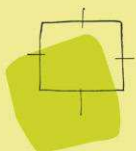


**Bestemmingsplan Westeinde -
Weteringstraat**



gemeente
Zuidplas



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Westeinde - Weteringstraat

Inhoud

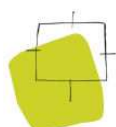
Toelichting

Regels

Verbeelding

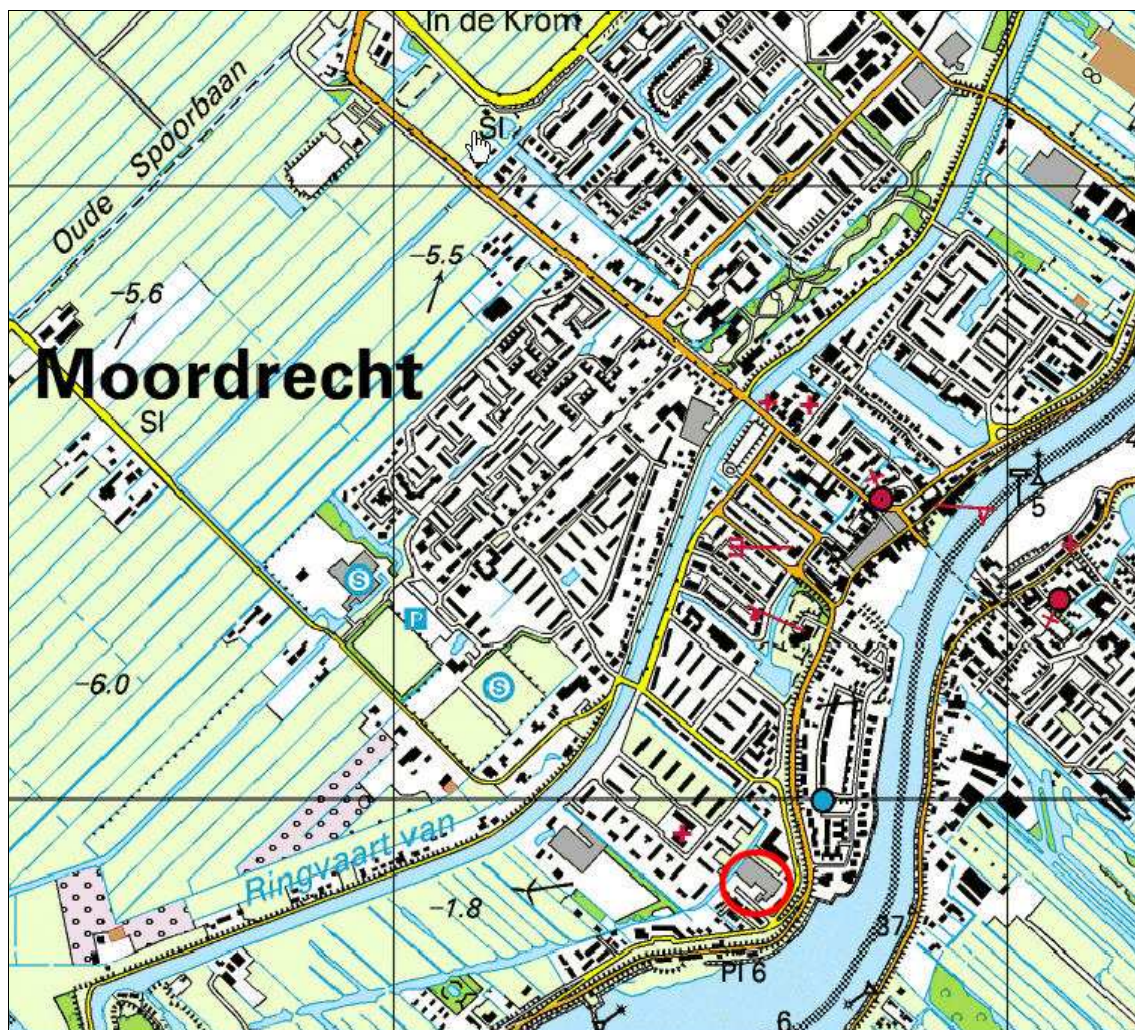
3 mei 2010

Projectnummer 154.00.02.46.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	11
2	Planbeschrijving	13
2.1	Bestaande situatie	13
2.2	Gewenste toekomstige ontwikkeling	14
3	Beleidskader	17
3.1	Beleid hogere overheden	17
3.2	Gemeentelijk beleid	17
3.2.1	De nota Wonen in de kern Moordrecht	17
3.2.2	De welstandsnota	17
4	Uitvoerings-aspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.2.1	Cultuurhistorie	21
4.2.2	Archeologie	21
4.3	Watertoets	23
4.4	Flora en fauna	25
4.4.1	Gebiedsbescherming	25
4.4.2	Soortenbescherming	25
4.5	Verkeer	28
4.5.1	Ontsluiting	28
4.5.2	Parkeren	28
4.5.3	Toename verkeersbewegingen	29
4.5.4	Geluid (wegverkeer)	30
4.6	Luchtkwaliteit	31
4.7	Bedrijven en milieuzonering	32
4.8	Externe veiligheid	33
4.9	Kabels, leidingen en straalpaden	34
5	Wijze van bestemmen	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Maatschappelijk	35
5.3	Wonen	36
5.4	Groen	36
5.5	Verkeer - Verblijfsgebied	36
5.6	Waterstaat - Waterkering	37

6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.2.1	Vooroverleg 3.1.1. Bro	39
6.2.2	Inspraakreacties op grond van de inspraakverordening gemeente Moordrecht	40
6.2.3	Inspraak	41
6.2.4	Conclusie	41

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Voor een aantal percelen op de hoek van Westeinde en de Weteringstraat te Moordrecht is door Vink Ontwikkeling BV een plan gemaakt voor de realisatie van 16 woningen en een zorgappartementencomplex. De locatie betreft de herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie met daarop één bedrijfswoning. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Moordrecht-West (vastgesteld 16 mei 2006) werd voorzien dat de locatie van functie zou veranderen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 21, lid 1 onder b, die de ontwikkeling van maximaal 25 woningen mogelijk maakt.

Het voorgenomen plan past niet binnen mogelijkheden die deze wijzigingsbevoegdheid biedt. De gemeente Moordrecht heeft echter aangegeven in principe te willen meewerken aan de realisatie van het plan. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan 'Westeinde - Weteringstraat' opgesteld.

1.2

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidwestelijke deel van Moordrecht en is gelegen aan het historische dijklint Westeinde. Bij het plangebied zijn twee bedrijfspanden (Weteringstraat 2 en Westeinde 117) en een tweetal markante (voormalige) dijkwoningen aan het Westeinde (huisnummers 111 en 113) betrokken. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Weteringstraat. Aan de noordwestzijde grenst het gebied aan de wetering die het plangebied scheidt van de Ambonwijk. Aan de noordoostzijde ten slotte ligt een groot wooncomplex van Woningbouwvereniging Moordrecht.



Bij het plangebied betrokken percelen (Bron: kadaster)

1.3

Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied is het bestemmingsplan Moordrecht-West (2006) van kracht. Het gehele plangebied is bestemd ten behoeve van de functie 'gemengde doeleinden' waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. Het bedrijf mag een maximale goothoogte hebben van 7 m en de bedrijfswoning een maximale goothoogte van 4 m. Binnen de bestemming zijn ook erven, tuinen, parkeervoorzieningen en water toegestaan.

Tevens is voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisatie van ten hoogste 25 woningen met ten hoogste drie bouwlagen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Moordrecht-West (2006)'

1.4

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zullen de bestaande situatie en de gewenste toekomstige ontwikkeling worden beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van de diverse overheden kort aan. De randvoorwaarden en beperkingen die op basis van milieu, externe veiligheid en kabels en leidingen worden gesteld, komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 wordt kort aangegeven hoe het plan juridisch is opgesteld. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan bod.

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

In het plangebied bevindt zich thans een relatief grootschalige bedrijfspand dat in gebruik is bij een verhuisbedrijf. Daarnaast is er aan het Westeinde een markante dubbele dijkwoning aanwezig. Aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich, aan de Weteringstraat nog een tweetal kleinere bedrijfspanden.



Huidige bebouwing in het plangebied gezien vanaf de dijk



Vogelvlucht van het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van een rechthoekig perceel dat op dit moment erg versnipperd is en ingeklemd tussen vier zijden met een geheel eigen karakter en dynamiek. De omgeving is ruimtelijk van invloed op het gebied.

Het forse wooncomplex van Woningbouwvereniging Moordrecht aan de Noordzijde heeft qua schaal de grootste impact op het gebied; de vleugel evenwijdig aan de wetering bestaat uit vijf woonlagen met kap, de andere vleugel heeft drie woonlagen met kap.

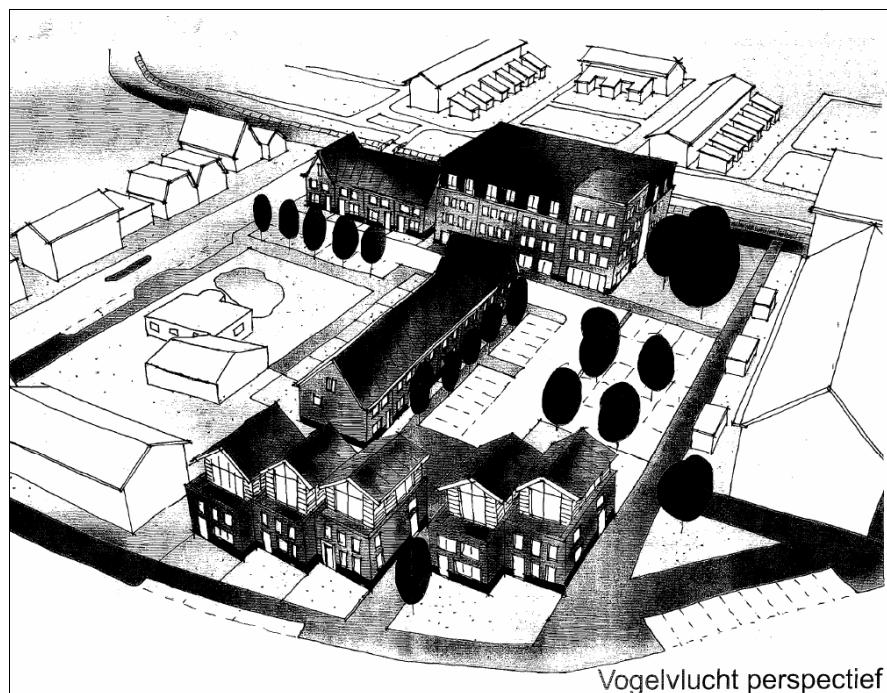
Aan de westzijde van de Wetering, de noordwestelijke begrenzing van het plangebied, bevindt zich de naoorlogse Molukse buurt Ambonwijk.

De Weteringstraat ligt aan de zuidoostzijde van het plangebied. Het is een korte straat met aan de overzijde een rijtje eenvoudige woningen. Het perceel Weteringstraat nummer 4, met vrijstaande bebouwing in een laag, maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

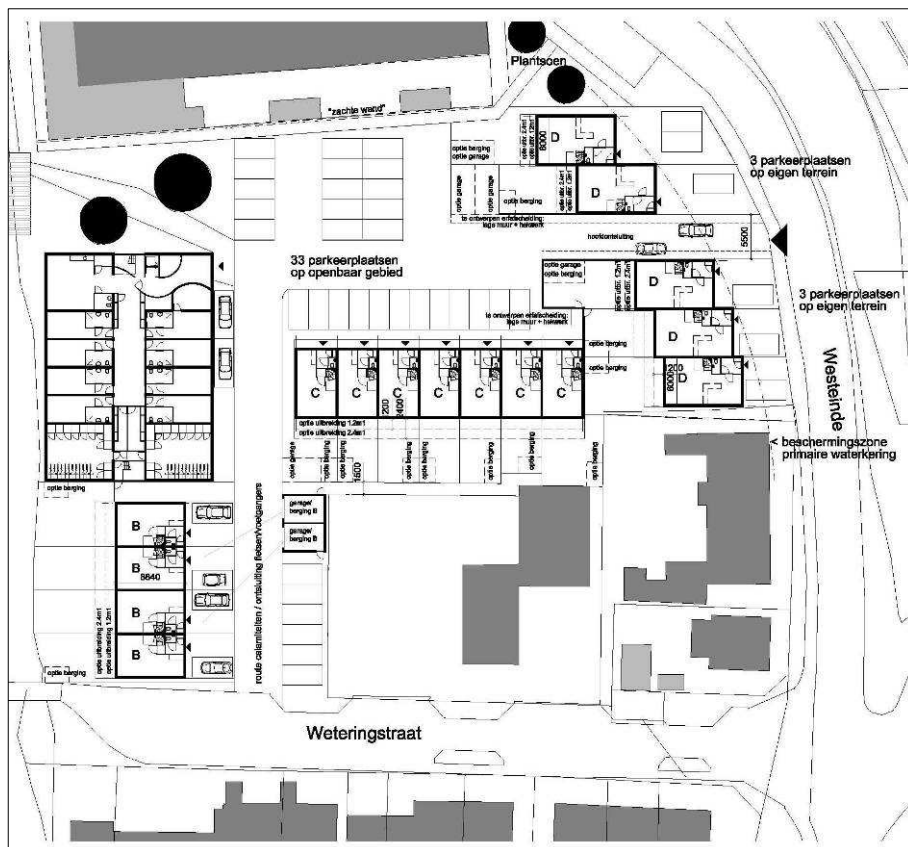
2.2

Gewenste toekomstige ontwikkeling

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zal de bestaande bebouwing worden verwijderd om plaats te maken voor een gevarieerd woningbouwprogramma.



In het plan zal aan de noordwest zijde, langs de Wetering en in aansluiting op de hoge vleugel van het bestaande wooncomplex van WoningbouwVereniging Moordrecht, een nieuw zorgcomplex van vier lagen worden gerealiseerd. Het zorgcomplex bestaat uit 25 zorgeenheden die plaats moeten gaan bieden aan mensen met een verstandelijke handicap. Daarnaast zal het complex tevens de ruimte bieden aan een kindergroep. Met deze voorzieningen wil de toekomstige exploitant van het zorgcomplex, de Gemiva-SVG Groep, in spelen op de huidige en toekomstige behoefte uit Moordrecht en de regio (zie ook bijlage 1).



Plattegrond planontwikkeling

Naast dit zorggebouw is ruimte voor vier gezinswoningen aan het water. Voor twee van deze woningen zullen aan de overzijde van de weg twee bergingen/garages worden gerealiseerd. Verder zal er centraal in het plangebied, haaks op het zorgcomplex, een rij met zeven woningen worden gesitueerd. Deze woningen zullen op gepaste afstand van het bestaande zorgcomplex komen te staan waardoor een rustige woonhof wordt gecreëerd met voldoende ruimte voor het parkeren van auto's.

Aan het Westeinde worden ten slotte nog vijf geschakelde woningen parallel aan de dijk gerealiseerd. De woningen zullen één lijn met de omliggende woningen gaan vormen waardoor het dijklint van de Westeinde weer een geheel zal worden.

Het nieuw te vormen buurtje zal een zorgvuldig ensemble vormen, dat optimaal gebruik maakt van de beschikbare ruimte. Aan iedere zijde is op verschillende wijze aansluiting gezocht bij de omgeving.

Het plangebied zal voor autoverkeer ontsloten worden via het Westeinde. Tevens zal het binnenterrein via de Weteringstraat worden ontsloten met een voet- en fietsverbinding.

3.1

Beleid hogere overheden

Het provinciale beleid ten aanzien van wonen vormt een uitwerking van het rijksbeleid, waarbij de nadruk ligt op het intensiveren en het efficiënt benutten van de ruimte binnen de maximale bebouwingscontouren. Dat wordt onder meer bereikt door vrijkomende locaties te herontwikkelen. De voorgenomen herontwikkeling past dan ook binnen het beleid van hogere overheden.

3.2

Gemeentelijk beleid

3.2.1

De nota Wonen in de kern Moordrecht

De gemeenteraad van Moordrecht heeft op 15 juli 2008 de Nota 'Wonen in de kern Moordrecht 2008 - 2012' vastgesteld. In deze nota is de wens opgenomen om binnen het plangebied, ten hoogste 25 woningen te bouwen.

3.2.2

De welstandsnota

Het beleid uit de Welstandsnota Moordrecht (2004) is gericht op de bestaande bebouwingskarakteristiek en het behoud van de stedenbouwkundige en/of architectonische eenheid.

De dijklinten waarvan het plan onderdeel uitmaakt is een van de bijzondere welstandsgebieden die in de nota worden onderscheiden. Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, architectonisch, landschappelijk en/of stedenbouwkundig gezien beeldbepalend voor de kern of het landschap binnen de gemeente. Deze gebieden vragen dan ook om een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen. Nieuwe ingrepen dienen met zorgvuldigheid binnen de bestaande context te worden beoordeeld.

BIJZONDER
WELSTANDSGEBIED

De ruimtelijke karakteristiek van het dijklint wordt gekenmerkt door het relatief grote verschil in hoogte tussen de dijk en de benedendijkse bebouwing. Het gevelbeeld wordt vooral gekenmerkt door een grote mate aan variatie in bebouwingsdichtheid, bouwmassa en -hoogte, verspringingen ten opzichte van de voorgevellijn, vormgeving en functiemenging.

Het welstandsbeleid is erop gericht de gedifferentieerde karakteristiek van dit lint te waarborgen met ruimte voor nieuwe inpassingen van woonbebouwing in relatie tot het aangrenzende landschap en de karakteristiek van het dijklint.

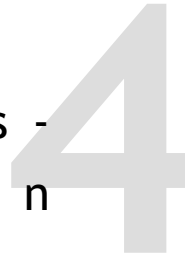
WELSTANDSCRITERIA

De welstandscriteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Relevante punten ten aanzien van het plangebied zijn:

- De positionering van de voorgevellijn of verspringingen moeten worden afgestemd op de uitersten van belendende bebouwing.
- Maat en schaal van bebouwing moeten gerelateerd zijn aan de bebouwde omgeving (met andere woorden maat en schaal binnen de marges van bestaande bebouwing).
- Dakvorm en -richting dienen afgestemd te zijn op de historische bebouwing in de directe omgeving.
- Nieuwbouw dient vormgegeven te zijn als een compacte, op zichzelf staande hoofdmassa.
- Gevels hebben diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving en architectonisch verschil met de belendende woning.
- Gevarieerde gevelindeling is wenselijk.
- Achterdakvlakken- en zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorkanten.
- Materiaalkeuze bestaat hoofdzakelijk uit aardkleurig metselwerk en dakbedekking van rode of donkere dakpannen. Wit stucwerk is mogelijk. Afstemming van kleur- en materiaalgebruik op belendingen is wenselijk.

Uitvoerings- aspecten



4.1

Bodem

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, in verband met de uitvoerbaarheid, onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreinigingen van gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven. Het doel van een dergelijk onderzoek is het beoordelen van de mate waarin verontreiniging aanwezig is, zodat beoordeeld kan worden of, en zo ja welke, kosten gemoeid zijn met het verwijderen of verminderen van die verontreiniging, zodat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving.

Bodemonderzoek Weteringstraat 2

Door Hopman en Peters Holding B.V. is in februari 2006 een verkennend bodemonderzoek op de locatie Weteringstraat 2 uitgevoerd (rapportnummer 05-P-353) nodig om aan te tonen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Geconcludeerd wordt, dat gezien het feit dat er gehalten boven de streefwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'niet verdacht' formeel verworpen dient te worden. Geconcludeerd wordt verder dat:

- De licht verhoogde concentraties zware metalen. PAK en/of EQX In de mengmonsters X01 en X02 van de bovengrond zijn niet eenduidig te verklaren, maar ze zijn van dien aard dat ze geen verdere aandacht behoeven. Bekend is dat de onderzoekslocatie is gelegen in zone 3 van de gemeente Moordrecht. In deze zone gelden voor de bovengrond als achtergrondgehalten licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK, EOX en minerale olie.
- De licht verhoogde concentraties EOX in het mengmonster X01 zijn van dien aard, dat ze geen verdere aandacht behoeven.
- De sterk verhoogde concentratie arseen in het mengmonster X02 van de bovengrond wordt na individuele analyse van de grondmonsters van het mengmonster X02 niet meer vastgesteld.
- De licht verhoogde concentraties koper, kwik, lood, zink en EOX in het mengmonster X03 van de ondergrond zijn van dien aard, dat ze geen verdere aandacht behoeven.
- De sterk verhoogde concentratie PAK in het meng monster X03 van de ondergrond wordt na individuele analyse van de grondmonsters van het

mengmonster X03 alleen vastgesteld in het grondmonster van boring 5 (laag 0,5-1,0 m-mv).

- Na aanvullend bodemonderzoek ten behoeve van horizontale en verticale afperking van de verontreiniging blijkt, dat alleen bij boring 5 in de laag 0,5-1, 0 m-mv de grond sterk verontreinigd is met PAK. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond bedraagt circa 4,5 m³. Derhalve is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.
- De licht verhoogde concentratie chroom in het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 9 is niet eenduidig te verklaren, maar is van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeft.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden.

Bodemonderzoek Westeinde 117

In Augustus 2008 heeft Hopman en Peters B.V. eveneens een verkennend bodemonderzoek op de locatie Westeinde 117 uitgevoerd (rapportnummer 08-P-291). Geconcludeerd moet worden dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtengrondwaarden op het onverdachte perceel en geen verhoogd gehalte minerale olie op de verdachte deellocatie zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'niet verdacht met één verdachte deellocatie zijnde de voormalige bovengrondse tank' formeel verworpen dient te worden. Er wordt verder geconcludeerd dat:

- De licht verhoogde concentraties zware metalen, PAK en/of PCB in de mengmonsters van de bovengrond en in het mengmonster van de ondergrond zijn niet eenduidig te verklaren. De concentraties zijn van dien aard, dat ze geen verdere aandacht behoeven.
- De concentratie koper in het bovengrondmonster van boring 6 (bodemlaag 0,2-0,5 m-mv) ligt onder de interventiewaarde en behoeft geen verdere aandacht.
- De licht verhoogde concentratie xylenen in het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 6 is niet eenduidig te verklaren, maar is van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeft.
- Opgemerkt dient te worden, dat in het bodemonderzoek van 1994 ter plaatse van de nabijgelegen 'Molukse Wijk' in zowel de bovengrond als in de ondergrond licht verhoogde concentraties zware metalen, PAK en/of PCB zijn vastgesteld. In het grondwater is destijds ook een licht verhoogde concentratie xylenen vastgesteld.
- Ook in het bodemonderzoek van het naastgelegen perceel Weteringstraat 2 zijn in de bovengrond en ondergrond licht verhoogde concentraties zware metalen, PAK en PCB vastgesteld.
- Op grond van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Moordrecht kunnen de licht verhoogde concentraties kwik, zink, PAK en EOX in de bovengrond beschouwd worden als verhoogde achtergrond waarden.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de beide onderzoeklocaties, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen nieuwe ontwikkelingen.

4.2

Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1

Cultuurhistorie

De structuur van Moordrecht, als riviernederzetting, is bepaald door de ligging aan de Hollandsche IJssel. De bebouwing van Moordrecht is ontstaan aan de dijk. Dit dijklint is nog steeds duidelijk herkenbaar in de structuur van de kern. Het ruimtelijk beeld van het dijklint wordt bepaald door de hoge dijk.

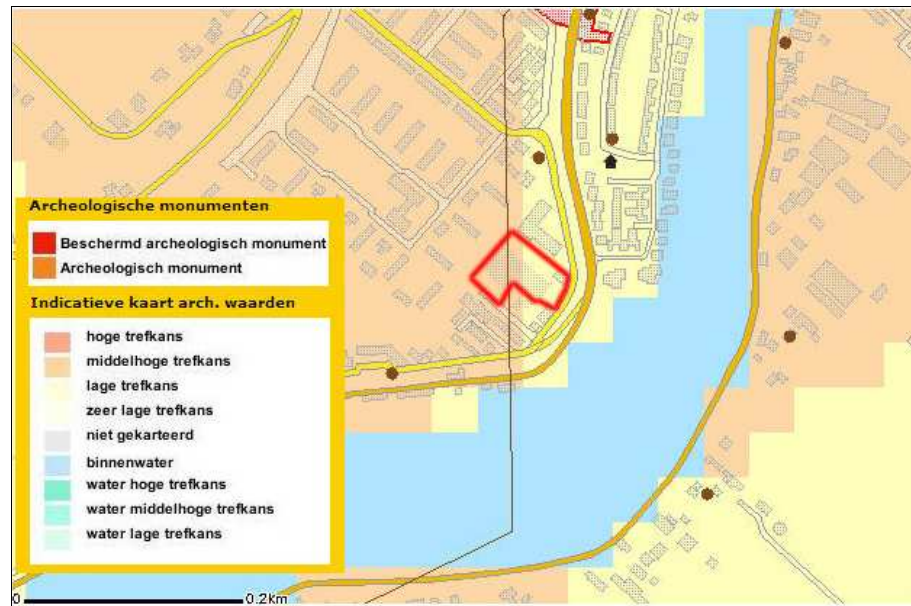
Het dijklint langs het Westeinde kent een hoofdzakelijk organisch gegroeide bebouwing met enkele vrijstaande en geschakelde uitbreidingen. Het lint heeft een overwegend groen en landschappelijk karakter door vrijstaande woningen in een lage bebouwingsdichtheid.

De woningen hebben een grote diversiteit aan bebouwingskenmerken, verschil in materiaal- en kleurgebruik en zijn zowel evenwijdig als haaks gepositioneerd ten opzichte van de dijk. De bouwhoogte is hoofdzakelijk één bouwlaag met een zadelpak, met de noklijn wisselend haaks of evenwijdig aan de straat, waardoor zowel kop- en langsgevels voorkomen in het gevelbeeld. Naar het centrum van het dorp verdicht de bebouwing en komen benedendijks geschakelde woonblokken voor die worden afgewisseld met historische dijkbebouwing. De ten noorden van het plangebied (aan de overzijde van de dijk) gelegen watertoren vormt hierbij een belangrijk oriëntatiepunt.

4.2.2

Archeologie

De archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Om greep te krijgen op deze nog onbekende informatie is door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) de "Indicatieve kaart van archeologische waarden" (IKAW) uitgegeven. Deze kaart geeft de trefkans op, of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer.



Uitsnede Indicatieve kaart archeologische waarden (bron www.Kich.nl)

ARCHEOLOGISCH (VELD)ONDERZOEK

Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het plangebied deels een middelhoge verwachtingswaarde heeft. Door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef BV is daarom een archeologisch (veld)onderzoek uitgevoerd (Steekproefrapport 2009-03/01).

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Bij het bureauonderzoek is een archeologisch verwachtingsmodel van het gebied gemaakt aan de hand van beschikbare fysisch-geografische, archeologische en historisch-geografische informatie. Tijdens het veldonderzoek is dit verwachtingsmodel getoetst. Daartoe is gezocht naar archeologische indicatoren en is bepaald wat de gaafheid van de bodem is.

BUREAUONDERZOEK

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in het gebied twee potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn. Op de top van stroomgordel Gouderak kunnen vondsten gedaan worden uit het mesolithicum en aan het maaiveld kunnen archeologische waarden aanwezig zijn uit de middeleeuwen.

VELDONDERZOEK

Uit het veldonderzoek blijkt dat de top van de stroomgordel op 7 m beneden maaiveld ligt. De eventuele aanwezige archeologische waarden zullen dan ook nauwelijks bedreigd worden door de geplande ontwikkeling. De oorspronkelijke bodem nabij het maaiveld blijkt sterk aangetast. Hierdoor zijn de aanwezige middeleeuwse grondsporen waarschijnlijk verloren gegaan.

CONCLUSIE

Op basis van de resultaten van zowel bureau- als verkennend veldonderzoek wordt nader archeologisch onderzoek dan ook niet nodig geachte. Indien bij graafwerkzaamheden toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te

worden gemaakt bij de gemeente Moordrecht conform de Monumentenwet 1988 artikelen 53 en 54.

4.3

Watertoets

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water.

Het rijksbeleid wordt hieronder kort besproken.

Een van de speerpunten van het nationale beleid, zoals omschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding, is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het infiltreren van regenwater in de bodem;
- het bergen van regenwater in vijvers;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

De oppervlaktewateren vervullen een belangrijke rol in de afwatering. Het plangebied valt onder de bevoegdheden van het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard.

BESTAANDE SITUATIE

In het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel. Dit houdt in dat het regenwater en het huishoudelijke water via hetzelfde rioolstelsel worden opgevangen en afgevoerd. Via rioolgemaal Moordrecht wordt het afvalwater uit het gebied afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Kortenoord. Naast het afvalwater van de woningen en de bedrijven zijn ook de daken en de straten op het gemengde stelsel aangesloten.

De aan de noordzijde van het plangebied gelegen wetering in eigendom bij het Hoogheemraadschap en heeft de status 'hoofdwaterring'. In het plangebied liggen geen onderhoudsstroken ten behoeve van deze waterring. Het onderhoud vindt plaats vanaf het water.

NIEUWE SITUATIE

Het totale verharde oppervlak in het plangebied zal door voorliggend plan afnemen met circa 200 m².

	Oude situatie	Nieuwe situatie	Af- /toename
Bebouwd oppervlak	2200 m ²	1500 m ²	- 700 m ²
Verharding	1000 m ²	1500 m ²	500 m ²
Totaal			- 200 m ²

Tevens zullen in de nieuwe situatie zullen de daken en waterafvoermiddelen worden uitgevoerd met niet-uitlogende materialen. Het hemelwater zal dan niet meer naar de riolering worden afgevoerd, maar naar de aan het plangebied grenzende wetering. Vanwege de lage verkeersintensiteit kan voor het afkoppelen van wegen en parkeerterreinen worden volstaan met een slibvang in de kolken. In de toekomstige situatie is een goede waterkwaliteit te verwachten.

Daarnaast is naar aanleiding van het overleg met het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard van 24 oktober 2008 overeengekomen dat in het bouwplan rekening wordt gehouden met de door het Hoogheemraadschap gewenste bebouwingsvrije zone van 30 m uit de kruin van de dijk. Deze bebouwingsvrije zone is ontleend aan de 'Nota bouwbeleid waterkeringen 2004'. In het bouwplan zijn hierdoor de geschakelde woningen aan het Westeinde verspringend gesitueerd waarbij de bebouwingsvrije zone is gerespecteerd. Voor de nieuwe ontwikkeling zal bij het Hoogheemraadschap een ontheffing van de Keur worden aangevraagd.

4.4

Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet is door BügelHajema Adviseurs een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Naast een bureaustudie is er op 30 juni 2009 door een ecoloog een verkennend onderzoek ter plaatse uitgevoerd. Verder is gekeken naar de effecten op de beschermde gebieden in de omgeving. In het rapport 'Advies natuurwaarden - Westeinde-Weteringstraat, Moordrecht' (rapportnummer: 154.00.02.46.00) worden de volgende conclusies getrokken.

4.4.1

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. De activiteit is op het punt van de gebiedsbescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) niet in strijd met het Streekplan Zuid-Holland Oost.

Op beide punten is het aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland, om deze visie te bevestigen.

4.4.2

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn vijf aspecten (van belang in de verdere procedure) in acht genomen:

- nadere inventarisatie;
- vrijgestelde soorten;
- niet bedreigde waarden;
- ontheffingen;
- bescherming vogels.

Nadere inventarisatie

Van bijna alle soorten is voldoende beeld verkregen op basis van het veldbezoek en de overige gegevens. Om een voldoende beeld te krijgen van de aanwezigheid van vleermuizen is een nadere inventarisatie uitgevoerd.

Tijdens het eerste veldbezoek zijn de gebouwen en het plangebied geïnspecteerd op de geschiktheid als verblijfplaats voor vleermuizen. Tijdens deze inspectie zijn geen uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen. In het plangebied zijn geen bomen aanwezig, waarin potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn.

VLEERMUIZEN

Wel bieden de dijkwoningen door de aanwezigheid van kieren en gaten mogelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen. Door de golfplatendaken en afwezigheid van spouwmuren zijn de bedrijfspanden ongeschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Voordat de bebouwing gesloopt kan worden, is dan ook nagegaan of deze bebouwing al dan niet door vleermuizen als verblijfplaats wordt gebruikt.

AANVULLEND VELDBEZOEK

In drie aanvullende veldbezoeken is het plangebied geïnventariseerd om het gebruik van het plangebied door vleermuizen door het seizoen heen in kaart te brengen. De volgende waarnemingen zijn tijdens deze avondbezoeken gedaan:

- Er zijn geen uitvliegende vleermuizen waargenomen.
- Gezien het late tijdstip van de eerste waarnemingen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger is het onwaarschijnlijk dat deze exemplaren een verblijfplaats hebben in het plangebied of in de directe omgeving hiervan.
- Er zijn in juli ook geen waarnemingen (bijvoorbeeld moeder met jong) gedaan die duiden op aanwezigheid van een kraamkolonie in of nabij het plangebied.
- Ook zijn geen sociale roepjes gehoord (waarmee solitaire mannetjes vrouwtjes lokken).

VERBLIJFPLAATSEN

Er kan dan ook worden uitgesloten dat in het plangebied een vaste zomer-, paar- of kraamverblijfplaats van gewone dwergvleermuis of laatvlieger aanwezig is. Daarnaast zijn er in het plangebied geen geschikte winterverblijfplaatsen voor deze soorten (zoals kelders) aanwezig.

FOERAGEERGEBIED

Het plangebied is matig geschikt foerageergebied (jachtgebied) voor zowel gewone dwergvleermuis, laatvlieger als ruige dwergvleermuis. De bomen langs de wetering aan de achterzijde van het plangebied en de opgaande begroeiing in de achterliggende woonwijk zijn echter meer geschikt als foerageergebied voor deze vleermuissoorten.

Niet bedreigde waarden

Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied:

- vaatplanten;
- reptielen;
- vissen;
- dagvlinders;
- libellen;
- overige ongewervelde soorten.

Bescherming vogels

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Mogelijk broeden er enkele vrij algemeen voorkomende soorten in en rond het plangebied. Daarom kan

men er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustigere broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Indien wordt gekozen voor de tweede optie moeten de aanwezige bomen en struiken ruim voor aanvang van het broedseizoen worden verwijderd.

De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt.

In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

Vrijgestelde soorten

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de soortengroepen amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Deze staan in tabel C. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling voor de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld.

Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol, bosmuis en veldmuis. Ook gelden ze niet voor huisspitsmuis als deze zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevindt.

Tabel: Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>	Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>	Bastaardkikker	<i>Rana klepton esculenta</i>
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	Meerkikker	<i>Rana ridibunda</i>
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>	Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>	Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

Ontheffingen

Er zijn geen aanwijzingen dat er binnen het plangebied wettelijk beschermde vaste verblijfplaatsen van vleermuissoorten aanwezig zijn. Het plangebied is ook een slechts ondergeschikt onderdeel van foerageergebied voor de populaties gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis in Moordrecht.

Voor het slopen van de dijkwoningen en de bedrijfspanden hoeft geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

4.5

Verkeer

4.5.1

Ontsluiting

Het plangebied zal voor autoverkeer ontsloten worden via de bestaande toerit van het huidige (verhuis)bedrijf, in de bocht van het Westeinde. Gedeeltelijk zal het voorterrein van het bedrijf worden bebouwd met woningen. Tussen de woningen zal de ontsluitingsweg worden gerealiseerd die het achtergelegen terrein met het Westeinde zal verbinden.

Tevens zal het binnenterrein via de Weteringstraat worden ontsloten met een voet- en fietsverbinding. Dit pad zal tevens dienst doen als calamiteitenontsluiting voor hulpdiensten.

4.5.2

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de woonfunctie zal binnen het plangebied plaats gaan vinden. In totaal worden er 48 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de nieuwe functies. In de CROW-publicatie 182 'Parkeercijfers - Basis voor parkeernormering' (maart 2004) worden parkeercijfers gegeven per woningsoort en verstedelijkingsgraad. Het plan voorziet in goedkope tot middeldure woningen en het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van een matig stedelijk gebied. Voor dit type woning en deze omgeving wordt in de publicatie uitgegaan van een parkeerbehoefte van tussen 1,4 en de 1,9 parkeerplaatsen per woning.

Bij het opstellen van de exploitatieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is tevens een parkeerbalans opgesteld. Om zeker te zijn van voldoende parkeerruimte is hierbij uitgegaan van een ruime parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor de zorgeenheden is uitgegaan van 0,5 per eenheid.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is daarmee als volgt berekend:

	Norm parkeerpl aatsen per woning	Aantal geplande woningen	Benodigde aantal parkeerpl aatsen
Koopwoningen	1,8	16	28,8
Zorgeenheden	0,5	25	12,5
Totaal			41.3

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de volgende aantallen parkeerplaatsen:

Wijze van parkeren	Aantal parkeerplaatsen
Openbaar gebied centraal in het plangebied	33
Garages of parkeervakken afhankelijk van keuze bewoners	3
Eigen terrein aan voorzijde geschakelde woningen Westeinde	6
Eigen terrein aan voorzijde gezinswoningen Weteringstraat	4
Eigen terrein aan voorzijde zorgappartementen	2
Totaal	48

Er zijn 48 parkeerplaatsen in het stedenbouwkundig ontwerp voorzien. Dit is iets meer dan op basis van de gehanteerde normen nodig zouden zijn. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoende ruimte biedt voor parkeren.

4.5.3

Toename verkeersbewegingen

Het aantal voertuigbewegingen zal door de voorgenomen ontwikkeling toenemen. Als gevolg van het plan zal het aantal grondgebonden woningen stijgen met 16 stuks. Uitgaande van de gemiddelden die de CROW-publicatie 256 hanteert voor groenstedelijke woonmilieus ontstaat er op de omliggende wegen een toename van verkeer van ongeveer 105 motorvoertuigen per etmaal.

Voor de zorgseenheden is ervan uitgegaan dat de (auto)verkeersbewegingen enkel worden gegeneerd door personeel en bezoekers. Hierbij is uitgegaan van één personeelslid per bewoner per dag en twee bezoekers per bewoner per week. Hiermee komt de gemiddelde etmaalintensiteit op circa 2,4 motorvoertuigen.

	gemiddeld mvtb ¹ /etmaal	aantal nieuwe woningen	aantal extra mvtb
Woningen	6,4	16	105
Zorgseenheden	2.4	25	60
Totaal			165

De nieuwe ontwikkeling zal tevens leiden tot het verdwijnen van de verkeersbewegingen van de huidige bedrijfsfunctie(s). De netto toename als gevolg van het voorgenomen plan zal dan ook minder zijn dan het hierboven genoemde totaal. Deze toename van verkeer is niet van dien aard dat hierdoor verkeerstechnische problemen in de omgeving van het plangebied zijn te verwachten.

¹ * mvtb = motorvoertuigbewegingen

4.5.4

Geluid (wegverkeer)

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. Binnen de bebouwde kom geldt een zonebreedte van 200 m voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg (gerekend vanuit de wegas) in acht genomen moet worden. Wanneer binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, wordt gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor wegen die zijn gelegen binnen een woonerf en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het Westeinde, de Weteringstraat en de Schielandse Hoge Zeedijk-West kennen allen een snelheidsregime van 30 km/h. Ten aanzien van de geplande ontwikkelingen hoeft hiervoor formeel dan ook geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De Schielandse Hoge Zeedijk-West vormt een belangrijke ontsluitingsweg voor de kern Moordrecht met een behoorlijke verkeersintensiteit. In het kader van de goede ruimtelijke ordening zal dan ook moeten worden aangetoond of het geluidniveau in geluidgevoelige ruimtes zoals woon- en slaapkamer van de nieuwe geprojecteerde woningen voldoende is. Het geluidniveau in geluidgevoelige ruimtes mag volgens de wet ten hoogste 33 dB bedragen.

De verkeersintensiteit van de Schielandse Hoge Zeedijk-West bedraagt gemiddeld 1933 motorvoertuigen per etmaal. Met behulp van standaardrekenmethode I (SMRI) is de ligging van de 48dB-contour bepaald. SMRI gaat uit van vrije veldcondities. Tussen het plangebied en de Schielandse Hoge Zeedijk-West bevindt zich geen bebouwing. De berekende afstand voor de 48dB-grens zal met behulp van SMRI dan ook een goede indicatie zijn voor de feitelijke situatie ter plaatse.

De berekende 48dB-contour ligt op een afstand van 35.8 m uit de as van de Schielandse Hoge Zeedijk-West. De berekende waarden zijn opgenomen in de tabel in de bijlage. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van gevels voor de nieuwe woningen aan het Westeinde op een afstand van 30 m uit de as van de weg mogelijk. Dit betekent de geluidsbelasting op de gevels van deze woningen ongeveer 49 dB (54 dB exclusief de correctie op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder) bedraagt.

MAATREGELEN

Burgemeester en wethouders kunnen in deze situatie geen hogere waarde vaststellen, omdat de Wet geluidhinder hier formeel niet van toepassing is. In het kader van de goede ruimtelijke ordening zou echter wel getracht moeten worden om de geluidsbelasting op de gevels te verlagen. Dit kan op de volgende manieren:

- Maatregelen ter beperking van geluidshinder zo dicht mogelijk bij de bron. Mogelijke bronmaatregelen bestaan bijvoorbeeld uit het toepassen van stilwegdek.
- Maatregelen ter beperking van geluidshinder tussen de gevels en de bron, bijvoorbeeld in de vorm van geluidschermen.
- Hoge geluidsbelastingen (boven Lden van 53 dB) op de gevels van woningen moeten worden gecompenseerd door andere akoestische factoren, zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van extra geluidsisolatie in de gevels of zelfs het creëren van geluidluwe gevels.

Ten aanzien van het voorgenomen plan is het nemen van maatregelen aan de bron geen reële optie, in verband met de daaraan verbonden hoge kosten. Tevens is het in ruimtelijke zin niet wenselijk om een geluidwerende voorziening te treffen tussen de woningen en de weg.

Daarom zullen bij de bouw van de woningen zodanige gevelmaterialen worden toegepast zodat de binnenwaarde van 33 dB niet zal worden overschreden (exclusief de aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder). Dit houdt in dat het toegepaste gevelisolatiepakket ten minste 21 dB dempt. In het 'Bouwbesluit 2003' is de verplichting opgenomen dat gevels een demping van tenminste 20 dB moeten hebben. Door het gebruik van extra isolatie in de gevel lijkt het bereiken van de vereiste binnenwaarde, dan ook haalbaar.

In het kader van de aanvraag van de bouwvergunning zal een akoestisch onderzoek overlegt worden waarin aangetoond wordt dat, door de te nemen gevelmaatregelen, voldaan wordt aan de gestelde geluidisolatie eisen.

4.6

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool 3-8-2009' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)			165
Aandeel vrachtverkeer			1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,19
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Uitkomst berekening met behulp van Nibm-tool 3-8-09

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.7

Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied komen bedrijven en inrichtingen voor, waarvoor een hinderafstand geldt. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden in de tabel van bijlage 1 richtafstanden voor deze milieubelastende inrichtingen gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten; geur, stof, geluid en gevaar.

Voor de activiteiten in de omgeving van het plangebied is aan de hand van de VNG-tabel getoetst op de grootste afstand. Met uitzondering van de te slopen inrichting, ligt het plangebied niet binnen de richtafstanden van omliggende bedrijven.

Geconcludeerd kan worden dat de bedrijven en inrichtingen in de omgeving van het plangebied geen milieubelasting veroorzaken die een belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw.

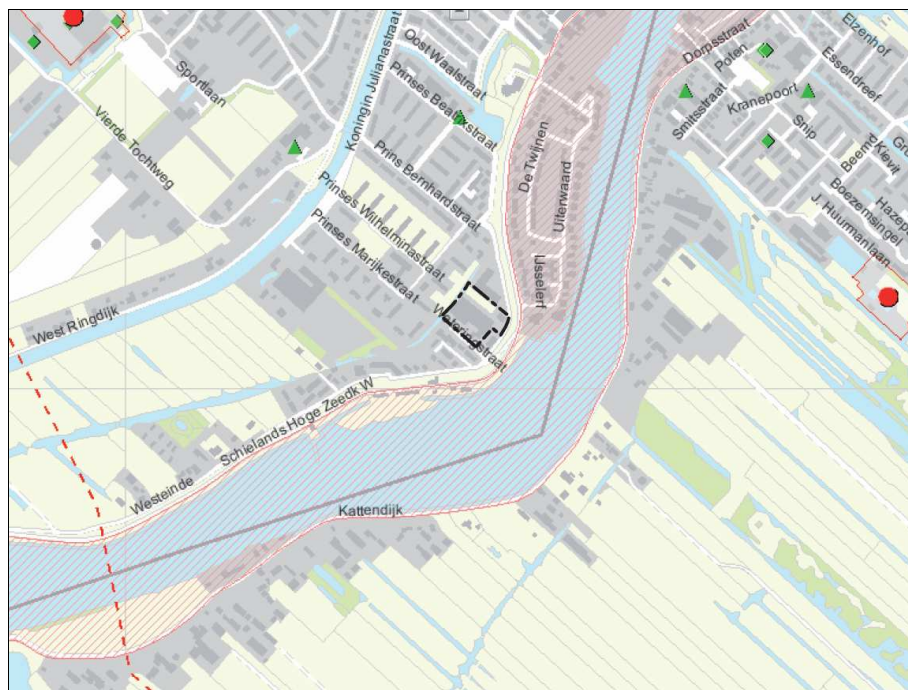
4.8

Externe veiligheid

Naar aanleiding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 moet het plan getoetst worden op de aspecten van externe veiligheid. De provincie Zuid-Holland heeft op haar website de risicokaart gepubliceerd. Uit deze kaart blijkt dat zich in de directe omgeving geen inrichtingen bevinden, die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bouwplan in het kader van het Bevi.

INRICHTINGEN

De dichtstbijzijnde inrichting is het Zwembad 'Gouderak' aan de J. Huurmanlaan 4 in Gouderak, deze bevindt zich op voldoende afstand (circa 700 m) van de eerste woning in het plangebied.



Uitsnede risicokaart (Bron: Provincie Zuid-Holland)

Buiten het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen over de Hollandse IJssel plaats en ten zuidwest is tevens een buisleiding van Defensie

TRANSPORT
GEVAARLIJKE STOFFEN

gelegen. Het plangebied ligt echter niet binnen de daarbij behorende risicocontouren.

Daarnaast worden door onderhavig plan geen risicovolle functies toegelaten die in het kader van het Bevi een belemmering vormen voor gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert in het kader van het Bevi.

4.9

Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied liggen geen regionale leidingen en hoofdleidingen en -kabels die beperkingen opleggen ten aanzien van de voorziene ontwikkelingen. Eveneens ligt er geen straalpad binnen het plangebied.

W i j z e v a n b e s t e m m e n

5

5.1

Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het mogelijk maken van de doelstellingen uit het stedenbouwkundig plan is het primaire doel van de planopzet. Een en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de plankaart.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

Inhoudelijk is voor de regels zoveel mogelijk aangesloten op het bestemmingsplan 'Moordrecht-West'. Daarnaast is het plan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008). De in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen zullen in de volgende paragrafen kort worden besproken.

5.2

Maatschappelijk

De geplande maatschappelijke functies in het zorgcomplex zijn, conform het bestemmingsplan Moordrecht-West (2006) binnen de bestemming 'Maatschappelijk' geregeld. Daarnaast zijn de bij het complex behorende erf en tuin binnen de bestemming geregeld.

In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat de wijziging geen onevenredige afbreuk doet aan omliggende functies en voorzien wordt in voldoende parkeerruimte.

5.3

Wonen

De geplande 16 woningen dienen binnen de bestemming 'Wonen' te worden gerealiseerd. Door middel van een aanduiding is het maximaal te bouwen woningen aangegeven.

De woningen zelf moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. Aanbouwen en bijgebouwen bij de woningen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen de gronden die zijn voorzien van de aanduiding erf.

In het plan is gekozen voor een regeling waarbij de maximale grondoppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m².

AAN HUIS GEBONDEN BEROEPEN

Binnen de bestemming is tevens het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen wordt verstaan beroepen op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen terrein. Het gebruik hiervan dient echter ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Het gebruikte oppervlak voor het aan-huis-verbonden beroep mag dan ook niet meer bedragen dan het oppervlak ten behoeve van de woonfunctie en niet meer dan 60 m² beslaan.

5.4

Groen

Deze bestemming omvat de centrale groene ruimte ten noorden van het zorgcomplexen dat een openbaar karakter zal krijgen. Binnen de bestemming 'Groen' wordt tevens ruimte geboden voor voet- en fietspaden alsmede speelvoorzieningen. Daarnaast zijn in deze bestemming kleine nutsvoorzieningen toegestaan.

5.5

Verkeer - Verblijfsgebied

De straten in het plangebied hebben geen doorgaande verkeersfunctie maar hoofdzakelijke een verblijfsfunctie. In het plan zijn de straten en de openbare parkeervoorzieningen opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Voor de mogelijke bouw van garageboxen is een specifieke aanduiding opgenomen die de eventuele bouw van twee garageboxen mogelijk maakt.

Bermen, sloten en kleinschalige groengebiedjes vallen eveneens onder de verkeersbestemmingen. De inrichting is verder niet geregeld in het bestemmingsplan. Tevens is het in deze bestemming toegestaan kleine nutsvoorzieningen op te richten.

Niet openbare en ongeschikte paden zijn als doeleind binnen de verschillende bestemmingen opgenomen.

5.6

Waterstaat - Waterkering

Ter bescherming van de waterkering is in het bestemmingsplan een beschermingszone voor de waterkering opgenomen.

De afstand van de zone is ontleend aan de 'Nota bouwbeleid waterkeringen 2004'. Hierin is bepaald dat de bebouwingsvrije zone 30 m uit het midden van de dijk dient te bedragen, Binnen aangegeven zone is derhalve het bouwen van gebouwen niet bij recht toegestaan. Wel is een ontheffing hiervoor opgenomen.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op initiatief van Vink Ontwikkeling B.V. De kosten die gepaard gaan met deze herziening en de kosten voor inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een overeenkomst met de gemeente is dit juridisch vastgelegd.

Voor de gemeente Moordrecht zijn aan de opstelling van het plan en de uitvoering daarvan dan ook geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Westeinde - Weteringstraat' van de gemeente Moordrecht heeft van 17 september 2009 tot en met 28 oktober 2009 ter inzage gelegen. In het kader van het in artikel 3.1.1. Bro genoemde vooroverleg is het bestemmingsplan gelijktijdig voor een reactie toegestuurd aan de betrokken overheids- en overleginstanties.

6.2.1

Vooroverleg 3.1.1. Bro

Het plan is voorgelegd aan diverse vooroverleginstanties. Niet alle instanties hebben gereageerd. Van de volgende instantie is een reactie ontvangen:

1. Provincie Zuid-Holland.
2. Ministerie van VROM.
3. Hoogheemraadschap van Schieland en de krimpenerwaard.
4. Drinkwaterbedrijf Oasen.
5. Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle.

Van deze instanties zijn hierna de reacties per instantie samengevat en voorzien van een reactie van het college. In de reactie is aangegeven op welke wijze in de vervolgprocedure van het bestemmingsplan rekening zal worden gehouden met de gemaakte opmerkingen. Een afschrift van de reacties zijn in bijlage II terug te lezen.

Provincie Zuid-Holland

Provincie Zuid-Holland heeft op 30 oktober 2009 een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie gestuurd.

De provincie deelt mee dat het plan conform provinciaal beleid (Streekplan en Nota Regels voor Ruimte) is.

Ministerie van VROM

Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, VROM-Inspectie heeft op 27 oktober 2009 een gecoördineerde rijksreactie gestuurd.

Het ministerie heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft op 16 oktober 2009 gereageerd en heeft geen opmerkingen op het plan.

OASEN

Waterleidingbedrijf OASEN heeft bij brief van 15 oktober 2009 medegedeeld geen opmerkingen te hebben.

Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle

Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle heeft bij brief van 24 september 2009 laten weten geen opmerkingen te hebben.

6.2.2

Inspraakreacties op grond van de inspraakverordening gemeente Moordrecht

TER INZAGELEGGING

Inspraak is mogelijk gemaakt op grond van de Inspraakverordening Moordrecht. Het voorontwerp heeft daartoe gedurende de termijn van 17 september 2009 tot en met 28 oktober 2009 ter inzage gelegen.

INLOOPAVOND

Tevens is er op 22 september 2009 een inloopavond georganiseerd waarbij een toelichting op het plan is gegeven. Tijdens deze inloopavond (waar bijna alle omwonenden aanwezig waren) zijn er geen opmerkingen gemaakt die aanleiding gaven het voorontwerp aan te passen.

Er zijn geen schriftelijke inspraakreacties binnen gekomen naar aanleiding van het plan.

Er zijn geen mondelinge inspraakreactie binnen gekomen naar aanleiding van het plan.

6.2.3

Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westeinde-Weteringstraat' heeft van donderdag 17 december 2009 tot en met woensdag 24 december 2009 ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Moordrecht. Aansluitend heeft het bestemmingsplan van 4 januari tot en 10 februari ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Zuidplas te Nieuwerkerk aan den IJssel. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ten aanzien van het plan binnengekomen.

6.2.4

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het vooroverleg en de inspraak niet heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Maatschappelijk	16
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 6	Wonen	18
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	20

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8	Anti-dubbeltelbepaling	23
Artikel 9	Algemene bouwregels	24
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 11	Algemene ontheffingsregels	26

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12	Overgangsrecht	29
Artikel 13	Slotregel	30

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **plan:**
het bestemmingsplan Westeinde-Weteringstraat van de gemeente Moordrecht;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1892.WesteindeWeterings-0401 met de bijbehorende regels;
- c. **aanbouw:**
een aan de woning of ander hoofdgebouw aangebouwd gedeelte in één bouwlaag, dat dient voor uitbreiding en/of aanvulling van woon-, werk- of bergruimte;
- d. **aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- e. **aan-huis-verbonden beroep:**
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder tevens de beroepen van schoonheidsspecialiste, manicure en pedicure en uitgezonderd prostitutie, dat door zijn beperkte omvang in een woning, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- f. **achtergevel:**
de grens tussen de achterzijde van het bouwvlak en de als 'erf' aangeduide gronden;
- g. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- h. **bijgebouw:**
een niet voor bewoning bestemd gebouw, behorende bij een woning, dat dient voor berging en/of stalling;
- i. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

- j. **bouwlaag:**
het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw, uitgezonderd kelders, zolders en vlieringen;
- k. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- l. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- m. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- n. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor gebruik ter plaatse;
- o. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt;
- p. **kunstobject:**
een civieltechnische constructie;
- q. **peil:**
 - 1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - 2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- r. **prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- s. **prostitutiebedrijf:**
een bedrijf waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding uitgeoefend wordt;

- t. **seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder ook begrepen een erotische massage-salon, al dan niet in combinatie met elkaar;

- u. **woning:**
een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- d. de vloeroppervlakte:
tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidingsmuren, met dien verstande dat vloeroppervlakte waarboven minder dan 1,50 m bouwhoogte aanwezig is hierbij buiten beschouwing wordt gelaten;
- e. verticale diepte:
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. openbare, nuts- en verkeersvoorzieningen;
- c. paden en parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen;
- f. verhardingen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden zijn gebouwen niet toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - 2. de bouwhoogte van kunstobjecten, palen en (vlaggen)masten mag niet meer bedragen dan 12 m;
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m.

Artikel 4

Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begeleid wonen met bijbehorende ondersteunende voorzieningen zoals ondergeschikte gemeenschapsruimten;
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. speel- en rustvoorzieningen;
- d. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, met de daarbij behorende:
- h. verhardingen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - 2. de bouwhoogte van kunstobjecten, palen en (vlaggen)masten mag niet meer bedragen dan 12 m;
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge art. 3.6 lid 1 sub a Wro de bestemming wijzigen ten behoeve van de bestemming Wonen, mits:

- a. is voorzien in voldoende parkeerruimte;
- b. de wijziging geen onevenredige afbreuk doet aan omliggende functies.

Artikel 5

Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (gebouwen voor) openbare-, nuts- en verkeersvoorzieningen;
- b. verblijfsgebied en parkeervoorzieningen;
- c. wegen en paden;
- d. voet- en rijwielpaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, met de daarbij behorende:
- g. verhardingen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - garagebox' zijn twee garageboxen toegestaan, waarvan de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 - 2. gebouwen ten behoeve van openbare, nuts-, verkeersvoorzieningen zijn toegestaan, waarvan de oppervlakte en goothoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 10 m² en 3 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van kunstobjecten, palen en (vlaggen)masten mag niet meer bedragen dan 12 m;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan het gebruik van garageboxen ten behoeve van het verrichten van reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan voertuigen.

Artikel 6

Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) water-bergings- en infiltratievoorzieningen;
- d. tuinen, erven en parkeervoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
 - 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het, met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden', aangegeven aantal;
 - 3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
 - 4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven.
- b. Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. aanbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
 - 2. de oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 40 m²;
 - 3. de bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel maximaal 0,25 m boven de bestaande hoogte van de verdiepingsvloer;
 - 4. de bouwdiepte van aanbouwen en bijgebouwen, grenzend aan de achtergevel, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn en grenzend aan de openbare ruimte niet meer dan 1 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het doel aan-huis-verbonden beroepen gelden de volgende regels:

- a. de omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw tot een maximum van 60 m²;
- b. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- c. er ontstaat geen zelfstandige vorm van detailhandel;
- d. de activiteit leidt niet tot onevenredige belasting van de parkeercapaciteit;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner dan wel bewoners van de woning.

Artikel 7

Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding, met de daarbij behorende bouwwerken.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, gehoord de waterbeheerder, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van het in lid 7.1 genoemde doel onder de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing mag niet strijdig zijn met de belangen van de waterkering;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge art. 3.6 lid 1 sub c Wro ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen van bouwwerken die op grond van het elders in deze regels bepaalde zijn toegestaan, mits dit niet strijdig is met de belangen van de waterkering, in welk kader de waterbeheerder gehoord wordt.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 8

Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9

Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de verticale diepte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik, met dien verstande dat:
 - de waterhuishoudkundige situatie niet verstoord mag worden;
 - er geen onevenredige afbreuk gedaan mag worden aan archeologische waarden;
 - er geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten uitgeoefend mogen worden dat ten gevolge daarvan verkeersoverlast ontstaat of kan ontstaan ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk zijn, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen.

Artikel 10

Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een zelfstandig horecabedrijf, een escortbedrijf en/of seksinrichting.

Artikel 11

Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge art. 3.6 lid 1 sub c Wro ontheffing verlenen van de regels ten behoeve van het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 12

Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Westeinde-Weteringstraat te Moordrecht.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van... 27 april 2010

De voorzitter,  De griffier, 

B i j l a g e n

Bijlage 1:

Ontwikkeling woonvoorziening Moordrecht voor mensen met een beperking

Inleiding

De Gemiva-SVG Groep ondersteunt in Zuid-Holland ruim 3500 mensen met een verstandelijke, lichamelijke of meervoudige handicap of met niet-aangeboren hersenletsel. Dat kan bij de mensen thuis, op school of in hun bedrijf, maar ook in één van onze locaties. Er is een breed scala aan woonvormen en activiteitencentra.

Alle medewerkers van de Gemiva-SVG Groep - van begeleider tot administrateur - werken aan hetzelfde doel: ondersteuning bieden die ertoe leidt dat mensen met een handicap zo veel mogelijk aan de samenleving kunnen deelnemen, waarbij zij zelf of met ondersteuning keuzes maken voor hun eigen levensomstandigheden en hun persoonlijke toekomst.

Een van de regio's waar Gemiva-SVG actief is, is de gezondheidsregio Midden Holland. In de regio wordt een zeer gevarieerd zorgaanbod geboden.

Behoeft e

Kwantitatief bevindt de regio Midden Holland zich in vergelijking met andere landsdelen substantieel onder het gemiddelde van aanwezig zorgaanbod in de gehandicaptenzorg. Uit een in 2006 gepubliceerd onderzoek van het RIVM, Groeien in Gezondheid, blijkt dat de regio Midden Holland aan de ondergrens zit van het aantal plaatsen (16-25) per 10.000 (gemiddelde 30-35).

De wachtlijst voor de gehandicaptenzorg bevestigt dat er nog steeds een tekort is aan plaatsen in de regio, ondanks de initiatieven die er nog lopen tot uitbreiding van de capaciteit. Bij Gemiva-SVG zijn medio oktober 2008 rond de 100 mensen wachtend op een plek in een woonvoorziening (bron: zorgkantoor Midden-Holland). De wachttijd is meerdere jaren, omdat de doorstroming in bestaande woonvoorzieningen zeer gering is.

Spreiding en toegankelijkheid

Bij de verdere uitbreiding van capaciteit in de regio streeft Gemiva-SVG naar een goede spreiding door de regio. Hoewel een spreiding door het gebied belangrijks is, blijft het verzorgingsgebied als één geheel van belang. Anders dan bijvoorbeeld in de ouderenzorg is het onmogelijk om alle typen woonvoorzieningen in all gemeentes te realiseren. Cliënten kunnen wonen in de ene gemeente en dagactiviteiten hebben in een andere.

Locatiekeuze en mogelijkheden

Het onderhavige initiatief in Moordrecht speelt in belangrijke mate in op de bestaande en toekomstige behoefte uit dit deel van de regio. Het ligt in het gebied Zuidplaspolder waar de komende 15 jaar een forse bevolkingstoename te verwachten is. Gemiva-SVG realiseert zowel in Nieuwerkerk aan den IJssel als Zevenhuizen eveneens nieuwe voorzieningen.

Deze woonvoorziening heeft een beoogde capaciteit rond de 25 plaatsen. Het is een volledig AWBZ-gefinancierde woonvoorziening op basis van de AWBZ-indicatie langdurig verblijf.

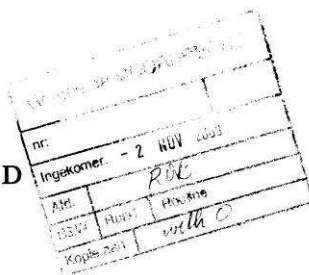
Het gebouw zal bestaan uit een begane grond (met berging voor de bovenliggende etage) en een drietal verdiepingen. Op de begane grond is een woongroep voorzien van zes cliënten. Cliënten hebben een ruim privé-vertrek met eigen sanitair. Daarnaast is er een gemeenschappelijke woonkamer. Deze cliëntengroep behoeft voortdurende begeleiding. Een besloten tuin is daarom ook van belang.

Op de daarboven gelegen verdiepingen worden appartementen gerealiseerd met een steunpunt. De daar te huisvesten cliëntengroep kan sterk variëren in begeleidingsbehoefte. Kern is dat elke cliënt een eigen appartement heeft met een op de individuele vraag afgestemde begeleiding. Het steunpunt voorziet in een plek voor ontmoeting, begeleiding en gezamenlijke activiteiten. In het gebouw is een slaapwacht gesitueerd ten behoeve van de nachtzorg.

Gouda, 25 november 2008

Drs. Ben H. Eijnsink
Regiomanager

Bijlage II: Overleg reacties



Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
mw M. Bihari
T 070 - 441 71 83
m.bihari@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Aan Burgemeester en Wethouders van
Moordrecht

9 OKT. 2009

Ons kenmerk
PZH-2009-138012703
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp

Artikel 3.1.1 Bro; Voorontwerpbestemmingsplan
Westeinde-Weteringstraat

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is per 1 juli 2008 vormgegeven in het interim-beleid, bestaande uit de streekplannen en de nota Regels voor Ruimte. Het plan is conform dit beleid.

Overgangsrecht toepassing artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Op 26 juni 2008 hebben Gedeputeerde Staten u ter gelegenheid van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een brief gestuurd waarin nader is ingegaan op de rol van de provincie onder de nieuwe wet. Daarin is ook aangegeven dat u, gelet op het overgangsrecht, voor verzoeken om vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) die bij u voor 1 juli 2008 zijn ingediend, nog gebruik kunt maken van de mogelijkheden van toepassing van artikel 19 lid 2 WRO (oud) die GS bij hun besluit van 9 oktober 2007 daartoe hebben geboden.

Met het oog daarop bericht ik u dat u, indien u over dergelijke verzoeken beschikt, vrijstelling kunt verlenen voor de planonderdelen waarover geen opmerkingen zijn gemaakt, voor zover die onderdelen ook de instemming hebben van de Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bussen 18,
22, 65 stoppen dichtbij
het provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

mr. C. Verwijs
hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie
Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Afschrift aan:
- Provinciale Planologische Commissie



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 29036 3001 GA Rotterdam

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Moordrecht
Postbus 1
2840 AA Moordrecht



VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regioafdeling Zuid-West
Groothandelsgebouw
Weena 723
Postbus 29036
3001 GA Rotterdam
www.vrom.nl

Contactpersoon
mw. drs. R.M. Overhage
T 010-224 44 27
F 010-224 44 99

Datum 27 oktober 2009 **27 OKT. 2009**
Betreft Vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening bestemmingsplan
"Westeinde-Weteringstraat"

Kenmerk
20090059015/23238-RO
V-ZW

Geacht college,

Op 23 september 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Westeinde-Weteringstraat".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur,

i/o

dr. J. Blenkers

VROM versnelt en krijgt een nieuwe huisstijl. Kijk voor meer informatie op www.vrom.nl

11.09.09



Hoogheemraadschap van
Schieland en de Krimpenerwaard

Maasboulevard 123
Postbus 4059
3006 AB Rotterdam
T. 010 45 37 200
F. 010 41 30 694

Gemeente Moordrecht
College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. mevrouw R. Ordelman
Postbus 1
2840 AA MOORDRECHT

Gemeente MOORDRECHT		
nr:		
Ingekomen: 19 OKT 2009		
Afd.		
B&W	Raad	Routine
Kopie aan:		

Ons kenmerk 2009.09752
Contactpersoon J.A. Bals
Doorkiesnummer 010 45 37 303
E-mail j.bals@hhs.nl

Uw kenmerk - Datum 16 oktober 2009
Bijlagen -
Onderwerp Bestemmingsplan Westeinde - Weteringstraat

Geacht college,

Op 16 september 2009 heeft u ons op de hoogte gesteld dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt. U heeft aangegeven dat u uiterlijk 16 oktober 2009 een advies van ons hoopt te ontvangen. In deze brief hebben wij ons advies verwoord.

Wij spreken onze waardering uit over het afstemmingsproces voorafgaand aan het wettelijk vooroverleg. U heeft ons bij het bestemmingsplan betrokken zodat wij vroegtijdig onze inbreng konden doorgeven. Hierdoor zijn de waterhuishoudkundige belangen goed verwerkt in het plan en hebben wij geen opmerkingen op het plan.

Tot slot verzoeken we u ons op de hoogte te houden van en te betrekken bij de uitwerking van het plan. Indien u vragen heeft over deze brief of meer informatie wenst te ontvangen, kunt u contact opnemen met de heer Bals van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Zijn contactgegevens vindt u bovenaan het eerste blad van deze brief.

Hoogachtend,

J.A. Bals

Afdeling Watersystemen
Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

ERGOE VOETEN EN SCHOON WATER

www.schielandendekrimpenerwaard.nl

Gemeente Moordrecht
Afdeling Ruimtelijke Ordening
mevrouw R. Ordelman

Postbus 1
2840 AA MOORDRECHT

Gemeente MOORDRECHT		
nr:		
Ingekomen: 20 OKT 2009		
Afd.		
B&W	Raad	Routine
Kopie aan		

Westeinde- Weteringstraat

Geachte mevrouw Ordelman,

Op 10 september stuurde u ons het bestemmingsplan Westeinde-Weteringstraat van uw gemeente. Graag willen wij daarop reageren.

Wij stellen het zeer op prijs dat u ons vroegtijdig gelegenheid heeft gegeven om commentaar te leveren.

Na bestudering van dit bestemmingsplan hebben wij geen opmerkingen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Oasen
drinkwater

15 oktober 2009

Ons kenmerk
AKT/chs/25273/09

Bijlagen
geen

Voor informatie:
jz@oasen.nl

Met vriendelijke groet,
Oasen


Henk Ardesch
bedrijfsdirecteur

Oasen N.V.

Nieuwe Gouwe O.Z. 3
Postbus 122
2800 AC Gouda

T 0182 59 33 11
www.oasen.nl

Kvk 290.10639
BTW 001998079 B01



Gemeente Zevenhuizen-Moerkapelle

eigentijs
traditioneel
realistisch

Postbus 30
2760 AA Zevenhuizen
T: 0180-637777
F: 0180-631010
E: gemeente@zevenhuizen-moerkapelle.nl

Gemeente Moordrecht, afdeling RO
mevr. R. Ordelman
Postbus 1
2840 AA MOORDRECHT

Uw brief/kenmerk: 10 sept. 2009
Ons kenmerk: 3257
Bijlage(n): --
Informatie: A. de Vries
Doorkiesnummer: 0180-637786
Onderwerp: Bro-overleg inzake Westeinde-Weteringstraat
Datum: 24 september 2009.

Geachte mevrouw Ordelman,

Naar aanleiding van uw bovenaangehaalde brief delen wij u mede, dat het voorontwerp van de bestemmingsplanherziening Moordrecht-west t.b.v. bovenbedoeld bouwplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.
Ik wens u succes toe met de te volgen procedure.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,

A. de Vries, projectleider Zuidplas Zevenhuizen-Moerkapelle.

Gemeente MOORDRECHT		
nr:		
Ingekomen: 28 SEP 2009		
Afd.		
B&W	Raad	Routine
Kopie aan		

Per 1 januari 2010 vormen Moordrecht, Nieuwenkerk aan den IJssel en Zevenhuizen-Moerkapelle de nieuwe gemeente Zuidplas.

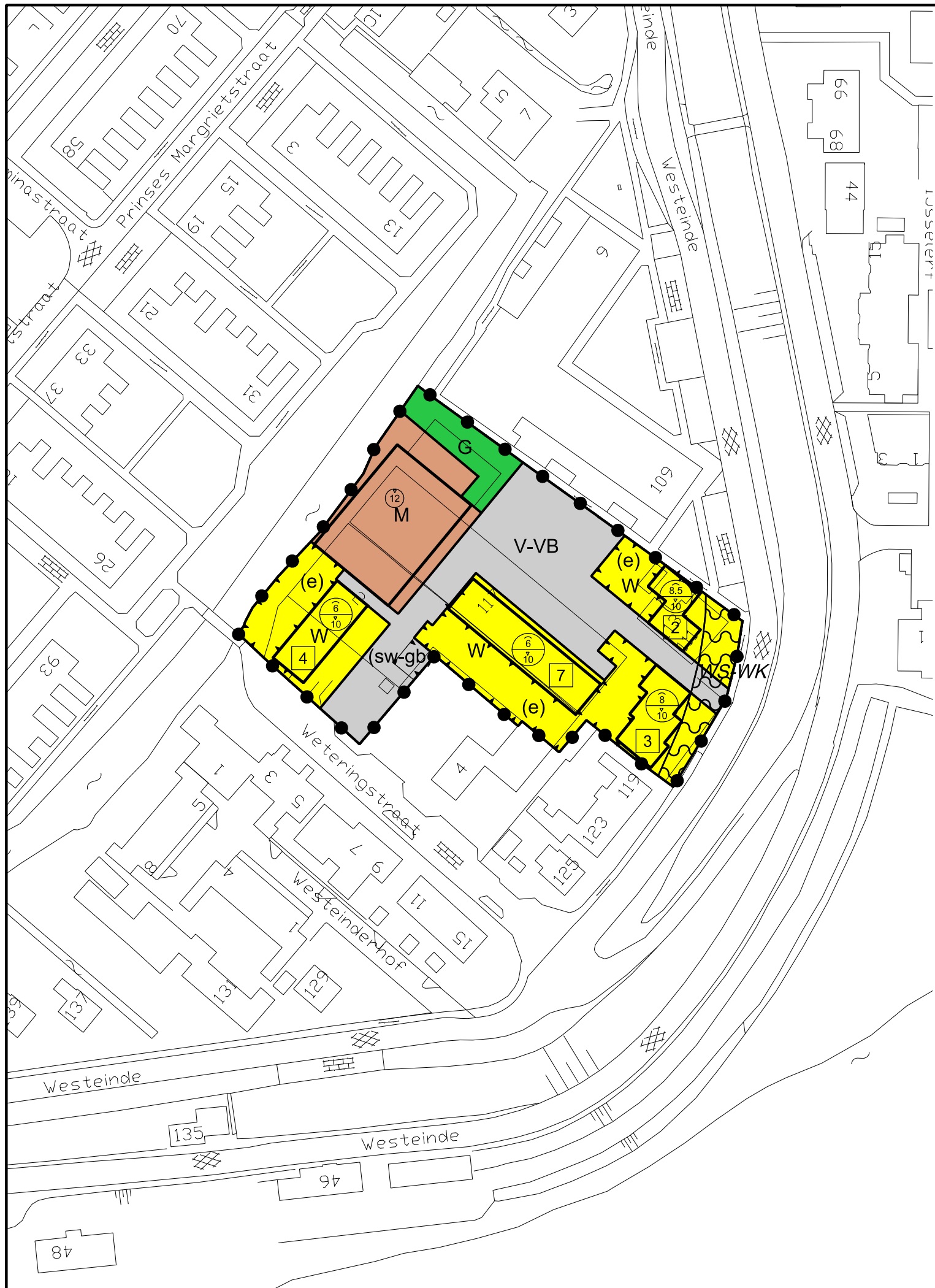
Bezoekadres: Dorpsstraat 89, 2761 AA Zevenhuizen.
Bank Ned. Gemeenten: 28.50.33.972
Postbank: 6217652
Website: www.zevenhuizen-moerkapelle.nl

Openingstijden: maandag t/m vrijdag van 08.30 – 12.00 uur.
Publiekszaken is ook elke dinsdagmiddag geopend van
14.00 – 18.00 uur en iedere eerste woensdag van de maand
van 17.00 – 19.30 uur

3257

Bijlage III: Rekenblad verkeersgeluid

REKENBLAD SRM I (2006)							BügelHajema		
							ADVISEURS		
gemeente:	Moordrecht				datum/tijd:		19-11-09 16:37		
bestemmingsplan:	Westeinde-Weteringsstraat				bestandsnaam:		GeluidWestWetering01.xls		
situatie:	Schielandse hoge zeedijk west								
jaar basisgegevens:	2009		prognosejaar:		2020				
waarneempunten		48 dB contour			53 dB contour				
rijlijnummer		1			1				
intensiteit basisjaar		1933			1933			mvt	
groeipercentage		11,0			11,0			%	
etmaal int.(prognose) Qetm		2146			2146			mvt	
periode		Dag Avond Nacht			Dag Avond Nacht				
uurintensiteit		6,6 1,6 1,8			6,6 1,6 1,8			%	
gemiddelde uur - intensiteit	Qlv	139,8	33,4	38,0	139,8	33,4	38,0	mvt/u	
	Qmv	2,0	0,5	0,5	2,0	0,5	0,5	mvt/u	
	Qzv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u	
	Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u	
	Qtot	141,8	33,8	38,6	141,8	33,8	38,6	mvt/u	
snelheid	Vlv	60			60			km/u	
	Vmv	55			55			km/u	
	Vzv	0			0			km/u	
	Vmr	60			60			km/u	
waarneemhoogte	Hw	4,5			4,5			m	
wegdekhoogte	Hweg	4,0			4,0			m	
objectfractie	fobj	0,0			0,0			-	
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek			DAB/referentiewegdek			-	
afstand obstakel		0,0			0,0			m	
afstand-kruising	a	0,0			0,0			m	
bodemfactor	b	0,84			0,62			-	
afstand (schuin)	r	35,8			14,3			m	
afstand (hor.)	d	35,8			14,3			m	
periode		Dag Avond Nacht			Dag Avond Nacht				
emissie	Elv	69,6	63,4	64,0	69,6	63,4	64,0	dB	
	Emv	56,8	50,6	51,1	56,8	50,6	51,1	dB	
	Ezv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	dB	
	Emr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	dB	
	Etotaal	69,8	63,6	64,2	69,8	63,6	64,2	dB	
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0			0,0			dB	
	Cobstakel	0,0			0,0			dB	
	Creffectie	0,0			0,0			dB	
	Ctotaal	0,0			0,0			dB	
	Dafstand	15,5			11,6			dB	
	Dlucht	0,3			0,1			dB	
	Dbodem	1,9			1,4			dB	
	Dmeteo	0,5			0,2			dB	
	Dtotaal	18,2			13,2			dB	
zichthoekcorrectie	N			N			dB		
periode		Dag Avond Nacht			Dag Avond Nacht				
dag/avond/nachtwaarde		51,6	45,4	46,0	56,6	50,4	51,0	dB	
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		51,6	50,4	56,0	56,6	55,4	61,0	dB	
Lden		53,5			58,5			dB	
aftrek artikel 110g WGH 2006		5			5			dB	
Lden afgerond na afr. art. 110q WGH 2006		48			53			dB	



Legenda

Plangebied

Plangrens

Bestemmingen

G

Groen

M

Maatschappelijk

V-VB

Verkeer - Verblijfsgebied

W

Wonen

WS-WK

Waterstaat - Waterkering

Aanduidingen

(e)

erf

(sv-gb)

specifieke vorm van verkeer - garagebox

bouwvlak

maatvoeringsvlak

A

B

maximale goot- en bouwhoogte (m)

B

maximale bouwhoogte (m)

E

maximum aantal wooneenheden

VERKLARING

gegevens GBKN

Gemeente Zuidplas

Bestemmingsplan Westeinde - Weteringstraat

Verbeelding

datum: 11-05-2010

schaal: 1 : 1000

status: vastgesteld

projectnr.: 154.00.02.46.00

gezien: HvA

NL.IMRO.1892.WesteindeWeterings-0401

BügelHajema

Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Postbus 2153, 3800 CD Amersfoort T 033 465 65 45 E amersfoort@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl