watgangen bestaand



2.4. WATERHUISHOUDING

2.4.1. Huidige situatie

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de huidige en de toekomstige waterhuishouding. Bij de toekomstige waterhuishouding is met name gekeken naar de ruimtelijke consequenties van de ontwikkelingen op de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt de huidige waterhuishouding in het plangebied beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek naar bodemopbouw, hoogte van het maaiveld, grondwater, oppervlaktewatersysteem, waterkwaliteit en riolering. In hoofdstuk 6 wordt de toekomstige waterstructuur en de daaraan ten grondslag liggende keuzen beschreven. In figuur 5 is de huidige waterhuishoudkundige situatie weergegeven.

2.4.2. Bodemopbouw

Regionale Bodemopbouw

Op basis van de Grondwaterkaart van Nederland (ir. J.A. Boswinkel, Grondwaterkaart van Nederland, Gorinchem 38 West, DGV-TNO, 1979) is de regionale geohydrologische bodemopbouw in onderstaande tabel geschematiseerd en weergegeven.

Tabel: Bodemopbouw plangebied

<i>diepte onder NAP</i>	<i>samenstelling</i>	<i>geohydrologische indeling</i>
± 6-16 m	klei en veen	deklaag
16-35 m	fijn tot grof zand, slibhoudend	1° watervoerend pakket
> 35 m	klei en zand	1° scheidende laag

De dikte van de deklaag bedraagt circa 10 tot 15 m en bestaat overwegend uit klei en (bos)veen. Het eerste watervoerend pakket betreft een goed doorlatende afzetting, over het algemeen bestaande uit matig fijn tot grof zand. Het doorlaatvermogen van dit pakket varieert sterk. Dit komt vooral door de variatie in de dikte van het pakket.

Bodemopbouw Esse Zoom Hoog

Het maaiveld van Esse Zoom Hoog ligt op circa NAP-2,0 m. De dikte van de deklaag wordt ingeschat op 14,5 m.

Bodemopbouw Esse Zoom Laag

Als gevolg van veenafraving ligt het maaiveld op circa NAP-5,5m. De dikte van de deklaag wordt ingeschat op 10 m.

Het plangebied wordt in de nota "Water en ruimtelijke ordening in Schieland" aangeduid als *veen- en moerige gebieden met beperkingen aan de functiekeuze*. In een rapport van TNO-NITG (2000) wordt de bodem, vanwege veen en klei in de deklaag, aangeduid als *extreem zettinggevoelig*.

2.4.3. Maaiveld

Maaiveld Esse Zoom Hoog

Volgens de gegevens van de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) ligt het maaiveld in Esse Zoom Hoog op gemiddeld NAP-1,98m. Er is geconstateerd dat de bestaande gegevens van de AHN niet overeenstemmen met de feitelijke situatie. In het kader van de ontwikkeling van het plangebied zal de gemeente nog definitieve hoogtemetingen uitvoeren.

Maaiveld Esse Zoom Laag

Volgens de gegevens van de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) ligt het maaiveld in Esse Zoom Laag op gemiddeld NAP-5,43m. Ook hier is geconstateerd dat de bestaande gegevens van de AHN niet overeenstemmen met de situatie ter plaatse.

Op basis van de aanwezige gebiedskennis bij de gemeente wordt ingeschat dat de werkelijke drooglegging in het gebied maximaal 0,6 m zal bedragen. In het kader van de ontwikkeling van het plangebied zullen nog definitieve hoogtemetingen worden uitgevoerd.

2.4.4. Grondwater

Regionaal gezien stroomt het grondwater in het eerste watervoerend pakket in noordwestelijke richting. De stijghoogte in het eerste watervoerend pakket bedraagt NAP-5,5m (provincie Zuid-Holland, 1993).

Grondwater Esse Zoom Hoog

Het freatisch grondwater wordt geclassificeerd als grondwatertrap II. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) beneden de 0,4m-mv bedraagt en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) tussen 0,5-0,8m-mv ligt.

Op basis van een oppervlaktewaterpeil van NAP-2,25m en een stijghoogte van NAP-5,5m wordt geconcludeerd dat er sprake is van een infiltratiesituatie.

Grondwater Esse Zoom Laag

Het freatisch grondwater wordt geclassificeerd als grondwatertrap II en III. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) beneden de 0,4m-mv ligt. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt tussen 0,5-0,8m-mv.

Op basis van een oppervlaktewaterpeil van NAP-6,5m en een stijghoogte van NAP-5,5m wordt geconcludeerd dat er sprake is van een kwelsituatie.

Het overgrote deel van het opkwellende water in de polder is zoet. Het grensvlak tussen het zoete en brakke water ligt in het noordwesten van de polder op NAP-20m. Naar het zuidoosten van de polder toe zakt het grensvlak naar NAP-40m. De brak-zoutgrens ligt in het noorden op NAP-40 m en deze zakt naar het zuiden van de polder toe naar NAP-90 m (Grondwaterkaart van Nederland). Volgens de provincie Zuid-Holland (Grondwaterbeheersplan 2001-2005) is sprake van grondwateroverlast in onder andere het westelijk deel van Nieuwerkerk aan den IJssel en in de wijk Schollebaar in Capelle aan den IJssel.

2.4.5. Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied Esse Zoom bestaat uit een hoog en een laag gelegen deel. Het hoge deel ligt ten zuidoosten van de Ringvaart en heeft in de huidige situatie een praktijkpeil van NAP-2,20m. Het lager gelegen deel ligt ten noordwesten van de Ringvaart en heeft een praktijkpeil van NAP-6,50m.

Oppervlaktewatersysteem Esse Zoom Hoog

Esse Zoom Hoog ligt in de polder Esse, Gans en Blaardorp. Vanuit de Ringvaart wordt op drie plaatsen water ingelaten. Het streefpeil van het oppervlaktewater bedraagt NAP-2,20m. In de toekomstige situatie zal een gedeelte van het plangebied een oppervlaktewaterpeil krijgen van NAP-2,45m. De afwatering geschiedt via een overstortput en een onderleider in zuidelijke richting, waarna het via een stuw overstort naar het NAP-2,60m niveau. Hierna vervolgt het water zijn weg naar gemaal Hitland, waar het water vervolgens op de Hollandsche IJssel wordt uitgeslagen.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit grasland en polderwatergangen. Het huidige deelgebied Esse Hoog heeft een oppervlakte van circa 8,1 ha. Binnen dit deelgebied is circa 1,5 ha oppervlaktewater aanwezig oftewel circa 18,5% (zie figuur 5).

Als de oppervlakten aan open water worden verdeeld over de nieuw te realiseren peilgebieden betekent dit dat het toekomstige peilgebied van NAP-2,20m een totaal oppervlak heeft van circa 2,6 ha met een hoeveelheid oppervlaktewater van 0,6 ha oftewel 25,2% (figuur 5). Het peilgebied met een oppervlaktewaterpeil NAP-2,45m heeft een totaal oppervlak van circa 5,6 ha met een hoeveelheid oppervlaktewater van 0,9 ha oftewel 15,9% (figuur 5).

Oppervlaktewatersysteem Esse Zoom Laag

Het plangebied Esse Zoom Laag ligt in de polder Prins Alexander. Het huidige streefpeil van het oppervlaktewater ligt op NAP-6,50m. Vanuit het plangebied verloopt de afwatering via de Schollebaartse Tocht naar het gemaal P.D. Kley, dat het water uitslaat op de Ringvaart (peil NAP-2,15m).

In de huidige situatie bestaat het plangebied voornamelijk uit gronden ten behoeve van glastuinbouw, grasland en polderwatergangen. Het plangebied Esse Zoom Laag heeft een oppervlakte van circa 26,1 ha. Binnen het plangebied is ongeveer 3,0 ha aan open water aanwezig oftewel 11,7% (zie figuur 5).

2.4.6. Waterkwaliteit

Het plangebied is momenteel in gebruik als glastuinbouwgebied en agrarisch grasland. Op basis hiervan en door de aanwezigheid van veen in de deklaag mag gedurende meerdere jaren nalevering van nutriënten aan het oppervlaktewater verwacht worden.

Binnen het plangebied is een viertal waterkwaliteitsmeetpunten aanwezig. Op deze punten wordt door het Hoogheemraadschap van Schieland periodiek de waterkwaliteit gemeten. De te analyseren parameters zijn gehalte zuurstof, verzadigingspercentage zuurstof, ammonium, nitraat-nitriet, ortho-fosfaat, totaal-fosfaat, chloride, sulfaat, geleidingsvermogen, chlorofiel, biochemisch zuurstof verbruik, Koper, Nikkel en Zink.

Op basis van de gestelde kwaliteitseisen (MTR) uit de 4^e nota waterhuishouding is het gehalte aan zuurstof in het oppervlaktewater voldoende. De gehalten aan nutriënten (stikstof en fosfaat) zijn hoger dan de gestelde kwaliteitseisen.

2.4.7. Riolering

In de omgeving van de nieuwbouwlocatie Esse Zoom zijn verschillende rioolsystemen aanwezig. Het huishoudelijk afvalwater van de bestaande woningen aan zowel de 's-Gravenweg-Waterschapsweg als de Bermweg wordt afgevoerd via een druksysteem. Het hemelwater afkomstig van daken en overige verhardingen wordt direct geloosd op het oppervlaktewater.

De woningen in de wijken Esse Hoog en Esse Laag zijn aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel (afgekort tot VGS). Hemelwater en het huishoudelijke afvalwater worden apart ingezameld. Het afvalwater en een deel van het hemelwater wordt uiteindelijk afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Kortenoord.

Overtollig, relatief schoon hemelwater dat niet kan worden verpompt, wordt via verschillende hemelwateroverstorten geloosd op het oppervlaktewater.

2.4.8. Waterkering

In de huidige situatie wordt Esse Zoom Hoog van Esse Zoom Laag gescheiden door de Ringvaart. Aan de zuidoost kant van de Ringvaart is een boezemwaterkering gelegen die de scheiding tussen de Ringvaart en de polder Prins Alexander vormt.

Het hoogteverschil tussen de Ringvaart en het waterpeil in de polder bedraagt ongeveer 4,35 m. Aan de zuidwestzijde van de Ringvaart ligt het plangebied ongeveer op dezelfde hoogte als de boezemwaterkering. De boezemwaterkering bestaat uit een kernzone en zones aan weerszijde ter bescherming van de boezemwaterkering. In de leggers van het Hoogheemraadschap van Schieland is de exacte ligging en de dimensionering van de waterkeringen vastgelegd.

2.5. ARCHEOLOGIE

Op grond van het huidige rijks- en provinciale beleid en in verband met het Verdrag van Malta dient te worden onderzocht of er binnen het plangebied cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn.

Op de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) staat het plangebied Esse Zoom aangegeven als een gebied met lage en deels een middelhoge trefkans van archeologische waarden.

Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Krimpenerwaard en Gouwestreek valt het zuidelijke deel van het plangebied Esse Zoom binnen een zone met een redelijk tot grote kans op archeologische sporen. Deze trefkans hangt samen met de aanwezigheid van rivierduinafzettingen (donken) in de ondergrond van het plangebied. Door hun hoge en droge ligging vormden donken vanaf het Mesolithicum geschikte bewoningslocaties. In het noordelijke deel van het plangebied bevindt zich een verlande rivierbedding.

Verlande rivierbeddingen vormen door hun relatief hoge ligging in het landschap gunstige bewoningslocaties. Gezien de (vermoedelijke) ouderdom van het riviersysteem kunnen hierop bewoningssporen uit het Neolithicum en mogelijk de Bronstijd aangetroffen worden. Het centrale deel van het plangebied Esse Zoom heeft een lage kans op archeologische sporen. Op het Hollandveen kunnen archeologische resten uit de Middeleeuwen aanwezig zijn. Er geldt voor het plangebied een redelijk hoge verwachting voor archeologische sporen vanaf het Mesolithicum.

3 BELEIDSKADER

3.1. RIJKSBELEID

3.1.1. Nota Ruimte

Het kabinet heeft deel 3 van de pkb Nota Ruimte (het kabinetsstandpunt) - na overleg met de lagere overheden en andere betrokken partijen - op 27 april 2004 aan de Tweede Kamer aangeboden. Begin 2005 is het kabinetsstandpunt aangepast naar aanleiding van de behandeling in de Tweede Kamer (deel 3A). Op 17 mei 2005 nam de Tweede Kamer de Nota Ruimte aan. De behandeling van de Nota Ruimte in de Eerste Kamer vindt naar verwachting plaats in de tweede helft van 2005.

De *Nota Ruimte* vervangt de *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra* en heeft als planhorizon 2030 waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de langere termijn. De *Nota Ruimte* bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

De nota bevat voorts generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit (de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen). Hierbij gaat het onder meer om bundelingsbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid, watertoets en functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. De ontwikkeling van Esse Zoom stemt met deze regels overeen. Belangrijke aanknopingspunten hierbij zijn de Ringvaart, de kavelpatronen met veel open water en de ligging aan het gebied Groene Zoom.

3.1.2. Nota Mensen, Wensen, Wonen

In de nota *Mensen, Wensen Wonen* heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek blijkt dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de nota zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

De gemeente heeft op bovengenoemde nota voortgebouwd. De hierop betrekking hebbende beleidsnota wordt in paragraaf 3.4.3 van dit hoofdstuk behandeld.

3.1.3. Nationaal Milieubeleidsplan 3 en 4

De zorg van de overheid in Nederland is gericht op het vergroten van welzijn en welvaart voor alle inwoners, nu en in de toekomst. De bescherming en verbetering van het leefmilieu is een belangrijk onderdeel van deze zorg.

Ook in het streven naar duurzame ontwikkeling - de hoofddoelstelling van het milieubeleid - komt tot uitdrukking dat de zorg voor het milieu een onderdeel is van een bredere zorg, gericht op welzijn en welvaart. Het begrip 'duurzame ontwikkeling' is geïntroduceerd door de VN-commissie Brundtland en duidt op een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Het *Nationaal Milieubeleidsplan 3* (NMP3) bevat de hoofdlijnen van het milieubeleid voor de periode 1998-2002, met een doorkijk tot 2010. Het NMP3 bouwt voort op het NMP, NMP-plus en NMP2.

Het *Nationaal Milieubeleidsplan 4* (NMP4) is geen allesomvattend milieubeleidsplan zoals het NMP3, maar vormt als het ware een aanvulling op het NMP3. Het NMP4 kijkt verder vooruit (de beleidshorizon is 2030) en kijkt meer naar de wereldwijde dimensies van het milieuvraagstuk. Beide plannen bestaan naast elkaar.

Volgens het NMP4 moet het milieubeleid - hier en nu, maar ook elders en later - een bijdrage leveren aan duurzaamheid. Duurzaam is gezond en veilig leven in een schone, stille en groene leefomgeving, terwijl we zuinig omgaan met natuur, energie en grondstoffen.

De problemen die in NMP4 centraal staan zijn verlies aan biodiversiteit, klimaatverandering, uitputting van natuurlijke hulpbronnen, gezondheidsbedreigingen (waaronder luchtverontreiniging), externe (on)veiligheid, aantasting leefomgeving (denk aan geluidsoverlast) en onbeheersbare risico's.

3.1.4. Vierde Nota waterhuishouding

De *Vierde Nota Waterhuishouding* (1998) vormt een regeringsbeslissing van december 1998, welke het beleidskader omtrent de waterhuishouding aangeeft voor de komende jaren. In deze nota wordt het stedelijk watersysteem als belangrijke drager voor stadslandschappen aangemerkt. Hierbij worden aan het stedelijk watersysteem ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden toegekend die de basis moeten vormen voor een hoogwaardig woon-, werk-, en leefklimaat in de bebouwde kom en de directe leefomgeving.

Op het gebied van stedelijk waterbeheer wordt onder andere het beleid met betrekking tot riolering en milieu aangegeven, en met name, het saneren van de voor de gezondheid en milieu gevaarlijke riooloverstorten. In de *Vierde Nota Waterhuishouding* worden de volgende doelstellingen gegeven met betrekking tot de stedelijke watersystemen:

- een netwerk van watersystemen vormt samen met een groen netwerk van natuurterreinen, de ecologische verbindingzone tussen stad en omliggend gebied;
- bronnen van verontreinigingen zoals overstorten en diffuse verontreinigingen moeten worden geminimaliseerd om een goede kwaliteit van water en waterbodem te verkrijgen;

- de neerslag wordt niet direct meer afgevoerd maar vastgehouden in oppervlaktewater, geïnfiltreerd in de bodem en gebruikt voor specifieke doeleinden;
- waterkringlopen moeten zo veel mogelijk gesloten zijn;
- een van belangrijkste aspecten van water in stedelijk gebied vormt het afval- en regenwatersysteem in de vorm van het riole-ringssysteem, dat voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit van belang is.

3.1.5. Nota Waterbeheer in de 21^e Eeuw

Naar aanleiding van de hoogwaterproblematiek aan het einde van de 20^e eeuw zijn in de *Nota Waterbeheer in de 21^e eeuw* nieuwe uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van het waterbeheer in Nederland. Voor de aanpak van het veiligheidsprobleem en de vermindering van de wateroverlast kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- maatschappelijke bewustwording van het waterprobleem;
- nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast:
 - anticiperen in plaats van reageren;
 - niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen (vasthouden daarna bergen daarna afvoeren);
- meer ruimte naast techniek;
- ruimte voor water vergroten en medegebruik van ruimte voor (tijdelijke) opvang van water;
- watertoets bij overweging van ruimtelijke ingrepen en daarnaast ruimte voor water behouden;
- nieuwe eisen aan kennisinfrastructuur;
- meer samenwerking tussen bestuursniveaus;
- extra investeren in het waterbeheer.

Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met het bovengenoemde beleid zoals genoemd in dit hoofdstuk. In paragraaf 6.7 wordt dit beleid ten aanzien van het plangebied nader uitgewerkt en toegelicht.

3.2. PROVINCIAAL BELEID

3.2.1. Streekplan Zuid Holland Oost 2003

Het *Streekplan Zuid Holland Oost* van de provincie Zuid-Holland is op 12 november 2003 vastgesteld door provinciale staten. Het provinciebestuur presenteert in dit streekplan haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland Oost voor de periode tot 2015. Die visie is in overleg met de streek zelf ontwikkeld.

Ruimte is ook in het streekplangebied Oost meer dan ooit een schaars goed. Het is daarom noodzakelijk de beschikbare ruimte binnen de bebouwingscontouren beter te benutten en om meer dan voorheen te letten op de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Het streekplan maakt de ontwikkeling van Esse Zoom als woningbouwlocatie mogelijk. Esse Zoom grenst aan bestaand stedelijk gebied. De maximale bebouwingscontour van het plangebied valt binnen de rode contour zoals opgenomen in het streekplan. Daarnaast is een deel van Groene Zoom in het plangebied opgenomen, waarbinnen een groenbestemming en een langzaamverkeersverbinding mogelijk zijn.

3.2.2. Provinciaal verkeer en vervoer plan 2002-2020

In het *Provinciaal verkeer en vervoerplan 2002-2020* (PVVP) presenteert de provincie Zuid-Holland haar visie en ambitie op het verkeers- en vervoersvraagstuk in Zuid-Holland. In het PVVP staan de wensen van de individuele reiziger en het bedrijfsleven voorop. De provincie vindt de vliegwielerwerking die uitgaat van mobiliteit op economische en sociale processen uiterst belangrijk. De bereikbaarheid van Zuid-Holland is noodzakelijk om de aanjager van de Nederlandse economie op gang te houden.

De uitdaging is echter om tegelijk een duurzaam veilig Zuid-Holland tot ontwikkeling te brengen. Ongeremde groei van de mobiliteit past daar niet bij. De provincie kiest daarom voor beheerste groei. Op bestaande netwerken is nog wel enige winst te halen. Beter gebruik is mogelijk met dynamisch verkeersmanagement en mobiliteitsmanagement. Zuid-Holland moet toe groeien naar één vervoersautoriteit. Het PVVP gaat verder in op netwerken en ruimtelijke ordening, openbaar vervoer, het wegennet, verkeersveiligheid en leefbaarheid.

Esse Zoom zal worden aangesloten op de bestaande Schielandweg. Binnen het plangebied zal een overzichtelijke wegenstructuur worden gecreëerd die een zodanig inrichting kent dat de leefbaarheid en verkeersveiligheid zijn gewaarborgd.

3.2.3. Fietsplan 2001

Het *Fietsplan 2001* is zowel een beleids- als uitvoeringsplan van de provincie Zuid Holland voor de realisatie van fietsverbindingen en fietsvoorzieningen voor de komende tien tot vijftien jaar. Het *Fietsplan 2001* voorziet niet alleen in een verbetering van de infrastructuur voor de fiets door de aanleg van nieuwe fietsverbindingen, het plaatsen van fietsenstallingen, maar ook in de uitbreiding van het aantal oeververbindingen via veerdiensten of bruggen.

Het streven is de fiets als zelfstandig vervoermiddel meer te integreren in het woon-werk en zakelijk verkeer. In de planvorming van de provincie is een nieuwe vrijliggende fietsverbinding voorzien tussen Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel (verbinding F205). De doortrekking van het fietspad door Groene Zoom tussen het spoorviaduct en de Bermweg is als zodanig te beschouwen. De route loopt via een bestaande, niet gebruikte tunnel onder het spoor. Hierdoor worden Esse Zoom en Dorrestein met elkaar verbonden.

3.2.4. Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004

Duurzaamheid en omgevingskwaliteit zijn sleutelbegrippen in het *Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004*. Samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties voert de provincie tot 2004 een groot aantal projecten uit die bijdragen aan een duurzame, leefbare provincie. Inmiddels heeft het college van Gedeputeerde Staten de werkingsduur van het beleidsplan verlengd tot 2006.

De projecten hebben betrekking op de volgende thema's:

- vitaal stedelijk gebied;
- bedrijvig Zuid-Holland;
- mobiliteit en omgevingskwaliteit;
- water en milieu in het landelijk gebied;
- grote wateren;
- handhaving en omgevingskwaliteit;
- samenwerken.

Met saneren en beheren is al veel bereikt. Daarmee zal de provincie doorgaan. Met dit beleidsplan zet de provincie vooral in op de ontwerpende opgave om milieuproblemen in de toekomst te voorkomen.

Vanwege het belang van deze nota voor de voorgenomen ontwikkeling van Esse Zoom wordt hier uitgebreider op ingegaan; dit aan de hand van een beschrijving van enkele thema's.

Vitaal stedelijk gebied

Een compact en vitaal stedelijk gebied met een sterk sociaal-economisch draagvlak is van groot belang. De provincie streeft naar het terugdringen van luchtverontreiniging, het faciliteren van duurzame mobiliteit, het openhouden van de groene ruimte rond de steden, het vergroten van het waterbergend vermogen en duurzaam bouwen. Zij wil dit bereiken door samen met betrokken instanties integrale regionale structuurvisies op te stellen. De visies monden uit in een samenhangend activiteitenprogramma en kunnen op lokaal niveau worden uitgewerkt in kwaliteitsbeelden. Bij zowel de regionale structuurvisies als de kwaliteitsbeelden wordt aangesloten bij bestaande initiatieven.

Bedrijvig Zuid-Holland

De provincie streeft naar een verdere ontkoppeling tussen economische groei en milieudruk. Zij wil dit bereiken door energiebesparing en het gebruik van duurzame energie. Ook kan bij het herstructureren en ontwikkelen van bedrijventerreinen de kwaliteit van werk- en woonomgeving worden verbeterd. Kansen zijn aanwezig bij de inrichting en het beheer van een terrein, het vestigingsbeleid en de locatiekeuze.

Verder wil de provincie productieprocessen verbeteren, strategisch milieumanagement in ketens bevorderen en stimuleren dat de glastuinbouw zich ontwikkelt tot een sterke, duurzame sector.

Mobiliteit en omgevingskwaliteit

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren door de mobiliteit beter te beheersen en milieuvriendelijker te maken. Openbaar vervoer kan worden gestimuleerd door wonen, werken en voorzieningen te concentreren in knooppunten en het voor- en natransport te verbeteren. De provincie wil de aanleg van een hoogwaardig net van lightrailverbindingen in en tussen de steden bevorderen en bespoedigen. Door een betere organisatie van het goederenvervoer over de weg en het stimuleren van vervoer over water en rail kan de groei van het aantal vrachtwagenkilometers worden gereduceerd.

Water en milieu in het landelijk gebied

De provincie wil komen tot een duurzame inrichting van het landelijk gebied. Hierbij zal de aandacht vooral uitgaan naar belangrijke natuurgebieden: de duingebieden/binnenduinrand, de natte ader van het Groene Hart en de Delta. Via gebiedscontracten zullen meerjarenafspraken gemaakt worden over uitvoering en financiering. Ook wil de provincie het waterbergend vermogen in het landelijk gebied vergroten. Ter bevordering van de afstemming tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening zullen waterkansenkaarten opgesteld worden. Verder zal de provincie duurzame land- en tuinbouw bevorderen.

Handhaving en omgevingskwaliteit

De provincie wil geleidelijk toe naar een brede handhaving. Er moet meer samenhang komen in de handhaving op het gebied van milieu-beheer, waterhuishouding, ruimtelijke ordening en natuur- en landschapsbeheer. De provincie wil dit bereiken door in eerste instantie de provinciale handhavingactiviteiten op het gebied van natuur en landschap en milieu meer te stroomlijnen. Daarnaast zal de provincie in het kader van de bestuursovereenkomst Milieuwethandhaving Zuid-Holland haar activiteiten beter afstemmen met de partners.

Inmiddels is het plan twee keer geëvalueerd in een tussenbalans. Dit heeft plaatsgevonden in 2000 en in 2004.

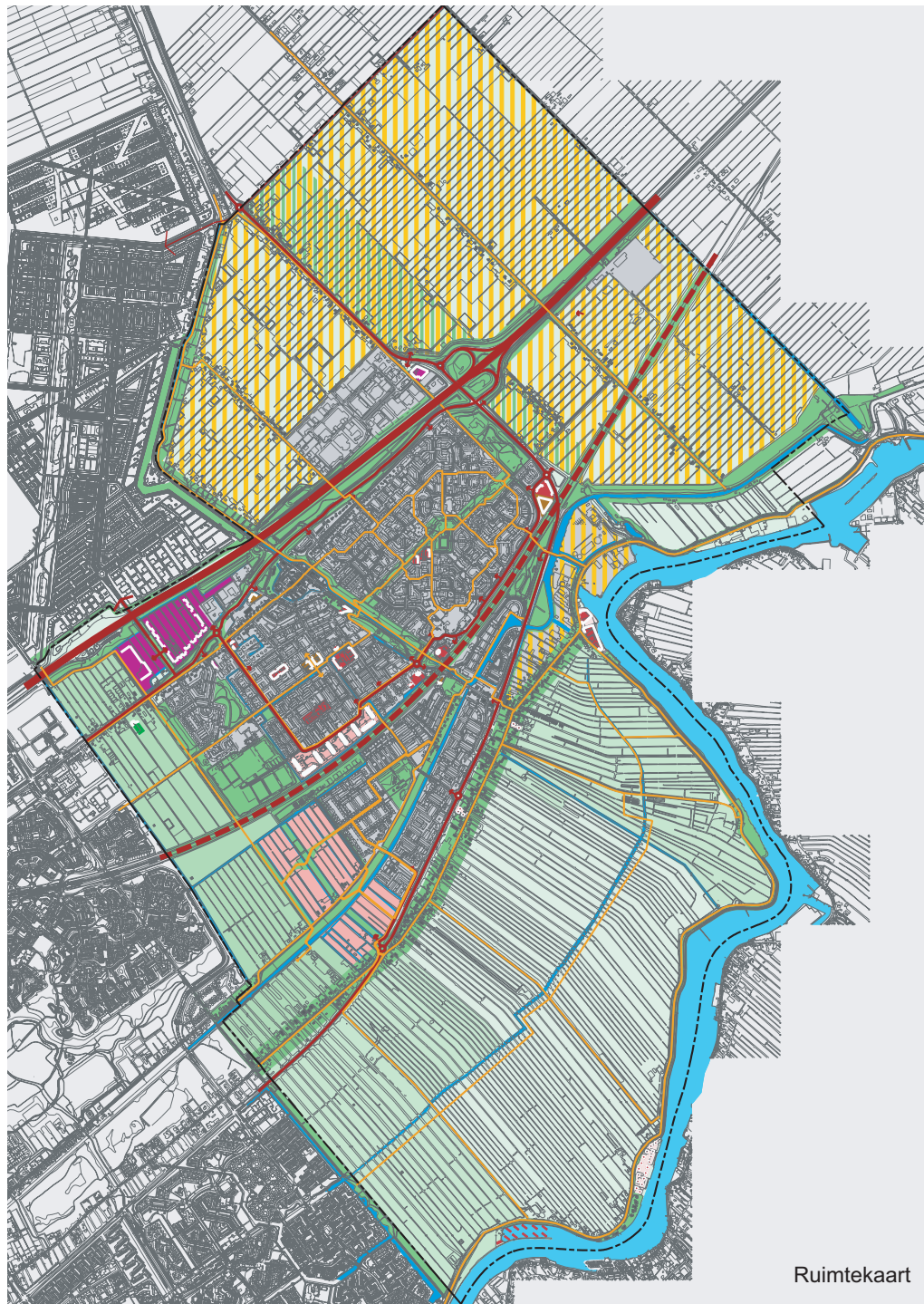
3.3. OVERIG BELEID

3.3.1. Water en ruimtelijke ordening in Schieland

In de beleidsnota *Water en ruimtelijke ordening in Schieland: Waterbeheer in de 21^e eeuw binnen het beheersgebied van Schieland* is het beleid van het Hoogheemraadschap opgenomen ten aanzien van het waterbeheer in het beheersgebied.

Het plangebied Esse Zoom ligt binnen dit beheersgebied en maakt onderdeel uit van de 'als bestaande en planologisch vastgestelde gebieden voor wonen, werken en glastuinbouw'.

Voor ontwikkelingen zoals de geplande woningbouw in Esse Zoom zijn in de beleidsnota randvoorwaarden en criteria opgenomen met betrekking tot drooglegging, wateraanvoer, primaire waterkwaliteit en zettingen. De inhoudelijke aspecten van de nota (de randvoorwaarden en de criteria) komen in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan verder aan de orde.



uitsnede ruimtekaart Esse Zoom

LEGENDA

- | | | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------------|--|
| | topografische ondergrond | | aansluiting erftoegangswegen |
| | gemeentegrens Nieuwerkerk a/d IJssel | | hoofdstructuur langzaam verkeer (bestaand en te ontwikkelen) |
| | bestaand landelijk gebied | ontwikkelingslocaties 2003-2015 | |
| | bestaand stedelijk gebied | | woningbouw |
| | dorpskern en lintbebouwing | | bedrijventerrein |
| | structurerend water en groen | | voorzieningen |
| | ontwikkeling Groene Zoom / Hitland | ontwikkelingslocaties 2015-2030 | |
| | A20 / spoorlijn | | Zuidplaspolder / Rivierfront |
| | gebiedsontsluitingswegen | | Groene Zoom Zuidplaspolder |
| | plangrens Esse Zoom | | |

Ruimtekaart

figuur 6
ruimtekaart structuurvisie

3.4. GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1. Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel

Een belangrijk kader voor de ontwikkeling van de wijk Esse Zoom is de *Structuurvisie Nieuwerkerk aan den IJssel*, vastgesteld op 6 juli 2004. In deze structuurvisie wordt de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de periode 2005-2030 beschreven.

De structuurvisie gaat concreet in op de ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode 2005-2015. In deze periode vindt, behalve de ontwikkeling van het woongebied Esse Zoom, eveneens de aanleg van het bedrijventerrein Kleine Vink plaats. Daarnaast staat een aantal vernieuwingsprojecten in het bestaande stedelijk gebied op stapel. Met betrekking tot de periode 2015-2030 gaat de structuurvisie globaler in op de ontwikkeling van de Zuidplaspolder en het IJsselfront.

Figuur 6 toont de bij de structuurvisie behorende ruimtekarte. Op deze kaart is de woonwijk Esse Zoom gepositioneerd in het brede kader van de ruimtelijke ontwikkelingen aan de westzijde van de gemeente. Er liggen zowel ruimtelijke (kavelpatronen, water) als functionele relaties (langzaam verkeersverbindingen) met de toekomstige ontwikkelingen in Groene Zoom. Ter verduidelijking: Groene Zoom is enerzijds een groene buffer tussen de stedelijke gebieden van Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan de IJssel en anderzijds de groene verbinding tussen de Krimpenerwaard/Hitland met de wijk Nesseland/Rottewig.

De structuurvisie doet uitspraken over de typologie van de diverse ontwikkelingslocaties. Alle (bestaande en te ontwikkelen) woonmilieus binnen de gemeente Nieuwerkerk aan de IJssel kunnen worden gerangschikt onder de zogenaamde suburbane woonmilieus.

Binnen de suburbane woonmilieus worden de volgende woonmilieus onderscheiden:

- centrum dorps: de historische kernen en nieuwe kernen;
- groen stedelijk: de dorpsuitbreidingen;
- landelijk dorps: villawijken, wonen in het landschap en buitenplaatsen.

Met name de groen-stedelijke woonmilieus, de stads- en dorpsuitbreidingen, de groeikernen en andere uitleggebieden zorgen er voor dat delen van dorpen als Nieuwerkerk aan den IJssel, zoals bijvoorbeeld Dorrestein en Zuidplas, qua woonmilieu sterk verwant zijn aan vergelijkbare woonmilieus in bijvoorbeeld Gouda en Capelle aan den IJssel.

De ontwikkelingslocatie Esse Zoom is gedefinieerd als een groen stedelijk woonmilieu. De kenmerken waarop het groen-stedelijk woonmilieu zich onderscheidt van de andere woonmilieus zijn:

- overwegend grondgebonden woningen;
- beperkte menging van wonen en niet- woonfuncties;
- mix projectgebonden en individuele ontwikkeling.

Dit betekent voor de wijk Esse Zoom dat de bouwhoogte van woningen in het algemeen beperkt blijft tot drie bouwlagen, met verspreid door de wijk enkele bebouwingsaccenten tot en met vijf bouwlagen.

3.4.2. Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

In het *Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan* (GVVP, concept, september 2005) wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe wordt omgegaan met onder meer verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, autoverkeer, fietsverkeer, openbaar vervoer, verkeersveiligheid en parkeren.

Concrete thema's die volgens het GVVP aandacht behoeven zijn o.a.:

- bereikbaarheid en verkeersafwikkeling;
- bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- evaluatie invoering 'Duurzaam Veilig Verkeer';
- duurzame veiligheid: educatie en gedragsbeïnvloeding;
- parkeren woongebieden, winkelgebieden, bedrijventerreinen;
- verkeersveiligheid schoolomgevingen;
- integrale toegankelijkheid mensen met een mobiliteitshandicap.

Het GVVP heeft betrekking op het gehele grondgebied van Nieuwerkerk aan den IJssel. Daarnaast zal zeer nadrukkelijk gekeken worden naar vervoerkundige ontwikkelingen in en bestaande verkeersrelaties met omliggende gemeenten.

Concreet zal het GVVP uitmonden in een set met beleidsregels en een uitvoeringsprogramma met een maatregelenpakket op korte (2004-2009), middellange (2009-2015) en lange termijn (na 2015). De beleidsregels die worden opgesteld zullen algemeen van karakter zijn. Zij kunnen gebruikt worden als uitgangspunten bij het beoordelen van verkeerskundige vraagstukken vanuit de praktijk. Te gebruiken parkeernormen en ontwerpuitgangspunten zijn voorbeelden van mogelijke beleidsregels.

Tevens zullen binnen het GVVP strategische keuzes ten aanzien van de verkeerscirculatie, parkeren etc. aan de orde komen. Uiteindelijk zullen deze strategische keuzes aangevuld met knelpunten uit de bestaande situatie worden vertaald in een concreet maatregelenpakket. Het bovenstaande impliceert dat het uiteindelijke GVVP zowel een uitvoeringsgericht als een beleidsmatig karakter zal krijgen.

In het GVVP zullen de verkeerskundige consequenties ten gevolge van de ontwikkeling van Esse Zoom worden onderzocht. De consequenties met de voorgestelde oplossingsrichtingen zullen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

3.4.3. Woonvisie 2004-2010 Wonen naar wens

De *Woonvisie 2004-2010: Wonen naar wens* is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 maart 2004 en vormt de onderlegger voor het uit te voeren woonbeleid tot 2015. De woonvisie is een integraal beleidsdocument, waarin naast het toekomstige woningbouwprogramma tal van andere zaken aan de orde komen. Te noemen zijn het gewenste beleid ten aanzien van de bestaande woningvoorraad, de zeggenschap van de bewoners over hun woning en woonomgeving, de perspectieven voor mensen met lagere inkomens op een betaalbare huur- of koopwoning, de afstemming van wonen en zorg voor ouderen en mensen met een handicap en de leefbaarheid (kwaliteit van de woonomgeving).

Daarnaast wordt ingegaan op de wijze waarop burgemeester en wethouders in samenwerking met de woningcorporaties en anderen het woonbeleid in de komende jaren verder vorm zullen geven.

De belangrijkste beleidslijnen van de woonvisie, voor zover deze betrekking hebben op Esse Zoom, zijn de woningbehoefte, de zeggenschap voor burgers, zorg en welzijn, toegankelijkheid van de woningvoorraad en de kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave.

Vanwege het belang voor de ontwikkeling van Esse Zoom wordt hierina nader op deze beleidslijnen ingegaan.

Toekomstige woningbehoefte

Het woningmarktonderzoek geeft aan dat ruim 43 procent van de mensen die willen verhuizen een huurwoning zoekt. Dat wijst op een omslag in de woningmarkt: enkele jaren geleden waren vooral koopwoningen in trek. Het woningmarktonderzoek is echter alleen onder inwoners uit Nieuwerkerk uitgevoerd. De vraag naar koopwoningen kwam in het verleden voor een groot deel voor rekening van mensen van buiten de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel. Vooral ouderen (55 jaar en ouder) zoeken een duurdere (en gestapelde) huurwoning met kwaliteit. Starters zoeken veelal een goedkope huurwoning. In de koopsector is sprake van een gevarieerd beeld: men zoekt in alle prijsklassen met een nadruk op het middeldure segment.

Op grond van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en de met verschillende partijen gevoerde gesprekken is een gewenst woningbouwprogramma voor geheel Nieuwerkerk aan den IJssel opgesteld voor de periode tot 2010. Daarbij is tevens rekening gehouden met de druk op de Nieuwerkerkse woningmarkt vanuit omliggende gemeenten en met de uitvoerbaarheid en betaalbaarheid van het programma. Gezien de verandering in de woningmarkt en het huidige woningaanbod in Nieuwerkerk is uitgegaan van een aanzienlijk aandeel betaalbare huurwoningen en goedkope koopwoningen. De financiering hiervan vraagt de inzet van middelen van de woningcorporaties en de gemeente. Deze inzet is alleen mogelijk wanneer tevens voldoende duurdere woningbouw wordt gerealiseerd, waarvan de opbrengsten deels weer worden ingezet voor de financiering van de goedkope woningbouw.

Het woningbouwprogramma beoogt de verschillende doelgroepen zo goed mogelijk te voorzien van een voor hen geschikte woning:

- de bouw van betaalbare huurwoningen en goedkope koopwoningen (eengezinswoningen en appartementen) voor starters en jonge huishoudens;
- de bouw van middeldure en dure eengezinswoningen in de koopsector voor doorstromers en vestigers van buiten de gemeente;
- de bouw van betaalbare huurappartementen voor ouderen die doorstromen vanuit een huurwoning;
- de bouw van appartementen in de duurdere huursector en de middeldure/dure koopsector voor ouderen die doorstromen vanuit een eengezinswoning in de koopsector.

Het woningbouwprogramma betekent een duidelijke trendbreuk ten opzichte van het recente verleden. Dat is deels een gevolg van veranderende demografische en economische omstandigheden, zoals de toename van het aantal alleenstaanden, de vergrijzing en de huidige economische situatie. Daarnaast is er in dit programma voor gekozen om meer dan voorheen (maar niet uitsluitend) te bouwen voor de lokale behoefte.

Daarmee wordt voorkomen dat huishoudens die op betaalbare en/of goedkope huisvesting zijn aangewezen, zoals starters, elders op zoek moeten gaan naar een geschikte woning of hun woonwensen niet kunnen realiseren. Deze zorg is niet alleen vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt gewenst, maar tevens noodzakelijk omdat de aangrenzende gemeenten Capelle aan den IJssel en Rotterdam de instroom van woningzoekenden van buiten de regio beperken.

De verwachting is dat de beschikbare woningbouwcapaciteit tot 2010 voldoende is om te voorzien in de tot 2010 geraamde behoefte. Tot 2015 kunnen maximaal 1.100 woningen worden gebouwd. Het gaat om inbreidings-, herstructurerings- en uitbreidingslocaties.

Zeggenschap over de woning en woonomgeving

Burgemeester en wethouders dienen de komende jaren te bezien hoe de invloed van de bewoner op het ontwerp van de (nieuwbouw) woning kan worden vergroot.

Het gaat daarbij om het (collectief) particulier opdrachtgeverschap, het bouwen van 'meegroeiwoningen' en consumentgericht bouwen.

Toegankelijkheid van de woningvoorraad

Om de slagingskansen voor woningzoekenden uit de aandachtsgroep te vergroten dient sprake te zijn van een voldoende aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen. Dat kan door nieuwbouw en de aanpassing van woningen in de bestaande voorraad, maar daarnaast ook door een woonruimteverdelingsstelsel waarin alle categorieën woningzoekenden min of meer gelijke kansen hebben.

Wonen, zorg en welzijn

Gezien de vergrijzing zal een flink deel van de nieuwbouw voor ouderen geschikt dienen te zijn (levensloopbestendige woningen). Het gaat om woningen voor mensen die slechts in beperkte mate zorg behoeven. Het langer zelfstandig wonen door ouderen en mensen met een handicap betekent dat tevens een goed aanbod aan zorg- en welzijnsvoorzieningen en -diensten aanwezig dient te zijn.

Bouwopgave

Op grond van de conclusies van de woonvisie is het gewenst dat tot en met 2009 ten minste 625 woningen worden gebouwd, zowel op inbreidings- als op uitbreidingslocaties. Bij dit laatste gaat het vooral om Esse Zoom. De regionale bouwlocatie Zuidplaspolder komt pas na 2010 aan de orde. Om aan te sluiten bij de geconstateerde woningbehoefte moet voor het totale bouwprogramma worden uitgegaan van 29 procent sociale huurwoningen en 15 procent goedkope koopwoningen (tot €165.000, prijspeil begin 2003). Minimaal dienen 180 sociale huurwoningen en 95 goedkope koopwoningen te worden gebouwd. Daarnaast worden duurdere huurwoningen (10 procent) en middeldure en dure koopwoningen (in totaal 46 procent) gebouwd.

De navolgende tabel geeft een overzichtelijk beeld van de bouwopgave voor de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel.

Tabel: Voorgesteld woningbouwprogramma 2004 t/m 2009; prijspeil 2003 *)

<i>eigendom / prijsklasse</i>	<i>rij-woning</i>	<i>2/1-kap, vrijstaand</i>	<i>appartementen</i>	<i>totaal</i>	<i>aandeel</i>
betaalbare huur tot € 486 p/mnd	90	-	90	180	29%
duurdere huur vanaf € 486 p/mnd	-	-	65	65	10%
totaal huur	90	-	155	245	39%
goedkope koop tot € 165.000	-	-	95	95	15%
middeldure koop € 165.000-300.000	90	20	80	190	31%
dure koop vanaf € 300.000	-	70	25	95	15%
totaal koop	90	90	200	380	61%
totaal	180	90	355	625	100%

*) Het woningmarktonderzoek hanteert 2002 als prijspeil. Voor de woonvisie is inmiddels uitgegaan van het prijspeil 2003.

3.4.4. Integraal Huisvestingsplan Onderwijs en Integraal huisvestingsplan 2/2003

Het *Integraal Huisvestingsplan Onderwijs en Integraal huisvestingsplan 2/2003*, vastgesteld door de raad op 3 september 2002, schetst een beeld van de huisvestingsbehoefte van het onderwijs op korte en lange termijn. Voor Esse Zoom wordt hierin uitgegaan van een brede basisschool op basis van samenwerking tussen de verschillende gebruikers. Daarbij gaat het om twee basisscholen van elk acht lokalen met ruimten voor gezamenlijk gebruik zoals een computerlokaal en een gemeenschapsruimte, een gymzaal en specifieke ruimten voor aanvullende functies behorende bij een brede school.

In verband met flexibiliteit en alternatieve financiering dient de bouw van de school in combinatie met woningbouw te worden onderzocht.

3.4.5. Welstandsnota Nieuwerkerk aan den IJssel

Op 11 mei 2004 heeft de gemeenteraad de *Welstandsnota Nieuwerkerk aan den IJssel* vastgesteld. Deze nota bevat de welstandscriteria op basis waarvan elk (licht)bouwvergunningplichtig bouwwerk zal worden getoetst. Voor de wijk Esse Zoom zijn geen aparte welstandscriteria opgesteld. Het beeldkwaliteitplan zal, na vaststelling, door de gemeenteraad onderdeel uitmaken van de welstandsnota zodat de welstandsc commissie op basis van dit beleid kan toetsen en adviseren aan het college.

3.5. KWALITEITSAMBITIES

3.5.1. Nationaal pakket Duurzaam Bouwen

Het *Nationaal pakket Duurzaam Bouwen*, ontwikkeld op initiatief van het Nederlands Verbond van Ondernemers in de Bouw (NVOB), in samenwerking met de branche-organisaties en de rijksoverheid, bevat circa 140 maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen. De maatregelen zijn beschreven vanuit de thema's: energie, materialen, water en binnenmilieu. Toepassing van het pakket is niet wettelijk verplicht. Bij de planuitwerking en realisatie zullen de ambities / mogelijkheden nader worden bepaald.

3.5.2. Nationaal pakket Duurzame Stedebouw

Het *Nationaal pakket Duurzame Stedebouw*, ontwikkeld op initiatief van het Nationaal Dubo Centrum, in samenwerking met marktpartijen en de rijksoverheid. Voor duurzame stedenbouw zijn een maatschappelijke inbedding en een voldoende draagvlak van essentieel belang. Dit pakket bundelt de huidige kennis over concrete maatregelen die een (bewezen) positief milieu-effect hebben enerzijds en ontsluit maatregelen die aansluiten bij het ontwerpproces anderzijds. De maatregelen zijn beschreven vanuit de thema's: water, natuur en ecologie, verkeer, leefbaarheid en energie. Toepassing van het pakket is niet wettelijk verplicht.

3.5.3. Handboek voor Toegankelijkheid

Gezien het toenemend aandeel ouderen en het streven om ouderen en minder validen langer zelfstandig te laten wonen, dienen de woningen aanpasbaar te worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door het scheppen van voldoende ruimte voor het gebruik van rolstoelen en het treffen van voorbereidingen voor bijzondere voorzieningen. Voorts dient aandacht te worden besteed aan de toegankelijkheid van woningen, zoals door toepassing van brede voordeuropeningen, het vermijden van hoge drempels en het realiseren van liften. In het handboek zijn deze eisen opgenomen.

3.5.4. Richtlijn integrale toegankelijkheid openbare ruimte

In navolging van het handboek voor toegankelijkheid is in 2002 een publicatie ontwikkeld met daarin ontwerprichtlijnen voor het inrichten van de openbare ruimte rekening houdende met de eisen en wensen van mensen met functiebeperkingen.

3.5.5. Nationaal keurmerk veilig wonen

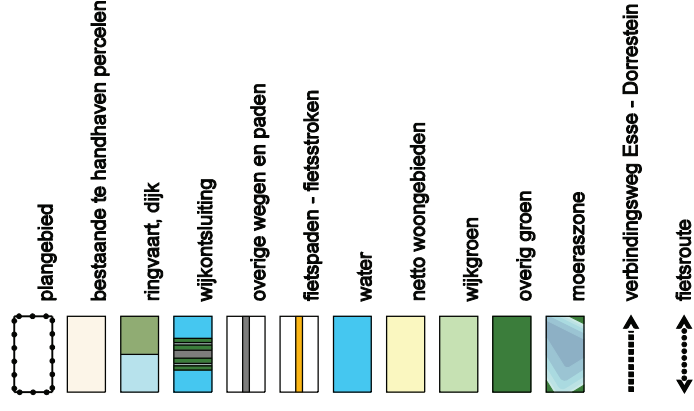
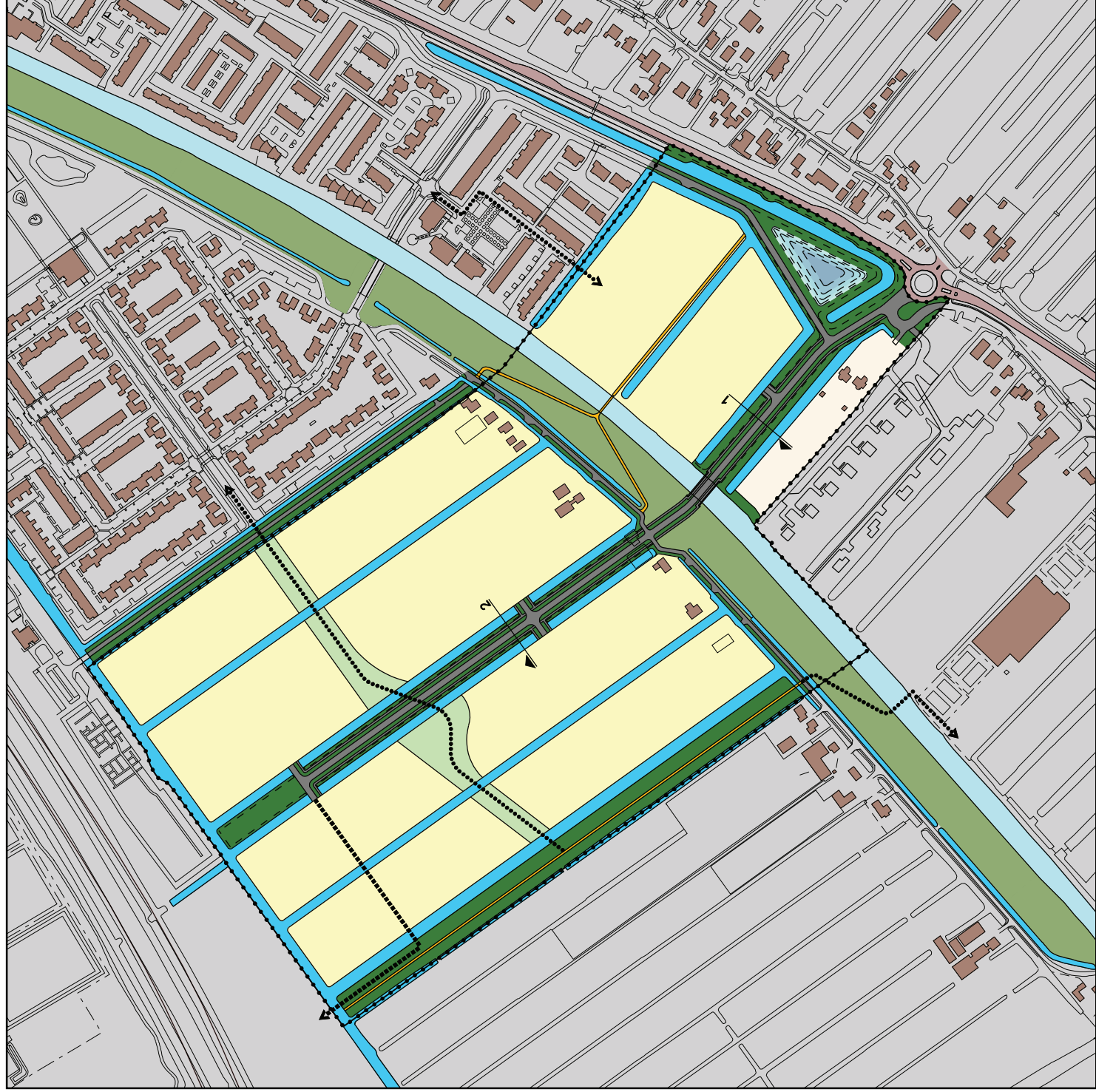
Eind 1994 is op experimentele basis gestart met het *Politiekeurmerk Veilig Wonen*. Doel van dit keurmerk is om door een zorgvuldig ontwerp en beheer van de gebouwde omgeving de kans op woninginbraken zoveel mogelijk te verminderen. Daarbij wil het keurmerk bijdragen aan een verbetering van de sociale veiligheid in (semi)openbare ruimten en de directe woonomgeving. Te denken valt aan zowel het terugdringen van vormen van overlast en delicten (zoals diefstal van en uit auto's, fietsendiefstal en vandalisme) als aan het verminderen van de gevoelens van onveiligheid. Het keurmerk koppelt daartoe een helder eisenpakket, dat vanaf het eerste begin van de planontwikkeling als leidraad kan worden gebruikt, aan een keurmerk dat de consument garandeert dat ook daadwerkelijk met deze eisen rekening is gehouden. De plannen dienen dus op verschillende niveaus (globaal ruimtelijk ontwerp, verkavelingsplan, inrichtingsplan openbare ruimte en bouwplan) te worden getoetst aan de eisen van het keurmerk. Conform het beleid van de gemeente Nieuwerkerk aan de IJssel streeft de gemeente ernaar te voldoen aan het keurmerk. Verlening van het keurmerk zal plaats vinden na realisatie.

3.5.6. Consumentgericht bouwen

De gemeente Nieuwerkerk aan de IJssel staat positief en open tegenover initiatieven voor particulier opdrachtgeverschap bij de ontwikkeling van Esse Zoom. De ideeën moeten een substantiële bijdrage leveren aan Esse Zoom als levendig deel van de gemeente met een krachtige identiteit. De initiatiefnemers dienen in staat te zijn het idee in principe zelf uit te (laten) werken en te (laten) realiseren.

Bij de beoordeling door de gemeente spelen de volgende criteria een belangrijke rol:

- toegevoegde waarde voor Esse Zoom;
- toepasbaarheid in de plannen;
- originaliteit;
- realiteitsgehalte;
- daadkracht van de initiatiefnemer(s).



figuur 7
hoofdstructuur



4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

4.1. RUIMTELIJKE OPZET

In de Structuurvisie zijn de uitgangspunten voor de hoofdstructuur voor Esse Zoom beschreven. Op basis hiervan is een ruimtelijke hoofdstructuur (zie figuur 7) voor een groen stedelijk woonmilieu Esse Zoom ontworpen met de volgende uitgangspunten:

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

Om een heldere oriëntatie van de wijk Esse Zoom te kunnen realiseren is er voor gekozen de wijk niet te verbergen achter een geluidsscherm of geluidswal langs de Schielandweg. Om dit te bereiken is tussen de Waterschapsweg en het toekomstige woongebied een groen-blauwe zone geprojecteerd waarbinnen een deel van de waterberging voor Esse Zoom Hoog kan worden gerealiseerd. Met de introductie van de groen-blauwe zone wordt een deel van de Waterschapsweg verlegd en op een andere manier via de nieuwe hoofdontsluitingsweg aangesloten op de rotonde Scheve Overweg.

Naast het ruimtelijke aspect (oriëntatie op de wijk Esse Zoom) dat een rol speelt in de kwaliteit van de woonomgeving draagt een groene entree, in combinatie met een mogelijke verplaatsing van de grens van de bebouwde kom ter hoogte van de rotonde Scheve Overweg, bij aan het beeld van Nieuwerkerk aan den IJssel als een landelijke (groene) gemeente.

De ligging aan Groene Zoom, het kavellandschap met de slagenstructuur en de entree van Nieuwerkerk dienen als inspiratie voor de gekozen hoofdstructuur van de wijk.

Door de in het plan opgenomen singelstructuur ontstaan er eilanden. Per eiland kan een eigen verkavelingstypologie worden ontworpen, waarbij het wonen aan het water in verschillende vormen kan worden gerealiseerd. Zo ontstaan er wisselende beelden door het plan. Er is voor gekozen de ruimtelijke eenheden van het lager gelegen gedeelte en het hoger gelegen gedeelte niet met elkaar te verbinden, waardoor de wijkdelen Esse Zoom Hoog en Esse Zoom Laag, gescheiden door de Ringvaart en de dijk, als zelfstandige eenheden worden ervaren. In Esse Zoom zullen circa 700 woningen worden gerealiseerd.

De locatie voor de brede school is gedacht in de wijk Esse Zoom Hoog aansluitend aan de bestaande wijk Esse. De locatie is zowel met de auto als met de fiets goed bereikbaar vanuit de wijk Esse Zoom en de omringende wijken.

De locatie voor de wijkontsluitingsweg in het plan is ontworpen vanuit het grondgebruik (planefficiëntie en kosten) en de oriëntatie van de wijk. De concrete inpassing van de weg zal nader worden onderzocht, waarbij handhaving van de woning Bermweg 20 het uitgangspunt is.

4.2. MOBILITEITSTOETS

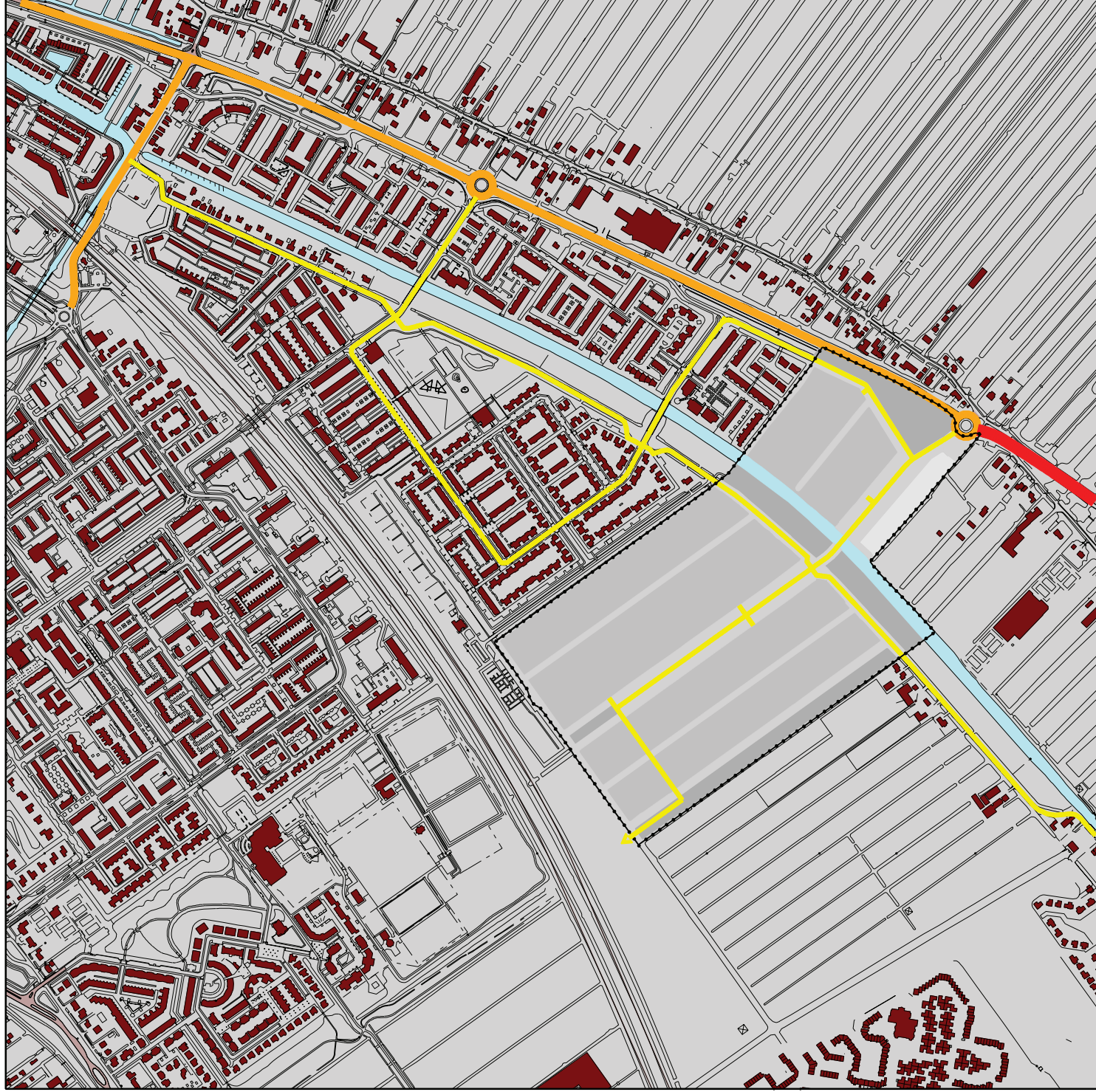
4.2.1. Algemeen

De woonwijk Esse Zoom is gelegen tussen de provinciale weg N219 (Schielandweg) en de spoorlijn Gouda-Rotterdam. De ontwikkeling van Esse Zoom is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie (juni 2004).

4.2.2. Ontsluitingsstructuur

Autoverkeer

De nieuwe woonwijk Esse Zoom zal aan twee zijden worden ontsloten (zie ook figuur 8). Ten eerste door de wijk aan te sluiten op de Scheve Overweg. Uit berekeningen blijkt dat door de ontwikkeling van de wijk Esse Zoom deze rotonde het verkeer niet goed kan afwikkelen. De verzadigingsgraad ligt ver boven de 0,9 (90 procent) hetgeen betekent dat er (lange) wachtrijen ontstaan. Hoe hoger de verzadigingsgraad, hoe minder goed het verkeer wordt afgewikkeld.



-  plangebied
-  gebiedsontsluitingsweg 80 km
(buiten bebouwde kom)
-  gebiedsontsluitingsweg 50 km
(binnen bebouwde kom)
-  erfdoorgangsweg 30 km

figuur 8
verkeer nieuwe situatie



Een verzadigingsgraad die hoger is dan 90 procent veroorzaakt lange wachtrijen, omdat de rotonde het verkeer niet allemaal in één uur kan verwerken. Daarom heeft onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor het verbeteren van de verkeersafwikkeling. Hoewel de planvorming zich aanvankelijk richtte op het realiseren van een extra rotonde op de N219 is inmiddels, naar aanleiding van protesten van de provincie, besloten van deze optie als tweede wijkontsluiting af te zien. De tweede ontsluiting wordt nu gevormd door het realiseren van een noord-zuidverbinding die de wijk via de bestaande spoortunnel aansluit op de bestaande infrastructuur in Dorrestein. De centrale ontsluitingsweg zal als erftoegangsweg worden uitgevoerd en via de woonbuurten in Esse Zoom Laag in de richting van de spoortunnel worden geleid. Hiermee wordt de wijk Esse Zoom tweezijdig ontsloten.

Het verkeer zal beperkt gebruik maken van lokale wegen (Dorrestein) en wordt via de aansluiting op de Scheve Overweg voornamelijk naar de hoofdinfrastructuur en het onderliggend wegennet buiten de bebouwde komgrenzen geleid.

Bij de ruimtelijke opzet is de helderheid van de interne ontsluitingsstructuur een belangrijk uitgangspunt. Met de twee geprojecteerde aansluitpunten wordt de wijk helder en efficiënt ontsloten. De ruimtelijke hoofdstructuur kent een eenvoudige doorlopende ontsluitingsweg die aansluit op de beide toegangen. In het plangebied zijn alleen erftoegangswegen geprojecteerd.

Langzaam verkeer

In figuur 9 zijn de belangrijkste doorgaande fietsroutes in en rond het plangebied weergegeven. Het doorgaande fietsverkeer Nieuwerkerk aan den IJssel - Capelle aan den IJssel kan gebruik maken van een tweetal routes, namelijk de route via de Bermweg en de route Waterschapsweg - 's-Gravenweg. Bij de planuitwerking zal aandacht moeten worden besteed aan de veiligheid van deze routes daar waar deze de hoofdontsluitingsweg van Esse Zoom kruisen.

Een belangrijke doorgaande, meer recreatieve, route in noord-zuid richting is de route aan de rand van het plangebied in de smalle strook van het plan die tot de Groene Zoom behoort. Deze route sluit via het bestaande spoorviaduct aan op de bestaande route langs Dorrestein/ Parkzoom (Warmoezierspad) richting Nesselande.

Op het niveau van de wijken zijn de doorgaande fietsroutes door Esse Hoog (Lek-Gouwe-Vecht) en Esse laag (Elbe / Moldau) van belang. Deze routes zijn met name van belang voor de bereikbaarheid van de te realiseren basisschool in Esse Zoom.

De aanwijzing van de openbare ruimte in de woonwijk als erftoegangsweg betekent dat autoverkeer en fietsverkeer van de rijweg gebruik maken.

Openbaar vervoer

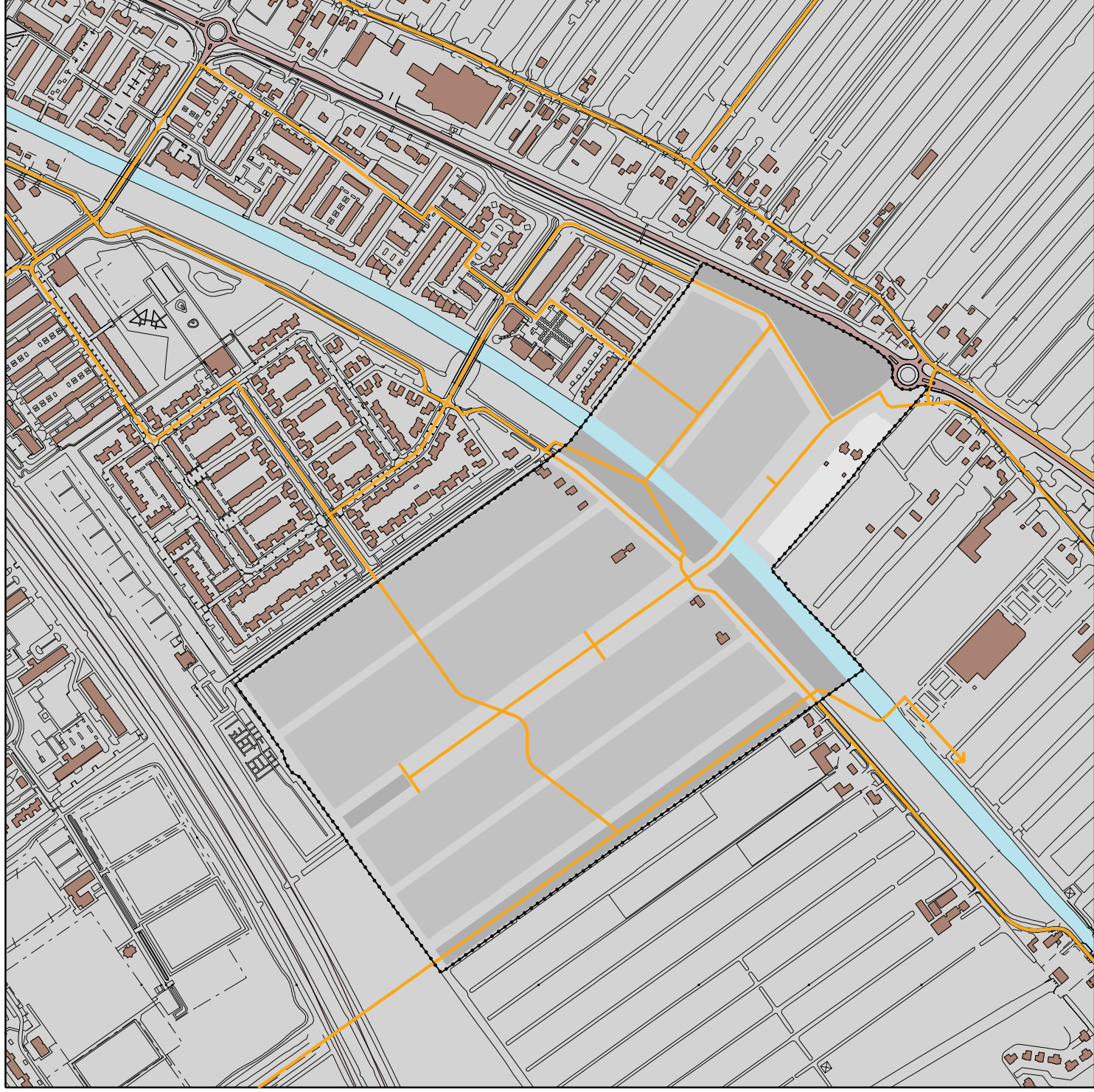
De Schielandweg wordt benut door de interliner. In 2004 is er een interlinerverbinding ingevoerd op de relatie Capelle aan den IJssel - Den Haag. Deze interliner halteert nu nabij het NS-station en onderzoek is gaande of een tweede halte ter hoogte van Esse Zoom tot de mogelijkheden behoort.

Verder biedt de verbinding met Dorrestein de mogelijkheid de bestaande buslijn een lus door Esse (Zoom) te laten maken. Deze mogelijkheid zal actief worden onderzocht bij de verdere concretisering van de planvorming.

4.2.3. Verkeersproductie

Verkeersmodel

Uit de verkeersberekeningen blijkt dat rekening houdend met de komst van Esse Zoom op de N219 ter hoogte van het plangebied in 2012 17.300 mvt/etm mogen worden verwacht, terwijl die intensiteit in 2015 18.400 mvt/etm bedraagt. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de invloed van de te realiseren noord-zuidverbinding. Modelresultaten tonen aan dat de N219 hierdoor ontlast wordt. Deze nieuwe verbinding zorgt voor een gelijkmatiger verdeling van het verkeer van en naar Esse Zoom. De nieuwe verbinding is geen doorgaande weg die aantrekkelijk is voor regionaal verkeer. Slechts een marginaal aandeel van 5% niet-lokaalgebonden verkeer maakt gebruik van de weg.



plangebied

fietspaden / fietsroutes

figuur 9
fietspaden / fietsroutes



Gevolgen capaciteit wegennet

Uit het verkeersmodel blijkt dat de verkeersbelasting op de N219 ter plaatse van het plangebied hoog is. Het al dan niet realiseren van Esse Zoom is hierop van beperkte invloed, zeker wanneer men de verlichtende effecten van de noord-zuidverbinding in aanmerking neemt. De verkeersbelasting van de N219 maakt als gevolg van externe factoren (ruimtelijke en functionele intensivering, groei automobilititeit, stagnerende routes elders) deel uit van een veel bredere problematiek, waarvan de provincie heeft aangegeven hierin nadere stappen te willen zetten.

4.2.4. Verkeersveiligheid

Bij de inrichting van de woonwijk zal gebruik gemaakt worden van de ontwerprichtlijnen zoals deze zijn opgenomen in de ontwerp-richtlijnen duurzaam veilig ASVV 2004.

De interne wegenstructuur wordt zodanig gedimensioneerd dat het langzaam verkeer veilig van de rijbaan gebruik kan maken, wat ook geldt voor de oversteeksituaties en de voorrangsregeling. De centrale ontsluitingsweg ontmoet bij de Scheve Overweg een rotonde met voorrangsregeling. Het langzaam verkeer wordt bij deze aansluiting de gelegenheid geboden apart over te steken.

4.2.5. Bereikbaarheid

Er zijn twee aansluitpunten noodzakelijk in verband met de veiligheid en de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Als vermeld maken deze twee aansluitpunten deel uit van de ontwikkeling.

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt en is aandacht besteed aan de bereikbaarheid van het gebied en de percelen voor hulpdiensten. Hierbij is uitgegaan van de Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.

Zo wordt bij de uitwerking van het gebied rekening gehouden met de specifieke afmetingen van brandweervoertuigen. Verder zijn de primaire bluswatervoorzieningen in de vorm van open water in en rond het plangebied in voldoende mate en op voldoende afstand aanwezig. Daarnaast biedt het plan voldoende mogelijkheden om bij de uitwerking en realisatie te voldoen aan de gestelde eisen inzake secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen.

De interne wegenstructuur van Esse Zoom met zijn noordelijke en zuidelijke externe aansluiting zal worden afgestemd op de fasering in de ontwikkeling van de woonwijk. Belangrijk is deze beide aansluitingen in een vroegtijdig stadium van planrealisering tot stand te brengen. Door realisering van de noord-zuidverbinding via de spoortunnel is het mogelijk te voldoen aan de zorgnorm.

4.2.6. Leefbaarheid

De leefbaarheid van de woonwijk wordt niet alleen bepaald door het verkeer. Ook de milieusituatie en de esthetische of ruimtelijke kwaliteit zijn hierop van invloed. Voor zover het gaat om het verkeer wordt Esse Zoom op een verkeersveilige manier ingericht, waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid. Verder is de verkeersdruk op deze interne wegen relatief niet groot en zal bij woningen waar mogelijk worden geparkeerd op eigen terrein.

4.2.7. Parkeren

In het plan dient te worden uitgegaan van de parkeernormering welke gebaseerd is op de CROW publicatie ASVV, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom. Voor de wijk Esse Zoom gelden de volgende uitgangspunten:

- parkeerbeleid: voor het plangebied gelden in principe de maximale parkeerkencijfers zoals opgenomen in de tabellen van de publicatie;
- afbakening onderzoeksgebied en deelgebieden: het plangebied is sterk afgebakend en ten opzichte van de omgeving enigszins geïsoleerd gelegen. Overloop van of naar andere deelgebieden is niet te verwachten;
- definitie onderzoeksgebied: de stedelijkheidsgraad van Nieuwerkerk aan den IJssel is matig stedelijk (100-1500 adressen per vierkante kilometer). Het plangebied Esse Zoom is verder te definiëren als onderdeel van de bebouwde kom.



- plangebied
- ringvaart
- waterkering
- groen / blauwe entree
- laanboombepanting
- fietspad in groene zoom
- wijkgroen
- watergangen
- strakke openbare oever
- zachte openbare ecologische oever
- private oever (tuin)

figuur 10
groen en waterstructuur



Op grond hiervan is de norm, uitgedrukt in parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers per woning (pp/won), als volgt:

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

Van deze normering is 0,3 pp/won bestemd voor bezoekers. Verder wordt waar mogelijk gestreefd naar parkeren op eigen terrein.

De parkeernorm voor het basisonderwijs bedraagt één parkeerplaats per leslokaal voor werknemers. Voor het halen en brengen van kinderen dient bij de uitwerking een afzonderlijke parkeerberekening te worden opgesteld. Hierbij worden de gangbare normen van het CROW gehanteerd. Bij deze berekening wordt ook gekeken naar het dubbel gebruik van parkeerplaatsen voor de in de omgeving gelegen woningen.

Voor het fietsparkeren ten behoeve van het basisonderwijs wordt uitgegaan van de norm van 30 à 40 plaatsen per klaslokaal. Deze dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

4.3. WATER EN GROEN

In figuur 10 is de groen- en waterstructuur aangegeven. Op dit schaalniveau worden vooral uitspraken over groen en water gedaan die van belang zijn voor het plan als geheel.

Het belangrijkste structurerende groen wordt gevormd door de Ringvaart met de waterkering die het hoger gelegen deel van Esse Zoom scheidt van het lager gelegen deel. Daarnaast is in belangrijke mate structurerend de groene entree van de wijk ter hoogte van de rotonde Scheve Overweg overgaand in de laan die de hoofdontsluiting van het woongebied vormt. Het groene beeld van de laan wordt gevormd door de laanboombeplanting, de brede berm en overgaand in de singels.

Zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan verschillen de vier eilanden onderling wat betreft het woonmilieu. Dit komt ook tot uitdrukking in de oevers van de singels. Door de eenheid op het eiland zijn de oevers van een singel aan weerszijden verschillend: hard (beschoeid), zacht (ecologisch) en openbaar versus privé.

Binnen de kaders van dit bestemmingsplan wordt een deel van de inrichting van Groene Zoom mogelijk gemaakt. Het gaat hier om de inrichting van een smalle kavel aan de westzijde van het plan met daarin een doorgaande fietsroute. De route sluit via een bestaand spoorviaduct aan op de bestaande route ten noorden van de spoorlijn.

In oost-westrichting is, gekoppeld aan de langzaam verkeersroute, wijkgroen gedacht waarbinnen speelvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

4.4. WONINGBOUWPROGRAMMA

Het totaal aantal te bouwen woningen binnen het plangebied bedraagt circa 700 woningen.

De gemiddelde dichtheid, berekend over het bruto woongebied, bedraagt 25 woningen per hectare, de dichtheid berekend over het netto woongebied bedraagt 38 woningen per hectare.

Ten aanzien van het kwalitatieve woningbouwprogramma wordt er naar gestreefd de volgende verdeling te realiseren:

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

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

De bestaande woningvoorraad van Nieuwerkerk aan den IJssel is vrij traditioneel. Het meest voorkomende woningtype is het traditionele rijtjeshuis met voor- en achtertuin. Bijzondere woningtypen of bijzondere woonbuurten komen nauwelijks voor. Het planconcept voor Esse Zoom met de verschillende thema's voor de buurten geeft kansen aan de woningvoorraad woningtypes / woonconcepten toe te voegen die niet of nauwelijks voorkomen in de gemeente en inspelen op veranderende woonwensen.

Vanuit de ruimtelijke opzet van het plan waar water een belangrijk element in het plan vormt kunnen waterterraswoningen als typologie enerzijds dit beeld versterken, en anderzijds een bijzondere typologie toevoegen van grondgebonden woningen zonder echte tuin (groot terras aan vergroot water).

Omdat Esse Zoom in belangrijke mate zal moeten voldoen aan de vraag naar woningen voor ouderen zullen naast appartementen ook andere woningtypes voor deze doelgroep moeten worden gerealiseerd. De patiowoning is een voorbeeld van een woningtype dat hier aan voldoet en tevens qua typologie past in een tuinstedelijk planconcept. Deze twee genoemde typologieën zijn slechts een tweetal voorbeelden. Bij de uitwerking en realisatie van het plan kan hier verder op worden ingespeeld.

Fasering

Het woningbouwprogramma dient zich voorts te richten naar het streekplan. Het huidige streekplan voorziet niet in het gehele bouwprogramma, zoals de provincie in haar reactie op de structuurvisie reeds kenbaar heeft gemaakt. Het 'verschil' bedraagt 270 woningen. De partiële herziening van het streekplan binnen 'afzienbare termijn' zal naar verwachting wel ruimte bieden om de laatste 270 woningen in Esse Zoom te kunnen realiseren. Om een gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring aan het bestemmingsplan niet te riskeren wordt dit formele probleem weggenomen door in dit bestemmingsplan een faseringsregeling op te nemen en wel zodanig dat het laatste contingent van 270 woningen eerst vanaf 2007 in ontwikkeling kan worden genomen. Dat verdraagt zich met het geldende inzicht over de woningbouwplanning.

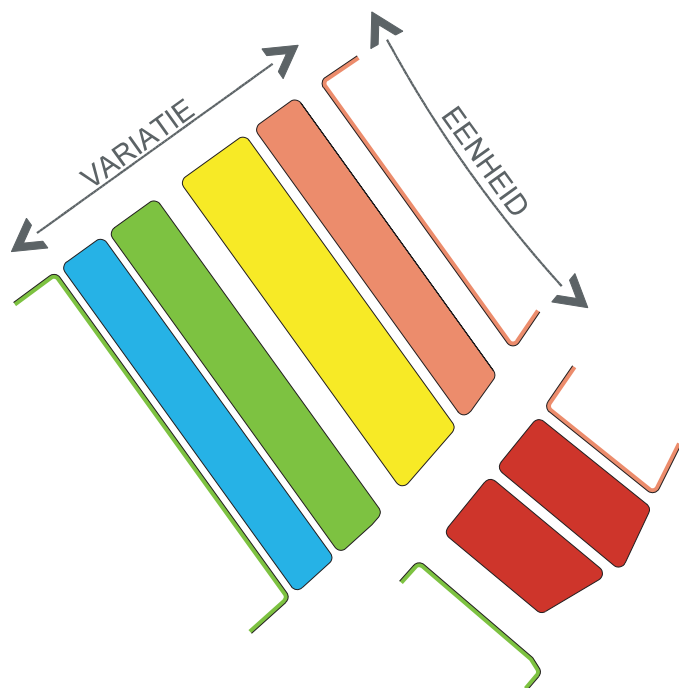
4.5. VOORZIENINGEN

In het plangebied zullen geen winkels worden gerealiseerd. Men is aangewezen op de winkels in de Reigerhof en in Dorrestein, winkelcentra met voldoende aanbod binnen de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel. Ook voor wat betreft culturele en maatschappelijke voorzieningen is de wijk Esse Zoom aangewezen op het bestaande aanbod binnen de gemeente.

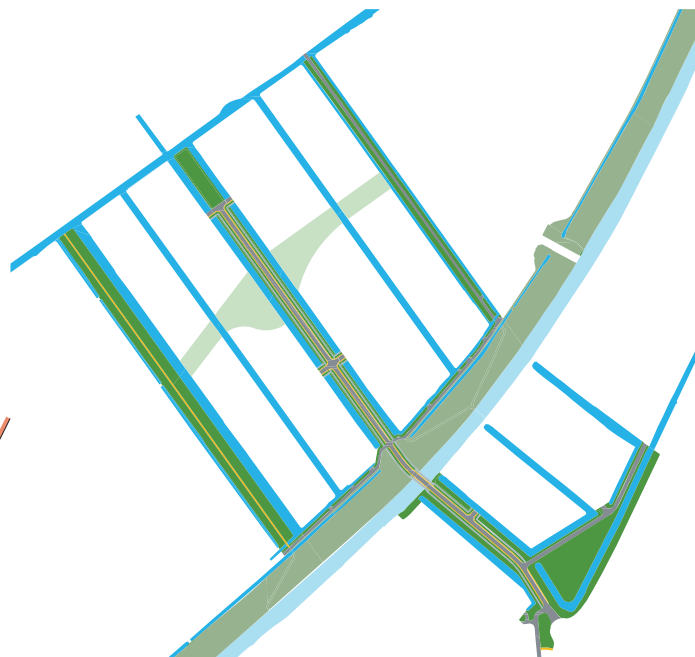
In het plangebied wordt uitgegaan van de realisatie van een brede school. Hierbij gaat het om twee basisscholen van elk acht groepen, een speellokaal, een gemeenschapsruimte, een gymzaal met kleed- en bergruimten en ruimte voor het zogenaamde brede schoolgedeelte. Gedacht wordt aan het bouwen in één of twee lagen en de combinatie met schoolwoningen. Dit houdt in dat een deel van de school zo wordt gebouwd dat deze op de langere termijn op eenvoudige wijze kan worden omgezet naar woningen. Voorwaarde is dat in de definitieve situatie acht lokalen beschikbaar moeten blijven.

In geval van stapeling bedraagt het ruimtegebruik circa 3.500 m² (inclusief buitenruimte). Ingeval van bebouwing in één bouwlaag gecombineerd met permanente woningen boven de school bedraagt het ruimtegebruik circa 5.000 m².

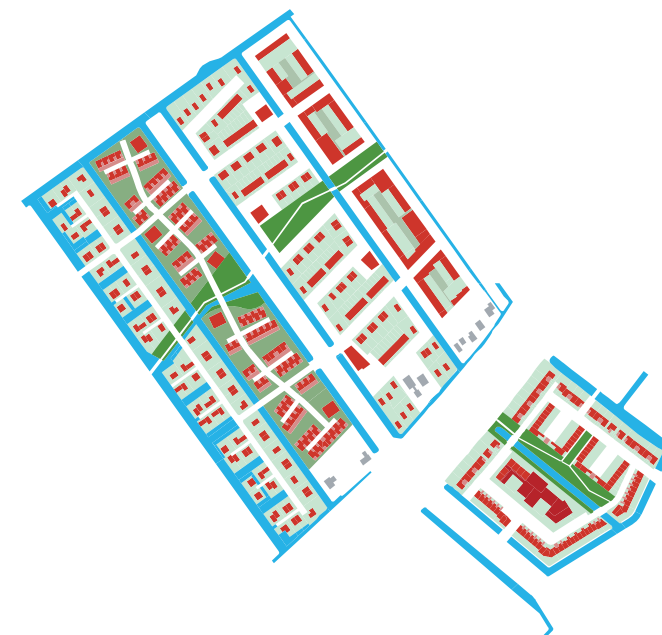
Om in te kunnen spelen op toekomstige wensen en ontwikkelingen is het gewenst planologisch de mogelijkheid open te laten maatschappelijke voorzieningen (sociaal/cultureel) in het woongebied te realiseren, waaronder dagopvang voor geestelijk minder validen (Gemiva).



Ruimtelijke eenheden



Landschappelijk casco



Ruimtelijke patronen

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

5 BEELDKWALITEIT

5.1. INLEIDING

Het te ontwikkelen programma voor Esse Zoom wat betreft woning-differentiatie 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.

5.2. TOEPASSING VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan is opgezet vanuit de ontwerpvisie voor de wijk Esse Zoom als geheel. Hierbij moet het beeldkwaliteitplan niet worden geïnterpreteerd als een dictaat voor degenen die met de uitwerking van het plan worden belast. Het beeldkwaliteitplan dient vooral ter inspiratie, en om de verschillen tussen de woonbuurten voldoende te karakteriseren. Om de feitelijke toetsing van uitwerkingen aan het beeldkwaliteitplan helder neer te zetten zijn de essenties van het beeldkwaliteitplan aan de voorschriften van het bestemmingsplan gekoppeld (bijlage 1).

5.3. STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

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.

5.4. LANDSCHAPPELIJK CASCO

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.

5.5. 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: planden 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.

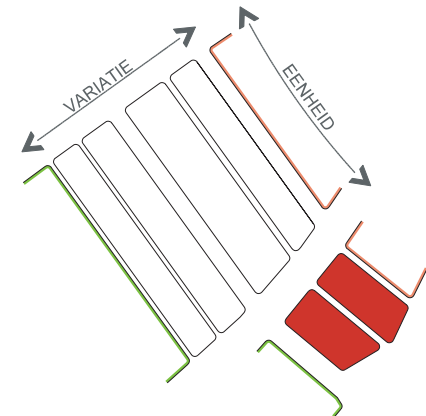
Deze werkwijze biedt de architect de nodige vrijheden. Tegelijkertijd moet ook een impuls worden gegeven aan de eigenheid van elk architectonisch cluster zodat een overtuigende diversiteit tussen de eenheden tot stand komt. Er wordt naar gestreefd om deze impuls tot diversiteit te bereiken met een minimum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

5.6. BEELDKWALITEIT STEDENBOUWKUNDIGE EENHEDEN

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

- thematische verkaveling;
- parkeeroplossingen;
- bouwhoogten;
- architectonische kenmerken;
- materialisering erfafscheidingen;
- kenmerken inrichting openbare ruimte;
- particulier opdrachtgeverschap.

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. De stedenbouwkundige eenheden worden in de paragrafen 5.6.1 tot en met 5.6.5 omschreven.



figuur 12
Esse Zoom Hoog

5.6.1. Esse Zoom Hoog (figuur 12)

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 inpasning 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.

Beschrijving beeldkwaliteit

Thematische verkaveling

- wonen aan het water

Particulier opdrachtgeverschap

- eventueel

Parkeeroplossingen

- parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein en collectieve binnenterreinen
- parkeren voor de school en bezoekersparkeren op geconcentreerde plekken in de openbare ruimte

Bouwhoogten

- algemeen: woningen in 2/3 bouwlagen met kap
- accenten in 4 bouwlagen ten behoeve van appartementen mogelijk (in bouwplan te bepalen)

Architectonische kenmerken

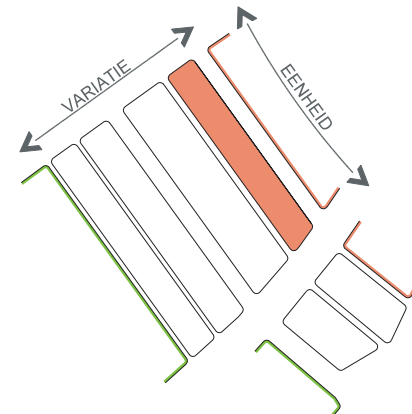
- bijzondere en/of verlopende kapvormen
- architectonische eenheid in woningen en schoolbebouwing

Materialisering erfafscheidingen

- geen gebouwde erfafscheidingen bij woningen aan het water
- collectieve steigers aan het water
- erfafscheidingen bij zijgevels woningen als groene schermen

Kenmerken inrichting openbare ruimte

- traditionele inrichting woonstraat met parkeren en voetpaden
- openbare oevers beschoeid, overgaand in ecologische oevers
- boombeplanting in rijen volgens de oorspronkelijke kavelstructuur



figuur 13
binnentuinenbuurt

5.6.2. Binnentuinenbuurt (figuur 13)

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.

Beschrijving beeldkwaliteit

Thematische verkaveling

- traditionele bouwblokken

Particulier opdrachtgeverschap

- geschikt om delen (bouwblokniveau) door middel van collectief opdrachtgeverschap (bijvoorbeeld woongroep) te realiseren

Parkeeroplossingen

- parkeren zoveel mogelijk op collectieve binnenterreinen, hoofdtoegang collectieve binnenterreinen via poort in bebouwing, bezoekersparkeren op geconcentreerde plekken in de openbare ruimte

Bouwhoogten

- algemeen: woningen in 2/3 bouwlagen, eventueel met kap
- accenten in 4 bouwlagen ten behoeve van appartementen mogelijk (in bouwplan te bepalen)

Architectonische kenmerken

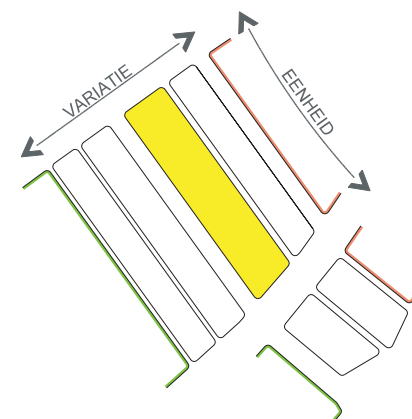
- bijzondere en/of verlopende kapvormen

Materialisering erfafscheidingen

- erfafscheidingen van dezelfde bouwmaterialen als de voor- en/of zijgevels van woningen

Kenmerken inrichting openbare ruimte

- geminimaliseerde bakstenen woonpaden, m.u.v. hoofdontsluiting
- openbare oevers met grasgazons en grastaluds, beschoeide oevers
- boombeplanting in rijen langs woonpaden en watergangen



figuur 14
zuid- en oevertuinenbuurt

5.6.3. Zuid- en Oevertuinenbuurt (figuur 14)

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.

Beschrijving beeldkwaliteit

Thematische verkaveling

- middendeel: strokenverkaveling
- zijkanten met twee-onder-een-kapwoningen met tuinen aan het water en appartementen met oost-westoriëntatie

Particulier opdrachtgeverschap

- binnen de kaders van het beeldkwaliteitplan kunnen twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen langs de singels door middel van individueel opdrachtgeverschap worden gerealiseerd

Parkeeroplossingen

- parkeren bij strokenbouw, haaks op ontsluitingswegen
- parkeren bij appartementen geconcentreerd op aparte terreinen en op openbare plaatsen, haaks op de ontsluitingswegen
- parkeren bij twee-onder-een-kapwoningen op eigen terrein

Bouwhoogten

- grondgebonden woningen in 2 bouwlagen
- appartementen in 3 bouwlagen met accenten in 4 bouwlagen

Architectonische kenmerken

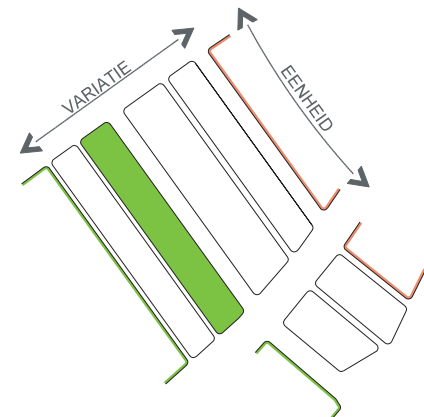
- lessenaarsdaken met een flauwe dakhelling (bijvoorbeeld 10°)

Materialisering erfafscheidingen

- schermen van gevlochten wilgentenen

Kenmerken inrichting openbare ruimte

- gazons met ruimte voor speel- en verblijfsplekken
- boombeplanting in rijen langs straten en paden
- private oevers



figuur 15
landschapstuinbuurt

5.6.4. Landschapstuinbuurt (figuur 15)

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.

Beschrijving beeldkwaliteit

Thematische verkaveling

- alle privé buitenruimten worden in de bouwvolumes opgenomen
- overige ruimte: óf verharde óf groene openbare ruimte
- twee woningtypes: appartementen in stadsvilla's (met portiek, dus géén galerij of corridor) en grondgebonden patiowoningen

Particulier opdrachtgeverschap

- zeer geschikt voor collectief opdrachtgeverschap op kleine schaal (enkele patiowoningen)

Parkeeroplossingen

- patiowoningen: onder carports binnen het eigen bouwvolume;
- appartementen: gebouwde voorzieningen of in kleine concentraties op maaiveld, alsmede haaks op de woonstraten;

Bouwhoogten

- patiowoningen in één bouwlaag
- opbouw (één bouwlaag) aan de noordzijde van de patio's mogelijk
- appartementen in kleinere volumes (3 tot 5 bouwlagen)

Architectonische kenmerken

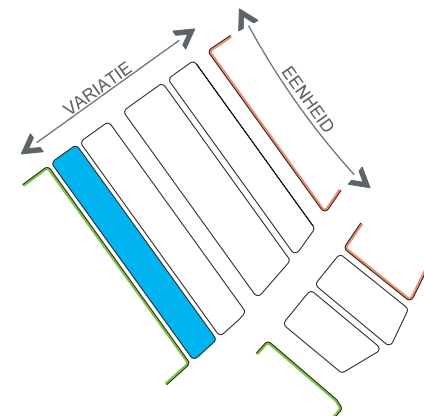
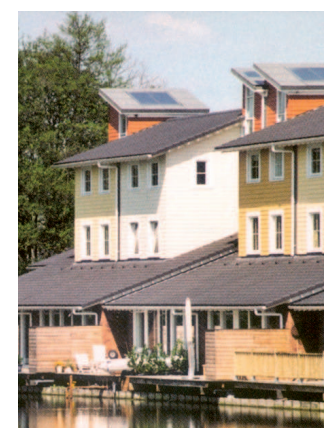
- platte daken
- plastische gevels door loggia's
- diepliggende of uitstekende raampartijen
- grote dakoverstekken;

Materialisering erfafscheidingen

- in principe geen erfafscheidingen

Kenmerken inrichting openbare ruimte

- geaccidenteerd terrein, boomgroepen en solitaire bomen
- ecologische oevers



figuur 16
vrije tuinenbuurt / waterbuurt

5.6.5. Vrije Tuinenbuurt / waterbuurt (figuur 16)

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.

Beschrijving beeldkwaliteit

Thematische verkaveling

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.

Particulier opdrachtgeverschap

- voor delen van de buurt is een grotere vrijheid voor architectuur mogelijk (individueel opdrachtgeverschap vrije kavels)

Parkeeroplossingen

- bewonersparkeren op eigen terrein
- bezoekersparkeren langs de ontsluitingsweg

Bouwhoogten

- woningen in 1 of 2 bouwlagen

Architectonische kenmerken

- zadeldaken met een steile dakhelling (50°/ 55°) of tentdaken met een dakhelling van tenminste 30°

Materialisering erfafscheidingen

- erfafscheidingen van levend materiaal: hagen, begroeide gaashekken en draadrasters

Kenmerken inrichting openbare ruimte

- groene wegbermen
- private oevers

5.7. REALISERINGSPROCES

Het gekozen onderscheid tussen landschappelijk casco en stedenbouwkundige eenheden en de heldere begrenzing tussen casco en eenheden (en eenheden onderling) vormen goede uitgangspunten voor het ontstaan van diversiteit die daadwerkelijk te ervaren is.

Garanties voor kwaliteit bieden deze uitgangspunten echter nog niet. Cruciaal zijn daarom de coördinatie van het bouwplanproces en de architectenkeuze. Het is gewenst een supervisor in te schakelen die in beide een belangrijke rol speelt.

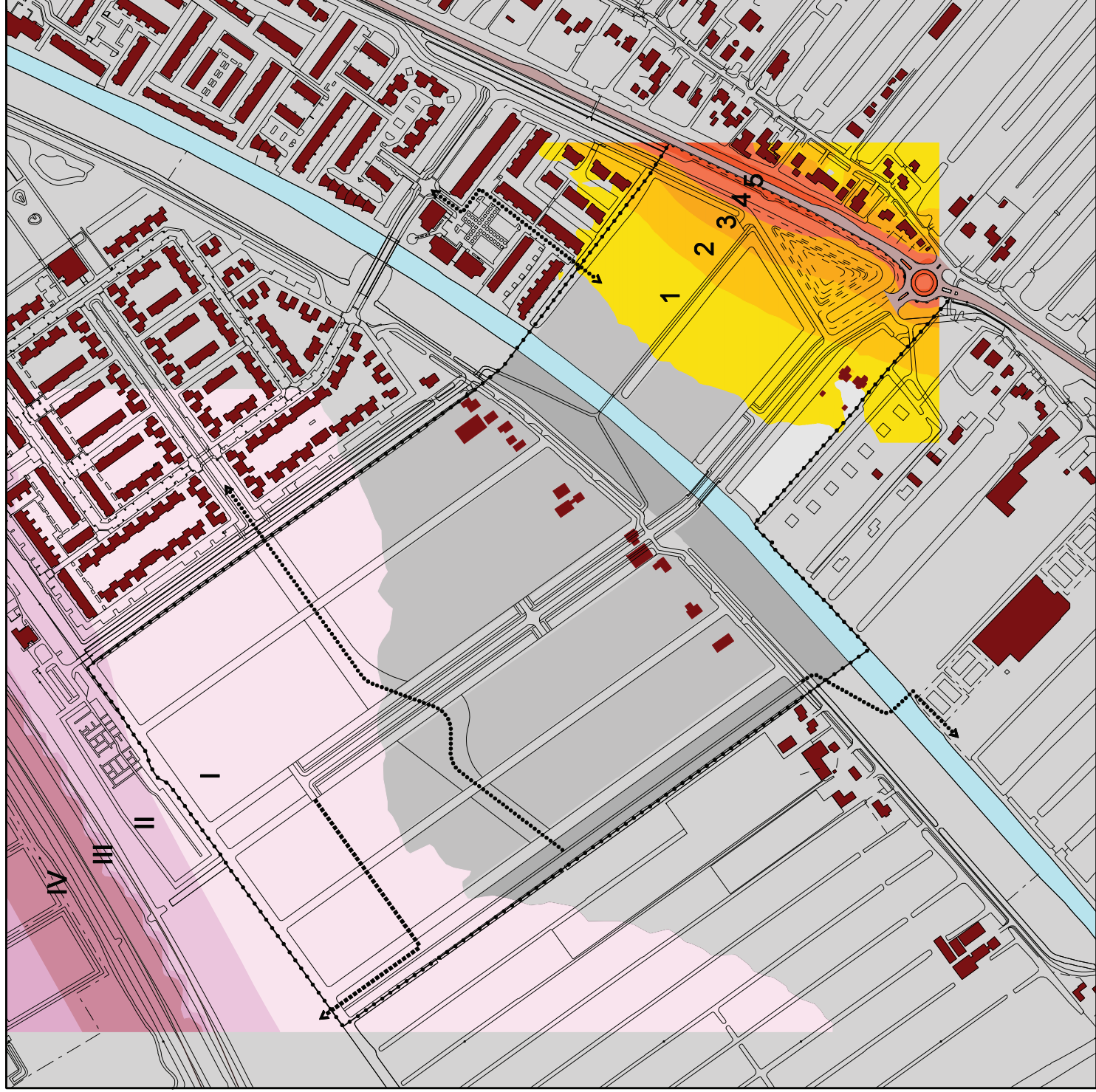
Nadat de architecten zijn geselecteerd, worden enkele bijeenkomsten georganiseerd (ter afstemming), waarin onder leiding van de supervisor gezamenlijk een aantal beeldkwaliteitsaspecten wordt vastgelegd. De schetsplanfase van het bouwplanproces en het beeldkwaliteitsplan worden als het ware in elkaar geschoven.

De belangrijkste voordelen hiervan zijn:

- de kwaliteiten van de architect worden optimaal benut (voor de verrijking van het plan als geheel);
- realisme (architecten zijn in staat vooraf een inschatting te maken van het evenwicht tussen ambities en financiële beperkingen);
- motivatie van architecten om de kwaliteiten van hun plan tot het eind te verdedigen;
- de mogelijkheid om de architecten aan te spreken op hun eigen uitgangspunten.

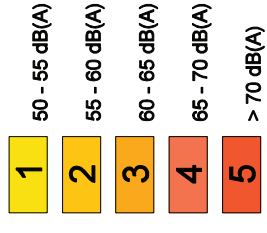
Op deze manier committeert niet alleen de architect zich aan het beeldkwaliteitsplan. Via de architect wordt ook de opdrachtgever (projectontwikkelaar) in de kwaliteits- en karakteristiekbepaling betrokken. Het markttechnische aspect van de afzetbaarheid speelt dus vanaf het eerste moment een rol.

De supervisor houdt een belangrijke rol als het gaat om de algehele kwaliteitsbewaking. De rolverdeling tussen de supervisor en de welstandscommissie moet vooraf duidelijk en transparant worden vastgelegd. Met deze werkwijze is het mogelijk het plan fasegewijs te realiseren én de gewenste ruimtelijke en architectonische samenhang te garanderen.

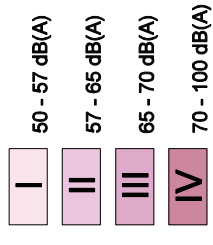


plangebied

geluidbelastingen vrije veld wegverkeerslawaai



geluidbelastingen vrije veld spoorweglawaai



figuur 17
belemmeringen



6 MILIEU

In dit hoofdstuk zijn de voor dit plan relevante aspecten beschreven ten aanzien van het zogeheten 'grijze en groene milieu'. Eveneens zijn de uitgevoerde milieu-onderzoeken beschreven. In figuur 17 zijn de relevante belemmeringen afgebeeld, zoals geluidszones.

6.1. BEDRIJVEN

De aanwezigheid van bedrijven in en rond het plangebied is onderzocht. Buiten het plangebied en langs de 's-Gravenweg is een aantal bedrijven gelegen, waaronder een exportslachterij. De invloed van deze bedrijven strekt zich niet uit tot het plangebied.

6.2. GELUIDHINDER WEGVERKEER

6.2.1. Wettelijk kader

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient voor de wegen die op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) een geluidszone kennen, onderzoek te worden verricht naar de omvang van het verkeerslawaaï. Dit onderzoek dient uit te wijzen wat de aanwezige of te verwachten geluidsniveaus zijn of zullen zijn voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen.

6.2.2. Geluidzones

In hoofdstuk VI, "Zones langs wegen", van de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een zone aan weerszijden van de weg waarbinnen een akoestisch onderzoek verplicht is. Geen zone hebben wegen:

- die gelegen zijn binnen een woonerf;
- die een maximumsnelheid van 30 km/uur kennen;
- waarvan vaststaat dat de geluidbelasting op 10 m uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt, op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). Hier is sprake van stedelijk gebied en een weg met twee rijstroken zodat de zonebreedte aan weerszijden van de weg 200 m bedraagt.

6.2.3. Hogere grenswaarden

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan kunnen hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in acht worden genomen. Gedeputeerde staten dienen deze hogere waarden vast te stellen voorafgaand aan de vaststelling van het betreffende bestemmingsplan door de gemeenteraad. Gedeputeerde staten kunnen hogere waarden vaststellen gebaseerd op artikel 82a of 83 van de Wgh, omdat in het onderhavige project sprake is van een nieuwe situatie vanwege de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone langs een weg. Vaststelling van een hogere waarde is alleen mogelijk indien geluidreducerende maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting van de gevel tot 50 dB(A), niet doelmatig zijn of bezwaren ontmoeten van verkeerskundige, stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

6.2.4. Ontheffingscriteria

Gelet op lid 1 van artikel 83 van de Wgh kan vaststelling van een hogere waarde plaatsvinden vanwege nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom. Toepassing van artikel 83 van de Wgh geschiedt mogelijkerwijs bij ten minste één van onderstaande criteria:

- opnemingsplan in een dorps- of stadsvernieuwingsplan;
- een doelmatige akoestische afscherming voor andere woningen, minimaal de helft van het aantal dat afschermt, of voor andere gebouwen of geluidgevoelige objecten, zoals bedoeld in artikel 4 en 7, eerste lid van het Bgw.

De doelmatige akoestische afscherming moet een reductie van meer dan 3 dB teweegbrengen. De mate van afscherming wordt bepaald voor woningen middenachter de afschermende bebouwing, midden op de gevel, halverwege de bouwlaaghoogte, en halverwege de gevelbreedte van de betreffende woning.

Bij nog niet geprojecteerde woningen en een verzoek om een hogere waarde boven de 55 dB(A) zullen GS, gelet op artikel 3 van het Besluit geluidhinder wegverkeer (Bgv), waarborgen eisen dat de geluidgevoelige verblijfsruimten, zoveel als mogelijk, aan de geluidluwe gevel worden gesitueerd.

Dit geldt eveneens voor balkons, tuinen en andere bij de woning behorende buitenruimten, voor zover bestemd als verblijfsruimten. Van deze bepaling kan echter worden afgeweken bij zwaarwegende overwegingen vanuit het oogpunt van stedenbouwkunde of volkshuisvesting.

6.2.5. Maximale ontheffingswaarden

In de Wgh wordt de systematiek gehanteerd van een wettelijke voorkeursgrenswaarde en een ontheffingswaarde (ten hoogste toelaatbare 'hogere waarde'). De voorkeursgrenswaarde voor woningen binnen de zone langs een weg is 50 dB(A), onafhankelijk van de situatie van de woning of de weg. De in de volgende tabel vermelde "ten hoogste toelaatbare geluidbelastingen" (grenswaarden) gelden voor de gevels van een woning.

Tabel: Grenswaarden voor gevels van woningen

<i>situatie woning c.q. weg</i>	<i>buitenstedelijk gebied</i>	<i>stedelijk gebied</i>
gelet op art. 82, lid 1, en 82a, lid 1, Wgh	50 dB(A)	55 dB(A)
gelet op art. 83, lid 1, Wgh en art. 2 Bgw, anders dan onderstaand	55 dB(A)	60 dB(A)
nog te projecteren langs aanwezige weg	n.v.t.	65 dB(A)
aanwezig of in aanbouw langs nog te projecteren weg	60 dB(A)	65 dB(A)

Niet als gevel wordt aangemerkt een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 35 dB(A). De geluidbelasting van deze zijde, of uitwendige scheidingsconstructie, is dientengevolge niet gebonden aan een maximum. De geluidbelasting van de overige gevels mag dan niet hoger zijn dan toegestaan.

Bij wet van 9 november 1998, Stbl. 660, is de definitie van het begrip gevel gewijzigd. Niet als gevel worden aangemerkt:

- een zogeheten *blinde* gevel (zonder beglazing);
- een zogeheten *dove* gevel (zonder te openen delen);
- de geluidwalzijde van een geluidwalwoning;
- een constructief met de woning verbonden geluidscherm.

De karakteristieke geluidwering van het geluidscherm tezamen met de karakteristieke geluidwering van de eigenlijke uitwendige scheidingsconstructie moet ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 35 dB(A).

Ontheffingscriterium voor woningen van de eerstelijnsbebouwing (meest nabij de weg liggend) kan zijn: vervulling van een doelmatige akoestische afscherming voor andere woningen. Een ontheffing tot 65 dB(A) voor de onderhavige locatie kan worden verleend, mits bron- en overdrachtsmaatregelen overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard en de eerstelijnsbebouwing een voldoende doelmatige afscherming vormt voor de achterliggende bebouwing.

6.2.6. Uitgangspunten

Het plangebied in de huidige situatie bestaat uit grasland, doortrokken met slootjes. De Ringvaartdijk heeft een zeer geringe hoogte en flauw hellend talud. De ontsluitingswegen Waterschapsweg en 's-Gravenweg sluiten ter plaatse van de rotonde Scheve Overweg aan op de N219. De N219 ligt circa 0,5 m. boven het omringende maaiveld, telt 2 rijstroken en heeft nu een wegdekverharding van dicht asfaltbeton. De geluidwal met scherm loopt tot net voorbij de bestaande bebouwing.

Verkeergegevens

Voor de N219 zijn de etmaalintensiteiten in 2012 bekend uit de geluidniveaukaart. Eveneens volgt hieruit dat de autonome groei voor de N219 als hoofdweg 2% is. De procentuele uurintensiteiten voor de dag- en nachtperiode zijn gebaseerd op tellingen voor telpunt FO 001 gedaan begin mei 2002.

Tabel: Verkeersgegevens N219

wegvak	etmaalintensiteit (= 100 %)		periode	uurin- tensi- teit	verdeling 2015		
	2012	2015		%	lv	mv	zv
Capelle a/d IJssel– Kerklaan	17.300	18.359	dag	6,35	90	7	3
			nacht	1,03	90	7	3

Verkeersmodel

De SRM-2 berekeningen zijn verricht met Geonose versie 4.03. Hiervoor zijn bij de modellering van de 3 verkeersvarianten onder andere de onderstaande karakteristieken gehanteerd:

- Op de rotonde Scheve Overweg en wegdelen 100 m voor en na deze rotonde is gerekend met een snelheid van 50 km/h;
- Voor de wegdekverharding 'stil asfalt' is gerekend met ZOAB en D-ZOAB;
- De gekozen bodemfactor voor de akoestische hardheid is 1 (zacht) voor het buitengebied en 0 (hard) voor de bodemgebieden. Dat wil zeggen dat de bodem overal als 'zacht' wordt beschouwd, behalve ter plaatse van wegen en water.

6.2.7. Rekenresultaten

Etmaalwaarde en rekenmethode

Bij de berekeningen voor de etmaalwaarde met betrekking tot een weg wordt onderscheid gemaakt tussen de dag- of nachtwaarde. De etmaalwaarde met betrekking tot een weg is de hoogste van de volgende twee waarden:

- De waarde van het equivalente geluidniveau over de periode 07.00-19.00 uur (dag);
- De met 10 dB(A) verhoogde waarde van het equivalente geluidniveau over de periode 23.00-07.00 uur (nacht).

Voor de vaststelling van de geluidbelasting geldt, gelet op artikel 102 van de Wgh, de regeling "Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawai 2002", kortweg RMW2002.

Conform artikel 3 lid 1 van dit voorschrift vindt de berekening plaats met standaardrekenmethode II. Het eindresultaat van de berekeningen wordt afgerond conform artikel 5, eerste lid van deze regeling.

Aftrek RMW2002

De ingevolge artikel 103 van de Wgh toe te passen aftrek op de waarde van het equivalente geluidniveau, vanwege een weg, op de gevel van woningen of andere geluidgevoelige objecten is vermeld in artikel 6 van het RMW2002. In artikel 6, onder a, is de aftrek 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt. Voor de overige wegen is de aftrek 5 dB. De aftrek voor stukken weg met 50 km/h is derhalve 5 dB en voor de wegdelen met 80 km/h is dit 2 dB. Deze aftrek mag alleen worden toegepast bij de berekening en meting van de geluidbelasting van de gevel.

Rekenresultaten

Voor de 5 ontvangpunten en gridpunten op 8 m hoogte zijn voor elk van de 3 verkeersvarianten berekeningen uitgevoerd. De 3 verkeersvarianten zijn:

1. 50/80 dicht asfaltbeton (Dab) (0-variant): snelheden 50 en 80 km/h en wegdek dicht asfalt beton;
2. 50/80 stil asfalt op 80: snelheden 50 en 80 km/h en wegdek stil asfalt (zeer open asfaltbeton (Zoab) en dubbellaags Zoab (Dzoab);
3. 50 Dab: snelheid overal 50 km/h en wegdek Dab.

Voor het plangebied is ook zonder bebouwing en op 5 m hoogte de invloed van de verschillende verkeersvarianten nagegaan. De referentievariant (oftewel de nul-variant) is de verkeersvariant "50/80 Dab" (variant 1 als hiervóór bedoeld).

De verkeersvariant "50/80 stil asfalt op 80" (variant 2) doet met een wegdekverharding van Zoab en DZoab de 50 dB(A)-contour respectievelijk circa 35 m en 50 m opschuiven richting Schiellandweg.

De grootste gunstige invloed heeft echter verkeersvariant "50 Dab" (variant 3), waarbij de 50 dB(A)-contour circa 70 m opschuift richting Schiellandweg.

Voor de achterliggende bebouwing wordt gestreefd naar een geluidsbelasting op de gevel van de eerste 3 bouwlagen, die kleiner of gelijk is dan 50 dB(A) oftewel de voorkeursgrenswaarde. Dientengevolge is voor de resultaten van de contourlijnenberekening een rekengrid op 8 m boven maaiveld maatgevend.

6.2.8. Toetsing aan de Wet geluidhinder

De nachtperiode is maatgevend en de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 65 dB(A) van de gevel van de eerstelijsbebouwing wordt nergens overschreden.

Voor een optimale geluidssituatie voor de achterliggende bebouwing dient de eerstelijsbebouwing parallel aan de Waterschapsweg te liggen. Een bouwhoogte van tenminste 9 m is toereikend om een reductie van tenminste 3 dB te realiseren op alle achtergelegen gebouwen met een hoogte van 3 bouwlagen. Aan het ontheffingscriterium wordt derhalve voldaan. Verlenging van de bestaande wal met scherm is niet noodzakelijk.

6.2.9. Conclusie en resultaat onderzoek

Voor de geluidbelastingen is de verkeerssituatie "50 Dab", met overal een snelheid van 50 km en het referentiewegdek van dicht asfaltbeton, het meest gunstig. Een uitstekend alternatief is twee- of dubbel-luugs Zoab op de wegdelen waar 80 km/h is toegestaan. In het model zijn dit de wegdelen die verder dan 100 m van de rotonde Scheve Overweg liggen. Bij elke verkeersvariant is de geluidbelasting van de eerstelijsbebouwing kleiner dan 65 dB(A). De eerstelijsbebouwing dient gesloten te zijn en parallel te lopen aan de Waterschapsweg. Er wordt vanuit gegaan dat deze eerstelijsbebouwing een voldoende afschermende werking heeft voor het achterliggend gebied.

Realisatie van de wijk Esse Zoom is, gelet op de Wgh, zonder meer mogelijk. Een snelheidverlaging tot 50 km/h op korte termijn en het aanbrengen van 'stil asfalt' in de nabije toekomst garanderen een nog betere akoestische kwaliteit, maar zijn niet noodzakelijk.

Voor de geprojecteerde woningen met een geluidbelasting boven de 50 dB(A) op de gevel hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 16 september 2005 hogere grenswaarden vastgesteld. Bijlage 2 van de voorschriften bevat een afschrift van dit besluit.

6.3. INDUSTRIELAWAAI

In de omgeving van het plangebied zijn bedrijven gesitueerd. De zoning in de zin van de Wet geluidhinder vanwege deze bedrijven is gelegen buiten het plangebied. Bij de planvorming hoeft hiermee geen rekening te worden gehouden.

6.4. SPOORWEGLAWAAI

In het plangebied zelf zijn geen spoorverbindingen aanwezig. In de omgeving van het plangebied ligt de bestaande spoorweg Utrecht-Rotterdam.

Uitgangspunten

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 4 Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs, uitvoeringsbesluit van de Wet geluidhinder) iedere spoorlijn in beschouwing te worden genomen. De spoorwegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waar binnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De zone van de spoorlijn door Nieuwerkerk aan den IJssel bedraagt 600 meter in 2015.

De gevolgde rekenmethode voor het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer is conform de Standaard Rekenmethode II van het Reken- en Meetvoorschrift Railverkeerslawaaï 1996, volgens artikel 102 van de Wet geluidhinder.

De berekening van de geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer moet worden gebaseerd op de etmaalintensiteit die binnen 10 jaar wordt verwacht. Uitgegaan is van de prognose van 2010-2015 (v6/02) die is weergegeven in Aswin.

Berekende geluidsbelasting

Om een indruk te geven van de verwachte geluidsbelasting als gevolg van het railverkeer zijn de 70 dB(A), 65 dB(A) en 57 dB(A) contouren op 5 meter hoogte bepaald. De 57 dB(A) contour eindigt ongeveer bij het zuidelijkste punt van de bouwlocatie.

De voorkeursgrenswaarde voor woningen is 57 dB(A). De contouren zijn berekend op 5 meter boven maaiveld. Uit de berekende contouren blijkt dat er maatregelen genomen moeten worden. De Wgh stelt dat eerst bronmaatregelen genomen moeten worden alvorens maatregelen in het overdrachtsgebied genomen worden. Maatregelen aan de bron (de treinen) zijn echter niet mogelijk. Maatregelen in het overdrachtsgebied zijn wél mogelijk. Een geluidsscherm naast het spoor zal de geluidsbelasting reduceren. Mogelijk kan worden volstaan met het doortrekken van het bestaande scherm in westelijke richting. Eén en ander hangt mede af van de te realiseren bebouwing: woningen, scholen, instellingen, kantoren of bedrijven etc.

Ter indicatie is een berekening met schermen van twee meter hoog uitgevoerd (de aanwezige schermen langs het spoor zijn in westelijk richting doorgetrokken). De geluidsbelasting in de wijk daalt hiermee aanzienlijk, maar de hoeveelheid hangt af van de lengte dat het scherm in westelijk richting wordt doorgetrokken. Alleen voor bebouwing langs het spoor is dan een hogere grenswaarde procedure met eventuele gevelmaatregelen nodig.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 7 lid 1 Bgs, bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor woningen 57dB(A). Op grond van artikel 8 Bgs kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde vaststellen. Deze waarde bedraagt ten hoogste 70 dB(A). De hogere waarde wordt alleen toegestaan indien het bouwplan overeenkomt met artikel 8 lid 3.

Bij het vaststellen van de hogere waarde dient volgens artikel 13 Bgs voor woningen het geluidsniveau in de woning niet meer te bedragen dan 37 dB(A).

Conclusies

De geluidsbelasting ten gevolge van railverkeerslawaai aan de verschillende woningen bedraagt meer dan de voorkeursgrenswaarde. Maatregelen in het overdrachtsgebied zijn noodzakelijk. Ter voldoening aan de voorkeursgrenswaarde wordt gekozen voor een twee meter hoog scherm van voldoende lengte langs het spoor.

6.5. LUCHTKWALITEIT

In het kader van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de planvorming. Doel van het onderzoek is om met het oog op de nabijgelegen verkeerswegen N219, Waterschapsweg, Verbindingsweg en de nieuwe ontsluitingsweg, inzicht te geven in de luchtkwaliteitsaspecten in de peiljaren 2005, 2010 en 2015 binnen het plangebied. Tevens is de invloed van de verkeersaantrekkende werking van het plan hierbij betrokken.

In dit verband heeft onderzoek plaatsgevonden naar de immissiegetallen ten aanzien van de in het besluit genoemde stoffen zoals stikstofdioxide (NO_2), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM_{10}), ozon (O_3) en benzeen (C_6H_6), SO_2 en benzo (a)pyreen.

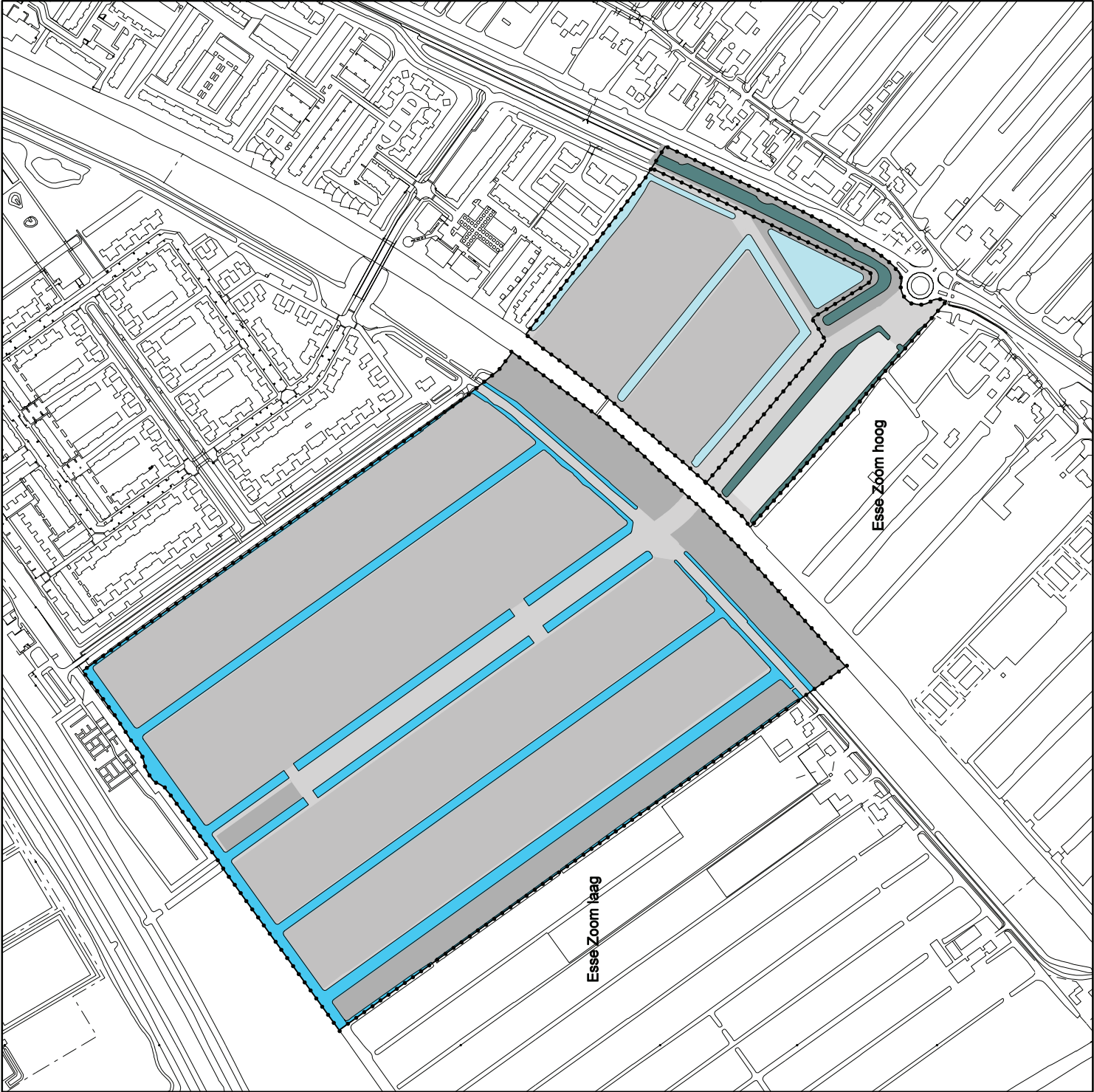
De berekende waarden zijn getoetst aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 dat op 5 augustus 2005 van kracht is geworden. Hierbij is rekening gehouden met de Meetregeling 2005, welke gelijktijdig met genoemd besluit van kracht is geworden. Op plaatsen binnen het plangebied die beschouwd kunnen worden als werkplek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet van toepassing. Voorts is rekening gehouden met de brief (kenmerk DGWM/2005/9110 d.d. 27 juli 2005) van de provincie Zuid-Holland, waarin de provincie haar beleid aangeeft ten aanzien van de luchtkwaliteitsproblematiek.

De onderzoeksopzet en -resultaten zijn beschreven in de Rapportage inzake de luchtkwaliteit bestemmingsplan Esse Zoom te Nieuwerkerk aan den IJssel (Cauberg-Huygen, nr. 2004.0758-7, herziene versie van 26 september 2005).

De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

T.a.v. Stikstofdioxide (NO_2)

Ter plaatse van het project zijn ten gevolge van de beschouwde wegen geen overschrijdingen geconstateerd met betrekking tot de jaargemiddelde grenswaarde. De uurgemiddelde grenswaarde wordt geen enkele keer overschreden.



Esse Zoom hoog

peilgebied -2.45 m N.A.P.



oppervlakte plandeel



55800 m²

watgangen nieuw

9340 m²

percentage nieuw

16.7 %

peilgebied -2.20 m N.A.P.



oppervlakte plandeel



25620 m²

watgangen nieuw

7030 m²

percentage nieuw

27.4 %

Esse Zoom laag



oppervlakte plandeel



261470 m²

watgangen nieuw

34880 m²

percentage nieuw

13.3 %

figuur 18
watgangen nieuw



0 100 200 300 400 500 M

T.a.v. fijn stof (PM_{10})

Ter plaatse van het project zijn ten gevolge van de beschouwde wegen geen overschrijdingen geconstateerd met betrekking tot de jaargemiddelde grenswaarde. De 24-uurgemiddelde grenswaarde wordt wel vaker overschreden dan de toegestane 35 keer per jaar. Het maximaal aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde (37 maal) wordt in het peiljaar 2010 op 5 m uit de weg overschreden. De achtergrondconcentratie is hierin de maatgevende factor, 29 maal in 2010.

T.a.v. overige stoffen (Benzeen, SO_2 , CO en BaP)

Voor de overige stoffen waaraan grenswaarden worden gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn geen overschrijdingen geconstateerd.

Algehele conclusie

De verkeersaantrekkende werking van het project heeft in alle peiljaren geen significante invloed op de luchtkwaliteit. De verwachting is dat op termijn als gevolg van maatregelen op Rijks- en provinciaal niveau de daggrenswaarde ten aanzien van fijn stof in het onderzoeksgebied niet meer zal worden overschreden. Bouwen op deze locatie zal dus niet leiden tot nieuwe saneringssituaties. Geconcludeerd wordt dan ook dat er voor de bouwlocatie geen sprake is van een onverantwoorde ruimtelijke ontwikkeling.

6.6. BODEMKWALITEIT

Op grond van het huidige rijks- en provinciaal beleid dienen bij de planvorming de huidige bodemkwaliteit te worden onderzocht om te bezien of deze geschikt is voor het realiseren van de ontwikkelingen. De onderzoeksresultaten zullen hier worden beschreven.

Vanwege het vermoeden van de aanwezigheid van gedempte sloten in het gebied Esse Zoom Hoog heeft inspectie plaatsgevonden van twee percelen naast het reeds bebouwde Esse Hoog. Na een visuele inspectie met behulp van proefsleuven heeft er ook een volledig bodemonderzoek (chemisch/fysisch) plaatsgevonden. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de voormalige sloten ernstig verontreinigd zijn en voor bebouwing gesaneerd moeten worden.

Saneringsplan

Op grond van bovenstaande conclusie is een saneringsplan opgesteld, met als doel om de noodzakelijke saneringsmaatregelen te beschrijven voor de aangetoonde verontreinigingen. Uitgangspunt hierbij is dat de verontreiniging conform de Wet bodembescherming wordt gesaneerd tot een situatie die geschikt is voor de bodemgebruiksvorm I, te weten wonen en intensief gebruik (openbaar) groen.

De wijze van saneren is beschreven in de rapportage "Saneringsplan Esse Zoom Hoog te Nieuwerkerk aan den IJssel" (Arnicon, nr. P05-224-P van juni 2005). In deze rapportage wordt ingegaan op de verontreinigingssituatie, de gekozen saneringsvariant, de voorbereidingen voor de sanering en de uitvoering ervan, alsmede op de milieukundige begeleiding en de veiligheid. Bij de rapportage behoort een aanvulling met kenmerk P05-224-P/wg9 van 19 augustus 2005.

De aanpak van de sanering is vooraf besproken tussen de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel en het bevoegd gezag, de provincie Zuid-Holland. Gedeputeerde staten hebben op 21 oktober 2005 met het saneringsplan ingestemd.

De essentie van het saneringsplan is dat de mobiele verontreiniging met minerale olie volledig (multifunctioneel) zal worden gesaneerd (tot de streefwaarde). Met betrekking tot de immobiele verontreiniging heeft de gemeente gekozen de gedempte sloten te saneren volgens de isolatievariant. De verontreiniging wordt daarbij voldoende geïsoleerd van de leeflaag.

6.7. WATERHUISHOUDING

In onderstaande paragrafen wordt de toekomstige waterhuishouding in het plangebied beschreven. Van de toekomstige waterstructuur zijn de volgende punten nader uitgewerkt: bodem, maaiveld, grondwater, oppervlaktewatersysteem, waterkwaliteit, riolering, het effect van de toename van het verharde oppervlak en de relatie met de waterkwaliteit in Groene Zoom. In figuur 18 is de toekomstige waterhuishoudkundige situatie weergegeven.

6.7.1. Maaiveld

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal ophoging plaatsvinden. Het hoogheemraadschap geeft aan dat de drooglegging in het plangebied ongeveer 1,3 meter zal moeten bedragen. Gezien de grondsoort en de bodemopbouw zal dit in de praktijk lastig te realiseren zijn. Met name in Esse Zoom Hoog zal weinig ophoging mogelijk zijn.

De gemeente streeft voorlopig voor Esse Zoom Laag naar een drooglegging van 1,1 meter en voor Esse Zoom Hoog naar een drooglegging van 1,0 meter.

6.7.2. Grondwater

In de toekomstige situatie zal het oppervlaktewaterpeil in Esse Zoom Hoog met 0,25 m worden verlaagd tot NAP-2,45m. Daarnaast zal door toename van verhard oppervlak minder hemelwater inzijsen in de bodem. Verwacht wordt dat deze twee veranderingen geen significante invloed zullen hebben op de grondwaterstand, uitgedrukt in NAP.

Uit oogpunt van grondwateroverlast wordt met de verwachte grondwaterstand onder normale omstandigheden geen overlast verwacht. Door het aanleggen van drains in de kruipruimtes van de te realiseren panden zullen mogelijke problemen met een hoge grondwaterstand in extreme omstandigheden grotendeels worden voorkomen.

Door het dempen van een aantal watergangen kan de opbolling van de freatische grondwaterspiegel toenemen. Indien deze mogelijke hogere grondwaterstand tot problemen leidt streeft de gemeente er naar door het aanleggen van drainage wateroverlast te voorkomen.

6.7.3. Oppervlaktewatersysteem

Vanuit het Hoogheemraadschap is aangegeven dat de trits "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" uit het 'Waterbeleid 21^e eeuw' van toepassing is. In praktische zin betekent dit voor het oppervlaktewater dat:

1. de hoeveelheid te dempen water volledig gecompenseerd zal moeten worden binnen het peilgebied. (Richtlijn van de provincie daarbij is dat circa 10 % aan open oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig zal moeten zijn);
2. het gebied moet voorzien in voldoende waterberging;

3. op het niveau van het peilgebied mag de waterhuishouding niet verslechteren ten gevolge van de geplande ontwikkelingen.

Het vorenstaande heeft ertoe geleid dat in het peilgebied van Esse Zoom Laag als gevolg van de toenemende verharding 5% extra oppervlaktewater (boven de volledige compensatie) moet worden gerealiseerd.

Beschrijving Esse Zoom Hoog

Binnen een gedeelte van het plangebied wordt het peil van het oppervlaktewater in de toekomstige situatie verlaagd en op gelijke hoogte gebracht met het peil van het oppervlaktewater in de bestaande woonwijk Esse Hoog, te weten NAP-2,45m. In het overige deel van het plangebied zal het peil van het oppervlaktewater NAP-2,20m blijven. De oorzaak hiervan is enerzijds het feit dat de watergang langs de Waterschapsweg op het peil van NAP-2,20m moet blijven om zettingen in de bestaande weg te voorkomen en anderzijds dat een gedeelte van de bestaande bebouwing gehandhaafd zal blijven zodat hier eveneens geen zettingen mogen plaatsvinden.

Het percentage aan open oppervlaktewater in Esse Zoom Hoog is van oudsher hoog. Op het toekomstige niveau van NAP-2,45m bedraagt dit aandeel circa 16,7% en op het toekomstige niveau NAP-2,20m bedraagt dit aandeel circa 25% (gemiddeld aandeel circa 18,5 %).

Om de benodigde hoeveelheid oppervlaktewater en berging te creëren is aan de zuidzijde van de Waterschapsweg een waterpartij in het ontwerp opgenomen. Deze waterpartij zal een ecologische inrichting krijgen met ecologische oevers en flauwe taluds. Door de aanleg van deze flauwe taluds zal extra berging op de oevers worden gecreëerd waardoor een lager percentage aan open oppervlaktewater volstaat.

In de situatie waarbij het gehele gebied is ontwikkeld en het gehele ruimtebeslag van de waterpartij wordt gebruikt als oppervlaktewater, is op het niveau NAP-2,45m circa 0,9 ha aan oppervlaktewater aanwezig, hetgeen overeenkomt met circa 16,7%. Op het andere niveau (NAP-2,20m) is circa 0,7 ha aan oppervlaktewater aanwezig, wat overeenkomt met circa 27,4%. Zie ook figuur 18.

Het percentage open oppervlaktewater neemt op niveau NAP-2,45m toe van 15,9% naar 16,7%. Op het niveau NAP-2,20m neemt het percentage toe van 25% naar 27,4%. Zie wederom figuur 18.

De afvoer uit het peilgebied via de overstortconstructie mag niet teveel toenemen door de nieuwe ontwikkelingen. De afvoer mag niet groter worden dan destijds is vergund.

Beschrijving Esse Zoom Laag

In dit gebied bedraagt het toekomstige peil van het oppervlaktewater NAP-6,50m. In de eindsituatie is er circa 3,5 ha aan open oppervlaktewater aanwezig oftewel 13,7% van de totale oppervlakte. Dit betekent een toename van het wateroppervlak met 0,5 ha (= 2%).

Het Hoogheemraadschap van Schieland stelt echter de eis dat 5 % extra oppervlaktewater wordt gecreëerd. Dit extra water is voorzien in de Groene Zoom, waar in totaal circa 0,8 ha aan compenserend oppervlaktewater voor Esse Zoom Laag wordt gerealiseerd.

Langs de Nieuwerkerkse Tocht is een 5 m brede strook aangewezen waarop geen bebouwing is toegestaan, dit met het oog op het onderhoud van de Tocht. In dit verband is ook het bepaalde in de Keur van het Hoogheemraadschap van Schieland van belang.

6.7.4. Waterkwaliteit

Uitgangspunt voor de waterkwaliteit in Esse Zoom Hoog en Esse Laag is de indeling van de Stowa voor stedelijk water. Voor het plangebied wordt gestreefd naar het ecologische basisniveau (dat is het middelste niveau).

Om dit doel te bereiken streeft de gemeente naar:

- het aanleggen van maximaal 15% ecologische oevers binnen het plangebied, indien mogelijk met plasberm of vooroever;
- het bij de aanleg van de woningen en bedrijven uitsluitend gebruik maken van duurzame materialen, uitgezonderd geïsoleerd hout, zinken dakgoten, lood en koper;
- infiltratie van relatief schoon regenwater;

- het voorzuiveren van relatief vuil hemelwater voordat het op het oppervlaktewater geloosd wordt;
- een watersysteem met zo min mogelijk doodlopende watergangen en indien mogelijk met overgedimensioneerde watergangen;
- het zorgen voor voldoende circulatie en verversingsmogelijkheden in het watersysteem.

Over het streven naar maximaal 15% ecologische oevers wordt nog het volgende opgemerkt. De mogelijkheden voor ecologische oevers doen zich met name voor ter plaatse van de nieuw aan te leggen of ingrijpend aan te passen watergangen, waarbij in relatie tot de voorgenomen uitgiftегrenzen voldoende ruimte beschikbaar is. Dat betekent dat ten hoogste 15% van de oevers als ecologische kunnen worden aangelegd.

6.7.5. Overleg met het Hoogheemraadschap

Op 5 april 2004 heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Schieland. De bespreking verliep aan de hand van het 'concept Groeidocument Watertoets Esse Zoom', dat ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld. Naast een aantal tekstuele en administratieve opmerkingen is een aantal inhoudelijke punten besproken. Op basis hiervan is een definitieve rapportage van het hiervoor genoemde groeidocument vervaardigd, waarvan de resultaten in de voorafgaande paragrafen zijn verwerkt en waarin een verslag van het overleg op 5 april 2004 is opgenomen.

6.8. NATUURWAARDEN

In deze paragraaf is beschreven hoe de ontwikkeling van Esse Zoom Hoog en Esse Zoom Laag zich verhouden tot de in en rond het plangebied aanwezige diër- en plantensoorten die een beschermde status genieten onder de Flora- en Faunawet.

6.8.1. Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet voorziet in de bescherming van een groot aantal in Nederland aanwezige diër- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied.

De te beschermen diersoorten (vogels, vissen, zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, etc.) en enkele plantensoorten zijn te vinden op lijsten, die onderdeel uitmaken van de Flora- en Faunawet.

Op grond van de Flora- en Faunawet (art. 11) is het verboden om nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse soort, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. Als er sprake zal zijn van aantasting, is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alleen toegestaan met een ontheffing van de Minister van LNV.

Ontheffing kan worden verleend ten aanzien van de volgende soorten:

- alle dier- en plantensoorten die vermeld staan in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en alle van nature in het wild levende vogels, de zogenaamde "extra beschermde soorten";
- alle overige dier- en plantensoorten, de zogenaamde "overige beschermde soorten". Het gaat hier vaak om in Nederland algemene dier- en plantensoorten, zoals de egel, bosmuis, konijn, mol, gewone pad en zwanebloem.

Extra beschermde soorten

Voor extra beschermde soorten kan alleen vrijstelling/ontheffing worden verleend indien aan de volgende criteria wordt voldaan:

- Er bestaat geen andere bevredigende oplossing; Dat betekent dat er alternatieven (zowel voor de locatie als voorgenomen ruimtelijke ingreep) onderzocht moeten worden voor de in het geding zijnde activiteit.
- Er sprake is van de belangen, vermeld in art. 75, lid 4, sub a of genoemd in art. 2 van Vrijstellingsbesluit. Een essentiële ontheffingsgrond voor een ruimtelijk project of plan komt naar voren in art. 2 van het Vrijstellingsbesluit. Ontheffing kan worden verleend indien er sprake is van "dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van sociale en economische aard, en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten".
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van de instandhouding van de soort.

Vogels nemen binnen deze categorie een bijzondere positie in. Voor vogels kan geen ontheffing worden verleend, omdat de Vogelrichtlijn de ontheffingsgrond "dwingende redenen van groot openbaar" belang niet kent (de Vogelrichtlijn is in de Ffw geïmplementeerd).

Volgens de meest recente opvatting van het ministerie van LNV zijn werkzaamheden buiten het broedseizoen toegestaan. De lengte van het broedseizoen is echter verschillend per vogelsoort.

Indien de gunstige staat van een betrokken soort in het geding komt dienen maatregelen te worden genomen om de instandhouding van die soort te garanderen. Dat kunnen schadecompenserende maatregelen zijn maar ook schadebeperkende maatregelen. De minister van LNV kan bij de ontheffing voorschriften geven inzake de te nemen maatregelen.

Overige beschermde soorten

Voor de overige beschermde soorten kan door het ministerie van LNV ontheffing worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Indien de gunstige staat van instandhouding van de soort wél in het geding komt, dienen schadecompenserende en/of schadebeperkende maatregelen te worden getroffen.

6.8.2. Huidige situatie

De huidige situatie is onderzocht door middel van veldinventarisatie en literatuurstudie met behulp van enkele ecologische inventarisatie-atlassen, zoals de Atlas van de Nederlandse reptielen en amfibieën en de Atlas van de Nederlandse zoogdieren.

Vegetatie

De agrarische graslanden zijn vrij intensief beheerd (onder andere begrazing door enkele koeien), waardoor zich hier geen waardevolle graslandvegetatie voordoet. In de graslanden aan de oostzijde van het plangebied zijn enkele oude kavelsloten gesitueerd, met een wat rijkere vegetatie zoals moerasvergeet-mij-nietje, gele lis, kalmoes, riet en kleine valeriaan. Deze soorten zijn in Nederland alle algemeen aanwezig langs matig voedselrijke tot voedselrijke watergangen.

De paardenweides zijn sterk overbegraasd.

Langs de randen van de percelen zijn enkele in Nederland zeer algemene soorten aangetroffen zoals witte klaver, grote brandnetel en akkerdistel. De ruigte, grenzend aan de zuidzijde van de woonwijk, biedt plaats aan soorten als koolzaad, grote brandnetel, klein kruiskruid, kamille, vogelmuur en akkerdistel.

In het plangebied komen naar verwachting geen plantensoorten voor die bescherming genieten ingevolge de Flora- en Faunawet, zoals de gewone dotterbloem, grote kaardebol en zwanebloem.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn in de graslanden aan de oostzijde van het plangebied enkele potentiële broedvogelsoorten waargenomen, te weten: kievit (5 paar), tureluur (1-2 paar), scholekster (2 paar), meerkoet (3 paar) en wilde eend (1 paar). Van kievit, meerkoet en wilde eend zijn jongen waargenomen. Op de graslanden aan de westzijde van het plangebied zijn minstens 6 grutto's waargenomen. Onbekend is of deze soort hier ook tot broeden komt; er zijn geen waarnemingen gedaan van jonge dieren of territoriumhoudend gedrag. Verder zijn enkele visdiefjes en kokmeeuwen, rustend aanwezig bij enkele waterbassins, waargenomen.

De bebouwing en bijbehorende tuinen langs de Bermweg ten westen van de Ringvaart vormen het broedgebied voor onder andere witte kwikstaart, spreeuw, Turkse tortel, tijaftjaf, merel, koolmees en pimpelmees. Al deze soorten zijn in Nederland vrij algemeen tot algemeen voorkomend in dergelijk omgevingen. Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten worden beschouwd als extra te beschermen soorten in het kader van de Flora- en Faunawet.

Zoogdieren

Als gevolg van de ligging van het plangebied nabij het stedelijk gebied en het hier gevoerde groenbeheer heeft het plangebied een beperkte functie voor zoogdieren. De Atlas van de Nederlandse zoogdieren laat zien dat het plangebied naar verwachting de volgende soorten (incidenteel) voorkomen: egel, mol, bosmuis, bosspitsmuis, huisspitsmuis, wezel, muskusrat, bruine rat, huismuis, haas en konijn.

Tijdens het veldbezoek zijn op diverse plaatsen in de graslanden hazen waargenomen. Egel, mol, bosmuis, bosspitsmuis, wezel, haas en konijn staan vermeld als te beschermen soorten, terwijl muskusrat, bruine rat en huismuis geen bescherming genieten.

Het Natuurloket geeft aan dat in de kilometerhokken, waarin het plangebied is gesitueerd, twee zoogdiersoorten voorkomen die in de Habitatrichtlijnbijslage IV staan vermeld als strikt te beschermen soort. Naar verwachting betreft het hier de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger, die delen van het plangebied mogelijk gebruikt als foerageergebied. Deze soort gebruikt bebouwing als verblijfsruimte; mogelijk de gebouwen langs de Bermweg.

Amfibieën

De Atlas van de Nederlandse reptielen en amfibieën (1986) geeft aan dat in het plangebied mogelijk vier soorten amfibieën voorkomen, te weten: bruine kikker, groene kikker (middelste groene kikker en/of meerkikker), kleine watersalamander en gewone pad. Naar verwachting zullen al deze soorten gebruik maken van de watergang als voortplantingswater. De groene kikker overwintert op de bodem van de watergangen, terwijl de overige soorten in de omgeving van het plangebied zullen overwinteren in bossages, tuinen, etc. Bruine kikker, groene kikker, gewone pad en kleine watersalamander zijn opgenomen als te beschermen soort in de Flora- en Faunawet.

Vissen

Mogelijk komt in de slootjes de kleine modderkruiper voor. Deze soort geniet bescherming ingevolge de Flora- en Faunawet.

Insecten

Het plangebied biedt ruimte aan insecten, met name in het vervuigde gedeelte. Hier zijn enkele, in Nederland algemeen voorkomende, vlindersoorten aangetroffen zoals de distelvlinder, atalanta, klein koolwitje, icarusblauwtje, kleine vos en dagpauwoog. Daarnaast zijn hier algemene libellensoorten aangetroffen als lantaarntje en grote roodoogjuffer. Voor zover bekend zijn er in het plangebied geen insectensoorten aangetroffen die bescherming genieten ingevolge de Flora- en Faunawet.

6.8.3. Toetsing

Op grond van de Flora- en Faunawet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfsplaats. Insecten worden hier buiten beschouwing gelaten, omdat er geen te beschermen soorten uit deze groep in het plangebied aanwezig zijn.

Voor de goede orde worden tot slot de voorgestane ingrepen genoemd die van invloed zijn op de natuurwaarden:

- dempen watergangen;
- verwijderen grasland;
- verwijderen ruigte;
- realisatie woonbebouwing.

6.8.4. Conclusie

De volgende via de Flora- en Faunawet te beschermen (en naar verwachting aanwezige) soorten ondervinden hinder van het voornemen:

- vogels: alle binnen (de invloedssfeer van) het plangebied aanwezige broedvogelsoorten;
- zoogdieren: egel, mol, bosmuis, bosspitsmuis, wezel, haas en konijn;
- amfibieën: gewone pad, groene kikker, bruine kikker, kleine watersalamander;
- vissen: kleine modderkruiper.

Alvorens wordt gestart met de werkzaamheden zal ontheffing moeten worden zijn verkregen voor de zoogdiersoorten, de groene kikker en de kleine modderkruiper ingevolge de Flora- en Faunawet. De betreffende ontheffingsaanvraag is ingediend (zie ook paragraaf 6.8.5.)

Alle hier aanwezige te beschermen soorten komen in Nederland vrij algemeen tot algemeen voor, en in de directe omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieve leefgebieden voorhanden. Als gevolg van de beoogde ingrepen zal derhalve de duurzame staat van instandhouding van desbetreffende soorten niet in het geding komen. Naar verwachting zal een ontheffing ingevolge de Flora- en Faunawet voor deze soorten worden verkregen.

Werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd ten tijde van het broedseizoen (15 maart-15 juli). Dit is tevens de periode waarin alle amfibiesoorten zich voortplanten, zodat er geen ontheffing hoeft te worden verkregen voor kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad.

6.8.5. Aanvullend onderzoek

Ten behoeve van de eerder genoemde ontheffingsaanvraag is aanvullend onderzoek verricht naar de natuurwaarden in het deelgebied Esse Zoom Hoog, ter aanvulling op het hiervoor beschreven onderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in de rapportage "Esse Zoom Hoog - ecologisch onderzoek ten behoeve van ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet" (Tauw, 8 augustus 2005). De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt.

Alle in Esse Zoom Hoog te beschermen soorten komen in Nederland vrij algemeen tot algemeen voor. In de directe omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieve leefgebieden voorhanden. Als gevolg van de benodigde ingrepen zullen derhalve de duurzame staat van instandhouding van de desbetreffende soorten niet in het geding komen. Naar verwachting zal - zonodig - de ontheffing ingevolge de Flora- en Faunawet voor deze soorten worden verkregen.

Niet voor alle aangetroffen soorten is namelijk ontheffing nodig. Voor de verstoring van aangetroffen zoogdieren (egel, mol, bosmuis, bosspitsmuis, wezel, haas en konijn) en amfibieën (bruine kikker, 'groene' of meerkikker, gewone pad en kleine watersalamander), kan worden volstaan met het voldoen aan de zogeheten 'zorgplicht'. Voor verstoring van aangetroffen vogels (diverse broedvogels) dient in acht te worden genomen dat bouwwerkzaamheden niet worden gestart ten tijde van het broedseizoen. Voor twee aangetroffen soorten in Esse Zoom Hoog is echter wel ontheffing nodig, voordat met de werkzaamheden mag worden gestart. Het betreft de kleine modderkruiper (vis) en de laatvlieger (zoogdier). Voor beide soorten is de ontheffingsaanvraag ingediend.

6.9. EXTERNE VEILIGHEID

6.9.1. Vervoer over het spoor

In verband met de aanwezigheid van nieuw te bouwen woningen in de nabijheid van het spoortracé zijn de veiligheidsaspecten onderzocht. Zowel het plaatsgebonden (individueel) risico (PR) als het groepsrisico (GR) zijn nader onderzocht.

Ondanks dat een worstcase benadering is toegepast in deze risico-analyse, wordt er geen PR 10^{-6} -contour berekend en ligt het GR onder de oriëntatiewaarde. Externe veiligheid vormt derhalve geen beperking voor de gewenste ontwikkeling van Esse Zoom.

Plaatsgebonden risico

De afstand tussen de contour van het plaatsgebonden risico en het spoor is afhankelijk van de transporthoeveelheden en is onafhankelijk van de omgeving. Voor alle scenario's geldt dat er geen PR 10^{-6} -contour wordt aangetroffen en dat de norm niet wordt overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico is afhankelijk van zowel transportgegevens als van de bevolkingsdichtheid in de omgeving. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt noch in de huidige bevolkingssituatie noch voor de situatie na het bevolken van Esse Zoom overschreden.

6.9.2. Vervoer over de weg

De Schielandweg is een provinciale route voor gevaarlijke stoffen. De veiligheidsaspecten ten aanzien van de Schielandweg leiden echter niet tot beperkingen voor het plangebied. De Schielandweg is ten aanzien van het groepsrisico geen aandachtsgebied en voor het persoonsgebonden risico ligt de 10^{-6} contour op 0 m uit de as van de weg.

6.10. ARCHEOLOGISCHE SITUATIE

ArcheoMedia BV heeft, in opdracht van gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek te weten een verkennend en gedeeltelijk karterend booronderzoek verricht (september 2004). Uit het onderzoek is gebleken dat:

- de onderzoekslocatie op de Archeologische Monumentenkaart geen onderdeel uitmaakt van een gebied met een bekende archeologische waarde;
- de onderzoekslocatie volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden een lage tot middelhoge verwachting heeft;
- deze middelhoge verwachting voor delen van de onderzoekslocatie is gebaseerd op twee geologische fenomenen; enerzijds het voorkomen van een stoomgordel van het Benschop-systeem, anderzijds de ligging in een gebied waar zich rivierduinen in de ondergrond kunnen bevinden;
- uit het bureauonderzoek een derde geologische afzetting bekend is geworden die ook een middelhoge verwachting heeft, de kleiige geulvulling van RijnMaas-3 afzettingen, die in een deel van locatie Esse Zoom Laag aan het oppervlak ligt;
- de bewoningsgeschiedenis van Nieuwerkerk aan den IJssel in ieder geval teruggaat tot de 11^e of 12^e eeuw;
- in de nu onderzochte delen van Esse Zoom Laag bij het verkennend archeologisch onderzoek geen vindplaatsen zijn aangetoond;
- bij het karterend booronderzoek in Esse Zoom Hoog een archeologische vindplaats is aangetoond rondom boring 003; het betreft een houtskoolhoudende laag in het veen op een diepte van circa 1,8 tot 2,5 m onder het maaiveld.

Op grond van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat:

- in deellocatie Esse Zoom Laag drie gebiedjes nog dienen te worden onderzocht door middel van karterend booronderzoek, te weten:
 - de mogelijke donk;
 - de Benschop stroomgordel;
 - de RMa3 kleirug;
- in deellocatie Esse Zoom Hoog de archeologische vindplaats rondom boring 003 dient te worden gewaardeerd.

Aanvullend onderzoek

Medio 2005 heeft aanvullend archeologisch onderzoek plaatsgevonden binnen het deelgebied Esse Zoom Hoog. Het betreft een nader, waarderend (boor)onderzoek met betrekking tot een houtskoolhoudende laag in het veen. Doel van dit onderzoek is het aanvullen en toetsen van de resultaten van het hiervoor beschreven karterend onderzoek. Primair is hierbij onderzocht of de aangetroffen houtskoolconcentratie een antropogene (een door mensen teweeggebrachte) oorsprong heeft en om de grenzen van de concentratie vast te stellen.

De resultaten van het aanvullende onderzoek zijn beschreven in de rapportage "Waarderend archeologisch onderzoek Esse Zoom Hoog" (Archeomedia, nr. A05-313-J, 18 augustus 2005). De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt.

De 'houtskoolplek' strekt zich uit over een oppervlak van tenminste 40 bij 20 meter. Binnen dit gebied is op één boorplek een duidelijke concentratie zichtbaar. Opvallend is dat in een aantal boringen twee niveaus aanwezig zijn waarin houtskool voorkomt. In de boringen en de monsters zijn geen andere archeologische indicatoren dan houtskool aangetroffen. Het botanisch onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor antropogene invloeden bij de vorming van de houtskoolhoudende laag. Er wordt nu vanuit gegaan dat deze houtskoolconcentratie van natuurlijke oorsprong is, met andere woorden: dat deze is veroorzaakt door een natuurlijke veenbrand.

De ontwikkeling van Esse Zoom Hoog levert vanuit archeologisch oogpunt daarom geen belemmeringen op. De onderzoekers doen derhalve geen aanbeveling voor aanvullend archeologisch onderzoek binnen Esse Zoom Hoog.

6.11. OVERIGE BELEMMERINGEN

6.11.1. Ruimtelijke belemmeringen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig of voorzien die als planologisch relevant gegeven dienen te worden aangemerkt.

6.11.2. Privaatrechtelijke belemmeringen

Het eigendomsrecht van een deel van het plangebied berust bij particuliere eigenaren en bedrijven. De gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel heeft door vestiging van een voorkeursrecht kenbaar gemaakt om ook deze gronden te willen benutten voor een woonwijk en daartoe het eigendomsrecht van deze gronden via onderhandelingen te verwerven. Deze onderhandelingen zijn gestart maar hebben nog niet geleid tot overeenstemming. De gemeente blijft streven naar verwerving van deze percelen langs minnelijke weg. Eerst wanneer in alle redelijkheid niet tot minnelijke verwerving kan worden gekomen, wordt publiek-private samenwerking dan wel onteigening overwogen.

7 JURIDISCHE OPZET

7.1. PLANSYSTEMATIEK EN HOOFDOPZET

Dit bestemmingsplan kent de juridische opzet van een globaal uit te werken bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in combinatie met eindbestemmingen voor onder andere Woondoeleinden (vrijstaand), Water, Verkeer en Groen. In de volgende paragrafen wordt een nadere toelichting gegeven op de plankaart en de voorschriften.

De bestemmingsregeling is vervat in de plankaart en in de planvoorschriften. Deze twee onderdelen zijn juridisch bindend. Daarnaast maakt onderhavige toelichting deel uit van het bestemmingsplan.

De **plankaart** is getekend op een topografische ondergrond met een schaal van 1: 2.000. Op blad 01 zijn middels coderingen en arceringen de verschillende bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen is beschreven in paragraaf III van de voorschriften. Op blad 02 zijn de gronden aangewezen ex artikel 13 WRO, eerste lid. De aanwijzing is juridisch vastgelegd in artikel 17 van de voorschriften. De materiële inhoud van de bestemmingen is beschreven in paragraaf II van de voorschriften.

De **voorschriften** vormen, samen met de plankaart, het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bestaande en de nieuwe bebouwing. De voorschriften bestaan uit vier onderdelen, die ieder in een afzonderlijke paragraaf zijn ondergebracht:

Paragraaf I: Algemene en technische bepalingen

In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van een aantal in het plan voorkomende begrippen. In artikel 2 is opgenomen op welke wijze de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

In artikel 3 zijn algemene gebruiks- en bebouwingsvoorschriften opgenomen. Deze zijn toepassing voor (vrijwel) alle in het plan voorkomende specifieke bestemmingen.

Tenslotte is in artikel 4 van deze paragraaf de algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen, welke van toepassing is voor (vrijwel) alle in het plan voorkomende specifieke bestemmingen. De samenhang tussen de verschillende bestemmingen wordt in belangrijke mate door deze beschrijving verzekerd. Zie verder paragraaf 7.2.

Paragraaf II: Bestemmingsbepalingen

In deze paragraaf zijn de bestemmingen en de daarbij behorende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de in het plangebied voorkomende gronden aangegeven. Zie verder paragraaf 7.3.

Paragraaf III: Aanvullende bepalingen

Deze paragraaf omvat een aantal algemeen geldende, aanvullende voorschriften, te weten bouwverboden en uitwerkingsbepalingen, wijzigingsbepalingen, algemene vrijstellingsbepalingen, bepalingen inzake nadere eisen, algemene gebruiksbeoordelingen, overgangsbepalingen, strafbepaling en slotbepaling. Zie verder paragraaf 7.4.

7.2. ALGEMENE BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

In artikel 4 is een algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Met deze beschrijving wordt - in meer algemene zin - het na te streven beleid voor het plangebied aangegeven. De beschrijving richt zich in hoofdzaak op het voorgestane karakter van het gebied als geheel enerzijds en de integrale inpassing van verschillende functies anderzijds.

De beschrijving in hoofdlijnen is van toepassing naast de specifieke bestemmingen en geeft inzicht in de beleidslijnen die de gemeente bij de planologische invulling van het plangebied wenst te volgen. Naast functionele aspecten en criteria komen ook ruimtelijke aspecten aan de orde en wordt concreet ingegaan op het gekozen beleid voor het gebied met betrekking tot bijvoorbeeld het wonen, het verkeer en het parkeren.

Het opnemen van een algemene beschrijving in hoofdlijnen is actueel sinds de wetswijziging die de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening in 1985 ondergingen. Deze wetswijziging had met name ten doel meer flexibiliteit en globaliteit in bestemmingsplannen tot stand te brengen en daarnaast om programmatische en beleidsmatige aspecten beter in het bestemmingsplan te kunnen inbrengen.

7.3. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Naast de algemene beschrijving in hoofdlijnen zijn diverse specifieke bestemmingen opgenomen.

Artikel 5: Woondoeleinden (uit te werken) (WU)

heeft betrekking op grote delen van het plangebied. Er is gekozen is voor een globale opzet van de bestemming. In het plangebied is een school mogelijk. Door middel van aanduidingen zijn de verkeersstructuur en de waterstructuur aangegeven. De aanduiding verkeer betreft de belangrijkste ontsluitingsweg van de wijk Esse Zoom.

Artikel 6: Woondoeleinden (vrijstaand) (W(v))

heeft betrekking op twee bestaande vrijstaande woningen die binnen het plangebied zijn gelegen. De ontsluiting van deze woningen vindt plaats via de 's-Gravenweg.

Artikel 7: Verkeersdoeleinden (V)

regelt gebruik en de inrichting van de Bermweg. Deze weg is thans ontsluitingsweg voor de langs deze weg gelegen woningen. Tevens maakt langzaam verkeer in de richting van Capelle aan den IJssel van deze weg gebruik. De weg behoudt haar huidige functie in het plan.

Artikel 8: Groen en Water (uit te werken) (GWU)

regelt het gebruik en de inrichting van het gebied dat de groene entree vormt voor de wijk. Tevens wordt hier een gedeelte van de waterberging gerealiseerd. Binnen deze uit te werken bestemming is een ontsluitingsweg mogelijk voor autoverkeer richting de bestaande wijk Esse.

Artikel 9: Groen (G)

is van toepassing ter plaatse van de waterkering van de Ringvaart en ter plaatse van Groene Zoom. Doel van de bestemming is instandhouding (van het landschappelijke karakter) van de dijk en de realisatie van dit deel van Groene Zoom.

Artikel 10: Water

is van toepassing op het bestaande open water behorende tot de Ringvaart en de bestaande noord-oostelijk gelegen waterloop op de grens met de bestaande wijk Esse. Tevens is de hoofdwatergang die in het noorden de planbegrenzing vormt, de Nieuwerkerkse Tocht als zodanig bestemd.

Artikel 11: Waterkering (dubbelbestemming)

is van toepassing op de gronden die primair dienen te worden bestemd als waterkering. Het betreft zowel de waterkeringen zelf als gronden die direct aan de waterkering grenzen. Doel van de bestemming is instandhouding en bescherming van de waterkering.

7.4. AANVULLENDE BEPALINGEN

In deze paragraaf worden artikelsgewijs de overige, algemene bepalingen toegelicht.

Artikel 12: Bouwverboden en uitwerkingsbepalingen

De mogelijkheid tot het opnemen van uit te werken bestemmingen vindt zijn grondslag in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze burgemeester en wethouders omgaan met de uitwerking van het plan en mogelijke bouw aanvragen.

Artikel 13: Wijzigingsbepalingen

vindt de grondslag in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en geeft aan wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan gedeeltelijk te wijzigen. Hiermee wordt beoogd het plan een zekere flexibiliteit te bieden. Wijzigingsbevoegdheden kunnen algemeen van aard zijn, maar kunnen ook betrekking hebben op een specifieke situatie.

De voorwaarden, waaronder wijziging van een bestemming kan plaatsvinden, zijn altijd zoveel mogelijk geobjectiveerd.

Naast enkele algemene wijzigingsbevoegdheden kent dit artikel twee wijzigingsmogelijkheden voor specifieke situaties. Zo is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een gedeelte van het woongebied in te kunnen richten ten behoeve van sportvelden. Het gaat hierbij om het noordwestelijke 'kwadrant' van Esse Zoom Laag.

De tweede specifieke wijzigingsbevoegdheid in dit artikel vloeit voort uit het raadsbesluit ter vaststelling van het onderhavige plan. De raad heeft in dat verband besloten dat de mogelijkheid moet worden geboden om de nieuwe centrale ontsluitingweg iets anders te situeren ten opzichte van de aanduiding op de plankaart, om eventueel de woning Bermweg 20 te kunnen behouden.

Artikel 14: Algemene vrijstellingsbepalingen

vindt zijn grondslag in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en geeft aan wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van het plan. Evenals met de wijzigingsbevoegdheden wordt hiermee beoogd het plan een zekere flexibiliteit te bieden. In vergelijking met de wijzigingsbevoegdheden is de mate van flexibiliteit weliswaar kleiner, doch de juridische procedure, voorafgaand aan het verlenen van een vrijstelling, is daarentegen eenvoudiger dan bij een wijzigingsprocedure.

Artikel 15: Algemene gebruiksbepalingen

bevat de voorschriften, waarin het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden is geregeld. Hierin is onder meer bepaald dat met de bestemming strijdig gebruik verboden is. Daarbij is aangegeven wat in ieder geval als strijdig gebruik moet worden beschouwd.

Artikel 16: Overgangsbepalingen

bevat de voorschriften, welke als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen van bouwwerken, die op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden (bouwvergunning verleend of nog te verlenen) en die afwijken van de bebouwingsvoorschriften van dit plan.

Het tweede lid van dit artikel heeft betrekking op het gebruik van de onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan afwijkt van dat plan.

Artikel 17: Verwerkelijking in de naaste toekomst

vindt zijn grondslag in artikel 13, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op grond van dit artikel kunnen in een bestemmingsplan gronden worden aangewezen waarvan de verwerving in de naaste toekomst noodzakelijk is om te komen tot realisering van het plan. Het betreft hier gronden die op het moment van tervisielegging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nog niet door de gemeente zijn verworven.

De in dit artikel bedoelde aanwijzing maakt een versnelde onteigening mogelijk als bedoeld in artikel 85, lid 1, van de Onteigeningswet.

Artikel 18: Strafbepaling

stelt overtreding van het algemene gebruiksverbod en andere gebruiksverboden op grond van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten strafbaar.

Artikel 19: Titelbepaling

bevat de formele titel waaronder de voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan kunnen worden aangehaald, alsmede de vaststellingsregel.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1. PLANEXPLOITATIE

8.1.1. Ruimtegebruik

Het gebied Esse Zoom omvat de deelgebieden Esse Zoom Hoog en Esse Zoom Laag. Het gebied wordt ontwikkeld als woongebied met een capaciteit van circa 700 woningen alsmede een basisschool.

Het ruimtegebruik is als volgt (oppervlakten in ha):

Oppervlakte plangebied:	35,3
Te handhaven onderdelen:	7,1
Bruto woongebied:	28,2

Planstructuur:	
- wijkontsluiting	1,0
- fietspad	0,1
- oevers / taluds	1,5
- water	3,6
- bovenwijken groen	1,3
- wijkgroen	1,1
- onderwijs (bruto)	0,7

Totaal planstructuur:	9,3
-----------------------	-----

Netto woongebied:	18,9
(uitgeefbaar, woonstraten, blokgroen)	

8.1.2. Kosten en opbrengsten

Samenvatting kosten en opbrengsten grondexploitatie:
(bedragen in € x 1.000)

Totale kosten	47.900*
Totale opbrengsten	47.200

Tekort	.700*

Het hier vermelde tekort is berekend op basis van de contante waarde per 1 januari 2005.

(*) Op basis van de verwachte uitvoeringsmomenten zijn de prijsstijgingen en de rentelasten over de kosten, alsmede de opbrengststijging en de renteopbrengsten over de inkomsten uit verkopen in dit bedrag verwerkt.

Het tekort kan ten laste worden gebracht van het in te stellen Fonds Grondexploitaties dan wel de Algemene reserve Grondbedrijf. Op deze wijze is de economische uitvoerbaarheid van het plan, nog afgezien van eventueel door te voeren planoptimalisaties, verzekerd.

8.2. GRONDVERWERVING

Het eigendomsrecht van een deel van het plangebied berust nog bij particuliere eigenaren en bedrijven. De gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel heeft vanaf 2003, door middel van vestiging van een voorkeursrecht, kenbaar gemaakt voornemens te zijn om ook deze gronden te benutten voor woningbouw en daartoe het eigendomsrecht van deze gronden via onderhandelingen te willen verwerven. In dit verband wordt tevens verwezen naar hetgeen in paragraaf 7.4 van deze toelichting is gesteld over artikel 17 van de voorschriften.

9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1. OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO 1985

In het kader van het overleg met maatschappelijke organisaties als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp bestemmingsplan Esse Zoom aan een groot aantal instanties aangeboden. Na paragraaf 9.2 van deze toelichting zijn de uitkomsten hiervan opgenomen.

9.2. INSPRAAK

Op grond van het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 12 lid 2 onder c van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient, naast de uitkomst van het in artikel 10 van dit besluit bedoelde overleg, een rapportage te worden opgenomen met betrekking tot de wijze waarop de bevolking bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is betrokken. Deze rapportage is hierna opgenomen.

Inspraak- en overlegrapport voorontwerp-bestemmingsplan Esse Zoom

Inleiding

Het besluit van het college van burgemeester en wethouders om het voorontwerp bestemmingsplan Esse Zoom voor inspraak vrij te geven is op 9 juni 2004 gepubliceerd in Het Kanaal. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 10 juni tot en met 7 juli ter inzage gelegen. Op 24 juni 2004 is een informatieavond gehouden.

In het kader van het artikel 10 BRO-overleg is het voorontwerp bestemmingsplan Esse Zoom naar verschillende instanties verzonden.

In het tweede deel van deze rapportage is een korte weergave van de ontvangen inspraak- en overlegreacties weergegeven. Deze reacties zijn vervolgens van commentaar voorzien.

Beknopt verslag informatieavond Esse Zoom

datum	van	afdeling	telefoon
24 juni 2004	Astie Bhattoe	Ontwikkeling	0180 – 330 375

Wethouder Lamberts opent de bijeenkomst. Hij vertelt dat deze avond niet bedoeld is voor de verkoop van woningen en ook niet om onderhandelingen te starten met grondeigenaren. Deze avond is wel bedoeld om duidelijk te maken welke plannen er worden en zijn ontwikkeld door de gemeente in Esse Zoom en wanneer de plannen worden gerealiseerd. Cok Versluis van het bureau VHP wordt voorgesteld. Hij zal hierna een presentatie houden over Esse Zoom. Roel van der Meulen, gemeentelijk projectleider Esse Zoom, zal hierna iets vertellen over de procedure.

De wethouder wenst iedereen een informatieve avond.

Cok Versluis van VHP geeft een presentatie over het bestemmingsplan Esse Zoom. (Zie bijgevoegde handouts)

Naar aanleiding van een vraag over een fietspad ten noorden van het plangebied geeft hij aan dat evenwijdig hieraan in Esse Zoom-laag een duidelijk herkenbare fietsroute zal worden gerealiseerd, die aansluit op de aanwezige structuur in Esse.

Aanhakend op een vraag uit het publiek verwacht hij dat uiterlijk als de wijk af is de extra waterberging die nodig is, gereed zal zijn in de Groene Zoom.

Tijdens de presentatie van Cok Versluis worden tussendoor nog enkele andere vragen gesteld door de bewoners.

Vraag 1:

Wat gebeurt er met de bestaande bebouwing langs de Bermweg?

Antwoord vraag 1:

De bestaande woningen die aansluiten op de Bermweg blijven op een enkel uitzondering na gehandhaafd..

Vraag 2:

Hoe zit het met de verdeling van de woningen? Is er plaats voor sociale huurwoningen?

Antwoord vraag 2:

30% van de bebouwing zullen goedkope woningen worden. De goedkope woningen zullen voornamelijk sociale huurwoningen zijn. Voor starters die een goedkope woning willen kopen zal het moeilijk worden. Want als er koopwoningen worden gerealiseerd dan moeten deze marktconform verkocht worden. We hebben al een keer geprobeerd om starters tegemoet te komen door middel van een antispeculatie-clausule. Over deze goedkope koopwoningen zal de gemeente nog nadenken, want in de Woonvisie wordt aangegeven dat er wel vraag naar is.

Vraag 3:

Hoe wordt er rekening gehouden met de bestaande wijk?

Antwoord vraag 3:

Het Kerkhofpad met singel en de hagen blijven intact. Er komt geen autoverbinding tussen die delen. Er komt wel een aansluiting voor het fietsverkeer.

Hoe het precies wordt is nog niet bepaald in het voorontwerp bestemmingsplan. De gemeente heeft geprobeerd om beide gebieden goed en verantwoord op elkaar aan te sluiten.

De wethouder geeft aan dat het nog niet bepaald is hoe de woningen over het plan gespreid worden. De keuze in aantallen appartementen is nog niet bepaald.

Vraag 4:

Mijn voordeur kan niet meer open als ik het bestemmingsplan bekijk. Wat wordt hieraan gedaan?

Antwoord vraag 4:

Er zullen goede maatregelen genomen worden. De garantie dat uw voordeur open kan die geeft de gemeente u. Maar of uw auto nog op het erf kan dat weten we nog niet.

Vraag 5:

Zijn er al verwachtingen dat de toegestane snelheid op de Schielandweg van 80 km p/u naar 50 km p/u gaat? Vroeger is dit ook al een keer overwogen, maar dit is toen niet gelukt.

Antwoord vraag 5:

Het is wel de bedoeling dat we naar 50 km p/u gaan. Maar dit is nog niet rond met de Provincie. Of het haalbaar is, is nog niet zeker.

Vraag 6:

Wat gebeurt er als de toegestane snelheid toch 80 km p/u blijft?

Antwoord vraag 6:

Het is belangrijk dat de rotonde er komt. Of het nou 80 km p/u blijft of 50 km p/u wordt. Als de rotonde er komt is het feitelijk niet goed mogelijk dat het 80 km p/u blijft.

Roel van der Meulen vertelt iets over de procedure die zal worden gevolgd om de plannen die de gemeente heeft met Esse Zoom te realiseren. (Zie laatste slide bijgevoegde handouts)

De gemeente hoopt eind 2005 alles rond te hebben met betrekking tot de goedkeuring van het bestemmingsplan. Rond de eerste helft van 2005 is het de bedoeling dat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld. Vervolgens kunnen er bij Gedeputeerde Staten bedenkingen worden ingediend, maar dan moet eerst een zienswijze bij de gemeente zijn ingediend. Daarna is er een procedure mogelijk bij de Raad van State.

Na de pauze is er weer gelegenheid tot het stellen van vragen. De volgende vragen worden gesteld.

Vraag 7:

Ik wil aangeven dat ik niet tegen het plan ben, maar ik vind wel dat de gemeente er een puinhoop van maakt. Ik zou graag meer duidelijkheid willen hebben over de aankoop van de grond door de gemeente. Ik kan als bedrijf geen zekerheid meer geven aan mijn werknemers en dit brengt veel spanning met zich mee. Ik vind dat er helemaal niks gebeurt. Ik heb mijn grond al te koop aangeboden, maar er gebeurt niks.

Antwoord vraag 7:

De wethouder geeft aan dat hij begrip heeft voor de situatie. Er zullen ingrijpende wijzigingen plaatsvinden en het is niet verstandig om nu te onderhandelen.

De gemeente heeft een voorkeursrecht gevestigd op dat gebied. Als u uw grond wilt verkopen dan moet u die eerst aanbieden aan de gemeente en als de gemeente daar geen gebruik van maakt dan kunt u het aan anderen aanbieden.

De gemeente probeert het traject binnen de proceduredtijd af te ronden. Als het bestemmingsplan niet tijdig klaar is dan vervalt het voorkeursrecht.

Dit gesprek is van de week al eerder gevoerd en waarschijnlijk waren er communicatieproblemen. We zullen gauw rond de tafel gaan zitten om dit allemaal te bespreken. Er zal op een professionele manier gesproken worden over de wederzijdse voorstellen en u krijgt daar gewoon duidelijkheid over.

Vraag 8:

Wie is de heer Stork?

Antwoord vraag 8:

De heer Stork is een medewerker van de gemeente. Hij is lang in vaste dienst geweest bij de gemeente Gouda, maar werkt nu voor de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel en niet voor een private onderneming.

Vraag 9:

De aanpassing van de huizen zou ook in het bestemmingsplan worden meegenomen, maar dit is niet gebeurt.

Er is ook niet met iedereen gesproken die aan en bij de Bermweg werken en wonen. Want met mij is nog niet gesproken.

Antwoord vraag 9:

U heeft het waarschijnlijk verkeerd begrepen, want er is nog helemaal niet met de betrokkenen gesproken. Alleen met iemand van de bungalows en met de familie Houweling als het om de weg gaat.

Vraag 10:

Ik ben verbaasd over de regelmatige veranderingen van de plannen. Ik begrijp het niet. Een aantal dingen zijn gewoon niet goed gecommuniceerd.

Antwoord vraag 10:

Als het gaat om hoe de 's Gravenweg aansluit bij de ontsluiting van de nieuwe rotonde, daar is in dit bestemmingsplan een iets andere opzet aan gegeven dan in het bestemmingsplan Park Essesteyn.

Na deze bijeenkomst zal met u een afspraak worden gemaakt om alle onduidelijkheden te bespreken.

Vraag 11:

Wie krijgt straks eigendom over het water in het gebied in verband met het onderhoud? Is er ook sprake van particulier eigendom?

Antwoord vraag 11:

Dat is niet exact te zeggen. Maar de openbare singel die zal door de gemeente worden onderhouden. De Ringvaart door het Hoogheemraadschap Schieland.

Er zijn ook kleine slootjes, die zouden privaat onderhouden kunnen worden. Maar dit moet nog gezien worden.

Vraag 12:

Waar is de 0,5 hectare voor extra water in de Groene Zoom gepland?

Antwoord vraag 12:

Dat kan de gemeente nog niet aangeven, want de gemeente heeft daar nog geen kavel. Pas na de koop kan de gemeente de kavel omzetten in water.

Vraag 13:

Het is nog niet duidelijk wanneer Esse Zoom laag bouwrijp wordt gemaakt. Is dit in januari 2005?

Antwoord vraag 13:

Dat wordt zeker niet januari 2005, want het bestemmingsplan moet ook klaar zijn. Het schoolgebouw heeft een prioriteit, dus die moet eerst gerealiseerd worden. Het schoolgebouw komt in het onderste deel aan de rand van Esse Zoom. De fasering van het plan is nog niet helemaal duidelijk. Het gebied moet eerst bouwrijp gemaakt worden. Dat hangt ook allemaal af van de eigendommen van de gemeente. Over ongeveer 1 ½ jaar moet er duidelijkheid zijn over de eigendomsverhoudingen. Ook moet er nog een hoofdinfrastructuur gerealiseerd worden. We zijn nu bezig met het voorontwerp bestemmingsplan en dat zijn de hoofdlijnen, we zijn dus nog niet bezig met de bouwplannen.

Vraag 14:

Is het de bedoeling dat er op de doorgaande weg naar Esse 30 km p/u gereden wordt?

Antwoord vraag 14:

Het is niet de bedoeling dat deze weg een sluiproute wordt. De gemeente zal ervoor moeten zorgen dat er niet harder dan 30 km p/u gereden kan worden, bijvoorbeeld door middel van drempels.

Vraag 15:

Wat zijn de argumenten voor de locatiekeuze van de school?

Antwoord vraag 15:

Oorspronkelijk was deze locatie in het centrum van Esse Zoom gepland. De keuze is nu gevallen op de locatie aan de rand van Esse Zoom. Het eerste argument is dat de aan- en afvoer naar de school belangrijk is. De kinderen worden steeds vaker met de auto naar school gebracht. Het tweede argument is dat de gemeenteraad heeft aangegeven dat er haast moet worden gemaakt met het realiseren van de school in Esse Zoom. De gemeente heeft aangegeven dat de meest voor de hand liggende weg aan de rand ligt. Het zou niet handig zijn als de school in het centrum zou komen, omdat dan eerst de hele wijk gerealiseerd zou moeten worden. Dit zou dan te lang duren.

Vraag 16:

Waar denkt de gemeente een weg door te trekken naar Dorrestein?

Antwoord vraag 16:

De gemeente denkt dat het van belang is om eerst de rotonde te realiseren, als er goedkeuring komt van de provincie. Daarna moeten de sportvelden worden ontwikkeld. En op langere termijn wordt er gekeken naar de ontsluiting met Dorrestein.

Vraag 17:

Ik heb op het voorontwerp van de Structuurvisie gereageerd door middel van een brief, maar ik heb hier nog niks over gehoord.

Antwoord vraag 17:

Er zijn heel veel nieuwe ruimtelijke plannen, 6 juli aanstaande worden deze behandeld door de Gemeenteraad. De antwoorden op de inspraakreacties worden gegeven na het nemen van een standpunt door de gemeenteraad.

Vraag 18:

Kunnen de bewoners van de Bermweg een voorontwerp bestemmingsplan krijgen?

Antwoord vraag 18:

U krijgt handouts van de presentatie samen met het verslag toegestuurd. Verder is een kopie van het voorontwerp bestemmingsplan verkrijgbaar voor € 10 excl. btw bij de Gemeente.

Er wordt afgesproken dat iedereen die de presentielijst heeft ingevuld het verslag zal ontvangen.

De wethouder geeft aan dat de gemeente buitengewoon rekening houdt met de belangen van de betrokkenen.

Wethouder Lamberts bedankt de aanwezigen en sluit de bijeenkomst om 21.45 uur.

Beoordeling op de ingediende schriftelijke inspraak reacties

A. V. Severins, 's-Gravenweg 52, 2911 CG Nieuwerkerk aan den IJssel

1. Door 's Gravenweg 52 en 54 is ruim een jaar geleden onderzocht om de woning te mogen uitbreiden. Omdat voor de uitbreiding een artikel 19.1 WRO procedure gevolgd zou moeten worden, is er nooit een formeel verzoek gedaan. De gemeente gaf in eerste instantie aan dat het verzoek niet in behandeling kon worden genomen, omdat er een wijziging middels de structuurvisie voorlag die het gehele bestemmingsplan zou wijzigen. Later is aangegeven dat de uitbreiding deel uitmaakte van de wijziging van het bestemmingsplan. Inspreker ziet niets terug van deze wijziging en denkt dat zijn kavel niet is meegenomen in de wijziging van het bestemmingsplan.
2. Na het indienen van een bezwaar heeft inspreker akkoord gegeven op de tekening van Park Essesteijn. Tot zijn verbazing is het plan weer veranderd en komt er een andere ontsluiting naast zijn kavel dan gepland. De communicatie over dergelijke zaken bevreemdt hem zeer.
3. De nieuwe ontsluiting van Esse gaat over de kavel van dhr. Severins heen. Hierover is geen contact opgenomen met hem. Over het punt dat zal worden afgesneden van zijn kavel is al een afspraak gepland met dhr. Stork van de gemeente.

Beoordeling:

- Ad 1. Het schetsplan van inspreker behelst het vergroten van de bestaande erker en het uitbreiden van de tweede bouwlaag met een berging. Het voorontwerp-bestemmingsplan Esse Zoom verzet zich in het geheel niet tegen deze voorgenomen woninguitbreiding. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan aan het bouwplan worden meegewerkt. Overigens zal daarbij aan de opmerkingen van de welstandscommissie over het schetsplan tegemoet moeten worden gekomen.*
- Ad 2. In de ontwikkeling van Villapark Essesteijn hebben zich in de loop der tijd een aantal kleine mutaties voorgedaan. Dat geldt ook voor de ontsluiting ervan. Naar de huidige inzichten wordt het park zodanig ontsloten, dat hieruit geen nadelige consequenties voor het perceel van inspreker voortvloeien. Los van deze inspraakreactie heeft inspreker een afdruk van de laatste inrichtingstekening ontvangen.*
- Ad 3. Het bestemmingsplan gaat ervan uit dat een klein gedeelte van het perceel van indiener nodig is voor de ontsluiting van Esse Zoom. Zodra aan de orde zullen de onderhandelingen met inspreker worden gestart.*

B. WLTO

1. De huidige ontsluiting voor bedrijven aan de Bermweg is slecht voor het vrachtvervoer door de drempels in de wegen. Dit kost vrachtvervoer veel tijd en zorgt voor veel schudden van bijvoorbeeld planten op weg naar de veiling wat de kwaliteit niet ten goede komt. Een eventuele oplossing zou kunnen zijn, andere snelheidsbeperkende maatregelen dan drempels treffen.

2. Volgens het voorontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente een groenstrook met daarin een fietspad evenwijdig langs het perceel en de kas van de firma Hoogendoorn ingetekend. Hierbij zouden de belangen van deze firma geschaad kunnen worden door langsfietsende jongeren en schaduw van de beplanting in de buurt van de kas.

Beoordeling:

- Ad 1. De Bermweg, voor zover gelegen binnen het plangebied, zal in de toekomst minder bedrijven huisvesten dan nu het geval is. In het belang van de realisering van de nieuwe woonwijk zullen de binnen het plangebied aanwezige bedrijven worden beëindigd. De functie van de Bermweg ten behoeve van de ontsluiting van bedrijven zal daarmee worden gereduceerd. Slechts de te handhaven bedrijven buiten het plangebied zullen gebruik kunnen blijven maken van de Bermweg. Waar mogelijk en verantwoord zal bij de eventuele herinrichting van de Bermweg rekening worden gehouden met de gedane suggestie. Overigens wordt met de komst van Esse Zoom de ontsluiting er voor deze bedrijven alleen maar beter op: veel eerder dan nu het geval is wordt de centrale ontsluitingsweg bereikt, die het vrachtverkeer naar de Schielandweg afwikkelt.*
- Ad 2. De vrees dat de belangen van de firma Hoogendoorn worden geschaad door jongeren die gebruik maken van het parallelle fietspad lijkt ons niet gerechtvaardigd. Tussen het fietspad en de belendende kas bevindt zich een afstand van 20 tot 30 m, in welke zone zich tevens nog een sloot bevindt. In deze zone zal geen beplanting worden toegepast die schaduwshade aan de kas kan toebrengen.*

C. Natuur en Milieugroep Nieuwerkerk a/d IJssel, N.J. de Both

De natuur- en milieugroep dringt er op aan het verkeer op de grens van de bebouwing en de Groene Zoom beperkt te houden en de bestaande weidevogelpopulatie deel te laten uitmaken van die Groene Zoom. Door het gebied open te houden en niet te veel te verparken is dit wel mogelijk.

Beoordeling:

De verkeersbelasting in de strook van Esse Zoom die grenst aan de Groene Zoom zal beperkt zijn. Slechts de woonstraten met hun verkeer zullen aan de Groene Zoom grenzen, van waaraf deze parkzone wordt ingeleid met een van noord naar zuid lopend fietspad. Een geleidelijke overgang dus van het stedelijk gebied naar het groene domein. Of het mogelijk is bij de ontwikkeling van de Groene Zoom de bestaande weidevogelpopulatie te behouden zal in het kader van dat ruimtelijk plan nader moeten worden gezien. Wij stellen hierbij wel vast dat het streekplan de Groene Zoom meer als een parkgebied (hierin aangeduid als 'openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen') ziet dan als een gebied waarin het veenweidekarakter zou moeten worden gehandhaafd. Wat hiervan verder ook zij, de inrichtingsplannen voor de Groene Zoom zijn het aangewezen kader om deze eventueel interfererende belangen af te wegen.

D. Fam. Ammerlaan

1. Er komt op korte afstand achter de woningen al nieuwe bebouwing wat afbreuk doet aan de huidige objecten. De loods achter de woningen moet gehandhaafd blijven en een ruime gebruiksmogelijkheid krijgen in het nieuwe bestemmingsplan.

De sloop van de loods is kapitaalsvernietiging en leidt tot een hogere schadeloosstelling, wat voorkomen kan worden.

2. De nieuwe weg en brug welke direct aan de oostzijde van het huidige complex is gepland, moeten meer naar de oostzijde opschuiven ter voorkoming van: geluidshinder, hinder van koplampen, vermindering van privacy bij de woning, stofhinder, trillingshinder met gevolgen voor de exploitatie en de constructie van de kas en overige bedrijfsgebouwen en installaties op de slappe ondergrond en ook de grotere waardedaling van het object.
3. De kavels aan de zuidzijde van de Bermweg worden in het nieuwe bestemmingsplan ten onrechte ingevuld voor woningbouw, waardoor onder andere verlies van uitzicht en vermindering van groen wordt veroorzaakt.
4. Zolang de gemeente geen aankopen heeft verricht ter uitvoering van de plannen zal de familie Ammerlaan grote bezwaren hebben tegen de planvorming. Tot op heden is hier nauwelijks serieus over onderhandeld.

Beoordeling:

- Ad 1. Achter de bestaande woningen aan de Bermweg zullen in de toekomst de nieuwe woningen verrijzen. Uitgangspunt daarbij zal zijn om tot een zorgvuldige afstemming van bestaand en nieuw te komen. Eén van de daarbij te hanteren uitgangspunten is het in acht nemen van voldoende afstand tussen de aanwezige en nieuwe bebouwing.*
- In principe is het niet de bedoeling de aanwezige loods achter de woningen te handhaven. Het moge zo zijn dat de aankoop en sloop ervan hogere kosten met zich mee brengt, maar daar staan ook opbrengsten door woningbouw tegenover.*

Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt welk deel van de percelen zal worden aangekocht. Daarom is ook gekozen voor een globale bestemming voor het nieuwe woongebied en de bestaande woningen, die nader moet worden geconcretiseerd in één of meer uitwerkingsplannen. In het kader van deze uitwerking zal de afweging van belangen genoegzaam tot zijn recht komen.

- Ad 2. Het is niet onze bedoeling de geplande ontsluitingsweg en de daarbij behorende brug te verplaatsen in oostelijke richting. Het is namelijk niet de bedoeling de kas met bedrijfsgebouwen van inspreker te handhaven, zodat zich hiervoor geen hinderlijke effecten voordoen. Wat de woning van inspreker betreft bevindt zich tussen de oostelijke gevel van de woning en de westelijke kant van de rijbaan een afstand van minimaal 25 m. In deze zone bevinden zich het erf behorende bij de woning, een waterpartij van 11 m, een talud, een fietspad en bermen. Bovendien wordt deze centrale ontsluitingsweg uitgevoerd met een maximum snelheid van 30 km/u. In dat geval gaat de Wet geluidhinder ervan uit dat er geen redenen zijn die tot enige bescherming nopen. Resteren de door inspreker naar voren gebrachte hinder van koplampen en vermindering van privacy bij de woning. Het is inderdaad denkbaar dat de koplampen van het gemotoriseerd verkeer komend vanaf de brug zichtbaar zijn vanuit de woning van inspreker. Echter, dit verkeer schijnt de woning niet rechtstreeks aan, zodat het hinderlijk effect beperkt is. Anders is het bij de aansluiting van het betreffende deel van de Bermweg op de centrale ontsluitingsweg. Het verkeer op dit deel van de Bermweg zal enige lichthinder kunnen geven.*

Omdat de Bermweg alleen door bestemmingsverkeer wordt gebruikt en zodoende zeker in de avonduren een lage verkeersintensiteit kent is er geen reden aan te nemen dat hier onevenredige hinder ontstaat. Bij de aansluiting van de Bermweg op de centrale ontsluitingsweg zal worden bezien of aanlichtbescherming in de berm van de weg mogelijk en nodig is.

Het is onmiskenbaar dat de stedelijkheid van het gebied wordt vergroot. Dat daarmee de privacy een andere inkleuring krijgt kan niet worden ontkend. Zoals hiervoor reeds is betoogd zal voldoende afstand tot de nieuwe woningen worden bewaard, zodat er geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy plaatsvindt.

Ad 3. Tegenover de woning van inspreker bevindt zich een particulier perceel, dat grenst aan Villapark Essesteijn. Dat perceel heeft weliswaar een woonbestemming, maar alleen binnen de nabij de Scheve Overweg geprojecteerde bouwvlakken zijn woningen toegestaan. In dat geval betreft het twee bestaande woningen. Het bestemmingsplan brengt dan ook geen verandering in de bestaande situatie, zodat vermindering van uitzicht en groen niet aan de orde zijn.

Ad 4. In het verleden hebben onderhandelingen met inspreker over de aankoop van zijn gronden plaats gehad. Deze hebben niet tot het beoogde resultaat geleid. Binnenkort zal worden getracht de onderhandelingen te heropenen.

E. Fam. Van den Berg

1. Er komt op korte afstand achter de woningen al nieuwe bebouwing wat afbreuk doet aan de huidige objecten. De loods achter de woningen moet gehandhaafd blijven en een ruime gebruiksmogelijkheid krijgen in het nieuwe bestemmingsplan. De sloop van de loods is kapitaalsvernietiging en leidt tot een hogere schadeloosstelling, wat voorkomen kan worden.
2. Zolang de gemeente geen aankopen heeft verricht ter uitvoering van de plannen zal de familie Van den Berg grote bezwaren hebben tegen de planvorming. Tot op heden is hier nauwelijks serieus over onderhandeld.

Beoordeling:

Ad 1. Aangezien deze reactie vrijwel identiek is aan die vermeld onder D1 herhalen wij hier onze beoordeling. Achter de bestaande woningen aan de Bermweg zullen in de toekomst de nieuwe woningen verrijzen. Uitgangspunt daarbij zal zijn om tot een zorgvuldige afstemming van bestaand en nieuw te komen. Eén van de daarbij te hanteren uitgangspunten is het in acht nemen van voldoende afstand tussen de aanwezige en nieuwe bebouwing. In principe is het niet de bedoeling de aanwezige loods achter de woningen te handhaven. Het moge zo zijn dat de aankoop en sloop ervan hogere kosten met zich mee brengt, maar daar staan ook opbrengsten door woningbouw tegenover. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt welk deel van de percelen zal worden aangekocht.

Daarom is ook gekozen voor een globale bestemming voor het nieuwe woongebied en de bestaande woningen, die nader moet worden geconcretiseerd in één of meer uitwerkingsplannen. In het kader van deze uitwerking zal de afweging van belangen genoegzaam tot zijn recht komen.

- Ad 2. Aangezien deze reactie vrijwel identiek is aan die vermeld onder D4 herhalen wij hier onze beoordeling. In het verleden hebben onderhandelingen met inspreker over de aankoop van zijn gronden plaats gehad. Deze hebben niet tot het beoogde resultaat geleid. Binnenkort zal worden getracht de onderhandelingen te heropenen.*

F. Fam. Hoogendoorn

1. Op dit moment is het tuincentrum vanuit de gehele wijk Esse uitstekend bereikbaar via de Burg. v. Heugtenlaan en de Bermweg. Als deze ontsluiting weg valt voorzien ze ernstige gevolgen voor de omzet van hun tuincentrum.
2. Als gevolg van diverse wetgevingen is het gewenst dat woonbebouwing op voldoende afstand van de tuinbouwkassen gevestigd wordt.
3. Er wordt voorgesteld om mede in verband met het toebrengen van schade aan de kassen door eventueel vandalisme, om de berging van water, in de lengte van het fietspad, naast het bedrijf te realiseren.

Beoordeling:

- Ad 1. De aansluiting van de Bermweg op de Burg. v. Heugtenlaan valt niet weg.*

Tussen het bedrijf van inspreker en deze aansluiting komt er zelfs een nieuwe aansluiting bij, die de ontsluiting van en naar de Schielandweg verbetert. Daar komt nog eens bij dat inspreker's bedrijf tegen de nieuwe woonwijk aan komt te liggen, wat voor de omzet van het bedrijf ontegenzeggelijk positieve gevolgen zal hebben.

- Ad 2. Op grond van de brochure 'Bederijven en milieuzonering' bedraagt de in acht te nemen afstand tussen een milieugevoelige functie en tuincentrum met of zonder kassen minimaal 30 m. De afstand tussen het tuincentrum van inspreker en de dichtstbijzijnde grens van de woonbestemming bedraagt bijna 50 m. Juridisch bestaan er dan ook geen bezwaren om op deze afstand het tuincentrum met woningbouw te naderen.*
- Ad 3. Aangezien deze reactie vrijwel identiek is aan die vermeld onder B2 herhalen wij hier onze beoordeling. De vrees dat de belangen van de firma Hoogendoorn worden geschaad door jongeren die gebruik maken van het parallelle fietspad lijkt ons niet gerechtvaardigd. Tussen het fietspad en de belendende kas bevindt zich een afstand van 20 tot 30 m, in welke zone zich tevens nog een sloot bevindt. In deze zone zal geen beplanting worden toegepast die schaduwshade aan de kas kan toebrengen.*

G. Fam. Van Rijn, 's-Gravenweg 54, 2911 CG Nieuwerkerk aan den IJssel

1. Naast de woning van de familie Van Rijn zal volgens het voorontwerp bestemmingsplan een T-splitsing worden aangelegd.

2. Dhr. Van Rijn vindt dat een dergelijke splitsing vlak naast zijn woning zal leiden tot veel overlast.
3. Volgens het voorontwerp bestemmingsplan zal er een weg worden aangelegd die voor een deel over het perceel van de familie Van Rijn loopt. Dhr. Van Rijn zal niet vrijwillig zijn eigendom aandragen en zal zich tegen een eventuele onteigening verzetten. Dhr. Van Rijn vindt het niet noodzakelijk om de weg over zijn grond te situeren.
4. De berekening van de verkeersintensiteit en de geluidshinder ter hoogte van de T-splitsing in het voorontwerp bestemmingsplan is niet realistisch volgens dhr. Van Rijn.
5. Het perceel van de familie Van Rijn heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming woondoeleinden gekregen. Het om de woning heengetrokken bouwvlak is zo krap getekend, dat uitbreiding van de woning of het oprichten van bijgebouwen nauwelijks meer mogelijk is. Volgens dhr. Van Rijn is hem, in verschillende gesprekken met ambtenaren, toegezegd dat de bestemming van zijn perceel in het nieuwe bestemmingsplan zou worden aangepast zodat uitbreiding van de woning en het oprichten van een bijgebouw mogelijk zou worden.
6. De gemeente zou op een later stadium inhoudelijk ingaan op de reeds bekende verbouwplannen voor 's Gravenweg 52 en 54 die in de planvorming zou worden meegenomen.
7. De gemeente heeft aangegeven dat op de ontsluitingsweg direct naast het perceel van de familie Van Rijn 30 km p/u mag worden gereden als deze is gerealiseerd. In werkelijkheid zal er misschien 60-70 km p/u worden gereden net als op de Waterschapsweg die ook de maximaal snelheid van 30 km p/u heeft.

Beoordeling:

- Ad 1. De afstand van de gevel van de woning van inspreker tot de centrale ontsluitingsweg ter plaatse van de T-aansluiting bedraagt bijna 30 m. Dat is een ruime afstand die voldoende is om eventuele hinderlijke effecten tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen. De lichthinder van de motorvoertuigen van de Waterschapsweg zal zo mogelijk en nodig worden weggenomen via aanlichtingsbeschermende maatregelen.*
- Ad 2. Het bestemmingsplan gaat ervan uit dat een klein gedeelte van het perceel van indiener nodig is voor de ontsluiting van Esse Zoom. Zodra aan de orde zullen de onderhandelingen met inspreker worden gestart. Als de aankoop langs minnelijke weg niet slaagt zullen wij ons nader beraden over een eventuele onteigening dan wel het wijzigen van het wegtracé in suboptimale zin.*
- Ad 3. In het voorontwerp-bestemmingsplan is alleen opgenomen de uitkomst van de berekening van de verkeersintensiteit van de Schielandweg (p. 49). Ten aanzien van de centrale ontsluitingsweg en de Waterschapsweg zijn in het voorontwerp-bestemmingsplan geen verkeersintensiteiten opgenomen, omdat deze wegen worden uitgevoerd met een snelheidslimiet van 30 km/u. Voor dergelijke wegen hoeft ingevolge de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek plaats te vinden, wat in deze situatie ook niet is gedaan. De opmerking dat de berekening van de verkeersintensiteit en de geluidhinder ter hoogte van de T-splitsing niet realistisch zijn heeft tegen deze achtergrond dan ook geen betekenis.*
- Ad 4. Deze stellingname bestrijden wij. Het bouwvlak om de woning is dermate ruim getekend dat het door inspreker ingediende schetsplan daarbinnen past.*

De bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan staan niet in de weg aan het verlenen van de aan te vragen bouwvergunning. Ook buiten het bouwvlak wordt zelfs de mogelijkheid geboden aan- en bijgebouwen te realiseren tot een maximum van 25 m2.

- Ad 5. Over de verbouwplannen voor beide percelen is afzonderlijke correspondentie met de eigenaren gevoerd. Deze komt erop neer, dat de gemeente in beginsel bereid is aan de verbouw mee te werken zodra het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.*
- Ad 6. Door middel van een passende inrichting van de centrale ontsluitingsweg zal de automobilist worden gedwongen niet sneller dan 30 km/u te rijden. De Burg. v. Heugtenlaan is in dat verband een geslaagd voorbeeld.*

Beoordeling op de ingediende reacties van het artikel 10 BRO overleg

H. Rijkswaterstaat

Voor de uitbreidingslocaties Esse Zoom en Kleine Vink dient inzichtelijk gemaakt te worden wat de mobiliteits- en bereikbaarheidseffecten, zijn in het bijzonder voor de A20. In het huidige voorontwerp is hieraan onvoldoende aandacht besteed. Rijkswaterstaat verzoekt de gemeente om, conform de Nota Planbeoordeling, een mobiliteitsparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen waarin de mobiliteitseffecten van de ontwikkeling in beeld worden gebracht en de maatregelen die genomen moeten worden om eventuele knelpunten op te lossen.

Beoordeling:

Deze mobiliteitsparagraaf wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

I. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Het is jammer dat de resultaten van het archeologisch onderzoek uitgevoerd in de Esse Zoom, nog niet bekend zijn. Wanneer de inrichting van het plangebied al grotendeels vastligt, is het vaak lastig om eventueel aangetroffen archeologische vindplaatsen hierin te passen..

Beoordeling:

Omwille van de geboden snelheid heeft het archeologisch onderzoek parallel aan de overlegprocedure plaatsgevonden. De uitkomsten van het archeologisch zijn inmiddels bekend en zullen in de toelichting worden opgenomen. Overigens hebben niet alle eigenaren in Esse Zoom-laag hun medewerking verleend, zodat aanvullend onderzoek nodig is. In Esse Zoom-hoog is een archeologische vindplaats aangetroffen die nader waarderend moet worden onderzocht. De uitkomsten hiervan zullen worden betrokken bij de uitwerking van de planopzet.

Omdat de bestemming nog nader zal moeten worden uitgewerkt kan nog worden gezien waar en hoe met de uitkomsten rekening is te houden.

J. Gemeente Capelle aan den IJssel

In paragraaf 3.4.3 van het voorontwerp bestemmingsplan staat dat “aangrenzende gemeenten (Capelle aan den IJssel, Rotterdam) de instroom van woningzoekenden van buiten de regio zijn gaan beperken”. Deze uitspraak is niet correct. Belangstellenden voor een woning van buiten de Stadsregio Rotterdam kunnen zich inschrijven bij een woningcorporatie in de regio en vervolgens op vrijkomende huurwoningen reageren. Er gelden geen bindingseisen.

In de praktijk is het wel zo dat het voor woningzoekenden binnen de Stadsregio (dus ook voor Capellenaren die in Capelle a/d IJssel een woning zoeken) moeilijker is geworden om een woning (naar wens) te vinden. Dat heeft echter te maken met de algehele druk en het gebrek aan beweging op de woningmarkt.

Beoordeling:

De toelichting zal op dit punt worden bijgesteld. Aangegeven zal worden dat het voor woningzoekenden uit Nieuwerkerk aan den IJssel moeilijker is geworden om een geschikte woning in de aangrenzende gemeenten (Rotterdam en Capelle aan den IJssel) te vinden. Dit komt vooral de druk op de huurwoningmarkt en in beperkte mate door een ander toewijzingssysteem (inschrijvingsduur in plaats van bewoningsduur/leeftijd, lokaal maatwerk, voor bepaalde wijken inkomenseisen etc.).

K. Hoogheemraadschap van Schieland

1. Hoogheemraadschap van Schieland (HHS) verzoekt de gemeente, de voor het plan benodigde hoeveelheid waterberging in het juridische deel van het voorontwerp bestemmingsplan te verankeren. In het vooroverleg heeft de gemeente aangegeven dat de vereiste hoeveelheid waterberging niet geheel binnen het plangebied zal worden gerealiseerd. De gemeente stelde voor om het tekort in het deelgebied Esse Zoom-hoog te compenseren door een waterpartij te creëren met laaggelegen oevers en landtongen die mogen inunderen. In Esse Zoom-laag wordt de oplossing gezocht buiten het plangebied, maar binnen hetzelfde peilgebied graven van water. Beide oplossingen vergen goede afspraken. HHS kan gezien de specifieke situatie, bij wijze van uitzondering instemmen met het realiseren van 'waterberging op de kant' voor Esse Zoom-hoog, onder een aantal voorwaarden. HHS vraagt de gemeente om de waterpartij in Esse Zoom-hoog samen met de betreffende oevers en landtongen de bestemming 'water' te geven, met voorschriften die wijzigingen in het oeverprofiel uitsluiten, evenals gebruik dat strijdig is met de doelstelling. De in het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven wijze van bestemming biedt volgens HHS weinig zekerheid.

HHS verzoekt daarom een bestuurlijk vastgestelde schriftelijke toezegging bij het bestemmingsplan toe te zeggen voor het gelijktijdig met de ontwikkeling van Esse Zoom-laag graven van water in de toekomstige Groene Zoom. Ook verzoeken zij om aan te geven welke percelen in aanmerking komen voor de compensatie en hoe de gemeente de compensatie juridisch en financieel zeker wilt stellen. HHS zal bij de vergunningverlening als voorwaarde stellen dat het compenserend oppervlaktewater gelijktijdig met de ontwikkeling van de woonwijk wordt gegraven en dat het water een goede verbinding krijgt met het afvoersysteem van de polder.

2. In het voorontwerp bestemmingsplan ontbreken er een aantal bestemmingen en aanduidingen deze moeten worden opgenomen op de plankaart c.q. voorschriften:
 - De waterkering langs de zuidoost kant van de Ringvaart. Voor zover de exacte ligging niet bij de gemeente bekend is, kan HHS deze op verzoek digitaal toezenden.
 - Het bestaande water binnen de bestemming woondoeleinden (vrijstaand).
 - Een strook van 5 meter breedte langs de Nieuwerkerkse Tocht, gemeten vanaf de insteek van het talud. De Nieuwerkerkse Tocht is een hoofdwatgang. De strook dient op de grond van Schielands Keur vrij te blijven van bebouwing en andere obstakels ten behoeve van de bereikbaarheid van de watgang met rijdend onderhoudsmaterieel. HHS verzoekt de gemeente om een aanduiding van deze strook op de plankaart en een verwijzing naar de Keur in artikel 10 van de voorschriften op te nemen.
3. HHS verzoekt een beschrijving van het beoogde rioleringsstelsel toe te voegen aan de toelichting van het plan.

4. In het voorontwerp bestemmingsplan is er sprake van het aanleggen van ecologische oevers. HHS ondersteunt dit. Vanuit het oogpunt van de waterkwaliteit en de biodiversiteit adviseert HHS dat 50 % van de oevers in het plangebied natuurvriendelijk wordt aangelegd. Graag wil HHS de gemeente nader adviseren over de mogelijkheden voor een natuurvriendelijke inrichting van de oevers in het plangebied.

Beoordeling:

- Ad 1. De instemming met de voorgestelde waterhuishoudkundige situatie in Esse Zoom-hoog verheugt ons. Het adequaat bestemmen van de landtongen en oevers, voor zover deze voor de vereiste waterberging noodzakelijk zijn en waarbij voldoende juridische bescherming wordt geboden, zal in het ontwerp-bestemmingsplan plaatsvinden.*
Waar het gaat om Esse Zoom-laag zal in het bestemmingsplan de waarborg worden opgenomen dat niet eerder met de bouw van de woningen kan worden begonnen dan nadat de watercompensatie voldoende zeker is gesteld.
- Ad 2. Het bestemmingsplan wordt in de gevraagde zin aangevuld. De verwijzing naar de keur zal niet in de voorschriften, maar in de toelichting een plek krijgen*
- Ad 3. De toelichting van het bestemmingsplan wordt in de gevraagde zin aangevuld.*
- Ad 4. In de toelichting (§ 6.7.4) is het gemeentelijk streven geformuleerd tot het realiseren van ecologische oevers. Deze mogelijkheid doet zich met name voor ter plaatse van de nieuw aan te leggen of ingrijpend aan te passen watergangen, waarbij in relatie tot de voorgenomen uitgiftegrenzen voldoende ruimte beschikbaar is.*

Dat betekent dat ten hoogste 15% van de oevers als ecologische kunnen worden aangelegd. Het lijkt ons goed dit streven in deze omvang in de beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan neer te leggen. In aanvulling hierop zal het streefpercentage van het hoogheemraadschap als uitgangspunt worden gehanteerd bij het compensatiewater buiten het plangebied.

Provinciale Planologische Commissie

1. In artikel 5 dient een koppeling te worden gemaakt tussen het bestemmingsplan en het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden (G2).
2. Op het gebied van de luchtkwaliteit dienen de berekeningen in een bijlage te worden opgenomen (G2),
3. Geadviseerd wordt de groenstrook met langzaamverkeersroute aan de westzijde van het plan een meer gedetailleerde bestemming te geven om versnippering van deze toch al smalle strook te voorkomen (A).
4. De commissie stemt gelet op het provinciaal beleid, niet in met de extra rotonde op de Schielandweg ter hoogte van Lek/Gouwe (G1).
5. De commissie onderschrijft de reactie van Rijkswaterstaat.
6. In de toelichting ontbreekt de vermelding van het provinciale Beleidsplan Milieu en Water 2000 – 2004 (A).
7. Aangegeven dient te worden in hoeverre de waterwensen en – eisen van het hoogheemraadschap zijn verwerkt (G2).
8. Aangegeven moet worden hoe wordt omgegaan met het inundatierisico en de kans op wateroverlast door zware regenval en de te treffen maatregelen (G2).
9. De boezemkade langs de Ringvaart dient als zodanig te worden bestemd (G2).

10. Het minimaal benodigde percentage waterberging dient in de voorschriften te worden opgenomen (G2).
11. De commissie onderschrijft de reactie van het hoogheemraadschap.
12. Op het vlak van de woningbouwprogrammering verwijst de commissie naar haar advies over de structuurvisie en vraagt, voor zover dit van toepassing is op het bestemmingsplan Esse Zoom, rekening te houden met dit advies. In haar advies over de structuurvisie concludeert de commissie onder andere, dat van de beoogde taakstelling van circa 895 woningen voor de periode 2004-2010 270 woningen zich niet verdragen met het streekplan. Hierin is als structurerend element opgenomen, dat op regionaal niveau het migratiesaldo maximaal nul mag bedragen.

Beoordeling

- Ad 1. *Het bestemmingsplan wordt in de gevraagde zin aangevuld.*
- Ad 2. *Idem.*
- Ad 3. *Het is niet mogelijk deze aanbeveling in het bestemmingsplan op te nemen. Op dit moment vindt namelijk nader beraad plaats over het tracé dat voor dit provinciale fietspad moet worden gekozen. Een gedetailleerde bestemming zou daarmee teveel op de muziek vooruitlopen en onnodige belemmeringen kunnen opwerpen voor de realisering.*
- Ad 4. *In de planontwikkeling wordt niet meer uitgegaan van deze extra rotonde. Het aangepaste bestemmingsplan maakt een tweede ontsluiting mogelijk in de vorm van een noord-zuidverbinding via de bestaande en te upgraden tunnel in de spoordijk.*
- Ad 5. *Zie de hierboven weergegeven beoordeling van de reactie van Rijkswaterstaat.*

- Ad 6. *Het bestemmingsplan wordt in de gevraagde zin aangevuld.*
- Ad 7. *Het bestemmingsplan wordt in de gevraagde zin aangevuld.*
- Ad 8. *Uit informatie bij het hoogheemraadschap, waar de verantwoordelijkheid voor dit vraagstuk primair berust, blijkt dat er geen reden is om bijzondere aandacht te schenken aan het inundatierisico en de kans op wateroverlast. Wat dat laatste betreft biedt de door het hoogheemraadschap voor dit gebied geformuleerde waterbergingsopgave, die in en buiten het bestemmingsplan passend wordt vertaald, voldoende waarborgen.*
- Ad 9. *Het bestemmingsplan wordt in de gevraagde zin aangepast.*
- Ad 10. *Het bestemmingsplan wordt in de gevraagde zin aangevuld.*
- Ad 11. *Zie de hierboven weergegeven beoordeling van de reactie van het hoogheemraadschap.*
- Ad 12. *Het advies van de PPC suggereert dat de woningbouwprogrammering zich moet richten naar het streekplan. Op die manier kan een formele belemmering voor de goedkeuring van het bestemmingsplan worden weggenomen. De partiële herziening van het streekplan binnen 'afzienbare termijn' zal naar verwachting ruimte bieden om de laatste 270 woningen in Esse Zoom te kunnen realiseren. Om geen gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring aan het bestemmingsplan te riskeren kan dit formele probleem ons inziens worden weggenomen door in het bestemmingsplan hiertoe een faseringsregeling op te nemen en wel zodanig dat het laatste contingent van 270 woningen vanaf 2006 in ontwikkeling kan worden genomen. Dat verdraagt zich met het geldende inzicht over de woningbouwplanning.*