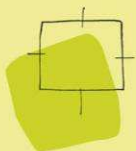


**Bestemmingsplan Stevensstraat
Moordrecht**



gemeente
Zuidplas

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

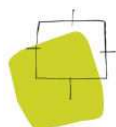
Bestemmingsplan Stevensstraat Moordrecht

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlage
Regels
Verbeelding

10 januari 2011
Projectnummer 154.00.02.43.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Geldende bestemmingsplan	11
1.4	Opbouw van de toelichting	11
2	Planbeschrijving	13
2.1	Huidige situatie	13
2.2	Gewenste toekomstige ontwikkeling	15
3	Beleidskader	19
3.1	Beleid hogere overheden	19
3.2	Gemeentelijk beleid	19
3.2.1	Nota Wonen in de kern Moordrecht 2008-2012	19
3.2.2	Welstandsnota	19
3.2.3	Gemeentelijk verkeerbeleid	20
4	Uitvoerings-aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Cultuurhistorie en Archeologie	21
4.2.1	Cultuurhistorie	21
4.2.2	Archeologie	22
4.3	Water	23
4.4	Flora en fauna	27
4.4.1	Gebiedsbescherming	27
4.4.2	Soortenbescherming	27
4.4.3	Aanbevelingen	29
4.4.4	Conclusie	30
4.5	Verkeer	30
4.5.1	Parkeren	30
4.5.2	Toename verkeersbewegingen	31
4.5.3	Verkeersgeluid	32
4.6	Luchtkwaliteit	34
4.7	Milieuzonering	35
4.8	Externe veiligheid	36
4.9	Kabels, leidingen en straalpaden	37
5	Wijze van bestemmen	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Wonen	39
5.3	Verkeer - Verblijfsgebied	40
5.4	Groen	41

5.5	Waarde - Archeologie	41
6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2.1	Overleg	44
6.2.2	Inspraak	44

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding en doel

Na zorgvuldige afweging van renovatie of sloop en nieuwbouw heeft Woningbouwvereniging Moordrecht besloten om 40 woningen aan het oostelijk deel van de Stevensstraat en een tweetal woningen aan de Schaepmanstraat te slopen en nieuwbouw hiervoor in de plaats te realiseren.

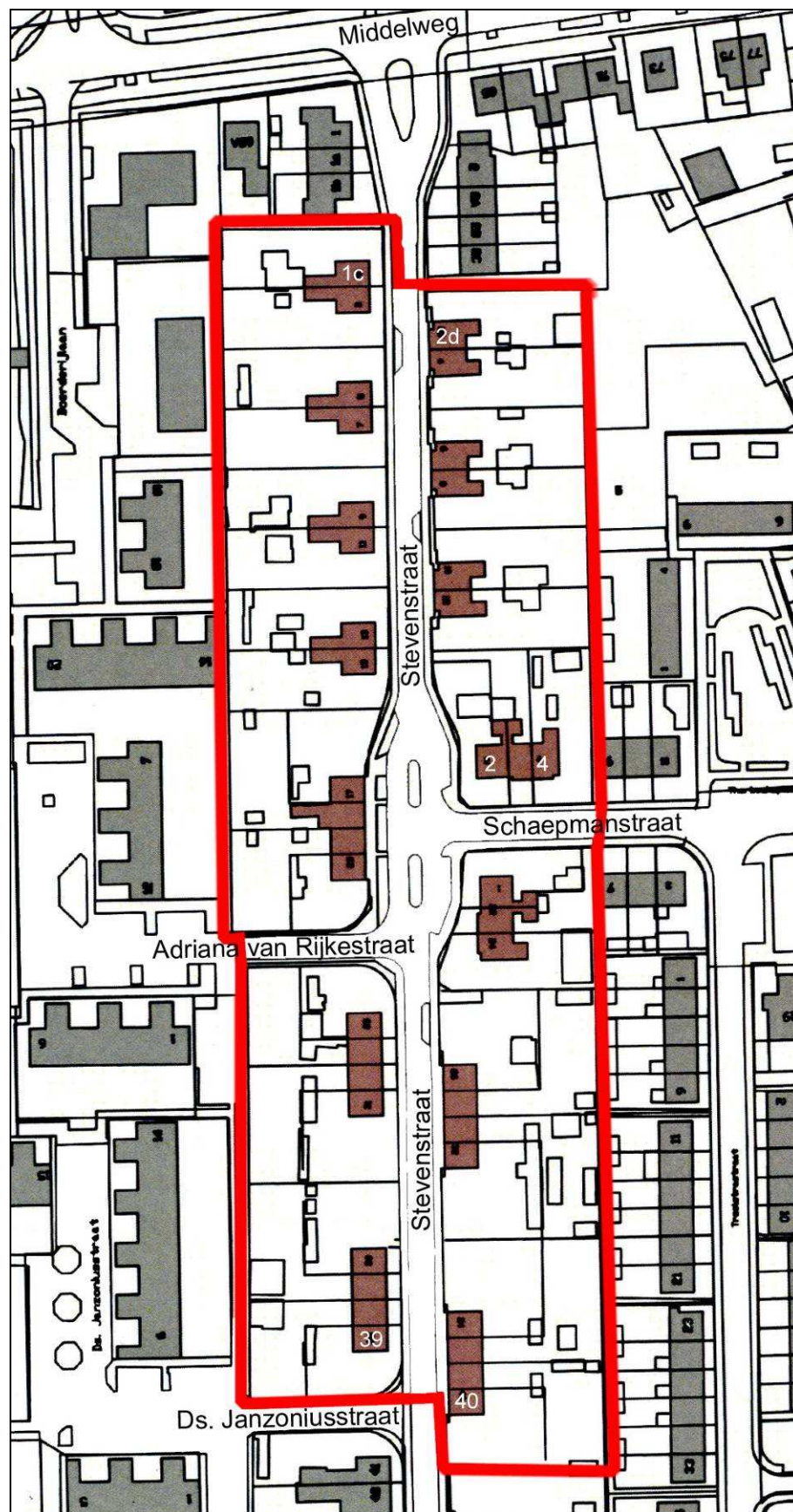
In goed overleg met de huurders en gemeente is gewerkt aan een nieuw stedenbouwkundig plan. Dit plan voorziet in de realisatie van 73 grondgebonden woningen en 16 appartementen. Het geldende bestemmingsplan Moordrecht-West (2006) laat deze ontwikkeling niet toe. Om die reden is voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het westelijke deel van Moordrecht. Bij het plangebied zijn 40 woningen aan het oostelijk deel van de Stevensstraat (huisnummers 1c t/m 40) en twee woningen aan de Schaepmanstraat (huisnummers 2 en 4) betrokken. De woningen zijn allemaal in eigendom van Woningbouwvereniging Moordrecht.

De overige woningen aan de Stevensstraat zijn in particuliere handen en maken geen deel uit van het plangebied. Hierop blijven de bepalingen van het bestemmingsplan Moordrecht-West (2006) van toepassing.

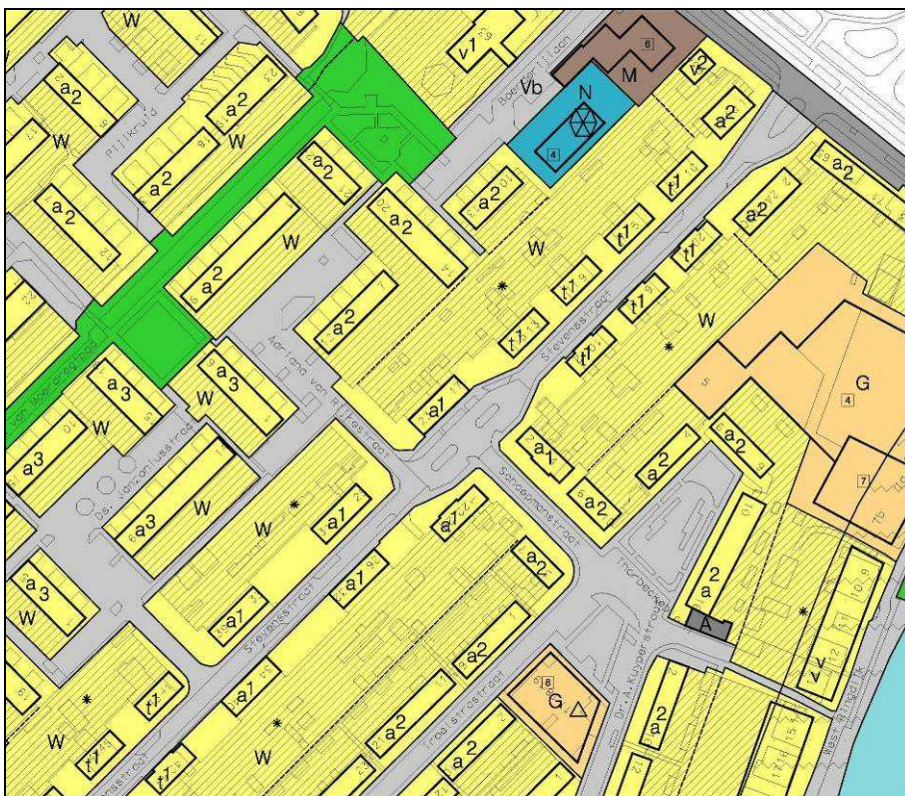


Bestaande situatie

1.3

Geldende bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Moordrecht-West (2006). Hierin is de huidige bestaande situatie uitgangspunt: een woonbestemming afgestemd op de bestaande bebouwingskarakteristiek (twee aaneengesloten en aaneengesloten) en op het bestaande aantal bouwlagen (1). Binnen de bestemming zijn ook erven, tuinen, parkeervoorzieningen en water toegestaan. Gelet op de grote hoeveelheid erfbebouwing is hier, in afwijking van de gangbare toegelaten omvang (40 m²), een totale hoeveelheid van 60 m² toegelaten.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Moordrecht-west' (2006)

1.4

Opbouw van de toelichting

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 een uitleg gegeven hoe het plan juridisch in elkaar steekt. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

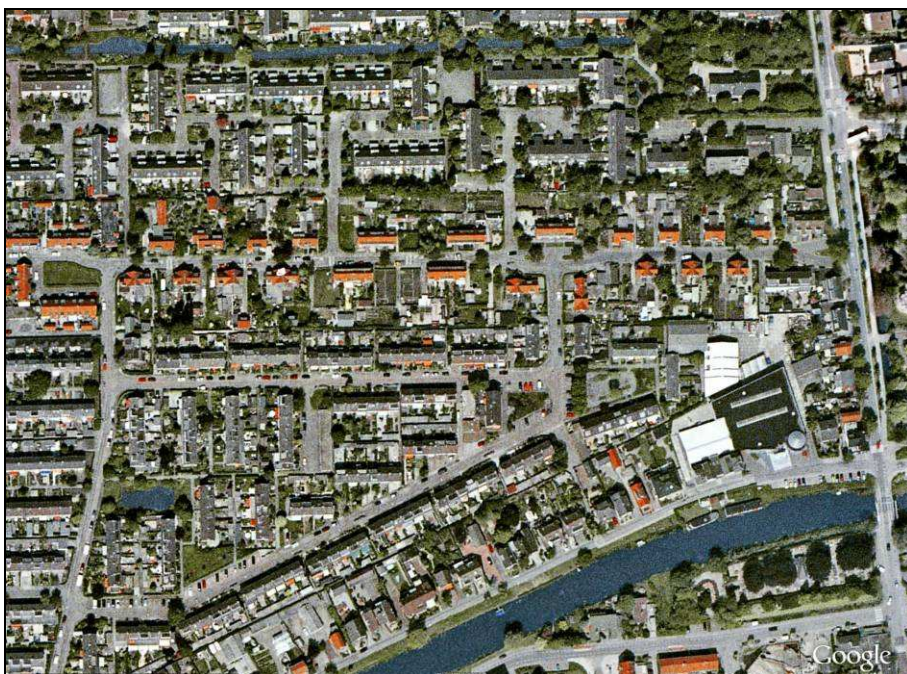
Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

De 40 woningen in het plangebied maken deel uit van een bijzonder woningbouwcomplex uit 1918 met in totaal 60 woningen. De grond van deze woningen werd gekocht door de heer W.J. Stevens, de directeur van de Koninklijke Verenigde Tapijtfabrieken (KVT) in Moordrecht. Het was de eerste (projectmatige) bebouwing in dit deel van de Zuidplaspolder.



Luchtfoto bestaande situatie

Het woningaanbod bestaat uit grondgebonden aaneen gebouwde eengezinswoningen en twee-onder-een-kappers. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak en zijn relatief klein en ondiep. Kenmerkend zijn de felle oranje kappen met gebakken dakpannen en gevels van gemetselde roodbruine stenen. In het westelijke deel van het plangebied komen aaneen gebouwde blokken van 4 woningen voor. In het oostelijke gedeelte zijn het twee-onder-een-kapwoningen.

De relatief kleine woningen bevinden zich op royale, diepe kavels. Het gaat daarbij om kavels met een diepte van circa 30 m en met een oppervlakte vanaf zo'n 350 m² tot wel 750 m². Hoewel op deze percelen in de regel relatief veel

erfbebouwing aanwezig is, doet dit evenwel geen afbreuk aan de ruime stedenbouwkundige opzet.

De Stevensstraat is relatief smal, met een verbreding ter plaatse van de aansluiting van de Schaepmanstraat. In de huidige situatie is er sprake van een grote parkeerdruk, waartegen het openbare gebied niet altijd bestand is. Daarbij vervult de Stevensstraat een ontsluitingsfunctie voor een deel van de wijken Zuidplaspolder en Vijf Akkers.



Aaneengebouwde woningen



Twee-onder-een-kappers

2.2

Gewenste toekomstige ontwikkeling

In april 2009 is door BDP Khandekar een beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe ontwikkeling aan de Stevensstraat opgesteld. Vervolgens is een stedenbouwkundig plan voor het plangebied opgesteld. In aansluiting hierop is eveneens een inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld.



Vogelvlucht stedenbouwkundig plan (bron: Khandekar)

In het stedenbouwkundig plan wordt het plangebied min of meer in drie gedeelten ingedeeld. Centraal in het gebied, ten hoogte van de Schaepmanstraat en Adriana van Rijkestraat komt een groene carré. Dit carré wordt gevormd door drie haaks op de Stevensstraat staande woningrijen met elk vijf luxe rijwoningen (in totaal 15) en een L-vormig appartementencomplex met 16 appartementen.

In het beeldkwaliteitsplan worden nokrichting, dakvormen c.q. dakkapellen duidelijk omschreven. Zowel de woningen evenals het appartementengebouw krijgen een kap. De kap van het appartementencomplex kan mogelijk ruimte bieden voor kleinere appartementen maar zal in ieder geval benut worden om liftschachten weg te werken. Daarnaast is in het beeldkwaliteitsplan aangegeven dat erfafscheidingen voor zover deze niet direct met de nieuwbouw van de woningen worden meegenomen, vervaardigd dienen te worden van duurzame materialen.



Gevelaanzicht appartementencomplex en omgeving

In de twee andere delen van het plangebied zijn in totaal 58 grondgebonden rijtjeswoningen gepland. De woningen krijgen grote schuine kappen en waar mogelijk overstekken, waardoor het landelijke karakter van de Stevensstraat wordt benadrukt. De woningen worden op de straat gericht en kennen een verspringende rooilijn. De woningen worden bebouwd in twee bouwlagen met een kap en hebben zowel een voor- als een achtertuin.

SOCIALE HUURWONINGEN

Op 29 mei 2007 hebben Woningbouwvereniging Moordrecht (WBVM) en gemeente het document 'Prestatieafspraken gemeente Moordrecht - WBVM 2007 - 2010' ondertekend. Hierin is afgesproken dat bij herstructurering ernaar gestreefd dient te worden dat het bestaande aantal goedkope, betaalbare sociale huurwoningen, middeldure sociale huurwoningen en goedkope sociale koopwoningen zoveel mogelijk blijft gehandhaafd.

Voor het plangebied betekent dit dat in ieder geval de 40 sociale huurwoningen die zullen worden gesloopt, moeten terugkomen op de plek. In het stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden. Daarnaast is het aantal en het type te bouwen woningen vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst die tussen de gemeente en WBVM is gesloten.

PARKEERPLAATSEN

In het nieuwe plan wordt op het huidige parkeerprobleem in de Stevensstraat en de omliggende straten geanticipeerd. Aan de voorzijde van de woningen worden geen openbare parkeerplaatsen langs de weg gerealiseerd. Het parkeren is volledig uit de Stevensstraat verplaatst naar de achterzijde van de woningen.

Aan de achterzijde van de woningen worden vier parkeerstraten gerealiseerd. Langs deze straten worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Vrijwel alle grondgebonden woningen krijgen daarnaast een parkeerplaats op eigen terrein. Ook deze voorzieningen zullen via de parkeerstraten worden ontsloten.



Opzet stedenbouwkundig plan (BDP.Khandekar, september 2009)

3.1

Beleid hogere overheden

Het provinciale beleid 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 andere bereikt door vrijkomende locaties te herontwikkelen. De voorgenomen herontwikkeling past dan ook binnen het beleid van hogere overheden.

De onderhavige panden zijn beschreven in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project van de provincie Zuid-Holland. Hierin wordt dit woningbouwcomplex als 'redelijk gaaf en herkenbaar' omschreven en 'van belang voor de geschiedenis van de sociale woningbouw en uitbreiding van de plaats'. De panden zijn echter niet aangewezen als Rijks- of gemeentelijke monumenten, zodat van een bijzondere bescherming van deze woningen geen sprake is.

3.2

Gemeentelijk beleid

3.2.1

Nota Wonen in de kern Moordrecht 2008-2012

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Moordrecht (per 1 januari 2010 gemeente Zuidplas) is vastgelegd in de 'Nota Wonen in de kern Moordrecht 2008-2012' (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 2008). De doelgroepen van beleid bestaan uit ouderen, jongeren en lage inkomensgroepen. Daarnaast is specifieke aandacht voor wonen en zorg op maat. Het initiatief van Woningbouwvereniging Moordrecht/ Mozaïek Wonen, met een groot aandeel sociale huurwoningen (seniorenwoningen gekoppeld aan het verzorgingscentrum aan Land voor Water, starterswoningen), is in overeenstemming met dit beleid.

3.2.2

Welstandsnota

In de Welstandsnota Moordrecht (2004) maakt de Stevensstraat onderdeel uit van de (vooroorlogse) planmatige woonwijken. Het welstandsbeleid is hierbij gericht op de bestaande bebouwingskarakteristiek en het behoud van de stedenbouwkundige en/of architectonische eenheid. De welstandsnota kan geen welstandscriteria bevatten voor grotere herontwikkelingsprojecten die de be-

staande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, waarvan hier sprake kan zijn. In dat geval dienen bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding aanvullende welstandscriteria te worden opgesteld. Deze dienen, na een inspraakmogelijkheid, door de gemeenteraad te worden vastgesteld, waarna zij daadwerkelijk als toetsingskader voor de welstandscommissie gelden. Dit dient in het vervolgtraject inhoud te krijgen, in nader overleg met de welstandscommissie. Overigens vormen de in deze notitie geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden een indicatie voor de op te stellen aanvullende welstandscriteria.

3.2.3

Gemeentelijk verkeerbeleid

Vanuit het aspect verkeer en parkeren kan het volgende worden opgemerkt. In het gemeentelijke categoriseringsplan krijgt de Stevensstraat de functie van een erftoegangsweg type 2. Dit gaat uit van een verblijfsfunctie, met een menging van het langzame en gemotoriseerde verkeer (geen aparte fietspaden).

Mede gelet op het huidige tekort aan parkeervoorzieningen in dit deel van Moordrecht, is het van belang om bij nieuwe ontwikkelingen te voorzien in voldoende parkeergelegenheden (op eigen terrein). Hierbij baseert de gemeente Zuidplas zich op CROW-richtlijnen.

Uitvoerings- aspecten

4

4.1

Bodem

In de notitie Bodem en dorpsvernieuwing uit 2001 wordt ingegaan op de (potentiële) vervuilde bodemlocaties in de bebouwde kom van Moordrecht. Daarbij wordt ingezoomd op de potentieel vervuilde voormalige bedrijfslocatie (bio-b locaties) en de bekende historische vervuilde locaties (wbb-locaties). Voor het plangebied zijn de volgende locaties in beeld gebracht:

Locatie	Adres	Functie	Opmerkingen
58467	Stevensstraat 2	grondwerken bedrijf	woonhuis
58468	Stevensstraat 4	petroleumhandel	woonhuis
58469	Stevensstraat 34	meubelfabriek (houten)	woonhuis
58470	Stevensstraat 39	hoveniersbedrijf (particulier)	woonhuis

Alle locaties blijken woonhuizen of woonadressen te zijn van eigenaren van bedrijven op de bio-b lijst. Hier valt dan ook geen vervuiling te verwachten. Het historisch onderzoek is echter niet meer actueel en onvolledig.

Voor de aanvraag bouwvergunning zal dan ook een nieuw historisch bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Hieruit zal dan blijken of er sprake is van bodemvervuiling en of er vervolgstappen moeten worden genomen.

4.2

Cultuurhistorie en Archeologie

4.2.1

Cultuurhistorie

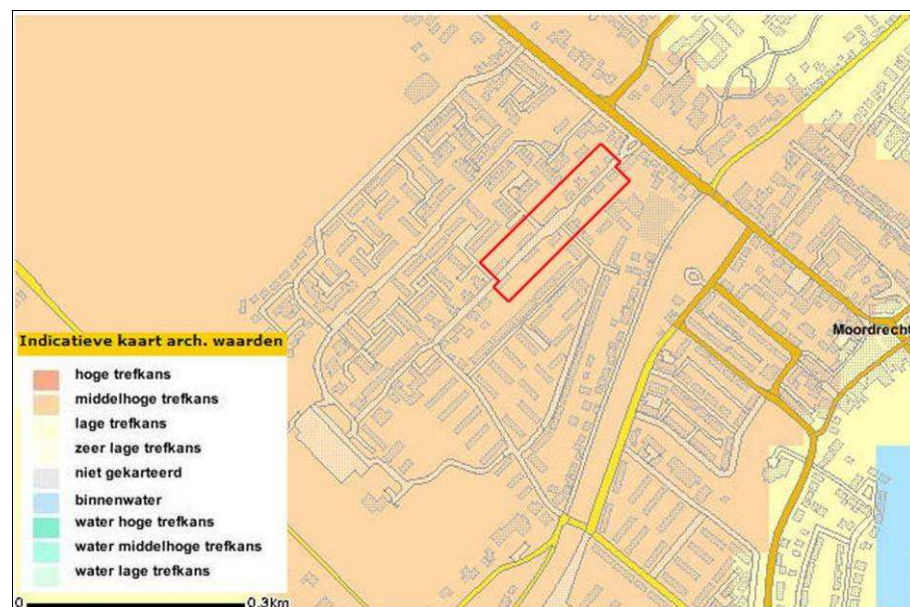
De woningen langs beide zijden van de Stevensstraat tussen de Middelweg en de Meester Lallemanstraat zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie project (MIP) van de provincie Zuid-Holland. Het complex is redelijk gaaf en herkenbaar en is daarmee van belang voor de geschiedenis van de sociale woningbouw en de uitbreiding van de plaats Moordrecht. De woningen hebben echter geen officiële status als gemeentelijk of wel rijksmonument.

4.2.2

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (wamz), een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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 IKAW (bron: www.kich.nl)

ARCHEOLOGISCH
(VELD)ONDERZOEK

Voor het plangebied geldt volgens de IKAW een middelhoge trefkans. Door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef BV is daarom een verkennend archeologisch 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.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat in de ondergrond van Moordrecht de afzettingen van de stroomgordel 'Gouderak' loopt. Op deze afzettingen zijn bij eerder onderzoek voedselplanten gedateerd op 5480 +/- 30 jaar voor Chr., oftewel het laat mesolithicum. De top van de afzettingen van de stroomgordel is op bijna vijf meter beneden maaiveld aangetroffen. Door deze relatief grote diepte worden eventuele archeologische waarden door de woningbouw niet bedreigd.

Tijdens het veldonderzoek zijn in het opgeboorde sediment van de stroomgordel echter geen aanwijzingen gevonden voor dergelijke archeologische waarden.

Boven de stroomgordel bevindt zich slappe klei, slik en veen dat is afgezet onder natte omstandigheden waarin het gebied ongeschikt lijkt als vestigingsplaats. Eventuele archeologische waarden bovenin het veen uit de middeleeuwen of nieuwe tijd zullen door erosie, vervening en graafwerkzaamheden verloren zijn gegaan.

Op basis van de resultaten van zowel bureau- als verkennend veldonderzoek wordt nader archeologisch onderzoek dan ook niet nodig geacht. De veronderstelling uit het archeologisch verwachtingsmodel, dat bewoning kan hebben plaats gevonden op de stroomgordel en op het veen, wordt door het onderzoek niet bevestigd.

CONCLUSIE

Indien bij graafwerkzaamheden toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en / of archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt.

4.3

Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het 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.

RIJKSBELEID

Eén 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.

WATERTOETS

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, zodat een 'watertoets' verplicht gesteld is bij de ruimtelijke planvorming.

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt voor een structuurplan, een bestemmingsplan, een vrijstelling van het bestemmingsplan en een regionaal structuurplan.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) stelt voorwaarden aan realisatie van nieuwe bebouwing in haar grondgebied. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) door de planuitvoering niet verslechteren.

Het watersysteem dient te voldoen aan het principe van 'waterneutraal bouwen', dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken en

infiltratie van water mogelijk te maken. Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen dienen bij voorkeur in het eigen projectgebied te worden gevonden. Indien dit niet mogelijk is, dient dicht bij het projectgebied compensatie te worden gezocht. Compensatie dient in ieder geval binnen hetzelfde peilgebied plaats te vinden. Bij het oplossen van waterhuishoudkundige problemen wordt afwenteling voorkomen.

Wateroverlast

Voorliggend plan kan worden gezien als een project waarin 'waterneutraal' wordt gebouwd. Als gevolg van het plan zal het verhard oppervlak enigszins toenemen. In overleg met HHSK is afgesproken om de toename van het verharde oppervlak, als gevolg van het bestemmingsplan, te compenseren. Afgesproken is dat als compensatie 500 m² open water bij voorkeur binnen of direct grenzend aan het plangebied (of anders binnen het peilgebied) gerealiseerd zal worden.

Het plangebied biedt echter geen ruimte voor compensatie in de vorm van oppervlaktewater. De gemeente heeft aangegeven dat het Park Moerhout, even ten noordoosten van het plangebied, ruimte biedt voor de aanleg van een vijver. Vooruitlopend op de nieuwe ontwikkeling aan de Stevensstraat is door de gemeente in dit parkgebied daarom onlangs een waterpartij gegraven. De ligging en de omvang van de waterpartij voldoet aan de eisen zoals deze door het hoogheemraadschap zijn gesteld.



Ligging nieuwe waterbergingsvijver (Park Moerhout) t.o.v. plangebied

Goed functionerend watersysteem (WF)

Het functioneren van het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren. Als gevolg van het plan zal er geen wijziging optreden in het bestaande (grond)waterpeil in het plangebied. Het plan zal geen nadelige gevolgen hebben voor of ondervinden van (grond)water in de omgeving.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Het hemelwater van de gebouwen zal niet worden afgevoerd naar het riool, maar naar het omliggende oppervlaktewater. Bij de bouw zal hier rekening mee worden gehouden door het gebruik van niet-uitlogende materialen. Voorliggend plan zal dan ook geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het (oppervlakte)water in de omgeving.

Goed omgaan met afvalwater

Binnen het plangebied zal gebruik worden gemaakt van een zogeheten gescheiden systeem. Hierbij wordt het afvalwater uit de woning afgevoerd naar het rioleringsysteem. Het hemelwater dat op de bebouwing en verharding in het plangebied valt, zal echter niet worden afgevoerd naar de riolering, maar naar het omliggende oppervlaktewater.

Veiligheid waterkeringen

De ligging van de locatie valt buiten de veiligheidszone van de waterkerende dijk.

Overleg Waterschap

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

Peil nieuwe woningen

Het hoogheemraadschap stelt als eis een drooglegging van 1.30 boven grondwaterpeil. Bij de bouw zal hiermee rekening gehouden worden door het peil van de nieuwe woningen hierop af te stemmen.

Conclusie waterparagraaf

De geplande nieuwe situatie betekent dat er een toename aan bebouwing wordt gerealiseerd. Hemelwater wordt afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. Voor dit plan is de toename van bebouwing gecompenseerd door de aanleg van een waterpartij net buiten het plangebied.

4.4

Flora en fauna

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen is, door BügelHajema Adviseurs, een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het projectgebied (rapport: 154.00.02.43.00 - Advies Natuurwaarden Stevensstraat-Oost te Moordrecht - 18 juni 2009). Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) noodzakelijk is. Het projectgebied is hiertoe op 28 april 2009 bezocht door een ecooloog.

4.4.1

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de 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 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, 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;
- niet bedreigde waarden;
- bescherming vogels;
- vrijgestelde soorten;
- ontheffingen.

Op basis van het veldbezoek en de overige gegevens is van bijna alle soorten een voldoende beeld verkregen van het voorkomen in het plangebied.

NADERE INVENTARISATIE

Voordat woningen worden gesloopt, moet worden onderzocht of de te slopen bebouwing al dan niet door vleermuizen als verblijfplaats wordt gebruikt. Het plangebied is daarom, conform het protocol voor vleermuizenonderzoek, verspreid over de maanden april tot en met september 2009 en geïnventariseerd op het voorkomen van vijf gebruiksfuncties van vleermuizen.

VLEERMUIZEN

Tijdens de avond- en ochtendbezoeken is gebleken dat met name rond het pand Schaepmanstraat 2/4 activiteit is van een gewone dwergvleermuis met sociale roepjes. Tijdens de bezoeken zijn echter geen verblijfplaatsen vastgesteld. Waarschijnlijk verblijft deze vleermuis op enige afstand van het plangebied. De tuinen van met name de woningen aan de oostzijde van het plangebied doen dienst als foerageergebied voor voornamelijk gewone dwergvleermuis. De soorten ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis zijn slechts enkele keren waargenomen, meest overvliegend. Van een vliegroute is in het plangebied geen sprake.

Er zijn geen aanwijzingen dat er binnen het plangebied wettelijk beschermde vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Tijdens de werkzaamheden zal het plangebied minder geschikt zijn als foerageergebied. Na de herbouw van de woningen en inrichting van de tuinen kan het plangebied weer dienen als geschikt foerageergebied voor voorkomende vleermuissoorten.

Voor het slopen van de woningen in de Stevensstraat-Oost hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor het vernietigen van een vaste verblijfplaats van een streng beschermde vleermuissoort te worden aangevraagd.

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 moet al het opgaand groen en te slopen bebouwing 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.

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Deze staan in tabel C. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling voor of 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 bosmuis. Ook gelden ze niet voor huisspitsmuis als deze zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevindt.

VRIJGESTELDE SOORTEN

Tabel C. Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Egel	Erinaceus europaeus
Rosse woelmuis	Clethrionomys glareolus
Gewone pad	Bufo bufo
Bastaardkikker	Rana klepton esculenta
Bruine kikker	Rana temporaria
Kleine watersalamander	Triturus vulgaris

Uit het onderzoek blijkt dat er geen noodzaak is voor een ontheffingsaanvraag.

ONTHEFFINGEN

4.4.3

Aanbevelingen

Door aandacht voor medegebruik van de woningen kan de aanwezigheid van vleermuizen worden bevorderd. Het gaat er hierbij om, voor vleermuizen geschikte restructies, dakpannen en spouwstenen te plaatsen in de nieuwbouw. Hiermee worden vaste verblijfplaatsen gecreëerd voor gebouwbewoners als gewone dwergvleermuis en laatvlieger.

VLEERMUIZEN

Door de te realiseren tuinen in te richten met inlandse katjes-, bloem- en besdragende soorten bomen en struikbeplantingen, kan het terrein worden verbeterd als jachtgebied voor vleermuizen.

De vogelpopulatie kan worden gestimuleerd door het aanbrengen van nestkasten, nesteldakpannen of neststenen in de beoogde nieuwbouw.

VOGELS

Door bij de gebiedsinrichting mede rekening te houden met het behoud en bevorderen van natuurwaarden, kan een soepele ontheffingsprocedure worden bevorderd. Bij de ingrepen in het terrein moet zo worden gewerkt dat dieren kunnen vluchten naar andere gebieden.

ALGEMEEN

Verder is het bevorderen van beplanting met bloem-, bes- en zaaddragende inheemse soorten bevorderlijk voor insecten, waaronder vlinders, en vogels en daarmee voor de stand van andere vogelsoorten en vleermuizen.

4.4.4

Conclusie

Op basis van het veldbezoek en de overige gegevens kan worden geconcludeerd dat voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding komt wanneer voorliggend plan wordt uitgevoerd.

Door de voorgenomen plannen zullen bij het slopen van de woningen geen vaste verblijfplaatsen van een streng beschermde (vleermuis)soorten worden vernietigd. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

4.5

Verkeer

De direct ten noorden van het plangebied gelegen Middelweg heeft een snelheidsregime van 50 km/h en dient als uitvalsweg van de kern Moordrecht. Het verkeer op de Stevensstraat wordt ontsloten via de Middelweg.

De Stevensstraat kent een snelheidsregime van 30 km/uur. De weg leidt langs bestaande woningen en bevat hoofdzakelijk bestemmingsverkeer.

4.5.1

Parkeren

In het stedenbouwkundige plan is uitgegaan van het principe dat de Stevensstraat zoveel mogelijk vrij blijft van geparkeerde auto's. In het plan zijn dan ook geen openbare parkeerplaatsen langs de Stevensstraat opgenomen. Om voldoende parkeergelegenheid te realiseren worden achter de woningen 'parkeerstraten' aangelegd. Daarnaast zal een deel van het parkeren op eigen terrein aan de achterzijde van de woningen plaatsvinden. Ook deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de 'parkeerstraten'.



Opzet parkeervoorzieningen

Ten behoeve van het stedenbouwkundige plan is door Khandekar een parkeerbalans opgesteld. Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn de kencijfers uit de CROW-publicatie 182 'Parceerkencijfers - basis voor parkeernormering' als basis gebruikt. Hierbij is uitgegaan van overloopgebied in matig stedelijk gebied. De benodigde parkeerplaatsen zijn als volgt berekend:

	Minimaal aantal parkeer- plaatsen per woning	Aantal geplande woningen	Benodigde aantal par- keerplaatsen
Eengezinswoningen, dure woningen	1,8	15	27
Rijwoningen, sociale woningbouw	1,3	40	52
Rijwoningen, middelduur woningen	1,8	18	32
Appartementen, gestapelde woningen	1,6	16	26
Totaal		89	137

In het stedenbouwkundig ontwerp is voldoende ruimte gereserveerd ten behoeve van parkeren. De benodigde ruimte voor parkeren is deels geprojecteerd in de gezamenlijke parkeerstraten en deels op eigen terrein (in de tuinen) bij de grondgebonden woningen.

Afhankelijk van de benodigde ruimte voor het plaatsen van bomen, de aanleg van groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en inrichtingselementen en draaicirkels ten behoeve van hulpdiensten en vuilophaaldiensten, bieden de parkeerstraten nog ruimte voor extra parkeerplaatsen.

4.5.2

Toename verkeersbewegingen

Het aantal voertuigbewegingen stijgt door de voorgenomen ontwikkeling enigszins. Als gevolg van het plan zal het aantal grondgebonden (huur)woningen stijgen met 33 (= 73 nieuwe- 40 bestaande) woningen en het aantal appartementen met 16. Uitgaande van de gemiddelden die de CROW-publicatie 256 hanteert voor groenstedelijk woonmilieu ontstaat er op de omliggende wegen een toename van verkeer van ongeveer 305 motorvoertuigen per etmaal.

	gemiddeld mvtb ¹ /etmaal	aantal nieuwe wo- ningen	aantal extra mvtb
Woningen	5,4	33	178
Appartementen	4	16	64
Totaal			242

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

4.5.3

Verkeersgeluid

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 weg-as) in acht moet worden genomen. 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.

De Middelweg kent een regime van 50 km/h. Vrijwel het gehele plangebied bevindt zich binnen de onderzoekszone voor verkeersgeluid van de Middelweg. In het voorliggende geval worden nieuwe geluidgevoelig objecten in de vorm van woningen en appartementen mogelijk gemaakt. Om die reden dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

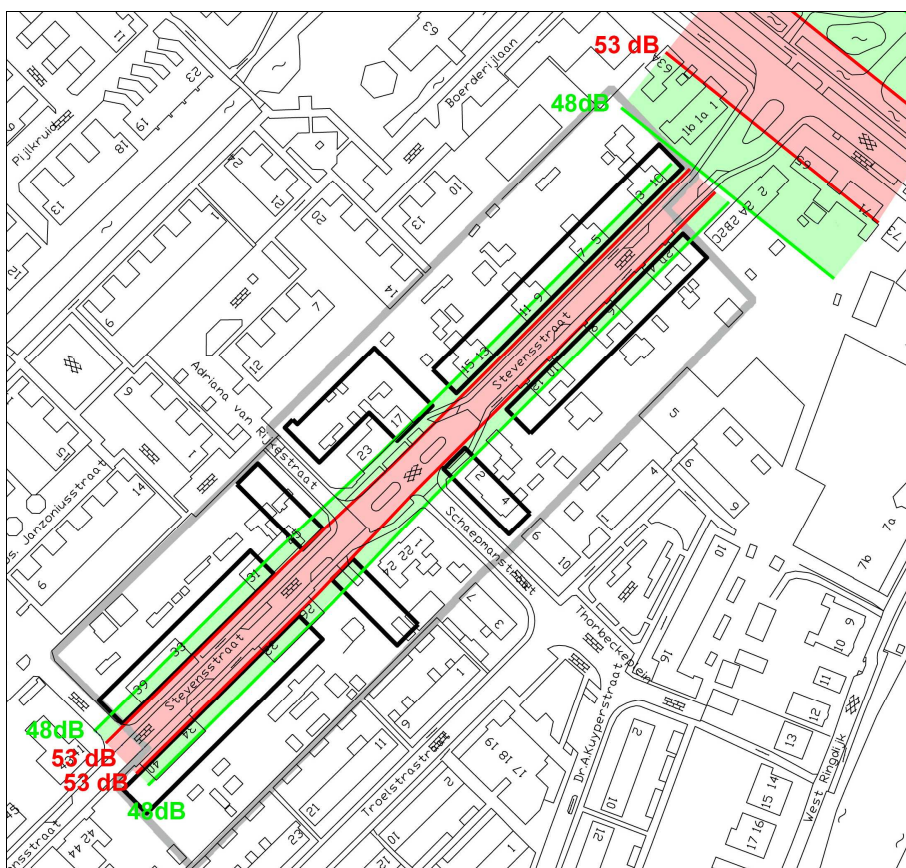
De Stevensstraat kent een snelheidsregime van 30 km/h. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is er dan ook geen onderzoeksplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van een 30 km/h-weg in kaart te brengen en te onderzoeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor zowel de Middelweg als de Stevensstraat is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Met behulp van standaardrekenmethode I (SRMI) is de ligging van zowel de 48dB-contour als de 53dB-contour op drie verschillende waarnemhoogtes bepaald. SRMI gaat uit van vrije veldcondities. Tussen het plangebied en de Middelweg bevindt zich echter bebouwing, waardoor het verkeersgeluid van de weg enigszins zal worden gedempt. De berekende afstand voor de 48dB-grens zal met behulp van SRMI dan ook groter zijn dan de feitelijke situatie ter plaatse.

De verkeersintensiteit van de Middelweg bedraagt circa 3000 motorvoertuigen per etmaal. Voor de Stevensstraat zijn de gegevens van twee meetpunten gehanteerd. Ter hoogte van Stevensstraat 9 en Stevensstraat 35 bedragen de verkeerintensiteit respectievelijk 2333 mvt/etmaal en 2133 mvt/etmaal. De resultaten van de berekening zijn in onderstaande tabel opgenomen. In de bijlagen zijn de volledige berekeningen opgenomen.

Straat	Hoogte waarneming	48 dB	53dB
Middelweg (Kerklaan-begraafplaats)	3	34,2 m	16,5 m
Middelweg (Kerklaan-begraafplaats)	6	38,0 m	17,0 m
Middelweg (Kerklaan-begraafplaats)	16	38.7 m	12.6 m
Stevensstraat (ter hoogte nr. 9)	3	10,4 m	5,3 m
Stevensstraat (ter hoogte nr. 9)	6	10,0 m	3,7 m
Stevensstraat (ter hoogte nr. 9)	16	3,5 m	< 3 m
Stevensstraat (ter hoogte nr. 35)	3	11,7 m	6,6 m
Stevensstraat (ter hoogte nr. 35)	6	11,5 m	5,4 m
Stevensstraat (ter hoogte nr. 35)	16	5,5 m	< 3 m

De berekende 48dB-contour voor de Middelweg ligt op een afstand van maximaal 38.7 m uit de as van de weg. De 53 dB-countour ligt op maximaal 17,0 m. Voor de Stevensstraat ligt de berekende afstand (t.o.v de as van de weg) voor de 48dB-contour op maximaal 10,4 m ter hoogte van Stevensstraat 9 en op maximaal 11,7 m voor het meetpunt bij Stevensstraat 35.



Ligging maximale 48dB en 53dB-contour

Geconcludeerd kan worden dat het verkeersgeluid van de Middelweg in dit kader geen probleem oplevert voor de nieuw te ontwikkelen woningen. De grens van het plangebied ligt buiten de 48dB contour.

CONCLUSIE

De Stevensstraat bevindt zich centraal in het plangebied. De (voor)gevels van de woningen liggen binnen de 48dB contour. De gevels bevinden zich echter wel buiten de 53dB contour. Burgemeester en wethouders kunnen echter in deze situatie geen hogere waarde vaststellen, omdat de Wgh hier formeel niet van toepassing is.

In het kader een goed binnenklimaat mag de binnenwaarden van een geluidgevoelige functie niet meer dan 33 dB bedragen. De geluidsbelasting op de buitenzijde van de gevels in het plan gebied bedraagt 53dB of zelfs minder. Nieuwe woningen dienen te voldoen aan het 'Bouwbesluit 2003'. Het bouwbesluit schrijft voor dat een gevel een geluidgevoelige gebruiksfunctie een geluidswering van tenminste 20dB dient te hebben. Gesteld kan dan ook worden dat de binnenwaarde van de woningen niet boven de 33dB uit zal komen. In het kader van goede ruimtelijke ordening kan dan ook worden geconcludeerd dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen is gewaarborgd.

Geconcludeerd kan worden dat het verkeersgeluid van de Stevensstraat geen probleem oplevert voor de nieuw te ontwikkelen woningen.

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).

NSL/NIBM

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.

Ook projecten die 'niet in betekende 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 betekende mate' wordt beschouwd.

In het kader van de luchtkwaliteit is uitsluitend de toename van het aantal motorvoertuigen per etmaal, ten opzichte van de bestaande situatie, van belang. Als gevolg van het plan zal het aantal grondgebonden (huur)woningen stijgen met 33 (= 73 nieuwe - 40 bestaande) woningen en het aantal appartementen met 16. Zoals aangegeven in § 4.5.2. betekent dit een toename van de het aantal motorvoertuigen als gevolg van voorliggend bestemmingsplan van ongeveer 242 ritten per etmaal.

BESTEMMINGSPLAN

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3 augustus 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 NO₂ en PM₁₀ bepaald.

NIBM-TOOL

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)			242
Aandeel vrachtverkeer			10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,44
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Uitkomst nibm-Tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.7

Milieu zoning

In de omgeving van het plangebied komen een aantal 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 milieufactoren 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. In onderstaande tabel zijn de milieubelastende activiteiten en de grootste toetsingsafstand opgenomen. In de directe omgeving van het plangebied zijn elf inrichtingen aanwezig die mogelijk milieuhinder kunnen veroorzaken.

Naam	Adres	Omschrijving	Kortste afstand tot plan-gebied in m	Grootste toetsingsafstand VNG in m
Arja Wassalon,	Thorbeckeplein 17	Wassalon	50	30
Bakkerij Verboom	Thorbeckeplein 18	Bakkerij	50	30
Automobielbedrijf 't Centrum Moordrecht	Westringdijk 7	Automobielbedrijf	30	30
Avia 't Centrum	Westringdijk 7 (voorzijde)	Tankstation (zonder LPG)	70	30

Alle activiteiten liggen op een afstand tot de geplande woningen die groter is dan de grootste toetsingsafstand uit de VNG-tabel. Voor deze activiteiten is dan ook geen onderzoek noodzakelijk naar de te verwachten hinder voor de vier milieuaspecten.

4.8

Externe veiligheid

INRICHTINGEN

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. De dichtstbijzijnde inrichting is het Zwembad in het multifunctionele gebouw 'De Zuidplas' aan de Sportlaan 3, deze bevindt zich op voldoende afstand (circa 375 m) van de eerste woning in het plangebied.

VERVOER GEVAARLIJKE STOFFEN

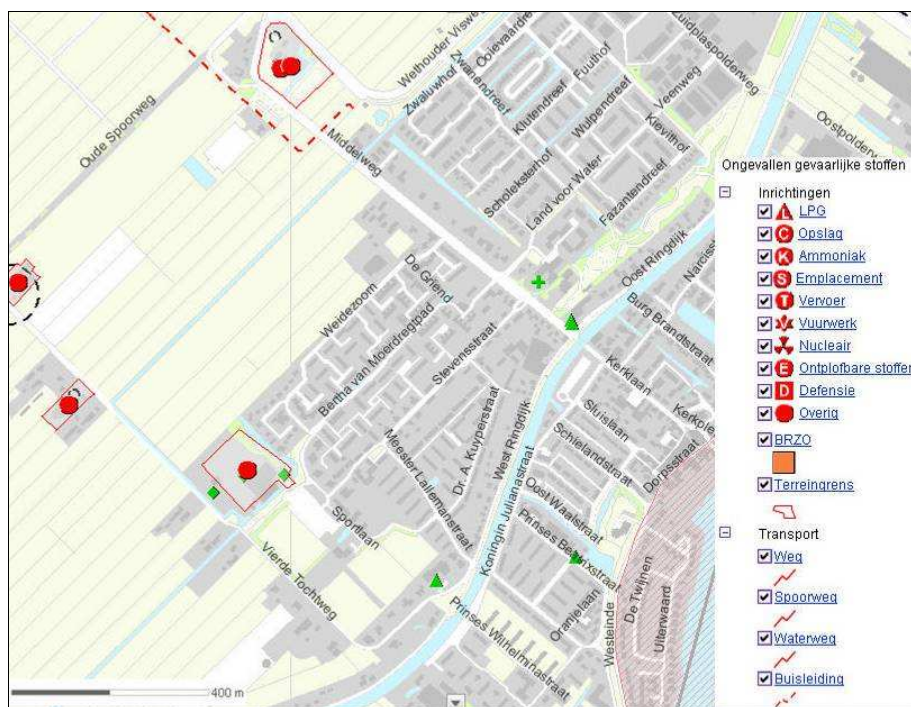
Het vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in vervoer over wegen, spoor of water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin staat vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of een groepsrisico aanwezig is. In of in de directe nabijheid van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

TRANSPORTLEIDINGEN

Transportleidingen (onder andere voor aardgas) kunnen eveneens relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Op de risicokaart is de ligging van de leidingen dan ook weergegeven. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen transportleidingen aanwezig. De dichtstbijzijnde aardgastransportleiding ligt op circa 1 km ten noord-westen van het plangebied. Door de grote afstand tussen de leiding en het plangebied, valt het plangebied buiten de bebouwings- en toetsingsafstanden van de leiding.

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 er ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied geen belemmeringen bestaan in het kader van externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland
(Bron: http://www.risicokaart.nl/120-Zuid_Holland.html)

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. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan zijn de wettelijke bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in acht genomen.

Inhoudelijk is voor de regels zoveel mogelijk aangesloten op het bestemmingsplan 'Westeinde-Weteringstraat' dat eveneens gelegen is in Moordrecht. 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

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is een onderverdeling gemaakt naar de twee woningtypen. Door middel van een aanduiding zijn aaneen gebouwde woningen en gestapelde woningen onderscheiden.

De woningen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. Verder zijn, conform het beeldkwaliteitsplan, de goot- en bouwhoogte bepaald. Bij de woningen zijn twee bouwlagen met een kap toegestaan. Voor het appartementencomplex zijn drie bouwlagen en een kap toegestaan.

De grondgebonden woningen zijn voorzien van voor- en achtertuinen. In de achtertuinen, aangegeven met de aanduiding 'erf' mogen één of meer aanbouwen en bijgebouwen staan. In het plan is gekozen voor een eenvoudige regeling: De gezamenlijke grondoppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m². In stedenbouwkundig opzicht is het echter niet wenselijk dat de achtererven voor meer dan 65% worden volgebouwd. Van de

als 'erf' aangewezen gronden, mag per woning dan ook maximaal 65% worden bebouwd met aanbouwen en uitbouwen.

Er is daarnaast een regeling opgenomen waarin wordt veiliggesteld dat bij de grondgebonden rijwoningen aan de Stevensstraat een verspringende rooilijn wordt gerealiseerd. Opgenomen is dat na een gevellengte van ten hoogste 27.5 m, de gevel ten minste 1,20 m dient te verspringen.

BELEIDSUITGANGSPUNT
MANTELZORG

Mede in verband met de toenemende vergrijzing bestaat er steeds vaker behoefte aan inwoning ten behoeve van mantelzorg. Om te voorkomen dat er een tweede woning op één perceel wordt gerealiseerd, is (on)zelfstandige bewoning van vrijstaande bijgebouwen binnen de gemeente Zuidplas niet toegestaan. De vrijstaande bijgebouwen dienen ten dienste te staan van de hoofdfunctie 'wonen'.

Om enigszins te kunnen voorzien in de behoefte, wordt in de bestemmingsplannen binnen de gemeente Zuidplas, inwoning in het hoofdgebouw uitsluitend via ontheffing mogelijk gemaakt. Hierbij wordt woningsplitsing niet toegestaan (het verbod op woningsplitsing is tevens geregeld in de Huisvestingsverordening) en is (zelfstandig of niet-zelfstandig) bewoning van vrijstaande bijgebouwen aangemerkt als strijdig gebruik. Deze regeling is overgenomen in de woonbestemming van voorliggend bestemmingsplan.

PARKEREN

Daarnaast zijn de achtertuinen te benutten voor parkeren op eigen terrein. In de regels is derhalve geregeld dat op de gronden aangeduid met 'erf', parkeren is toegestaan.

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen vindt verder plaats in de parkeerstraten achter de woningen. Deze parkeerstraten zijn binnen de bestemming 'wonen' specifiek aangeduid.

5.3

Verkeer - Verblijfsgebied

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

Bermen, sloten en kleinschalige groengebiedjes vallen eveneens onder de verkeersbestemmingen. De inrichting is verder niet geregeld in het bestemmingsplan. Besluiten tot wijziging van het profiel, de parkeerplaatsen, de beplanting en dergelijke hoeven niet voorafgegaan te worden door aanpassingen van het bestemmingsplan. Tevens is het in deze bestemming toegestaan kleine nutsvoorzieningen op te richten.

5.4

Groen

Deze bestemming omvat de grotere groenstructuren in het plangebied, zoals de centrale groene ruimte rondom de appartementencomplexen.

Binnen de bestemming 'Groen' wordt tevens ruimte geboden voor voet- en fietspaden alsmede speelvoorzieningen. Daarnaast zijn in deze bestemming kleine nutsvoorzieningen toegestaan.

5.5

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. De dubbelbestemming is van toepassing op het volledige plangebied. Het bouwen van bouwwerken op grond van de overige (hoofd)bestemmingen is toegestaan tot een oppervlakte van 100 m², waarbij de diepte niet meer mag bedragen dan 0,3 m. Wordt een groter oppervlak gebouwd of dieper gebouwd dan 0,3 m dan dient de aanvrager van de bouwvergunning een rapport te overleggen aan burgemeester en wethouders, waaruit blijkt dat het bouwplan met betrekking tot de archeologische waarden uitvoerbaar is.

Om de aardkundige en archeologische waarden in het plangebied te beschermen is tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor diverse werkzaamheden die de ondergrond kunnen verstoren.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op initiatief van Woningbouwvereniging Moordrecht (WBVM). 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 anterieure overeenkomst met de gemeente is het kostenverhaal juridisch vastgelegd. Afgesproken is dat naast de herinrichting van de openbare wegen de riolering in de Stevensstraat door de gemeente zal worden vervangen. In de overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer bij zal dragen aan de bij de herinrichting van de openbare ruimte behorende kosten. De groene ruimten in het centrale deel van het plangebied zullen na realisatie eigendom worden van de gemeente.

Daarnaast is in de overeenkomst opgenomen dat de kosten die verbonden zijn aan het opstellen van de ruimtelijke plannen en de kosten voor de gemeentelijk interne en externe coördinatie van het project worden vergoed door de initiatiefnemer.

Hiermee is het verhaal van gemaakte kosten voldoende verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan dan ook niet nodig.

Voor de gemeente Zuidplas 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

Gedurende de periode van 10 december 2009 tot en met 3 februari 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Stevensstraat voor inspraak voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is op 14 december 2009 een informatieavond gehouden in De Zespunt te Moordrecht.

Gelijktijdig met de inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1. Bro (vooroverleg) toegezonden. In §6.2.1 zal het vooroverleg kort worden besproken en in §6.2.2 zal nader worden ingegaan op de inspraakreacties.

6.2.1

Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro) toegezonden aan de betrokken vooroverleginstanties. In dit kader zijn van de volgende instanties reacties ontvangen:

1. Provincie Zuid Holland.
2. De VROM-Inspectie, Regio afdeling Zuid-West.
3. Kamer van Koophandel Rotterdam.

De twee laatstgenoemde instanties hebben geen inhoudelijke opmerkingen geplaatst ten aanzien van de inhoud van het bestemmingsplan.

De provincie heeft een tweetal opmerkingen ten aanzien van respectievelijk water en archeologie gemaakt die hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De waterparagraaf is naar aanleiding van de reactie nader uitgewerkt. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied.

In de 'Notitie inzake Vooroverleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Stevensstraat' in bijlage 1 zijn de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie.

6.2.2

Inspraak

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn twee inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In de 'Notitie inzake Vooroverleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Stevensstraat' in bijlage 1 zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie.

B i j l a g e n

Notitie
Inzake
Vooroverleg en Inspraak
voorontwerp
bestemmingsplan Stevensstraat

Inleiding

Gedurende de periode van 10 december 2009 tot en met 3 februari 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Stevensstraat voor inspraak voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is op 14 december 2009 een informatieavond gehouden in De Zespunt te Moordrecht.

Gelijktijdig met de inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1. Bro (vooroverleg) toegezonden.

In deze notitie worden de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties samengevat weergegeven en van commentaar voorzien.

Daarnaast bevat de notitie een overzicht van de op grond van het inmiddels voor het gebied ontwikkelde bouwplan noodzakelijke aanpassingen van de bij het voorontwerp behorende verbeelding (plankaart).

Inspiraakreacties.

Een tweetal omwonenden van het plangebied heeft een schriftelijke reactie ingezonden.

1. Bewoners, Stevensstraat 1, Moordrecht

Inhoud inspraakreactie.

Adressant verbaast zich over het feit, dat het met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt het huidige aantal woningen in het plangebied meer dan te verdubbelen, waarbij tevens hoogbouw zal plaatsvinden, terwijl anderszins moeilijk wordt gedaan over het toestaan van een berging/garage op zijn net buiten het plangebied gelegen woonperceel.

Hij verzoekt de plangrens en regels zodanig aan te passen, dat ook zijn perceel in het bestemmingsplan wordt opgenomen en daarop de bouw van een berging/garage tot 40 m² mogelijk wordt.

Reactie gemeente.

Het bestemmingsplan is afgestemd op het door het Stedenbouwkundig bureau Khandekar opgestelde beeldkwaliteitsplan, waarmee eerder door het toenmalige college van Burgemeester en Wethouders van Moordrecht en de commissie Ruimtelijke Ordening is ingestemd. Weliswaar voorziet het bestemmingsplan in een verdichting van het woongebied, een en ander wordt op een schaal uitgevoerd, dat het goed aansluit op de in het plangebied aanwezige woningbouw. Met de bouw van een appartementengebouw in 3 bouwlagen is zeker geen sprake van hoogbouw.

Om meerdere redenen is het plangebied beperkt tot het te ontwikkelen gebied. Deze betreffen fiscale redenen (btw-aspecten) als ook het feit, dat de gronden gelegen buiten het plangebied zijn opgenomen in een actueel bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan Moordrecht West uit 2006.

Overigens stemmen de bestemmingsplannen Moordrecht West en Stevensstraat qua erfbebouwingsmogelijkheden met elkaar overeen. Beide voorzien in een maximale erfbebouwing tot 40m². Er zijn ons geen dwingende redenen bekend op grond waarvan aan de adressant naast de reeds aanwezige erfbebouwing verder dan het totaal van 40 m² dient te worden toegestaan.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie dan ook niet aangepast.

2. Bewoners, Stevensstraat 42, Moordrecht

Inhoud inspraakreactie.

Adressanten maken bezwaar tegen de korte afstand van een in het plangebied te realiseren woonblok ten opzichte van hun perceel Stevensstraat 42. Zij stellen hierdoor vrijheid en privacy kwijt te raken.

Om aan hun bezwaren tegemoet te komen wordt voorgesteld:

1. het huidige pad, dat thans grenzend aan hun perceel ligt, aan hen te verkopen voor een symbolisch bedrag van € 1,-. In welk geval zij van verdere procedures zullen afzien;
2. de naast hun woning te realiseren woningen niet evenwijdig aan de straat te bouwen, maar dit woonblok haaks op de straat te realiseren, waardoor hun tuin aan die van de te bouwen woningen zal grenzen.

Reactie gemeente.

De bezwaren van adressanten kunnen niet onderschreven worden. Weliswaar wordt het naastgelegen woonblok op korte afstand tot hun perceel gerealiseerd, de afstand van deze bebouwing tot hun woning bedraagt circa 9 meter. Deze afstand waarborgt voldoende privacy in hun woning. Met de verkoop van grond zal de afstand tussen hun grond (na aankoop) tot de te realiseren woningbouw niet vergroot worden, terwijl dit wel tot een afname van het aantal te bouwen woningen zal leiden. Door het vergroten van de afstand tussen hun woning en de te realiseren woningbouw zal voorts het huidige bebouwingsritme in de Stevensstraat verstoord worden.

Met het draaien van het bouwblok wordt de privacy van adressanten juist meer verstoord, aangezien dan vanaf de eerste verdieping en dakverdieping van de nieuwbouw uitzicht op hun perceel ontstaat, waarbij dit uitzicht vanuit meerdere woningen zal ontstaan.

Onzes inziens wordt met handhaving van de in het bestemmingsplan voorgestelde situering, met de plaatsing van een erfafscheiding of opgaande beplanting in voldoende mate de privacy van adressanten gewaarborgd. Wij zullen er daarbij op toezien, dat in de aangrenzende zijgevel van de nieuwbouw geen ramen zullen worden opgenomen, die zicht bieden op het perceel van adressanten.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie dan ook niet aangepast

Vooroverlegreacties.

Vier zogeheten vooroverleginstanties hebben schriftelijk op het voorontwerp-bestemmingsplan gereageerd.

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

GS hebben opmerkingen, met betrekking tot water en over Archeologie.

Water.

Uit het bestemmingsplan hebben GS niet kunnen afleiden of met de waterbeheerder overleg heeft plaatsgevonden en hoe de uitkomsten van dit overleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente.

In het voorontwerp is de watertoets inderdaad nog als P.M. opgenomen. Dit doet er niet aan af, dat het plan wel is voorbesproken met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en voldoet aan de aanwijzingen, die in dat overleg door de medewerkers van het Hoogheemraadschap zijn gegeven.

De watertoets zal in het ontwerpbestemmingsplan worden toegevoegd.

Archeologie.

In de brief wordt voorgesteld in het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel op te nemen ter archeologische bescherming van de gronden in het plangebied.

Reactie gemeente.

Binnen het plangebied geldt een middelhoge trefkans op de archeologische waarden. Gelet hierop is het inderdaad gewenst het door GS voorgestelde (in dergelijke situaties gebruikelijke) aanlegvergunningstelsel in het plan op te nemen. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van archeologische waarden opgenomen.

2. Vrom-inspectie van het Ministerie van VROM

De inspectie bericht namens de betrokken rijksdiensten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente.

De reactie is voor kennisgeving aangenomen en heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Kamer van Koophandel Rotterdam.

De Kamer bericht dat het plan haar geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente.

De reactie van de Kamer van Koophandel is voor kennisgeving aangenomen en heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Regionale Milieudienst Midden Holland.

De milieudienst stelt in haar advies, dat de ruimtelijke onderbouwing tenminste dient te worden aangepast op de aspecten verkeerslawaaï en bodem.

Wegverkeerslawaaï

Opgemerkt wordt dat de afstand van een 48dB-contour afhankelijk is van de hoogte van de meetpunten die gebruikt zijn in de berekening. Uit deze paragraaf kan niet worden opgemaakt wat deze hoogte van de meetpunten is. Indien er alleen is gerekend met meetpunten op 5 m hoogte (grondgebonden woningen), zal een berekening moeten worden uitgevoerd ter hoogte van de 16 appartementen.

Daarnaast wordt geadviseerd, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, tevens de 30 km/uur wegen ook te beschouwen in het akoestisch onderzoek.

Bodem

Opgemerkt wordt, dat het uitgevoerde historisch onderzoek niet volledig en niet actueel meer is. De milieudienst stelt, dat voor de start van de bouwwerkzaamheden, een nieuw historisch bodemonderzoek zal moeten plaatsvinden. Hieruit zal dan blijken of er sprake is van bodemvervuiling en wat de vervolgstappen zullen zijn.

Overige aanpassingen

Daarnaast adviseert de milieudienst de toelichting ten aanzien van de aspecten Externe veiligheid en Archeologie aan te passen. Aan de paragraaf met betrekking tot externe veiligheid zal een passage toegevoegd moeten worden ten aanzien van vervoer gevaarlijke stoffen.

Daarnaast zal in de paragraaf archeologie de verwijzing naar artikelen 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 vervangen moeten worden door een verwijzing naar de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Met de inwerkingtreding van de Wamz, op 1 september 2007, zijn deze passages van de Monumentenwet komen te vervallen.

Reactie gemeente.

De reactie van de Regionale Milieudienst Midden Holland heeft geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de genoemde milieuaspecten aangevuld.

Het akoestisch onderzoek is aangevuld met berekeningen van de geluidscontouren op diverse hoogten en daarnaast is het onderzoek uitgebreid met geluidsberekeningen voor de Stevensstraat.

In de bodemparagraaf is een aanvullende passage opgenomen waarin aangegeven staat dat een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd zal worden in het kader van de bouwvergunningsprocedure.

De paragraaf externe veiligheid zal worden aangevuld met een passage over het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Tenslotte is de verwijzing naar de monumentenwet in de paragraaf met betrekking tot archeologie vervangen door een verwijzing naar de Wamz.