

Van: [redacted] J

Verzonden: 24-02-2022 11:53

Aan: [redacted] J [redacted] J

[redacted] J | [redacted] J [redacted] J

CC: [redacted] J [redacted] J

Onderwerp: N.a.v. gesprek 23-feb Jaren '50 wijk Moordrecht

Beste [redacted] J [redacted] J [redacted] J CC,

Dank voor het gesprek van gisteren.

Hoewel we naar mijn idee informeel een kop koffie zouden drinken om elkaar te leren kennen, zijn we gelijk de inhoud ingedoken, met focus op het alternatieve plan, WOB-verzoek en publicaties via mijn website behouddorpsgezichtmoordrecht.nl.

Even samenvattend/reflecterend wat we hebben besproken...

Ik heb u toegelicht hoe ik op basis van open overheidsinformatie van grootschalige topografie en adressen-gebouwen, ingewonnen/ bijgehouden door gemeenten, aangeleverd aan/beschikbaargesteld door Kadaster, toepas om met realistische maatvoering van grondvlakgeometrie, bruto-vloeroppervlakten (BVO) en gebruiksoppervlakten (GBO) een alternatief plan op te zetten.

Alternatieve plan zou volgens u uit balans zijn wat betreft driehoek programma-ruimte-kosten op het gebied van kosten. Parkeerplaatsen onder bebo's zou [redacted] K extra kosten, en drukt op begroting/is niet rendabel. [redacted] K voor wegen achter woningen zijn weg te strepen tegen twee ontsluitingswegen van parkeerkoffers in plan Mozaïek. Mozaïek is gebonden aan maximale sociale huurprijzen dus zit aan opbrengstenkant vast. Daarom zijn lagere bouwkosten essentieel... Alternatieve plan zou te duur zijn.

Thuis heb ik verder doorgerekend op basis van verhouding BVO (kosten) in alternatieve vs. Mozaïek plan. Totaal BVO's voor bouwlagen van bebo's en appartementencomplexen in alternatieve plan is ca. 87% ten opzichte van plan van Mozaïek; met forfaitair bedrag van EUR [redacted] K per m2 BVO bouwkosten voor appartementen/bebo's kom ik op zo'n EUR [redacted] K lagere bouwkosten in alternatieve plan ten opzichte van plan Mozaïek. Aftrek van [redacted] K euro voor 40 dure parkeerplekken geeft een voordeel van EUR [redacted] K met het alternatieve plan. Totaal GBO is ook nog eens hoger in alternatief plan. Berekening is een eerste vlotte inschatting; maar argument 'te duur'/kosten van alternatieve plan lijkt me voorlopig van tafel, of in ieder geval goed om onafhankelijk nader te laten onderzoeken.

U heeft nog kort gezocht naar argumenten om op basis van kwaliteit het alternatieve plan af te doen. Parkeren achter de woning via 'eigen toegangsweg' is de huidige situatie en kwaliteit dient getoetst te worden; spelen op de straten achter de bebo's in alternatieve plan is vergelijkbaar met spelen op de parkeerkoffers in plan Mozaïek. Niet genoemd gisteren, maar alternatieve plan biedt veel extra verblijfskwaliteit in de straten door brede/goede looproutes. En bovendien twee speelplekken, niet ten koste van publiek groen, waardoor algemene kwaliteit hoger is dan plan van Mozaïek. Ook extra publiek groen/boomspiegels op de parkeerkoffers in alternatieve plan houden rekening met hittestress en klimaatadaptatie/impactanalyse wateroverlast. Woongenot en dorpsgevoel van alternatieve plan vs plan Mozaïek zou naar mijn mening getoetst moeten worden met onafhankelijke experts en onder bewoners en omwonenden. Wij hebben in juni 2021 aan PL Mozaïek en PL Zuidplas het voorstel gedaan om dit gezamenlijk uit te voeren, maar -triviaal- Mozaïek Wonen had hier geen zin in.

Publicaties/blogs via website op inhoud plan zijn prima en houden gemeente/ambtenaren scherp. Publicaties/blogs via website over WOB-stukken zou ik mee moeten stoppen; confrontatie WOB-stukken en uitspraken wethouder zou wethouder publiekelijk schaden, en wethouder wordt een paar goede laatste afscheidsweken gegund. Confrontatie van bijvoorbeeld WOB-stuk plankaart 'over te rooien bomen' en veronderstelling dat beschermde bomen geroid zouden worden, wordt niet gewaardeerd door u. Hoewel ik goed nadenk over woordkeuzes ontstaat bij u het beeld dat de teksten anders gelezen worden, wat het imago van ambtenaren van gemeente Zuidplas zou schaden. Dit is verder niet getoetst/onderbouwd.

U zou het liefst zien dat het laatste WOB-verzoek wordt ingetrokken, omdat dit te veel tijd van uw projectassistentie claimt. Ik heb u aangegeven dat de WOB-stukken voor mij belangrijk zijn, omdat dit een goed beeld geeft van de planvorming door de tijd heen. Afspraken over verstrekken van informatie vanuit gemeente zijn niet op enige andere manier nagekomen/tot stand gekomen. Een gelijke informatiepositie is belangrijk voor mij om een eerlijke inspraak te kunnen plegen op ingrepen in mijn fysieke leefomgeving. Als u een voorstel voor een andere wijze van communiceren/informatievoorziening heeft, dan zie ik die graag tegemoet. Belangrijk dan om met elkaar goede afspraken te maken, en na te komen.

Mij is nadrukkelijk gevraagd wanneer ik tevreden ben/ophoud met... gaat het alleen om de woontoren van 7 bouwlagen op de rand van het rijksbeschermd gezicht; stop ik dan bij 5 bouwlagen, na advies RCE. Ik heb u geen eenduidig antwoord kunnen geven. Ik heb wel aangegeven dat het belangrijk is dat er een plan komt dat recht doet aan woongenot en dorpsgevoel van alle belanghebbenden. Ook bijvoorbeeld omwonenden West Ringdijk, kwetsbare bewoners van Vivere die nu nog genieten van zon op het terras, en van bewoners in de wijk die nu geen zicht hebben op terugkeer in de wijk.

Ik heb gepleit om alle belanghebbenden aan tafel te krijgen om zo open te communiceren, ieders belang op tafel te leggen, en uiteindelijk een beter plan voor iedereen te kunnen bereiken. U stelt binnen kaders te werken: college, raad en Mozaïek hebben een besluit genomen. Ik heb u er op gewezen dat deze besluiten geen besluiten zijn, omdat deze buiten de Awb om zijn genomen (o.m. bekendmaking): andere belanghebbenden hebben daarom niet eerder inspraak kunnen plegen op de plannen. Voortraject participatie heeft geen betekenis in formele procedure bestemmingsplan; belangenafweging cf. Awb dient daarin plaats te vinden.

We hadden nog uren kunnen doorpraten over het plan van Mozaïek, het alternatieve plan, WOB-verzoek, participatie, belangen etc. Er zijn geen toezeggingen gedaan over welk resultaat 'doorpraten' zou kunnen hebben. Er zijn geen toezeggingen gedaan dat u/gemeente zich gaat inspannen om mijn/omwonenden belangen in te brengen c.q. aan te dragen bij Mozaïek. We houden contact; hoe/wat is niet concreet gemaakt. Volgende keer koffie bij mij is helemaal prima; bij dezen de uitnodiging.

Graag uw reactie/reflectie.

Vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 10 februari 2022 10:43

Aan: [redacted] | [redacted]

Onderwerp: Kennismaking [redacted] en [redacted]

Tijd: woensdag 23 februari 2022 08:30-09:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Kamer 1.11, Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk aan de IJssel

Van: [redacted]

Verzonden: 24-02-2022 15:13

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: na commissie erfgoed

Ha [redacted]

Vanmorgen gesprek geweest met Dorp Stad en Land. Daarbij aanwezig, [redacted] van Mozaïek [redacted] en [redacted] van de commissie en ik.

Zij hebben met ons hun conclusies gedeeld. Dat schrijven ze nu op in een advies en dat hebben we binnen 2 weken. In mijn bewoordingen:

- Wettelijk gezien is geen advies nodig; het project bevindt zich buiten de grenzen van het rijksbeschermd dorpsgezicht,
- Het project heeft weinig tot geen impact op het rijksbeschermd dorpsgezicht,
- Ook de hoogbouw in het project niet,
- De commissie spreekt zich niet uit over de hoogte van het gebouw dat intussen van 7 naar 6 lagen is gebracht,
- De commissie zal adviseren om het project onder een hoger regime van welstand te brengen.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 03-08-2022 18:07

Aan: [redacted] | [redacted] [redacted]

Onderwerp:

wie	zienswijze nr	Regnr.	Datum ingekomen ? ?	Datum registratie	Datum poststuk	Indiener	Namens	T.a.v.
	³¹	122.002103	brief	18-7-2022	18-7-2022	15-7-2022	J & J J	

Adresregel 1	Adresregel 2	aantekeninge n	aanvulling acties	beantwoordi ng
--------------	--------------	-------------------	-------------------	-------------------

				J
--	--	--	--	---

Van: [redacted] [redacted] [redacted]

Verzonden: 20-06-2022 16:19

Aan: [redacted]

Onderwerp: nav inloop 29 juni belangenvereniging

Ha [redacted]

Ik heb afgestemd met Jan Willem Schuurman in het portefeuillehoudersoverleg. Daarbij waren ook zijn bestuursadviseur [redacted] en communicatiemanager [redacted] aanwezig. De reactie van Jan Willem was zoals ik verwacht had; wij gaan niet actief worden rond die 29 juni. We zitten nu in de procedure en het is aan bestuur en politiek om iets van het plan te vinden.

We kunnen ons wel voorstellen dat Mozaïek in actie komt. En zeker nu [redacted] [redacted] een plan bedacht heeft waarbij de huur 130,- naar beneden kan. Bijvoorbeeld met een open brief in de media.

[redacted] heeft overigens op 14 juni jl. een email aan de raad gestuurd over het afwijzen van de eerdere plannen. Zie bijlage.

Groet,

[redacted]

From: contact@behouddorpsgezichtmoordrecht.nl <contact@behoud
dorpsgezichtmoordrecht.nl>
Sent: Tuesday, June 14, 2022 10:41:46 PM
To: Raad
Cc: [redacted]
Subject: Inbreng van inwoners Zuidplas: "Professioneel afwijzen..."?!
Attachments: 50 er jaren buurt9 (geanonimiseerd) - gemarkeerd.pdf

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Vorig jaar zomer (6 juli 2021) is een motie inzake mijn alternatief plan voor de Jaren '50 wijk in de [raadsvergadering](#) besproken. De raad leek gecharmeerd met opmerkingen in de zin van:

'wij vinden dat er veel goede punten in zitten',
'wij zouden graag willen dat het tweede plan het huidige plan kan verrijken' en
'als er ruimte binnen de NvU is laat dat dan snel helder zijn'.

De motie om het plan te laten beoordelen heeft het niet gehaald: wethouder Hordijk had reeds toegezegd het alternatief plan "op zijn merites te laten beoordelen".

Tot mijn verbazing lees ik in het document in de bijlage dat ik van gemeente Zuidplas heb ontvangen: met wethouder en raad is het proces afgestemd van het "professioneel afwijzen" van het plan.

Nog vóór de beoordeling van het plan door stedenbouwkundige, nog vóór de raadsvergadering van 6 juli.

Heb ik 6 juli gekeken naar een toneelstukje? Was elke fractie/elk raadslid al volledig meegenomen in de afwijzing van het plan? Heeft het alternatief plan wel een eerlijke kans gekregen?

Nu loopt er een formele zienswijze procedure voor de Jaren '50 wijk: het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage, en eenieder mag er wat van vinden. Ik vind het belangrijk dat iedereen zijn zienswijze indient: positief of negatief. Alleen dan kan een eerlijke belangenafweging worden gemaakt. Maar wat is zo'n procedure waard als de gemeente toch al elke vorm van inbreng van inwoners "professioneel afwijst"?

Ik ben geschrokken van de reacties van ambtenaren onderling en daarmee de cultuur binnen gemeente Zuidplas. Hoe kan Zuidplas met deze mentaliteit een vijfde dorp realiseren?

Ik hoor graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
+31 [redacted]

contact@behouddorpsgezichtmoordrecht.nl
www.behouddorpsgezichtmoordrecht.nl

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 01-07-2021 13:42

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: 50 er jaren buurt

Beste [redacted]

Wat is mijn rol in het geheel nu?

Ik denk dat je met alles van [redacted] gestuurd heeft wel genoeg zou moeten hebben om aan te geven wat we van de inspanning van [redacted] vinden.

Ik onderschrijf wat [redacted] stelt en voel ook met hem mee want zijn professionaliteit dreigt/wordt ondermijnd.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]

Stedenbouwkundige

Cluster Ruimtelijk Beleid



gemeente
Zuidplas

T [redacted] M [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: donderdag 1 juli 2021 08:37

Aan: [redacted] [redacted] ; [redacted] [redacted] ; [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted]

Onderwerp: RE: Overleg inhoudelijke plannen jaren 50 wijk met de gemeente Zuidplas en Mozaïek

Prima [redacted] [redacted] dan een reactie waarom het alternatief geen goed plan is....

Maar toch nog even om het scherp te hebben...

Hoe het nu loopt klopt niet!!

Wij hebben niet gezegd dat er een ander plan moet komen om 2 lagen minder mogelijk te maken..

Wij willen 7 lagen, omdat het op deze plek ruimtelijk inpasbaar is en licht, lucht en ruimte aan het hele plan toevoegd.

Als de conclusie van de Raad anders was geweest, hadden we dat binnen het plan moeten gaan bestuderen hoe e.e.a op een andere manier evt. vorm kan krijgen met 6 woningen op een andere plek.

Maar dat is de situatie niet....

Stel dat men met een *goed* plan was gekomen zonder 7 lagen, dan hadden we dat toch ook niet gaan doen...

Of wel? maar dan moeten we dat zelf ontwerpen...

From: [redacted] [redacted]

Sent: donderdag 1 juli 2021 08:35

To: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

Cc: [redacted] [redacted]

Subject: FW: Overleg inhoudelijke plannen jaren 50 wijk met de gemeente Zuidplas en Mozaïek

Hallo [redacted] [redacted] en [redacted]

Deze vragen zie hieronder gaan we kort, zakelijk en ondubbelzinnig beantwoorden voor midden volgende week.

[redacted] maakt er een memo van en ik maak daar ook weer een raadsinformatiebrief van voor de raad.

Het zal zeker niet zo zijn dat we het "plan" van deze [redacted] gaan gebruiken voor onze plannen. Professioneel afwijzen dus en dat is volgens mij eenvoudig want er mankeert heel veel aan. Dit proces is zo ook afgesproken met [redacted] en de raad.

Groeten, succes! [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Senior Projectleider Gebiedsontwikkeling en Planeconomie



T 0180 - 330 300

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: maandag 21 juni 2021 11:23

Aan: [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted]

CC: projectbureau [redacted]

Onderwerp: RE: Overleg inhoudelijke plannen jaren 50 wijk met de gemeente Zuidplas en Mozaïek

Beste [redacted] [redacted]

Naar aanleiding van het gesprek van afgelopen woensdag:

1) Stuur ik bij dezen mijn alternatief plan voor de Jaren '50 wijk Moordrecht.

<https://behouddorpsgezichtmoordrecht.nl/analyse/alternatief-plan-jaren-50-wijk-moordrecht/>

Zoals aangeboden tijdens het gesprek zal [redacted] de gemeentelijke stedenbouwkundige naar mijn alternatief plan laten kijken. Ik hoor graag de goede punten en verbeterpunten op dit plan.

[redacted] [redacted] en [redacted]

2) Ik zou graag met [redacted] de mening onder bewoners en omwonenden van het plan van Mozaïek Wonen en mijn alternatief plan willen peilen. Ik hoor graag de reactie van [redacted] op deze uitnodiging. [redacted]

3) Bij dezen ook de link naar de peiling onder omwonenden over de participatie: <https://behouddorpsgezichtmoordrecht.nl/actueel/resultaat-peiling-omwonenden-jaren-50-wijk-moordrecht/>. In dit overzicht heb ik niet de reacties op de hoogbouw opgenomen. Mocht daar interesse in zijn, dan hoor ik het graag. **Nemen we voor kennisgeving aan en vergelijken we met onze uitnodigingenlijst.**

4) Voorts hadden we afgesproken dat de vragen inzake het rijksbeschermd dorpsgezicht in de planvorming schriftelijk door mij gesteld zouden worden.

Aan de stedenbouwkundige inzake het stedenbouwkundige plan:

1) Is bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met het rijksbeschermd dorpsgezicht?

2) Zo ja, op welke manier? Zo nee, waarom niet? [redacted] en [redacted]

Aan de gemeente Zuidplas inzake het (ontwerp)bestemmingsplan:

1) Wordt bij het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan rekening gehouden met het rijksbeschermd dorpsgezicht?

2) Zo ja, op welke manier? Zo nee, waarom niet? [redacted]

De contour van het rijksbeschermd dorpsgezicht van Moordrecht in relatie tot de geplande hoogbouw van 7 bouwlagen heb ik opgenomen in de veelgestelde vragen op mijn website:

<https://behouddorpsgezichtmoordrecht.nl/veelgestelde-vragen/#88fe4f26>

Ook wil ik de analyse over hoogbouw langs rijksbeschermd dorpsgezichten delen, waarin de conclusie is dat zoveel hoogbouw zo dicht langs een rijksbeschermd dorpsgezicht in zo'n klein dorp als Moordrecht de afgelopen 20 jaar niet is voorgekomen in Nederland:

<https://behouddorpsgezichtmoordrecht.nl/analyse/bouwen-langs-de-rand-van-een-rijksbeschermd-dorpsgezicht-in-nederland/>

5) Tenslotte doe ik nogmaals een oproep aan gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen om samen met alle belanghebbenden te werken aan een beter plan. Hoewel Mozaïek Wonen heeft gezegd niet open te staan voor alternatieven, denk ik dat de extra tijd die we samen besteden aan een beter alternatief voor alle belanghebbenden, terugwinnen bij de besluitvorming rond bestemmingsplan en omgevingsvergunningen. Ik hoor graag de reactie van gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen op deze oproep. [redacted] EN [redacted]

<https://behouddorpsgezichtmoordrecht.nl/actueel/wij-willen-samen-werken-aan-een-beter-plan/>

Ik hoor graag jullie reactie.

Lukt dat binnen twee weken?

Alvast dank.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [Redacted] Namens [Redacted]

Verzonden: woensdag 19 mei 2021 12:15

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Overleg inhoudelijke plannen jaren 50 wijk met de gemeente Zuidplas en Mozaïek

Tijd: woensdag 16 juni 2021 10:00-11:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Zoom - zie link en inlog onder

Beste allemaal,

Bijgaand het vergaderverzoek met [Redacted] op woensdag 16 juni a.s.

Zoom gegevens:

Time: Jun 16, 2021 10:00 AM Amsterdam

Join Zoom Meeting

<https://zuidplas-ictgouweijssel.zoom.us/j/97929657595?pwd=WDBLUEpGRjcwektOYXR2YkNLTzF0dz09>

Meeting ID: 979 2965 7595

Passcode: 331397

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Email Disclaimer](#)

Van: [redacted]

Verzonden: 21-10-2022 17:45

Aan: [redacted]

Onderwerp: neem contact op met [redacted]

Ha [redacted]

Ik heb je gebeld en geappt. Dan nu nog een email:

Ik kreeg berichten van [redacted] en [redacted] dat de stukken niet compleet zijn.

[redacted] stelt dat de bestemmingsplanstukken en de nota van beantwoording ontbreken. Zij is vanavond beschikbaar. Kun je haar bellen [redacted]

Groet,

[redacted]



Legenda

- Plangebied

Enkelbestemmingen

- Groen
- Tuin
- Verkeer - Verblijf
- Wonen

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 3

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan:		Get.: BraGIS bv	Datum: 18-01-2022
Schielandstraat eo Moordrecht Gemeente Zuidplas		Formaat: A2	Schaal: 1:1000
Status: voorontwerp		Tekeningnummer: NL.IMRO.1892.BPSchielandstraat-VO01	
		Noordpijl	

Van: [REDACTED] J

Verzonden: 03-11-2022 23:15

Aan: Jan Willem Schuurman (Wethouder) <J.Schuurman@zuidplas.nl>

Onderwerp: Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 50er jaren buurt

Beste Jan Willem,

15 november staat de PC Ruimte ingepland met op de agenda het Raadsvoorstel t.b.v. het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 50er jaren buurt.

Zoals je weet heb ook ik namens Sanare een zienswijze ingediend. Daarom heb ik met belangstelling de Nota beantwoording Zienswijzen doorgenomen. Dit doornemend voel ik mij genoodzaakt je twee zaken onder de aandacht te brengen en zal dat beknopt doen.

Goed om te lezen dat er nog een detailstudie heeft plaatsgevonden in augustus naar de schaduwwerking. Deze zou mij gerust moeten stellen. Het lijkt immers mee te vallen qua schaduwwerking. Wat ik wel zorgelijk vind is dat hierbij wordt uitgegaan van een 20 m hoog gebouw, terwijl de mogelijkheid bestaat om hier met 10% (binnenplans) van af te wijken. Dat betekent dat Mozaïek gewoon 22 m hoog kan bouwen in praktijk, en deze 2 meter meer betekent voor ons toch een uur meer schaduw 's avonds. Klopt deze aanname? Dus in hoeverre worden wij in deze toch een beetje zand in de ogen gestrooid? Ben benieuwd hoe jij dit ziet.

Het tweede punt is de volgende. Deze betreft mijn bezwaar tegen de hoogbouw als gezichtsbepalende objecten die naar mijn idee de dorpse sfeer zullen aantasten. Ik heb in juni dit jaar het aanbod gehad van een inwoner van Moordrecht, werkzaam bij Echo Urban Design, landschapsarchitecten in Rotterdam, om op basis van de Nota van uitgangspunten te onderzoeken of er alternatieven mogelijk zijn ter verbetering van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Deze professional heeft een aantal alternatieven ontwikkeld welke ik mee heb gestuurd bij mijn zienswijze. Ik zie in de nota van beantwoording R30 , pag. 24, slechts 2 zinnen en die verwijzen niet naar het door mij ingebrachte plan. Er wordt inhoudelijk niet ingegaan op deze alternatieven.

Dat vind ik geen recht doen aan onze inspanningen om voor Moordrecht en de toekomstige bewoners een nog beter plan te ontwikkelen.

Daarom sluit ik het plan bij. Mogelijk heb jij het niet onder ogen gekregen.

Zonder te tornen aan de uitgangspunten kan een wijk worden gebouwd met groene leefstraten waar de auto te gast is, met daarmee een verbeterde veiligheid.

Parkeerplaatsen verdwijnen uit het straatbeeld door open overdekt parkeren onder de appartementen en in hoven tussen de rijen woningen;

Er komt meer openbare speelruimte;

Er kunnen 184 woningen worden gerealiseerd zonder hoogbouw > 4 woonlagen.

Met het bijstellen van de parkeernorm op 1,4, dat veel beter past bij een wijk met alleen sociale huurwoningen, zou een nog meer duurzame wijk kunnen worden gerealiseerd.

Ik ben ervan overtuigd dat als de hoogbouw kan worden voorkomen, bewoners niet in beroep zullen gaan, en daarmee wordt belangrijke tijd gewonnen. De uitspraak van de RvS inzake stikstof vrijstelling voor bouwactiviteiten betekent helaas dat er vertraging wordt opgelopen. Ik zou een pleidooi willen houden om die tijd te benutten om te onderzoeken of we tot een meer gedragen en duurzaam plan kunnen komen zodat een traject bij de RvS niet tot nog meer vertraging zal leiden.

Met vriendelijke groet,

J

Bestuurder Sanare Zorg & Welzijn



VIVERE
VERZORGD
WONEN


Sanare
ZORG & WELZIJN

www.viverewonen.nl www.sanare.nl

Westeinde 1

2841 BN Moordrecht

Tel.

J



Moordrecht - Jaren 50 wijk

Uitgangspunten – Gemeente Zuidplas (december 2020):

- Minimaal 184 woningen, waarvan tenminste 46 eengezinswoningen en een groot deel levensloopbestendig (bij voorkeur zoveel mogelijk grondgebonden).
- Oppervlakte van eengezinswoningen 90-95m² en appartementen 70-75m².
- Minimaal parkeernorm 1.6, dus > 294 parkeerplekken bij 184 woningen.
- Structuur wegen en verkaveling blijft gelijk.
- Hoge trafo (Koningin Julianastraat 59) blijft staan.

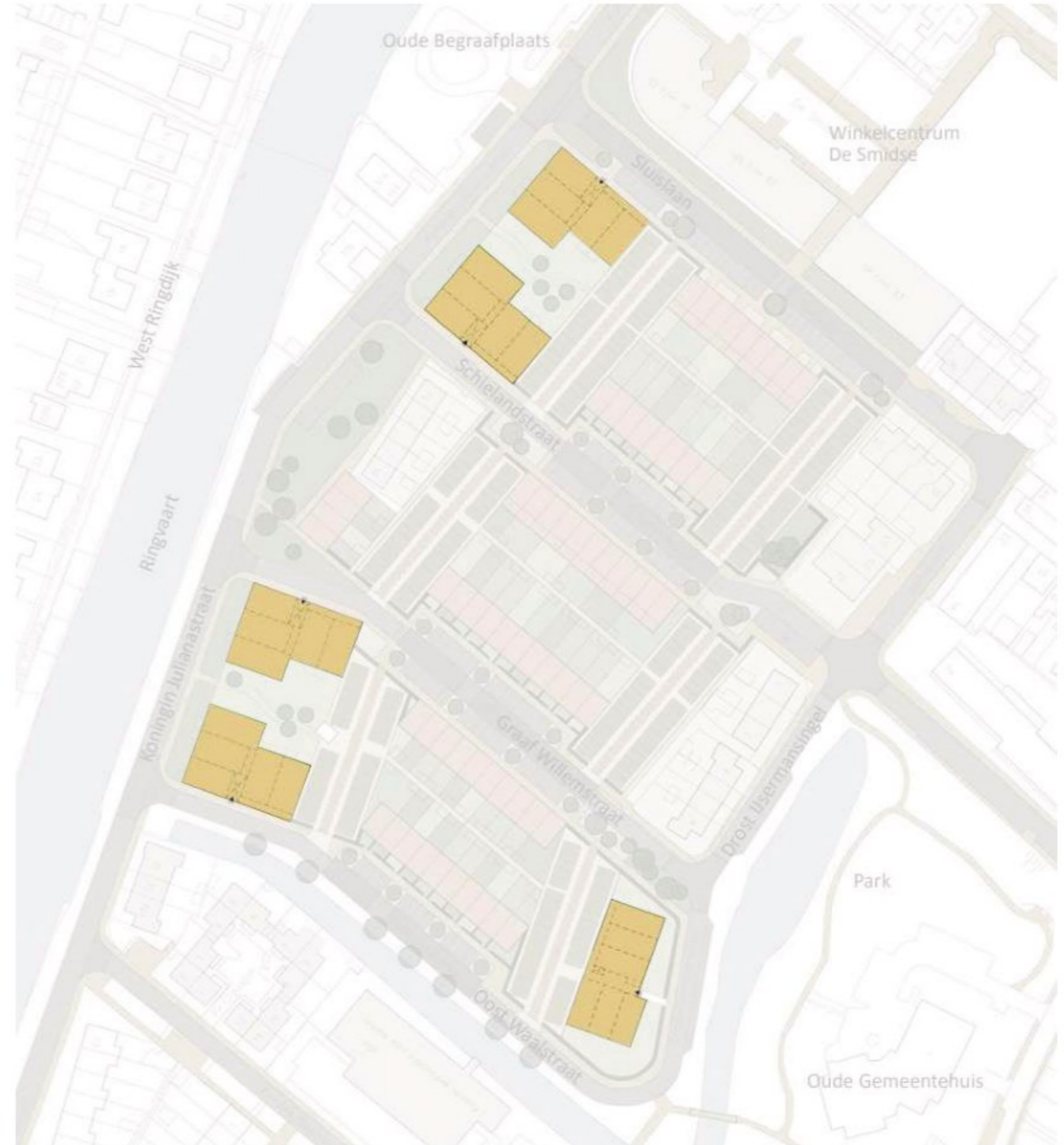
Huidig ontwerp

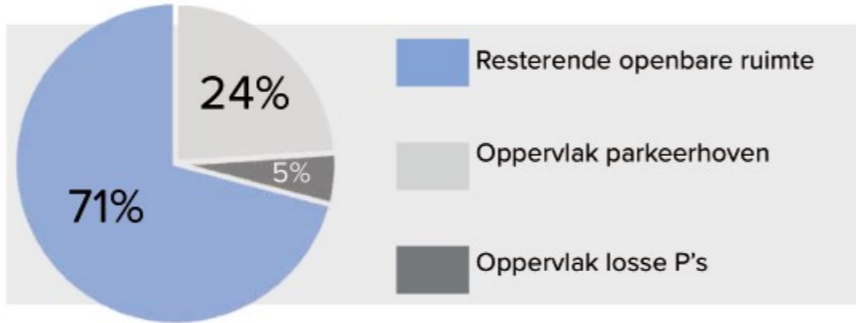
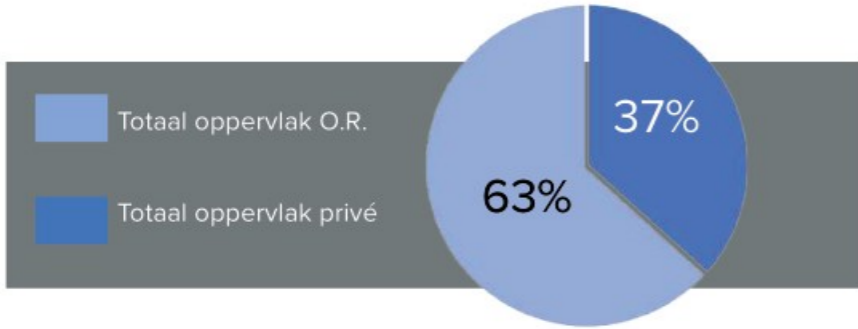
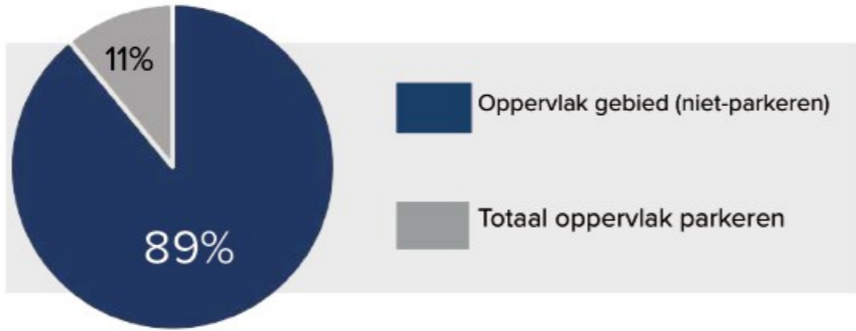


Bezwaren/verbeterpunten

- Veel hoogbouw, ten koste van het dorpse landelijke karakter
- Meer kleine appartementen voor een beperkte doelgroep
- Maar liefst zes bouwlagen hoog langs het rijksbeschermd park, maar ook vier appartementencomplexen van 4/5 bouwlagen langs het kanaal
- Onveilige looproutes, en geen ruimte voor spelen op straat
- Meer geluidsbelasting op gevels, geen oplossing

Bezwaren huidig ontwerp





Huidig ontwerp

Huidig ontwerp



Parkeernorm:
297 parkeerplaatsen
 $297/184 = 1.61$

184 woningen
Min. 46 eengezinswoningen

6 lagen, incl. pet

- Huidige parkeernorm: 1.6 maal n woningen
- **Blok 1:** 64 woningen - 102 parkeerplaatsen
--> Parkeernorm: **1.6**
- **Blok 2:** 31 woningen - 102 parkeerplaatsen
--> Parkeernorm: **3.2**
- **Blok 3:** 89 woningen - 93 parkeerplaatsen
--> Parkeernorm: **1.04**
- **Totaal:** 184 woningen
Parkeerplaatsen: 297
Parkeernorm: 1.6

Huidig ontwerp

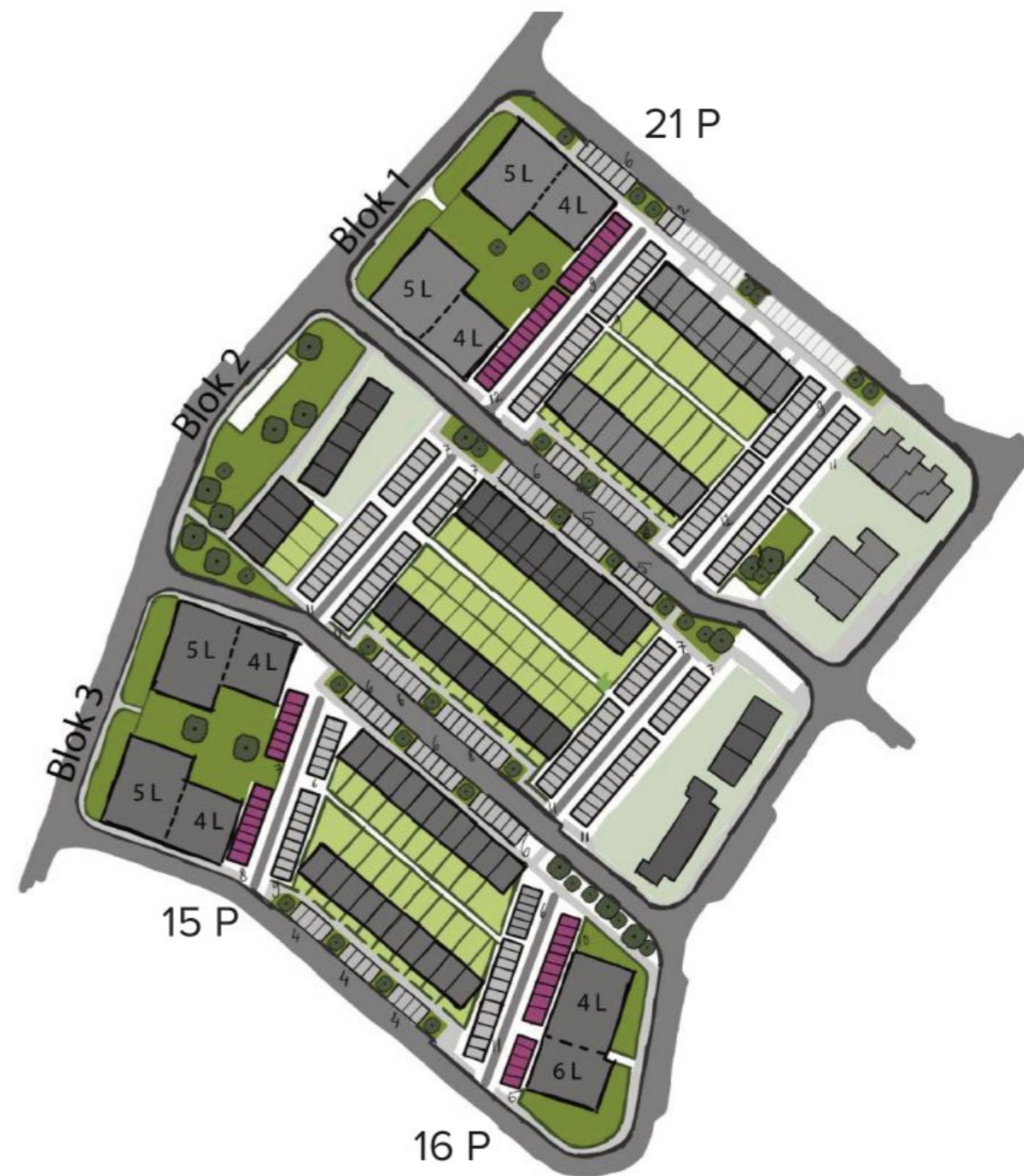
Parkeren



- Knellende parkeerplaatsen uitgelicht
- Ruimte vrijmaken voor uitbreiding hoogbouw in oppervlak
- 52 parkeerplaatsen

Huidig ontwerp

Parkeren





Lagen verplaatsen

Alternatie variant 0





Referenties

Alternatieve variant 1

Knellende parkeerplaatsen verwijderen

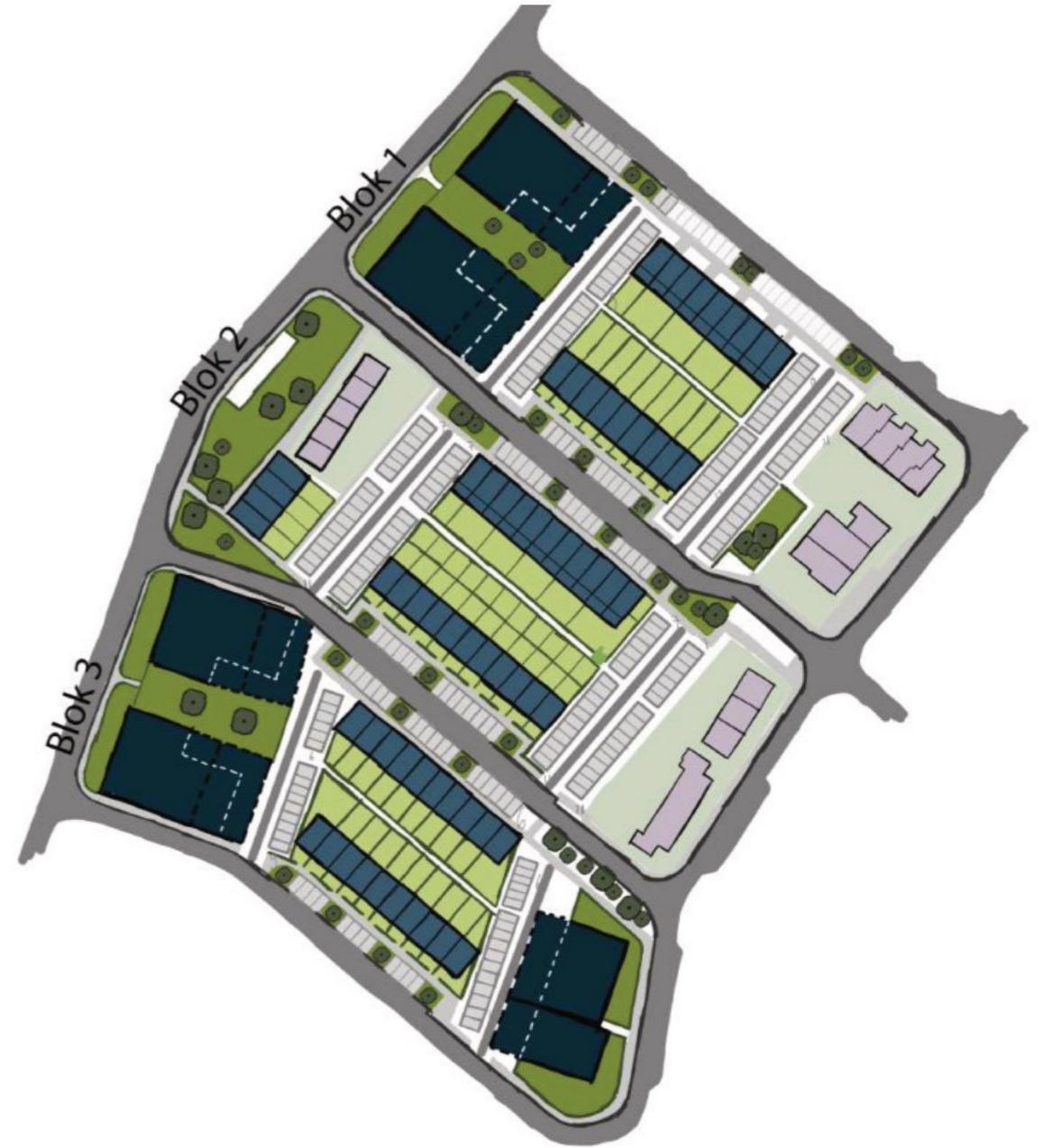
- 52 plekken direct naast hoogbouw verwijderen

Alternatieve parkeernomen:

- Aantal parkeerplaatsen alternatieve variant: **245 plekken**
- $245/184 =$ parkeernorm **1.33**
- Parkeernorm 1.2 --> 221 parkeerplekken (wordt behaald)
- Parkeernorm 1.4 --> 258 parkeerplekken (wordt net niet behaald)
- Parkeernorm 1.6 --> 297 parkeerplekken (wordt **niet** behaald)

Lagere parkeernorm

Alternatieve variant 1



Extra parkeerplaatsen toevoegen:

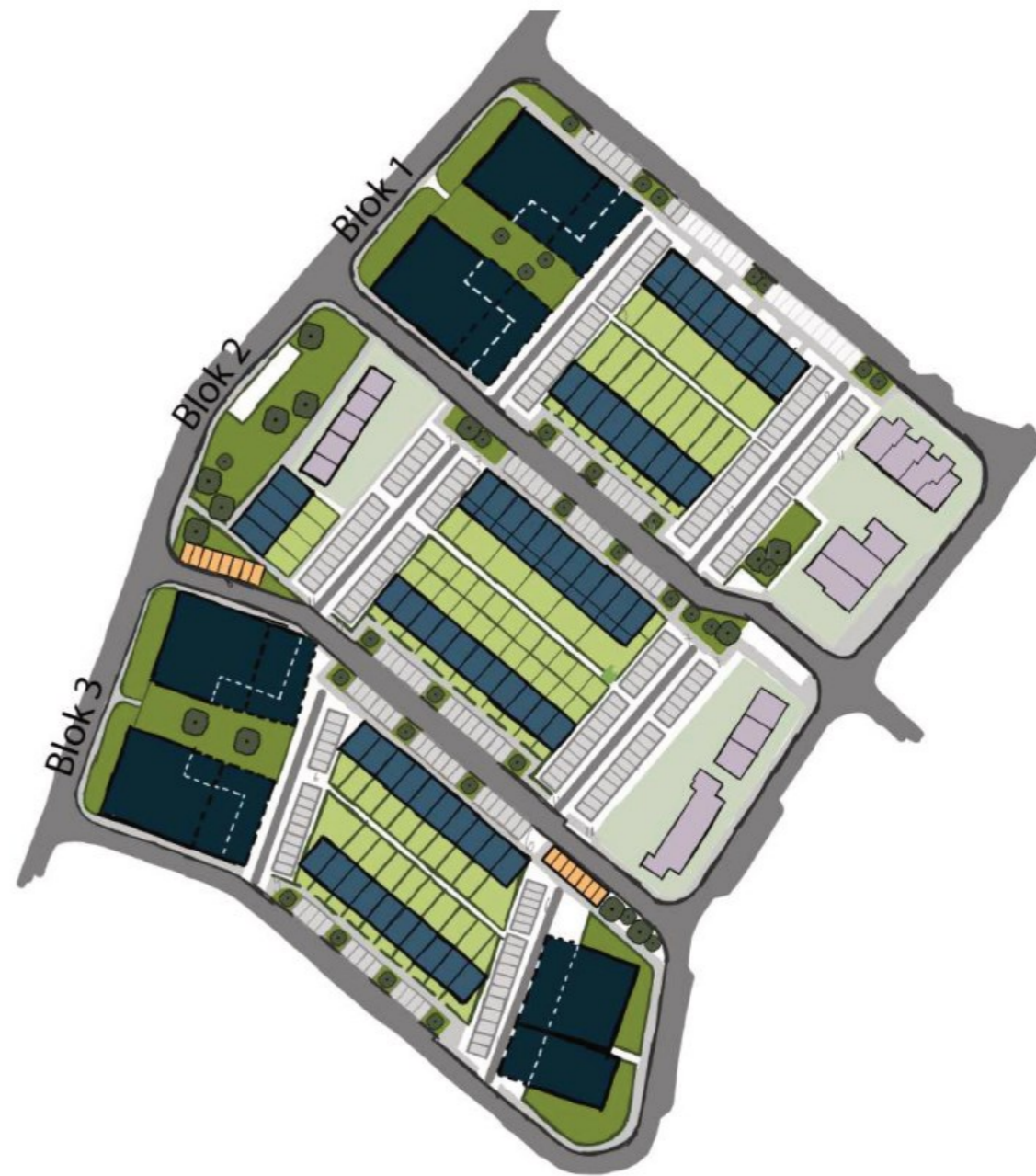
- 15 extra parkeerplaatsen in overige ruimte

Alternatieve parkeernomen:

- Aantal parkeerplaatsen alternatieve variant:
260 plekken
- $260/184 =$ parkeernorm **1.41**
- Parkeernorm 1.2 --> 221 parkeerplekken
(wordt behaald)
- Parkeernorm 1.4 --> 258 parkeerplekken
(wordt behaald)
- Parkeernorm 1.6 --> 297 parkeerplekken

Lagere parkeernorm

Alternatieve variant 1





Referenties

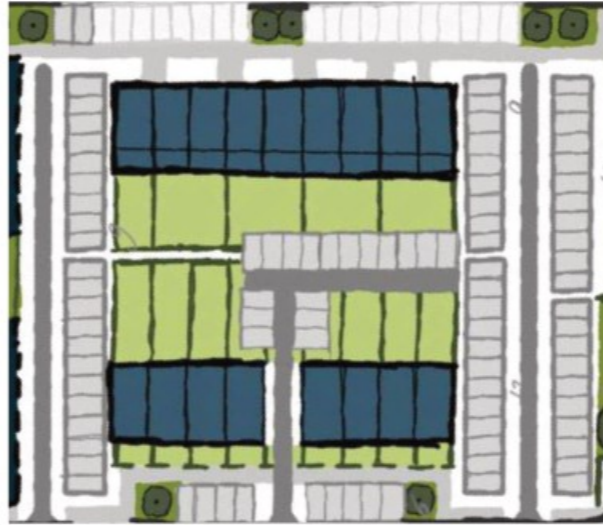
Alternatieve variant 1

Huidig ontwerp tuinen



102 parkeerplaatsen

Optie tuin parkeerhof



112 parkeerplaatsen

Optie tuin parkeerrijen
(+ parkeren onder woning)



154 parkeerplaatsen (incl. parkeren onder woning)
112 parkeerplaatsen (zonder parkeren onder woning)

Nieuwe indeling achtertuinen Alternatieve variant 2

Alternatieve indeling achtertuinen

- Parkeerhoven tussen de achtertuinen
- 3 rijtjeswoningen opofferen
- De 52 parkeerplaatsen hersteld

Parkeerhoven achtertuinen

Alternatieve variant 2



Alternatieve indeling achtertuinen

- Parkeerrijen tussen achtertuinen
- 1 rijtjeswoning opofferen per blok
- Parkeernorm 1.6 blijft gehanteerd

Parkeerhoven achtertuinen

Alternatieve variant 2





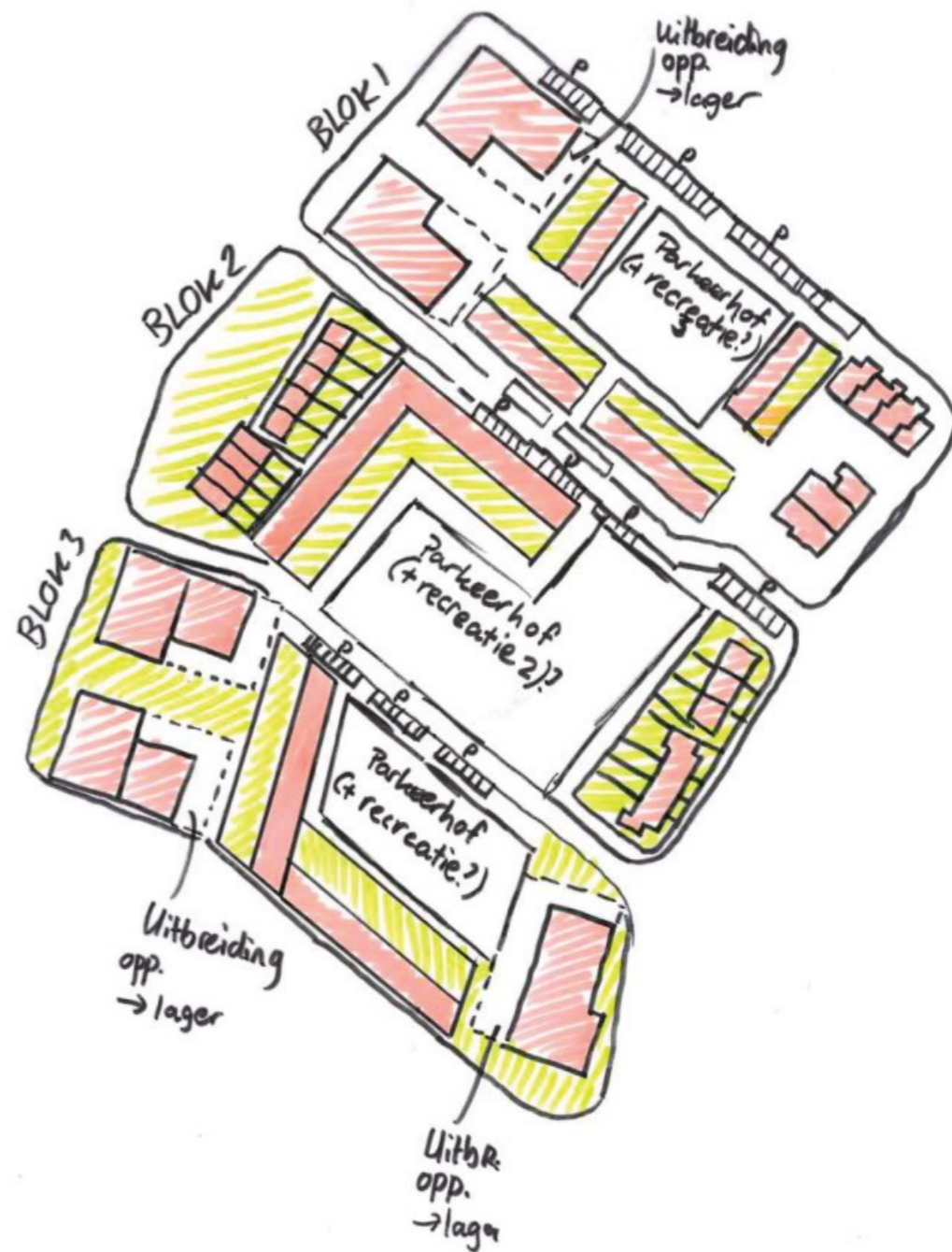
Referenties

Alternatieve variant 2

- Geconcentreerd parkeren
- Parkeerhoven (in combinatie met groen en/of recreatie)
- Rijtjeswoningen opendraaien

Parkeren centreren

Alternatieve variant 3



Alternatief ontwerp - parkeerhoven

- Parkeernorm 1.6 zorgt voor grootschalige parkeerplaatsen
- Blok 1: 120 P
Blok 2: 110 P
Blok 3: 74 P
_____ +
302 P
- Duidelijk hoeveel oppervlak parkeren daadwerkelijk inneemt

Parkeren centreren

Alternatieve variant 3

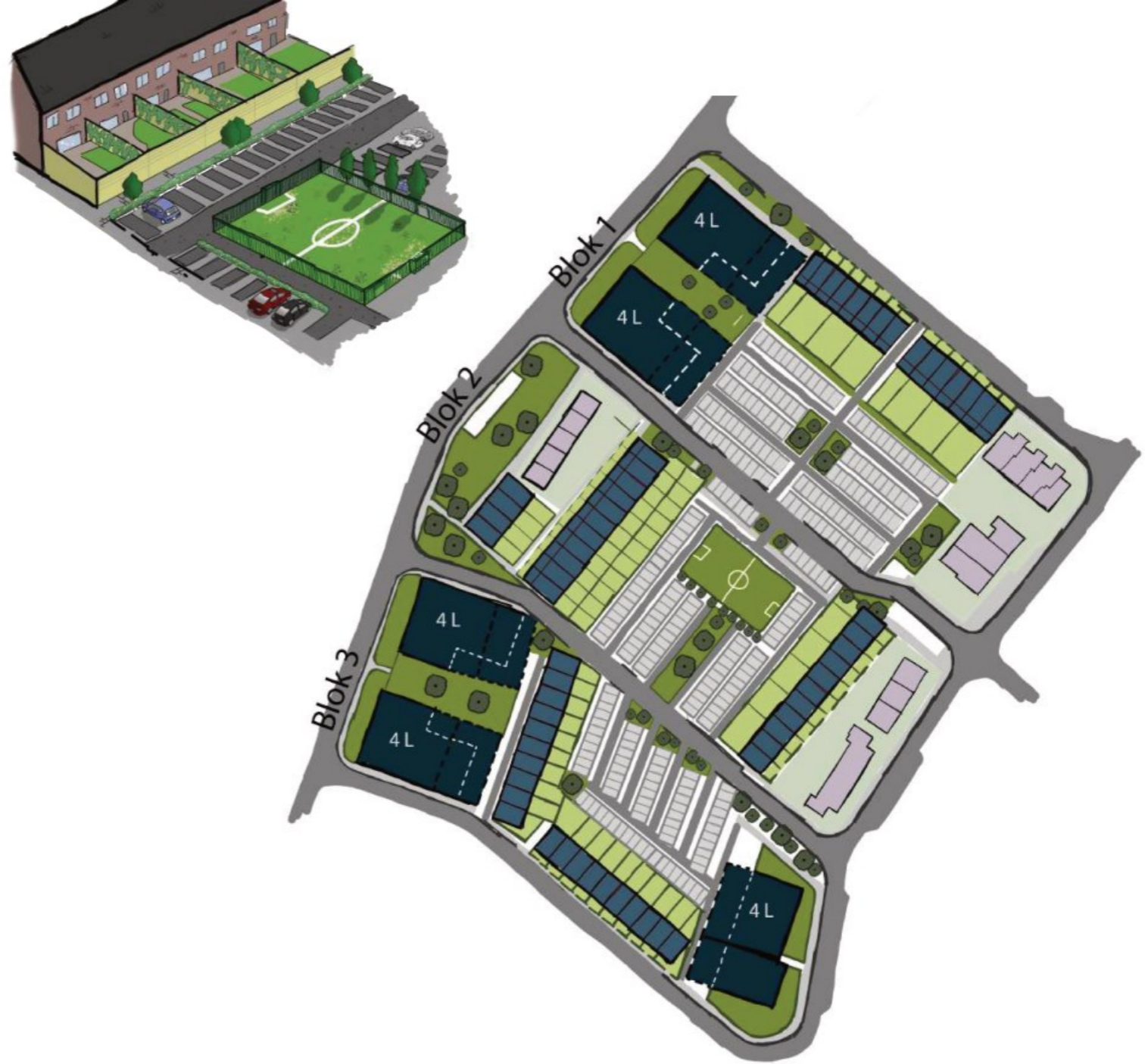


Alternatief ontwerp - parkeerhoven

- Parkeernorm 1.4 biedt ruimte voor meer groen en recreatief programma
 - Sportveldje
 - Groene interventies
 - Meer bomen

Parkeren centreren

Alternatieve variant 3



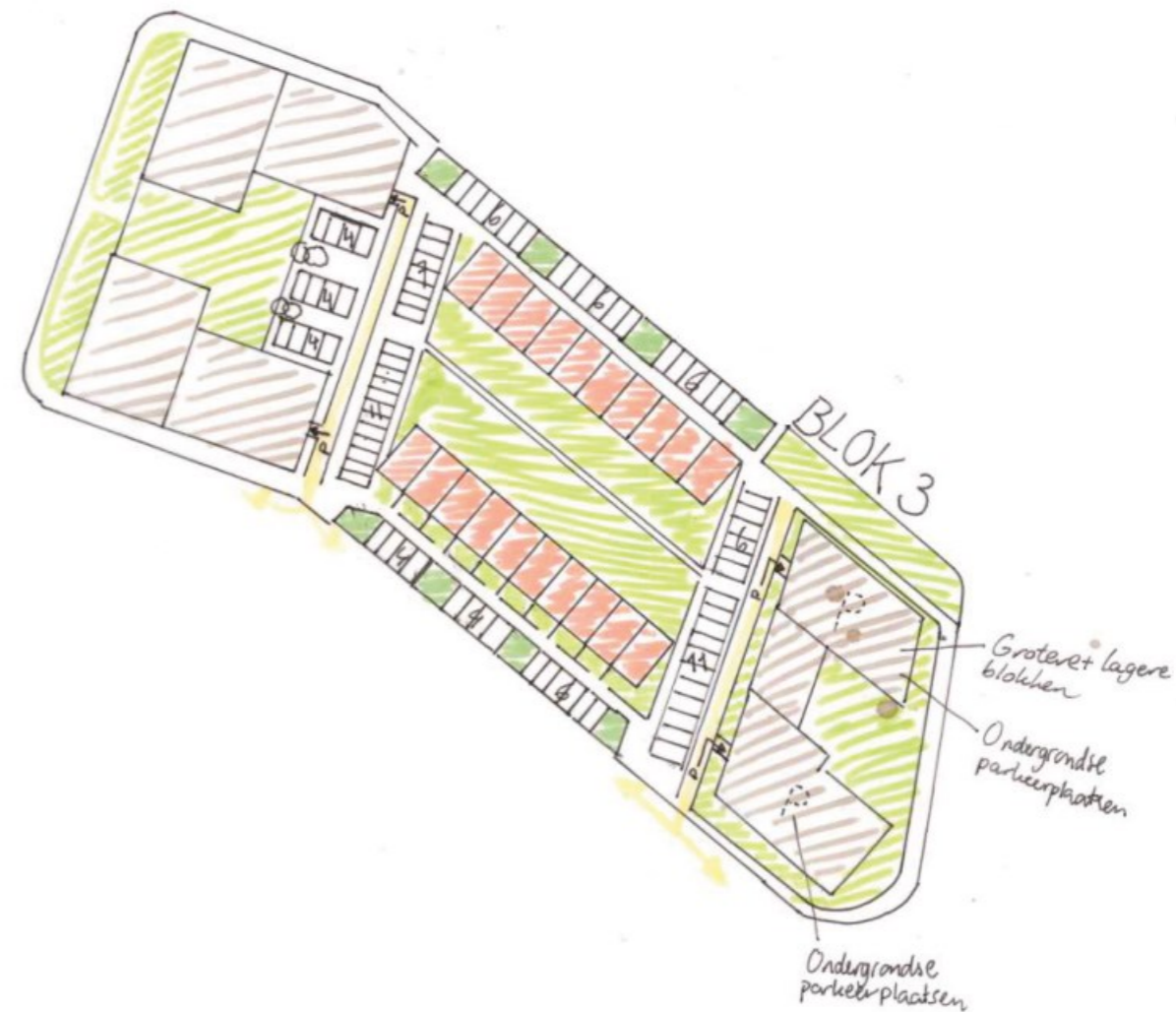


Referenties

Alternatieve variant 3

- Ondergrondse parkeerplaatsen onder appartementencomplexen
- Minder parkeerplaatsen op straatniveau --> biedt ruimte aan uitbreiding appartementencomplex oppervlak --> minder hoog

Parkeeroplossingen onder gebouwen Alternatieve variant 4



- Ondergrondse parkeerplaatsen onder appartementencomplexen
- Minder parkeerplaatsen op straatniveau --> biedt ruimte aan uitbreiding appartementencomplex oppervlak --> minder hoog

Parkeeroplossingen onder gebouwen Alternatieve variant 4

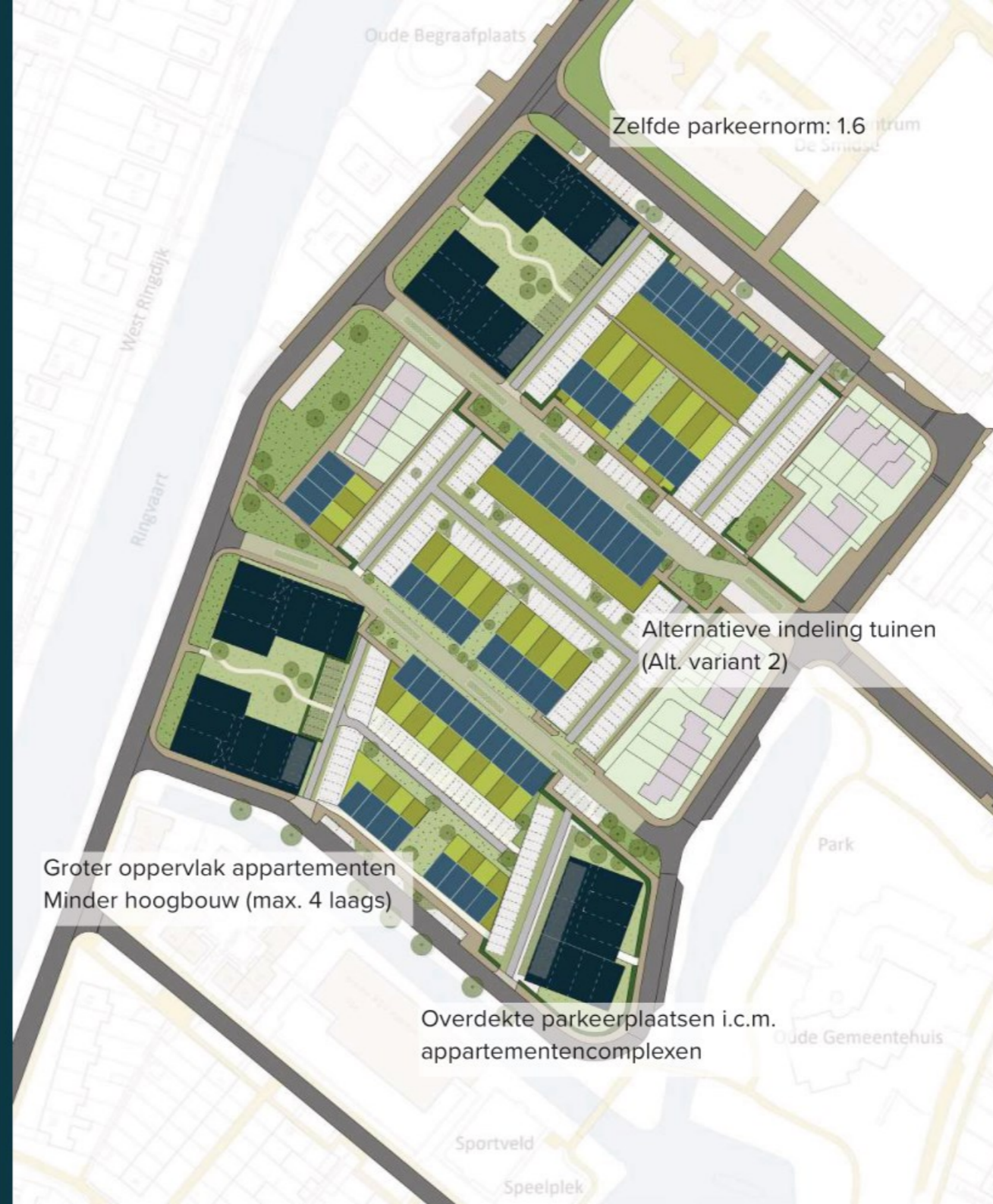


Parkeeroplossingen onder appartementen



Overdekt parkeren

Referenties



Groter oppervlak appartementen
Minder hoogbouw (max. 4 laags)

Alternatieve indeling tuinen
(Alt. variant 2)

Overdekte parkeerplaatsen i.c.m.
appartementencomplexen

Moordrecht - Jaren 50 wijk Alternatief ontwerp

Blok 1:

Appartementen -

Gebouw 1A: $(5 \times 4 \text{ laags}) + (1 \times 3 \text{ laags}) = 23$

Gebouw 1B: $(5 \times 4 \text{ laags}) + (1 \times 3 \text{ laags}) = 23$

Rijwoningen -

Rijwoningen: 17

Blok 2:

Rijwoningen -

Rijwoningen: 25

Blok 3:

Appartementen -

Gebouw 3A: $(6 \times 4 \text{ laags}) = 24$

Gebouw 3B: $(5 \times 4 \text{ laags}) + (1 \times 3 \text{ laags}) = 23$

Gebouw 3C: $(6 \times 4 \text{ laags}) + (3 \times 3 \text{ laags}) = 33$

Rijwoningen -

Rijwoningen: 18

Totaal:

Appartementen: 126

Rijwoningen: 60

Kwantificatie wonen

Alternatief ontwerp



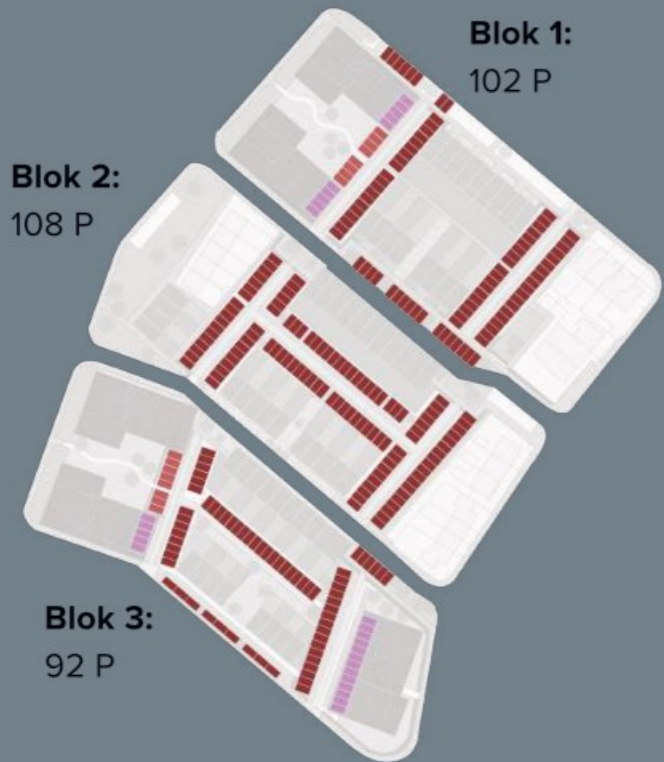
Blok 1:
46 appartementen
17 rijwoningen

Blok 2:
25 rijwoningen

Blok 3:
80 appartementen
18 rijwoningen

Kwantificatie parkeren Alternatief ontwerp





Totaal parkeren:

302 parkeerplaatsen

Parkeernorm: $302/186 = 1.62$

Kwantificatie parkeren
Alternatief ontwerp



Alternatief ontwerp - max 4 laags hoogbouw Alternatief ontwerp

Moordrecht -
14 juli 2022



Open overdekt
parkeren



Parkeerhof tussen
rijwoningen



Grasbeton parkeerplaatsen -
ruimte voor bomen



Groene leefstraat
(auto te gast)



Groene leefstraten

Referenties

Moordrecht -
14 juli 2022



Groene parkeeroplossingen

Referenties

ECHO

Van: [redacted] J

Verzonden: 26-10-2022 15:53

Aan: [redacted] J

Onderwerp: Nota van beantwoording zienswijzen BP 50er jaren buurt_A22.002072 (1) (1) (1)

[redacted] J

Ik heb het hele stuk doorgenomen, verbeterd en aangepast.. Ik moet alleen nu nog sanare er in zetten. Wil jij dit alvast lezen en zonodig aanpassingen doen.

Groet

[redacted] J

**NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN (EN WIJZIGING)
Bestemmingsplan '50er jaren buurt'**

GEMEENTE ZUIDPLAS 29 november 2022



Inhoud

1. INLEIDING..... 6

2. NOTA VAN BEANTWOORDING..... 7

 2.1 Reacties ingediende zienswijzen..... 7

 R1 - particulier..... 7

 R2 - particulier..... 7

 R3 - particulier..... 8

 R4 - particulier..... 9

 R5 - particulier..... 9

 R6 - particulier..... 10

 R7 – particulier..... 11

 R8 – particulier..... 12

 R9 – particulier..... 12

 R10 – particulier..... 13

 R11 – particulier..... 14

 R12 – particulier..... 14

 R13 – particulier..... 14

 R14 – particulier..... 15

 R15 – particulier..... 15

 R16– particulier..... 15

 R17– particulier..... 16

 R18– particulier..... 16

 R19– particulier..... 17

 R20– particulier..... 17

 R21– particulier..... 17

 R22– particulier..... 18

 R23– particulier..... 18

R24 – belangen vereniging Jaren '50 wijk moordrecht.....	19
R25– particulier.....	21
R26– particulier.....	22
R27– particulier.....	22
R28– particulier.....	23
R29– particulier.....	24
R30– Sanare zorg en welzijn.....	24
R31 – Particulier.....	25
R32– particulier.....	33
R33– particulier.....	34
R34– particulier.....	35
R35 – Behoud dorpsgezicht Moordrecht.....	35
R36– particulier.....	36
R37– particulier.....	36
R38– particulier.....	37
R39– particulier.....	37
R40– particulier.....	38
R41– particulier.....	38
R42– particulier.....	39
R43– particulier.....	39
R44– particulier.....	39
R45– particulier.....	40
R46– particulier.....	40
R47– particulier.....	41
R48– particulier.....	41
R49– particulier.....	42
R50– particulier.....	42

R51– particulier.....	43
R52– particulier.....	43
R53– particulier.....	43
R54– particulier.....	44
R55– particulier.....	44
R56– particulier.....	45
R57– particulier.....	45
R58– particulier.....	45
R59– particulier.....	46
R60– particulier.....	46
R61– particulier.....	47
R62– particulier.....	47
R63– particulier.....	47
R64– particulier.....	48
R65– particulier.....	48
R66– particulier.....	49
R67– particulier.....	49
R68 – VVE Dorpskern Moordrecht I, II en III.....	50
R69– particulier.....	50
R70– particulier.....	51
R71– particulier.....	52
R72– particulier.....	52
R73– particulier.....	52
R74 – Milieuvereniging Zuidplas.....	53
R75– particulier.....	54
R76– particulier.....	54
R77- particulier.....	54

R78– particulier.....	55
R79– particulier.....	55
R80– particulier.....	56
R81– particulier.....	56
R82– particulier.....	57
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	60

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan '50er jaren buurt' met ingang van donderdag 9 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het Klantcontactcentrum van de gemeente Zuidplas, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode kon eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3:16 lid 3, juncto 6:9 (en 6:10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6:9 Awb regelt, dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Deze regels over bezwaar- en beroepschriften zijn van overeenkomstige toepassing op zienswijzen.

Zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn 82 zienswijzen ingediend. De zienswijzen met de nummers R1 tot en met R82 zijn voor het einde van de ter inzage termijn binnengekomen en zijn daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van de voorliggende nota zijn de ingediende zienswijzen samengevat, waarbij deze deels zijn samengevoegd, omdat zij geheel of gedeeltelijk dezelfde zienswijzen inbrachten. Tevens is de reactie van gemeentewege hierop opgenomen, alsmede of het leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Per reclamant zijn opgenomen:

- Nummer zienswijze van de reclamant.
- Datum van indiening en datum van registratie.
- Samenvatting van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een nummer gekregen).
- Reactie van gemeentewege.
- Conclusie waarin per zienswijze is aangegeven of deze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning.

Onderdelen van de ingediende zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus geheel beoordeeld.

Tot slot is een overzicht van wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen, alsmede een overzicht van ambtshalve wijzigingen.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R1 - particulier	I22001970	4-7-2022	6-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>1. Is tevreden met het plan omdat er mooie duurzame woningen komen.</p> <p>2. Echter, de hoogbouw past niet in de dorpskern.</p> <p>Thans is maximaal 5 lagen toegestaan met de smalle kant naar het kanaal. Volgens het plan worden er nu complexen gemaakt die een kwartslag gedraaid zijn en die hoger mogen worden. Hierdoor ontstaat als het ware een grote muur die het uitzicht aantast en waardoor er inkijk in de tuin en woning mogelijk wordt.</p> <p>Stelt een andere positionering en verlaging van de appartementencomplexen voor.</p> <p>waardoor er inkijk in de tuin en woning mogelijk wordt.</p> <p>Stelt een andere positionering en verlaging van de appartementencomplexen voor.</p>	<p>1. wij hebben kennisgenomen van deze positieve reactie op het bestemmingsplan</p> <p>2. De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend in hun omgeving ontworpen zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan. De gebouwen hebben ook meer afstand tot de Koningin Julianastraat gekregen om ook daar meer ruimte te realiseren. De nieuwe structuur in de wijk is anders dan de bestaande structuur, zodat er verschillende stedenbouwkundige verbeteringen kunnen worden gerealiseerd (parkeren - groen). De hogere gebouwen zijn op passende plaatsen in dit gebied gesitueerd. De gebouwen zijn juist niet als muur maar als verschillende losse elementen gepositioneerd langs de Koningin Julianastraat met daartussen nog een blokje met laagbouw. De hoogte van de gebouwen aan de Koningin Julianastraat is momenteel 5 lagen. De nieuwe hoogte wijk slechts marginaal af van de bestaande gebouwen.</p>	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R2 - particulier	I2201996	5-7-2022	8-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>1. Hoogbouw met 5-7 lagen is te hoog. En er moet lager worden gebouwd.</p> <p>2. Het dorpsgezicht en het uitzicht wordt aangetast.</p> <p>3. De huidige bebouwing moet zoveel mogelijk worden herbouwd.</p>	<p>1. De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend in hun omgeving ontworpen zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan. De structuur in de wijk is anders als de bestaande structuur zodat er verschillende stedenbouwkundige verbeteringen kunnen worden gerealiseerd (parkeren - groen). De hogere gebouwen zijn op passende plaatsen in dit gebied gesitueerd.</p> <p>2 In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waarin wordt aangegeven dat de jaren 50 wijk in dorpse kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorpse aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie.</p>	

	<p>3 Het is niet mogelijk de huidige bebouwing terug te bouwen. Binnen het beschikbare volume is het niet mogelijk om woningen te maken die voldoen aan de huidige nieuwbouw normen, bouwbesluiten, levensloopbestendigheid of wensen van huidige en toekomstige bewoners betreffende kwaliteit - ruimte. Ook worden huishoudens steeds kleiner en is er steeds meer vraag naar levensloop geschikte woningen met een lift (appartementen). Het programma in de jaren 50 wijk is daarop afgestemd. Senioren zouden eventueel kunnen verhuizen naar het centrum van het dorp en laten zodoende een woning achter waar anderen weer in zouden kunnen gaan wonen.</p>
CONCLUSIE	
Geen aanleiding tot aanpassen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R3 - particulier	I22001997	5-7-2022	8-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>1. Er worden te veel brede en hoge flats gebouwd. Wanneer deze flats meer naar achteren er een mooie boulevard zou ontstaan bij de Ringvaart. 2. De hoogbouw tast het dorpsgezicht aan. 3. Als verbetering stellen zij voor het gebouw tegenover het oude gemeentehuis naar achteren te plaatsen en een verdieping minder te bouwen.</p>	<p>1. De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend in hun omgeving ontworpen zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan. De gebouwen hebben ook meer afstand tot de Koningin Julianastraat gekregen om ook daar meer ruimte te realiseren. De structuur in de wijk is anders als de bestaande structuur zodat er verschillende stedenbouwkundige verbeteringen kunnen worden gerealiseerd (parkeren - groen). De hogere gebouwen zijn op passende plaatsen in dit gebied gesitueerd. De gebouwen zijn juist niet als muur maar als verschillende losse elementen gepositioneerd langs de Koningin Julianastraat met daartussen nog een blokje met laagbouw. De hoogte van de gebouwen aan de Koningin Julianastraat is momenteel 5 lagen. De nieuwe hoogte wijkt slechts marginaal af van de bestaande gebouwen. 2 In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waarin wordt aangegeven dat de jaren 50 wijk in dorps kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorps aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie. 3 De jaren 50 wijk is een binnenstedelijke ontwikkeling die aan alle kanten haar aandacht heeft. Het gebouw aan de Drost van IJermansingel is al getrapd (4 en 6 lagen) ontworpen en is zo ver mogelijk van het park af geplaatst. Het overige programma in de wijk wonen en parkeren maakt het echter onmogelijk om dit gebouw nog verder weg te schuiven. Mozaiek heeft het gebouw al naar 6 lagen gebracht (20 meter).</p>	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R4 - particulier	I22002021	8-7-2022	11-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>1. Is tevreden met het plan omdat er mooie duurzame woningen komen.</p> <p>2. Echter, de hoogbouw past niet in de dorpskern.</p> <p>Thans is maximaal 5 lagen toegestaan met de smalle kant naar het kanaal. Volgens het plan worden er nu complexen gemaakt die een kwartslag gedraaid zijn en die hoger mogen worden. Hierdoor ontstaat als het ware een grote muur die het uitzicht aantast en waardoor er inkijk in de tuin en woning mogelijk wordt.</p> <p>Stelt een andere positionering en verlaging van de appartementencomplexen voor. waardoor er inkijk in de tuin en woning mogelijk wordt.</p> <p>Stelt een andere positionering en verlaging van de appartementencomplexen voor.</p>	<p>1-2 In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Daarin wordt aangegeven dat in de jaren 50 wijk een dorpse kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorpse aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie. Naast de bestaande zichtlijnen in het gebied ontstaan er nieuwe zichtlijnen, bijvoorbeeld over de parkeercoffers nieuwe.</p>	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R5 - particulier	I22002039	8-7-2022	12-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>1. Tevreden over het feit dat er moderne woningen komen met voldoende parkeerplaatsen.</p> <p>2. Wat gaat er gebeuren met de riolering die in tuin ligt. Hoe gaat de aansluiting. Wie betaalt dit. Wordt de hele voortuin opgegooid en gaat de beplanting dood.</p> <p>3. Er wordt gezegd dat de huizen die gesloopt worden funderingsproblemen hebben. Hoe zit dat met hun huis. Hoeveel overlast en schade is te verwachten.</p> <p>4. De nieuwe huizen staan op 1 m van de schutting. En hoe zit het met de ophoging achter in de poort. Moet de schutting omhoog, tuintegels en borders?</p> <p>5. Blijven de aardgasleidingen liggen en blijft de levering van aardgas gegarandeerd.</p> <p>6. Wat is de te verwachten waardevermindering van hun woning.</p>	<p>1,2,3. De details en uitvoeringsvragen komen in het vervoltraject aan de beurt. Bestandsopnamen zullende gedurende het project worden uitgevoerd. De eerste zijn reeds gemaakt i.v.m. de sloop van fase 1. 14. De projectplanning is afhankelijk van heel veel factoren. Mozaïek zet zich daarbij in om het project voortvarend ter hand te nemen en de leefbaarheid in de buurt zo veel mogelijk te behouden.</p> <p>4,5,6 de verschillende aansluitingen tussen bestaande woningen en de nieuwbouw worden in overleg met de betrokkenen verder uitgewerkt.</p> <p>7. binnen de in te vullen opgave is prioriteit gegeven aan woningen, groen en parkeerplaatsen. Voor garageboxen is er geen</p>	

<p>7. Zij vinden het jammer dat er geen garageboxen in het plan terugkomen. 8. Voorts vinden ze dat deze hoogbouw niet past in hun dorp. 9. Zij vrezen door de realisering van het complex naast hun huizenblok de zon niet meer in hun tuin schijnt. 10. Wanneer worden er foto's van hun woning gemaakt. 11. Gaan de bomen langs het water van de Drost van IJsermarsingel de bouwactiviteiten overleven? 12. Als verbeterpunt voor het proces noemen ze dat er beter gecommuniceerd moet worden met de huiseigenaren. 13. Ook zien ze dat de eerste fase nu al in de vertraging is. Zij vrezen dan ook dat ze heel lang in de rotzooi te zitten. 14. Vrezen ook vernieling en mogelijke brandstichting.</p>	<p>ruimte. 8. De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend in hun omgeving ontworpen zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan. De structuur in de wijk is anders als de bestaande structuur zodat er verschillende stedenbouwkundige verbeteringen kunnen worden gerealiseerd (parkeren - groen). De hogere gebouwen zijn op passende plaatsen in dit gebied gesitueerd. 9 De bezonningsstudie is beschikbaar en voldoet aan de verschillende TNO normen. Net als de huidige bebouwing werpt het hogere gebouw (4 lagen) ook een schaduw op uw woning. Doordat er direct achter het nieuwe gebouw een open ruimte is verwachten wij de bezonning van uw eigendommen minder lang zal zijn. 10, 11, 12, 13 De details en uitvoeringsvragen komen in het vervoltraject aan de beurt. Bestandsopnamen zullende gedurende het project worden uitgevoerd. De eerste zijn reeds gemaakt i.v.m. de sloop van fase 1. 14. De projectplanning is afhankelijk van heel veel factoren. Mozaïek zet zich daarbij in om het project voortvarend ter hand te nemen en de leefbaarheid in de buurt zo veel mogelijk te behouden.</p>
CONCLUSIE	
Geen aanleiding tot aanpassen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R6 - particulier	I22002052	9-7-2022	13-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>Kan zich niet vinden in het bestemmingsplan. 1. De gebouwen van 5 tot 6 lagen tasten het dorpse karakter aan. 2. Hecht aan de thans bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. 3. Heeft niet eerder de mogelijkheid gehad om te kunnen participeren aan deze ontwikkeling.</p>		<p>1. De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend in hun omgeving ontworpen zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan. De structuur in de wijk is anders als de bestaande structuur zodat er verschillende stedenbouwkundige verbeteringen kunnen worden gerealiseerd (parkeren - groen). De hogere gebouwen zijn op passende plaatsen in dit gebied gesitueerd. 2 In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Daarin wordt aangegeven dat in de jaren 50 wijk een dorpse kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorpse aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie. Naast de bestaande zichtlijnen in het gebied ontstaan er b.v. over de parkeerkoepers nieuwe zichtlijnen. 3 er heeft uitvoerige participatie plaatsgevonden betreffende de jaren 50 wijk project. Vanaf 2008 is het project met verschillende mensen besproken. Er zijn verschillende informatieavonden gehouden en er is zelfs een website jaren 50 wijk (bereikbaar via gemeentelijke site en Mozaïek site) waarop veel informatie beschikbaar is. Het participatie niveau is daarbij gesteld op informeren en adviseren.</p>
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			

Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R7 – particulier	I22002053	10-7-22	14-7-22
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>Het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>1. De woning is gelegen tegenover het plangebied. Heeft 42 zonnepanelen. Doordat de hoogbouw hoger mag worden vreesst betrokkene dat de opbrengst van de zonnepanelen zal afnemen.</p> <p>2. Ook zal het uitzicht vanuit de woning en het woongenot afnemen.</p>	<p>Het bestemmingsplan creëert de basis voor een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>1.42 zonnepanelen op een eengezinswoning in het centrum van het dorp is een groot oppervlak. In een bebouwde omgeving is het dan niet te voorkomen dat er op een zeker moment schaduw op een van de panelen zal vallen. Dat zal momenteel ook het geval zijn gelet op de hoogte van de woningen aan de Sluislaan (13 m hoog). Uw woning ligt echter ten westen van het plangebied en in het verlengde van de Schielandstraat waarbij de schaduwval van de nieuwbouw nauwelijks uw woning zal raken (hooguit vroeg in de ochtend). Wij zullen een uitvergroting van de eventuele schaduwval beschikbaar stellen. Aangezien zonnepanelen geen direct zonlicht vragen om te functioneren verwachten wij niet dat uw installatie nadelig door de nieuwbouw zal worden beïnvloed.</p> <p>2 In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waarin wordt aangegeven dat in de jaren 50 wijk een dorpse kwaliteit zal worden gerealiseerd, passend in haar omgeving. Het dorpse aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie. Naast de bestaande zichtlijnen in het gebied ontstaan er b.v. over de parkeercoffers nieuwe zichtlijnen.</p>	
CONCLUSIE			
Gaan aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R8 – particulier	I22002061	10-7-22	14-7-22
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>1. Is tevreden met het plan omdat er mooie duurzame woningen komen.</p> <p>2. Echter, de hoogbouw past niet in de dorpskern.</p> <p>Thans is maximaal 5 lagen toegestaan met de smalle kant naar het kanaal. Volgens het plan worden</p>	Zie reacties als onder 4	

er nu complexen gemaakt die een kwartslag gedraaid zijn en die hoger mogen worden. Hierdoor ontstaat als het ware een grote muur die het uitzicht aantast en waardoor er inkijk in de tuin en woning mogelijk wordt. Stelt een andere positionering en verlaging van de appartementencomplexen voor. waardoor er inkijk in de tuin en woning mogelijk wordt. Stelt een andere positionering en verlaging van de appartementencomplexen voor.	
CONCLUSIE	
Geen aanleiding tot aanpassen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R9 – particulier	I22002062	7-7-22	14-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Vinden in het geheel niets goed aan dit plan. Hoogbouw. Zij worden belemmerd in hun uitzicht en door de hoogte wordt hen de zon vanaf 15.00 tot zonsondergang ontnomen. Het reeds ontwikkelde alternatieve plan vinden zij veel beter.	Het is niet duidelijk aan welk alternatief plan wordt gerefereerd. Alle alternatieve plannen verschuiven de stedenbouwkundige opgaven naar andere locaties of voldoen niet aan de kaderstellingen die er liggen. Mogelijk lost een dergelijke variant een bezwaar op van desbetreffende zienswijze indiener maar creëert het een nog groter probleem op een andere plaats. Een stedenbouwkundig plan is een integraal ontwikkeld plan. De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend in hun omgeving ontworpen zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan. De structuur in de wijk is anders als de bestaande structuur zodat er verschillende stedenbouwkundige verbeteringen kunnen worden gerealiseerd (parkeren - groen). De hogere gebouwen zijn op passende plaatsen in dit gebied gesitueerd.	
4.			
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
--------	-----------------	----------------	----------------------------

R10 – particulier	I22002070	13-7-2022	15-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>1. Er zal een appartementengebouw komen van 20 meter hoog volgens het ontwerp bestemmingsplan. In het bestemmingsplan onderdeel regels, artikel 12 a sub 20 staat dat 10% afgeweken mag worden. Dat betekent in de praktijk dat het gebouw 22 m hoog zal worden zoals initieel het plan was. Dit impliceert dat het terras van Sanare, vanaf 18.00 in het voorjaar en zomer in de schaduw komt te liggen. Als er geen zon op het terras schijnt zal het niet aangenaam zijn op het terras en zullen activiteiten geen doorgang kunnen vinden.</p> <p>2. De beleving van het park, behorend tot beschermd dorpsgezicht, zal een totaal andere worden. Er staan vele monumentale bomen, behorend tot de waardevolle bomenlijst van de gemeente. Als gevolg van de bouwactiviteiten is angst dat deze bomen het niet overleven.</p> <p>3. Wij verwachten dat er windbeweging ontstaat rond het appartementengebouw op de hoek van de Drost van IJsermansingel en de Oost Waalstraat waardoor het minder prettig zal aanvoelen in het park.</p> <p>4. Ik vind het doodzonde dat zo dicht, ca. 30 meter vanaf de rand van het park en direct grenzend aan beschermd dorpsgezicht een hoog appartementengebouw wordt gebouwd. Ik heb geen bezwaar tegen een lager appartementengebouw, 4 hoog, maar die zal daardoor veel minder gezichtsbepalend zijn en minder grote schaduwwerking hebben. Zo hoog bouwen direct naast beschermd dorpsgezicht is in Nederland nog niet ieder gebeurd in Nederland en het aanzien van Sanare, het park en Moordrecht zal definitief veranderen. Daarnaast zal mijn uitzicht ook ingrijpend veranderen. Ik heb gekozen voor het prachtige monumentale gebouw met bijbehorend park. Het beeld en de sfeer zal ingrijpend veranderen.</p>	<p>1. De bezonning van de gebouwen/ woningen in en om het plangebied wordt anders als in de bestaande toestand. Er komt een hoger gebouw dat in het voor en najaar een iets langere schaduw zal geven. In de zomer heeft het nieuwe gebouw geen enkele bezonningsinvloed op het terras van Sanare. De eventuele schaduw zal het terras raken zoals ook de schaduw van de huidige woningen het terras raakt. (zie bezonningstudie). Het gebouw heeft echter een andere vorm en staat verder van de gevel als de huidige gebouwen. Door de ruimte die er door de parkeerkofters in de wijk komt er op andere momenten meer licht. Voor het beoordelen van de bezonning van woningen is er een TNO norm opgesteld. Voor terrassen is er geen andere normering als de omschrijving dat er een aanvaardbaar leefklimaat dient te zijn. Het terras van Sanare omgeven door bomen aangekleed met terrassen en zonneschermen blijft haar grote aantrekkingskracht en leefklimaat zeker behouden.</p> <p>2. Tussen het park en de ontwikkeling is een grote afstand. De bomen in het park en de bomen aan de rand van de Drost van IJsermansingel vallen buiten het plangebied en behoren niet tot het project kader. Wij verwachten niet dat er enige gevolgen zijn voor deze bomen ten gevolge van het project.</p> <p>3. Het plan is door een adviseur bezien op wind hinder/ wind gevolgen. Deze adviseur heeft aangegeven daarvoor geen aanleidingen te zien. De bestaande wegen in het gebied zijn de open vlakken en blijven op de gelijke plaats. Doordat deze wegen breder worden is de verwachting dat de windsnelheid zal afnemen.</p> <p>4 De hogere gebouwen aan de Drost van IJsermansingel vormen slechts een klein deel van het aanzicht van de singel. Op deze plaats zijn momenteel ook al woningen aanwezig. Een passend nieuw woongebouw dat de dorpse sfeer ondersteund zal zeker de kwaliteit van het park niet doen afnemen.</p>	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R11 – particulier	I22002071	13-7-2022	15-7-2022

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
1.	Zie 10	Zie 10
CONCLUSIE		
Geen aanleiding tot aanpassen		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R12 – particulier	I22002071	13-7-2022	15-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R13 – particulier	I22002073	13-7-2022	15-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

--

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R14 – particulier	I22002074	13-7-2022	15-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R15 – particulier	I22002075	13-7-2022	15-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R16– particulier	I22002076	13-7-2022	15-7-2022

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
1.	Zie 10	Zie 10
CONCLUSIE		
Geen aanleiding tot aanpassen		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R17– particulier	I22002077	13-7-2022	15-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R18– particulier	I22002078	13-7-2022	15-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R19– particulier	I22002079	13-7-2022	15-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R20– particulier	I22002080	13-7-2022	15-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R21– particulier	I22002081	13-7-2022	15-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	

CONCLUSIE		
Geen aanleiding tot aanpassen		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R22– particulier	I22002082	13-7-2022	15-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R23– particulier	I220083	13-7-2022	15-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R24 – belangen vereniging Jaren '50 wijk moordrecht	I22002096	15-7-2022	18-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>.Het plan tast het beschermde dorpsgezicht/erfgoed en het dorpse karakter aan.</p> <p>a. Meer hoogbouw gaat ten koste van dorpse karakter.</p> <p>b. De hoogbouw heeft een grote schaduwwerking op de wijk en de omgeving</p> <p>c. De hoogbouw is op grote afstand zichtbaar en zal beeldbepalend zijn voor het silhouet van Moordrecht</p> <p>d. Hoogbouw zo dicht op de historische kern zal een precedent scheppen om ook op andere plekken in Moordrecht hoger dan 6 bouwlagen te bouwen.</p> <p>e. Wij hebben vernomen dat de raad zelf ook geen voorstander is en vragen alternatieve zorgvuldig te onderzoeken.</p>	<p>1a In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waarin wordt aangegeven dat de jaren 50 wijk in dorpse kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorpse aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie en ook Moordrecht zal reageren op het plan. Dorp stad en land heeft in haar advies geschreven dat zij deze invloed als minimaal zien. (dit memo is bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan).</p> <p>1b. Er zijn bezoningsstudies uitgevoerd waaruit blijkt dat de schaduwwerking ten opzichte van de huidige situatie beperkt is.</p> <p>1 c. De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend in hun omgeving ontworpen zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan. De gebouwen hebben ook meer afstand tot de Koningin Julianastraat gekregen om ook daar meer ruimte te realiseren. De structuur in de wijk is anders als de bestaande structuur zodat er verschillende stedenbouwkundige verbeteringen kunnen worden gerealiseerd (parkeren - groen). De hogere gebouwen zijn op passende plaatsen in dit gebied gesitueerd.</p> <p>1d De hogere elementen in een stedenbouwkundig plan worden altijd plan specifiek afgewogen.</p> <p>1e De raad en de commissie ruimte heeft verschillende malen gesproken over de bouwhoogte in het jaren 50 wijk plan in Moordrecht. De gesprekken hebben de bouwhoogtes in het huidige ontwerp bestemmingsplan bevestigd. Mozaïek heeft er voor gekozen de bouwhoogte van het gebouw aan de Drost van IJzermansingel met 1 laag te verlagen naar max 6. Er zijn zeer zorgvuldige afwegingen gemaakt.</p>	
2.	<p>Veel kleine appartementen voor een beperkte doelgroep. In het stedenbouwkundig plan van woningcorporatie Mozaïek Wonen worden voornamelijk kleinere appartementen voor starters en senioren gebouwd. In de huidige wijk zijn 61 eengezinswoningen en langs de Schielandstraat nog een aantal grotere maisonnettes. In de nieuwe wijk komen slechts 46 eengezinswoningen terug. Het nieuwe programma biedt onvoldoende passende woningen, en bedient een beperkte doelgroep.</p>	<p>Het gerealiseerde programma in de jaren 50 wijk is passend bij het beleid van Mozaïek wonen voor de bouw van sociale woningen (programma van eisen). De trend in sociale woningbouw is dat huisgezinnen echter steeds kleiner worden. Om het programma passend voor de sociale doelgroep van Mozaïek te laten zijn worden er woningen van ongeveer 60-70 m2 en woningen van 100 m2 gerealiseerd.</p>	
3.	<p>Aantasting gezondheidswaarden, milieuwaarden en economische waarden.</p> <p>a. De bouwhoogte is nog nooit vertoond in Moordrecht</p> <p>b. Er is nog nooit in Nederland zo dicht langs de rand van een rijksbeschermd dorpsgezicht zo hoog gebouwd.</p> <p>c. Deze hoogbouw zal het dorpse landelijk karakter van Moordrecht aantasten en een forse schaduw op het rijksbeschermd park en omgeving werpen. Wij vrezen daarmee dat de flora en fauna ernstig wordt aangetast en het aanzicht van het park verloederd.</p>	<p>3a. Of er nu gebouwen of bouwwerken hoger of lager al dan niet gebouwd zijn is Moordrecht is niet relevant voor de passendheid van de hoogte van de gebouwen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend ontworpen in hun omgeving zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan.</p> <p>3b/c In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waarin wordt aangegeven dat de jaren 50 wijk in dorpse kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorpse aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie en ook Moordrecht zal reageren op het plan. Dorp stad en land heeft in haar advies geschreven dat zij deze invloed als minimaal zien (dit memo is bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan).</p>	

	<p>d. De beschermde bomen in het park worden gerooid voor de renovatie van de riolering, of de flora sterft nadien als gevolg van de schaduwwerking van de hoogbouw. Het plan past niet in het bomenbeleid van de gemeente. Moordrecht heeft in de gemeente de meeste beschermde en bijzondere bomen.</p> <p>e. Op pagina 8 van het Uitvoeringsplan dorpsgroen gemeente Zuidplas, d.d. 21 maart 2017, lezen wij dat de gemeente aandacht heeft voor cultuurhistorie, sfeer en beleving. Het groen moet uitnodigen tot recreëren. Wij zien echter in het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht hiervoor. Terwijl er vele baten worden genoemd van groen op gebied van gezondheidswaarde, milieuwaarde en economische waarde.</p> <p>f. De vormvrije m.e.r. dient te worden aangevuld en is niet voorbereid op de wijze zoals die in de Europese regelgeving en rechtspraak is voorzien.</p> <p>De m.e.r. wordt in een paar regels op een oneigenlijke wijze afgedaan, waardoor er geen waarborgen zijn voor een zo volledig mogelijke afweging van het voorgestelde project op deze plek en op deze wijze.</p>	<p>3d de bomen in het park of langs het park aan de drost ijzermansingel vallen buiten het plangebied.</p> <p>3e In de jaren 50 wijk wordt meer en meer - geordend groen aangebracht, in die kenmerkende dorps Moordrechtse sfeer. Naar ons inzicht heeft het uitvoeringsplan dorpsgroen gemeente Zuidplas 2017 betrekking op nieuwe ontwikkelingen geen binnenplanse ontwikkelingen.</p> <p>3f de vormvrije milieueffectrapportage is d.m.v. de kaders die voor een dergelijk onderzoek zijn gesteld afgewogen en schriftelijk behandeld.</p>
<p>4.</p>	<p>Onveilige looproutes, en geen ruimte voor spelen op straat</p> <p>a. In het ontwerpbestemmingsplan en stedenbouwkundige plan is onvoldoende ruimte gereserveerd voor veilige en toegankelijke looproutes.</p> <p>b. Het plan biedt geen ruimte voor spelen op straat: jonge kinderen zullen de weg over moeten steken naar andere buurten om te kunnen buitenspelen.</p> <p>c. In het aan ons uitgebrachte advies van een stedenbouwkundig bureau blijkt dat er andere mogelijkheden zijn, zoals leefstraten en minder gezichtsbepalende en meer veilige parkeeroplossingen, zonder kostenverhoging.</p>	<p>4a De voetganger is leidend in dit gebied. De snelheid in de straten en op de parkeerkeffers is beperkt tot 30 km per uur. In het gebied is een ruimte voor spelen/ een groentuin bedacht, is voldoende ruimte voor stoepen, poortjes en doorgangen zodat eenieder veilig van de ene zijde naar de andere zijde van het project kan wandelen.</p> <p>4b. In de jaren 50 wijk is de verkeersdruk laag en overal in de wijk zijn voldoende ruime stoepen ontworpen waarop ouderen en kinderen veilig van de ene zijde van de wijk naar de andere zijde kunnen oversteken. Tussen de Sluislaan en de Schielandstraat is ruimte voor een speelplaats /groentuin. Deze tuin kan via stoepen bereikt worden. Om de grotere speelplaatsen in het park en langs de dijk te bereiken moeten er helaas wegen worden overgestoken.</p> <p>4c Als er geen kaders worden gesteld en geen communicatie of participatie wordt gevoerd zijn er uiteraard plan varianten denkbaar waarin een advies zoals u aangeeft te verwerken is. Bij de afweging van een alternatief plan dat door een bewoner van Moordrecht is ingediend en door ons is beoordeeld bleek ook dat men daar geen rekening mee had gehouden (programma, behoud van wegenstructuur, de nota van uitgangspunten). Een ontwerpbestemmingsplan is een integraal afgewogen/ besproken plan wat binnen deze plan kaders valt.</p>
<p>5.</p>	<p>Participatie</p> <p>De wethouder heeft in de raad toegezegd dat participatie breed is, en breder wordt in aanloop naar het bestemmingsplan toe. De projectleider van de gemeente Zuidplas heeft toegezegd voor de formele procedure een informatiebijeenkomst te organiseren. Beide beloften zijn niet nagekomen. In de nieuwe Omgevingswet wordt er veel meer ruimte geboden voor participatie. We zouden graag zien dat:</p> <p>a. Het plan op een meer zorgvuldige manier wordt voorbereid en onderbouwd;</p> <p>b. Het plan niet verder in procedure te brengen voordat met alle belanghebbenden op een serieuze wijze om tafel is gegaan om te onderzoeken welke belangen in de wijk alsnog kunnen leiden tot een aanpassing van het voorliggende plan;</p> <p>c. Naar aanleiding daarvan te bepalen of er termen aanwezig zijn om de opzet en het ontwerp van de wijk opnieuw ter discussie te stellen;</p> <p>d. In dat kader ook de m.e.r. aan te vullen om een bredere afweging te kunnen maken over de effecten van het plan in en op de omgeving.</p>	<p>5a De planontwikkeling van het project jaren 50 wijk is gestart in 2008. De participatie bij een sloop nieuwbouwplan werd destijds anders ingestoken dan dat tegenwoordig met een nieuwbouwplan zou vormgeven. Mozaïek en de Gemeente hebben zo zorgvuldig mogelijk de verschillende afwegingen in het plan gemaakt, besproken en hebben daar gedurende de tijd besluiten over genomen. De participatie ladder is gelegd op informeren en adviseren. Mee besluiten of coproductie is bij dit project niet van toepassing.</p> <p>5b Er zijn voor het project jaren 50 wijk verschillende informatieavonden, individuele besprekingen met bewoners en omwonenden gehouden, een klankbordgroep en met de belangenvereniging jaren 50 wijk zelf. Daarnaast is er een website waarop actief wordt gecommuniceerd over het project en gerelateerde informatie vindbaar is. Daaruit wordt geconcludeerd dat er een ordentelijke participatie gerealiseerd is. Deze conclusie wordt ondersteund door verschillende besluiten in raadsvergaderingen met participatie als onderwerp. Het opnieuw gaan informeren/ adviseren betreffende het project zal naar ons inzicht niet resulteren in een ander/ beter plan.</p> <p>5c Het algemeen belang van het project is een duurzame sociale woningbouw wijk te realiseren waarin mensen hun thuis kunnen vinden. Mozaïek en de gemeente hebben de verschillende besluiten betreffende het project gewogen en besproken en zien geen steekhoudende argumenten waarom het plan opnieuw ter discussie gesteld dient te worden. Het herhalen van gesprekken zal niet leiden tot een ander resultaat.</p> <p>5d een m.e.r. is hier niet van toepassing.</p>

6.	Wij vernemen graag hoe u onze zienswijze, en de meegestuurde zienswijzen van anderen, heeft meegenomen in het definitieve voorstel. Laten we nog een keer goed nadenken en overleggen over wat te doen met deze bijzondere plek in ons dorp.	De jaren 50 wijk is een sociale woningbouw wijk waar we om diverse redenen niet verder kunnen exploiteren en een sloop nieuwbouwproject moeten realiseren om aan onze bedrijfsdoelstelling te kunnen voldoen. Het is aan Mozaïek als grondeigenaar om in samenspraak met de gemeente te bepalen wat zij wenst te ontwikkelen en dit met Moordrecht te bespreken (participatie). De kwalitatieve verbetering van dat bezit en de aantallen woningen zijn urgent nodig. De ingediende zienswijzen worden op een zorgvuldige wijze afgewogen. In de Nota van beantwoording zienswijzen kunt u lezen hoe omgegaan is met alle ingediende zienswijzen. Juist in deze fase kan die zorgvuldige afweging gemaakt worden. Er kan echter niet voorbij gegaan worden aan de eerdere besluitvorming en gemaakte beslissingen. Dat wel doen zou onrecht doen aan resultaten die tot stand zijn gekomen na zorgvuldig overleg met alle partijen.
CONCLUSIE		
Geen aanleiding tot aanpassen		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R25- particulier	I22002097	15-7-2022	18-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Vindt het plan goed omdat het de oude wijk vervangt. Er is te veel hoogbouw en deze komt te dicht op de bestaande bouw te staan. Dat gaat ten koste van het uitzicht. Stelt voor om de tuinen kleiner te maken waardoor de hoogbouw meer uit elkaar kan komen te staan.	Het kleiner maken van achtertuinen heeft geen effect op de hoogte van de gebouwen of het aantal woningen in het gebied. Het huidige stratenplan dient behouden te blijven (ook in verband met koopwoningen is wijzigen onmogelijk) De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend in hun omgeving ontworpen zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan. De structuur in de wijk is anders dan de bestaande structuur zodat er verschillende stedenbouwkundige verbeteringen kunnen worden gerealiseerd (parkeren - groen). De hogere gebouwen zijn op passende plaatsen in dit gebied gesitueerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waarin wordt aangegeven dat de jaren 50 wijk in dorpse kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorpse aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie. Naast de bestaande zichtlijnen in het gebied ontstaan er b.v. over de parkeerkofters nieuwe zichtlijnen.	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R26– particulier	I22002098	29-6-2022	18-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Vindt het een ruime wijk met voldoende parkeerplaatsen. 1. De tuinen zijn in het plan erg lang. Wanneer deze ingekort worden hoeft er minder hoog gebouwd te worden. 2. Het blok nabij het park zal ervoor zorgen dat een deel in de schaduw komt. Dit doet afbreuk aan het toch al kleine parkje.	1. De tuinen zijn passend en kleiner als de nu bestaande tuinen. De maatvoering geeft een functioneel ruimtegebruik. 2. De bezonning van de gebouwen/ woningen wordt anders dan in de bestaande toestand. Er komen hogere gebouwen die in het voor en najaar een iets langere schaduw zullen geven. Gebouwen staan echter verder van de gevels af en op andere plaatsen waardoor er op andere momenten meer licht in/ naar een woning. Voor het project is een bezonningsstudie gemaakt die aangeeft dat er aan de lichte TNO en zware TNO normering wordt voldaan en het bestaande geweldige leefklimaat blijft bestaan.	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R27– particulier	I22002099	15-7-2022	18-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Over het plan is niet goed nagedacht. 1. Door de realisering van dit plan zal er veel zon worden weggenomen. Er moet alleen maar laagbouw komen. 2. Er is niet goed gecommuniceerd door Mozaïek. Was eerder eenrichtingsverkeer. 3. Eventueel maar minder woningen.	1. De bezonning van de gebouwen/ woningen wordt anders als in de bestaande toestand. Er komen hogere gebouwen die in het voor en najaar een iets langere schaduw zullen geven. Gebouwen staan echter verder van de gevels af en op andere plaatsen waardoor er op andere momenten meer licht in/ naar een woning. Voor het project is een bezonningsstudie gemaakt die aangeeft dat er aan de lichte TNO en zware TNO normering wordt voldaan en het bestaande geweldige leefklimaat blijft bestaan. 2 Er is uitvoerende participatie betreffende het jaren 50 wijk project gevoerd. Vanaf 2008 is het project met verschillende mensen besproken. Er zijn verschillende informatieavonden gehouden en er is zelfs een website jaren 50 wijk (bereikbaar via gemeentelijke site en Mozaïek site) waarop veel informatie beschikbaar is. Het participatie niveau is daarbij gesteld op informeren en adviseren. 3 Het is niet mogelijk de huidige bebouwing terug te bouwen. Binnen het beschikbare volume is het niet mogelijk om woningen te maken die voldoen aan de huidige nieuwbouw normen, bouwbesluiten, levensloopbestendigheid of wensen van huidige en toekomstige bewoners betreffende kwaliteit - ruimte. Ook worden huishoudens steeds kleiner en is er steeds meer vraag naar levensloop geschikte woningen met een lift (appartementen). Het programma in de jaren 50 wijk is daarop afgestemd. Senioren zouden kunnen verhuizen naar het centrum van het dorp en laten een woning achter waar anderen weer in zouden kunnen gaan wonen.	

CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R28– particulier	I22002100	29-6-2022	18-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	1. Heeft bezwaar tegen de hoogbouw. Het plan moet worden aangepast zodat er een leuke wijk komt zonder torens.	1. De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend in hun omgeving ontworpen zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan. De structuur in de wijk is anders als de bestaande structuur zodat er verschillende stedenbouwkundige verbeteringen kunnen worden gerealiseerd (parkeren - groen). De hogere gebouwen zijn op passende plaatsen in dit gebied gesitueerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waarin wordt aangegeven dat de jaren 50 wijk in dorpse kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorpse aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie. Naast de bestaande zichtlijnen in het gebied ontstaan er b.v. over de parkeerkofters nieuwe zichtlijnen.	
CONCLUSIE			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R29– particulier	I22002101	15-7-2022	18-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zij vinden niets goed aan het plan. 1. De bewoners hebben niets in te brengen bij de vorming van plan. Alles is al bepaald. 2. Er worden te weinig eengezinswoningen gebouwd. Er komen wel appartementen die te weinig ruimte bieden.	1 Er is uitvoerende participatie betreffende het jaren 50 wijk project gevoerd. Vanaf 2008 is het project met verschillende mensen besproken. Er zijn verschillende informatieavonden gehouden en er is zelfs een website jaren 50 wijk (bereikbaar via gemeentelijke site en Mozaïek site) waarop veel informatie beschikbaar is. Het participatie niveau is daarbij gesteld op informeren en adviseren.	

<p>3. Er ontbreekt speelruimte voor kinderen. 4. Zij willen een betere communicatie met de bewoners van de wijk.</p>	<p>2 Het is niet mogelijk de huidige bebouwing terug te bouwen. Binnen het beschikbare volume is het niet mogelijk om woningen te maken die voldoen aan de huidige nieuwbouw normen, bouwbesluiten, levensloopbestendigheid of wensen van huidige en toekomstige bewoners betreffende kwaliteit - ruimte. Ook worden huishoudens steeds kleiner en is er steeds meer vraag naar levensloop geschikte woningen met een lift (appartementen). Het programma in de jaren 50 wijk is daarop afgestemd. Senioren zouden kunnen verhuizen naar het centrum van het dorp en laten een woning achter waar families weer in zouden kunnen gaan wonen. 3. In het plan is een groene speelruimte gepland. Direct naast de wijk is het park, een dijk, een vijver en is een grote speelplaats aanwezig met heel veel speel mogelijkheden. 4. per huisadres verzenden wij gemiddeld een maal in de 2 maanden een nieuwsbrief met alle nieuwbouw informatie van het project. Ook is er vanuit Mozaïek een sociaal begeleider aanwezig in de wijk die alle bewonersvragen kan beantwoorden.</p>
CONCLUSIE	
<p>Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.</p>	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R30– Sanare zorg en welzijn	I22002102	14-7-2022	18-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.			
4.			
CONCLUSIE			
<p>Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.</p>			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R31 – Particulier	I22.002103	15-7-2022	18-7-2022

VERKORTE WEERGAVE REACTIE	REACTIE VAN GEMEENTE
<p>1 De informatievoorziening en participatie via gemeente Zuidplas verloopt beroerd</p>	<p>Met de zienswijze wordt vermoedelijk verwezen naar de bijeenkomst van 8-9-20 over de Nota van Uitgangspunten. De bewoners van de buurt en enkele direct omwonenden hebben een brief met uitnodiging voor de informatiebijeenkomst ontvangen. Vanwege Corona konden 2x 25 bezoekers toegelaten worden. Verslag van de bijeenkomst is gemaakt.</p> <p>De planontwikkeling van het project jaren 50 wijk is gestart in 2008 (voor zover wij kunnen achterhalen). De participatie bij een sloop nieuwbouwplan werd destijds anders ingestoken als dat men nu met een nieuwbouwplan zou realiseren. Mozaïek en de Gemeente hebben zo zorgvuldig mogelijk de verschillende afwegingen in het plan gewogen, besproken en hebben daar gedurende de tijd besluiten over genomen. De participatie ladder is gelegd op informeren en adviseren. Mee besluiten of coproductie is bij dit project niet van toepassing,</p> <p>Er zijn voor het project jaren 50 wijk verschillende informatieavonden, individuele besprekingen met bewoners en omwonenden gehouden, een klankbordgroep en met de belangenvereniging jaren 50 wijk (u -zelf). Daarnaast is er een website waarop actief wordt gecommuniceerd over het project en gerelateerde informatie vindbaar is. Daaruit wordt geconcludeerd dat er een ordentelijke participatie gerealiseerd is. Deze conclusie wordt ondersteunde door verschillende besluiten in raadsvergaderingen met participatie als onderwerp. Het opnieuw gaan informeren/ adviseren betreffende het project zal naar ons inzicht niet resulteren in een ander/ beter plan.</p> <p>Het algemeen belang van het project is een duurzame sociale woningbouw wijk te realiseren waarin mensen hun thuis kunnen vinden. Mozaïek en de gemeente hebben de verschillende keuzes betreffende het project gewogen en besproken en zien geen steekhoudende argumenten waarom het plan opnieuw ter discussie gesteld dient te worden. Het herhalen van gesprekken zal niet leiden tot een ander resultaat.</p>
<p>2 90% van de direct omwonenden is niet geïnformeerd</p>	<p>Belangenvereniging heeft op 1-11-2021 een informatiebijeenkomst georganiseerd die bezocht werd door 75 mensen. De bijeenkomst vond: "we willen geen woontoren. Verder is het plan prima".</p>
<p>3 De wethouder heeft toegezegd dat er meer en bredere informatieavonden volgen na 16-12-20 en dat de klankbordgroep verbreed wordt.</p>	<p>De raad heeft op 1 december 2021 een motie afgewezen die vroeg om het opnieuw voeren van de participatie.</p> <p>Als de communicatie naast een brief ook via de gangbare mediakanalen is georganiseerd dan is het strikt genomen voldoende en kan gesteld worden dan bewoners en omwonenden zelf de plicht hebben om de gangbare mediakanalen in de gaten te houden. Een brief is een service daarbovenop.</p> <p>Mozaïek wonen heeft op deze avond een presentatie van het plan gegeven en daarbij een verbeelding van het 7 laagse woongebouw is getoond. Dit beeld werd door de aanwezigen positief ontvangen. Het grootste deel van de vragen betrof voortgang, huurstelling,</p>

		oppervlak, kwaliteit van de woningen. Dat de aanwezigen vonden dat het gebouw aan de Drost van Uzermansingel relatief hoog was hebben we uiteraard wel vastgesteld.
4	Gesteld wordt dat het communicatieplan uitgaat van coproduceren en dat dit niet zo gedaan is.	Dit is niet juist. Het Adviesbureau BRO adviseert aan Mozaïek in haar rapport uit 2018 "coproduceren" met o.a. bewoners en omwonenden bij de uitwerking. Dat advies is niet overgenomen in het communicatieplan van Mozaïek en gemeente. Uitgegaan is van "informer en raadplegen".
5	Bewoners van de wijk zouden in grote onzekerheid verkeren als het gaat om planning, terugkeren in de wijk en plattegronden.	Informatie hierover is er nog niet en kan pas gegeven worden bij de verdere uitwerking na vaststelling BP. De communicatie tussen bewoners, bewonerscommissie en Mozaïek is heel intensief. Hierover zijn in het sociaal plan afspraken gemaakt. De onderwerpen die door opsteller van deze zienswijze worden aangegeven zijn meerdere malen intensief besproken met de bewonerscommissie. Mozaïek heeft sociale begeleiding aangesteld die met iedere afzonderlijke bewoner een woonwensen gesprek voert en voor alle vragen bereikbaar is. Daarnaast is er een mijlpalen brief die de hoofdlijnen van het proces/ de planning van het project beschreven. Dat de planning van het project anders verloopt dan gewenst zijn wij met opsteller van de zienswijze eens.
6	Gemeente communiceert niet open en transparant. Daarom zijn er twee WOO-verzoeken gedaan. Er loopt een beroepsprocedure omdat niet alle info geleverd zou zijn en er loopt een bezwaarprocedure omdat de gemeente zich niet aan de termijnen zou houden.	De vraag om aanvullende informatie (het 1e en 2e WOO verzoek aan de gemeente betreffende het project jaren 50 wijk en de bedenkingen die de verzoeker daarover heeft, zijn onder de rechter en maken geen deel uit van deze ontwerp bestemmingsplan procedure. De opsteller van de zienswijze kan zich op de website van de gemeente vergewissen van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan stukken.
7	Vanaf juni 2020 zijn pogingen gedaan om alle partijen constructief aan tafel te krijgen. Ook richting College en Raad	<p>Ons zijn geen pogingen (uitnodigingen) van de zienswijze opsteller bekend betreffende een constructief overleg met partijen betreffende het jaren 50 wijk project. Er is verschillende malen met de opsteller van de zienswijze gecommuniceerd door Mozaïek en de gemeente, individueel of in het bijzijn van zijn echtgenote. Mozaïek en de gemeente hebben open vragen aan de opsteller gesteld maar als reactie gekregen dat hij geen verstand heeft van stedenbouw en dus geen discussie kan voeren of niet voor een face tot face gesprek wil worden uitgenodigd.</p> <p>Wel is de hele raad door de belangenvereniging uitgenodigd om op ontbijt te komen. Mozaïek wonen geeft overigens aan nooit een uitnodiging van belangenvereniging ontvangen te hebben.</p> <p>In de raad van december 2021 is een motie in stemming gebracht om participatie opnieuw te doen. Deze motie heeft het overigens niet gehaald.</p>

8	<p>Projectleider gemeente zegt op 26 oktober toe dat er meer informatieavonden georganiseerd gaan worden wanneer er weer zaken vallen te melden. Gesteld wordt dat dit niet gebeurd is.</p> <p>Postcodes van Westeinde en West Ringdijk zouden niet kloppen waardoor brieven niet aankomen.</p>	<p>Na 26 oktober 2021 is er geen aanleiding geweest voor een informatieavond. Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan de inhoudelijke uitwerking van start gaan en zullen er weer zaken te melden zijn zoals op 26 oktober 2021 toegezegd.</p> <p>Het verzenden van een persoonlijke uitnodiging is een extra luxe. De info avonden staan open voor iedereen. Er wordt zo open mogelijk een uitnodiging gecommuniceerd. Enveloppen met niet correcte adressen/ postcodes worden zo veel mogelijk toch bezorgd. Er is ons afgezien van een aantal adressen die garages betrof niet bekend dat enveloppen niet bezorgd zijn.</p>
---	---	---

10	<p>De feedback van elke inwoner, ongeacht kennis of ervaring, moet meegewogen worden in de verdere uitwerking van het plan; De belangen van bewoners en omwonenden zijn niet eerlijk afgewogen tegen de belangen van initiatiefnemer en gemeente</p>	<p>De ontvangen feedback bestond uit vragen op de informatiebijeenkomsten van 8-9-20, 16-3-21 en de avond van de belangenvereniging op 1-11-21, individuele vragen buiten de bijeenkomsten om en twee ingediende plannen. De vragen zijn beantwoord en in verslagen vastgelegd of via een individuele email aan de indiener en de twee plannen zijn beoordeeld en teruggekoppeld tijdens afspraken op 16-6-21, 12-7-21 en 23-2-2022 en via brieven en mails</p> <p>De mening die hier wordt weergegeven wordt op geen enkele wijze ondersteund door argumenten. Het plan is een gevolg van jaren overleg en het afwegen van belangen en eisen met vele. De verschillende belangen zijn bij alle varianten besproken en gezien waaruit vervolgens een nieuw plan evalueerde. Daarbij dient te worden meegenomen dat er naast de belangen van Moordrecht ook b.v. wettelijke eisen zijn en kaders waaraan moet worden voldaan. In een vroeg stadium is aangegeven dat al die afwegingen zijn meegenomen in het plan en dat Mozaïek daarom niet open staat voor alternatieve plannen. Wel staat Mozaïek open voor zaken die het plan nog kunnen verbeteren mochten die binnen de verschillende kaders passen en te verwezenlijken zijn. Het door een van de belanghebbenden ingebrachte 1e plan is door Mozaïek en de gemeente beoordeeld en als niet passend beschreven.</p>
11	<p>Ideeën, verbeteringsuggesties, en alternatieve plannen van bewoners en omwonenden hebben geen eerlijke kans gekregen. Een email dd. 1 maart 2022 van de gemeentelijk projectleider wordt meegegeven in de bijlage. In de zienswijze zelf wordt aangegeven dat de projectleider zou stellen dat er geen tijd en ruimte meer is om feedback van belanghebbenden mee te nemen bij de uitwerking.</p>	<p>Dit gaat om de twee plannen toegestuurd aan de gemeente medio en najaar 2021. Op beide plannen is serieus ingegaan. Programmatisch, financieel (buitenruimte en woningbouw) en ruimtelijk wijken ze af van de kaders waarbinnen het Structuurplan is gemaakt. De kwaliteit van het woningprogramma is niet acceptabel voor Mozaïek, de stedenbouwkundige kwaliteit is niet voldoende en de kosten zijn hoger. Indiener is hiervan op de hoogte gesteld. Het streven is om ieder een zo goed mogelijk te informeren en het advies wat wij ontvangen mee te wegen in onze besluitvorming. Het is geen recht van iedere inwoner dat hij/zij een expliciete afgewogen project reactie op zijn feedback krijgt. Dit zou excessen kunnen veroorzaken in de project communicatie.</p>

12	Indiener is van mening dat de zienswijzeprocedure gedegradeerd wordt tot een formeel traject.	De zienswijze procedure is onderdeel van een bestemmingsplan wijziging en zodoende een formele juridische procedure. Het ontwikkelproces t.b.v. een bestemmingsplan wijziging is ook een gestructureerd proces (van grof naar fijn) waarin de rol van een ieder (informerende adviseurs door Moordrecht) helder is beschreven. Van degradatie van dit traject is geen sprake.
13	het voorliggend plan niet past bij de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend plan past niet binnen de structuurvisie 2030.	Het plan is opgesteld door gekwalificeerde stedenbouwkundige adviseurs en voldoet samen met het beeld kwaliteitsplan aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. De commissie ruimte, de stedenbouwkundige dienst en Dorp stad en land hebben het plan positief beoordeeld. Wij zien geen argumenten waarom het plan niet aan "een goede ruimtelijke ordening" voldoet.
14	waarom was het plan van 2012 met hoogbouw tot max. 4 lagen met beperkte opbouw niet goed? In de tussentijd zou niets veranderd zijn	De indiener heeft informatie die hij vanuit de WOO procedure heeft verkregen niet correct gewaardeerd. Het plan waaraan wordt gerefereerd is geen openbaar stuk. Tijdens de ontwikkeling van het project zijn heel veel van dit soort plan varianten gemaakt, die allemaal besproken en behandeld zijn en om verschillende redenen de eindstreep niet hebben gehaald. De verschillende plan varianten zijn geen openbaar vastgestelde stukken maar interne praatplaten die om verschillende redenen zijn afgefallen. De planvariant uit 2012 (welke variant uit 2012 dat dan ook zou zijn) is naar ons inzicht een variant met een onvoldoende parkeeroplossing en een heel ander programma en daarom afgefallen.
15	Tijdens de programma commissie Ruimte van september 2021 zouden meerdere fracties zich uitgesproken hebben over gestapelde opbouw in Zuidplas. Algemene opvatting was dat gestapelde bouw moet passen in zijn omgeving, waarbij nog de opmerkingen werden gemaakt: 'cultuurhistorische elementen moeten de skyline domineren' en 'maximaal 4 bouwlagen op inbreidingslocaties'	In dit gremium is het project en de bouwhoogte van de verschillende gebouwen uitvoerig besproken. De details uit de communicatie die wordt aangehaald is geen deel van de besluitvorming van dit overleg en daarmee uit zijn verband betreffende de conclusie die eraan wordt gegeven. Met de discussienota in de hand heeft de commissie gesproken over gestapeld bouwen in Zuidplas. Er is opgemerkt dat een hoogte tot 6 bouwlagen zou moeten kunnen passen als de locatie zich daarvoor leent. Er is geen besluit genomen over een maximum aantal bouwlagen. Over de opmerking over cultuurhistorische elementen het volgende. De KVT-toren met zijn 30 meter en hooggelegen en de kerk zijn nog altijd bepalend voor de skyline van het dorp. Later gerealiseerde gestapelde bouw speelt daarin ook een rol.
16	Gesteld wordt dat op 1 december 2021 door de raad van Zuidplas unaniem een motie is aangenomen met de oproep om bij de verder uitwerking van het plan maximaal rekening te houden met het Rijksbeschermd dorpsgezicht. Dit zou volgens indiener niet gebeurd zijn.	Aangenomen motie 283 luidt: "Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan dient maximaal rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke inpassing van de vijftiger jaren wijk aangrenzend aan het Rijksbeschermd Dorpsgezicht Moordrecht". Aan Dorp Stad en Land is vervolgens advies gevraagd en na onderzoek van de commissie luidt de conclusie dat het plan in geringe mate invloed heeft op het Rijksbeschermd Dorpsgezicht. DSL doet geen inhoudelijke aanbevelingen maar wel enkele procedurele in relatie tot beoordeling van de uitwerking van het plan. Deze worden meegenomen. Het plan hoeft hierop niet aangepast te worden. Het advies van dorp stad en land is toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan en er wordt in het plan maximaal rekening gehouden met het Rijksbeschermd dorpsgezicht.
16	De beschermde bomen langs een beeldbepalende waterloop in het Rijksbeschermd gezicht moeten wijken voor de sloop/nieuwbouw	Indiener heeft via de WOO-procedure een kopie van een interne email ontvangen die hij verkeerd geïnterpreteerd heeft. Daarvan is indiener op de hoogte gesteld op 23-2-2021. De tekening in de interne email met daarop de te kappen bomen betreft een onderlegger van de afdeling groenbeheer die in 2020 is gebruikt ter voorcalculatie van het benodigde groenbudget. Daarbij wordt uitgegaan van een worst case scenario. Het zegt niets of de bomen daadwerkelijk worden gekapt. Kap is hier niet aan de orde.

17	het plan heeft geen goede toegankelijke routes voor langzaam verkeer	In het plan zijn wegen stoepen poortjes regulier aanwezig. In een 30 km zone zoals in de jaren 50 wijk zijn geen separate routes wenselijk. De technische details van de infra zal worden uitgewerkt op basis van de LIOR - DIOR.
18	senioren vrezen voor fysieke en sociale veiligheid	Het nieuwe plan heeft een reguliere opzet van stoepen straten oversteken ect en veel openheid en overzicht. Daardoor zal de fysieke en sociale veiligheid goed zijn en sterk verbeteren t.o.v. de huidige situatie.
19	kinderen kunnen niet veilig spelen in de wijk	De wijk is een 30 km zone en kent een reguliere opzet van straten stoepen en wegen. In de wijk worden voorzieningen voor kinderen gemaakt waar zij veilig kunnen spelen. Speel groentuin hoekje.
20	bewoners kunnen niet terugkeren omdat er kleine appartementen voor een beperkte doelgroep worden gebouwd	Het nieuwbouw programma is gebaseerd op het beleid van Mozaïek wonen, de plaatselijke behoefte van Moordrecht en de plankaders. De producten zijn gebaseerd op het standaard programma van eisen van Mozaïek betreffende MGW 2 skl, 60-70 m2 GO en EGW 100 m2 GO. Woningen welke geschikt zijn voor het grootste deel van onze doelgroep. Daarbij verwachten we dat er een aantal senioren naar de MGW van de jaren 50 wijk zal verhuizen vanuit Moordrecht en daarbij een aantal EGW zal vrijkomen (woningmarkt). In het sociaal plan voor de jaren 50 wijk staat omschreven dat alle bewoners hebben een terugkeergarantie hebben en dus de keuze hebben om in een van deze nieuwbouwwoningen te gaan wonen. In verschillende overleggen met de BC is dit onderwerp besproken en zijn wij tot de conclusie gekomen dat het nieuwbouw programma passend is. Bezwaarmaker heeft in zijn eerste plan aangegeven dat Mozaïek alleen maar veel te grote woningen maakt en dat deze kleiner moeten wij kunnen derhalve deze zienswijze niet plaatsen.
21	Inwoners van Moordrecht vrezen voor hun woongenot en dorpsgevoel door aantasting van het dorps landelijke karakter door de vele hoogbouw	De bebouwing past in het dorps karakter van Moordrecht. Dorp stad en land heeft zelfs aangegeven dat de ontwikkeling jaren 50 wijk minimaal invloed heeft op het naastgelegen Rijksbeschermd dorpsgezicht. Wij zien geen argumenten waarom een gebouw van 6 lagen afbreuk zou doen aan een dorps gevoel.
22	Omwonenden vrezen dat het oorspronkelijke plan conform de Nota van Uitgangspunten met 7 bouwlagen wordt gerealiseerd, omdat het ontwerpbestemmingsplan de oude contouren bevat, en met inachtneming van binnenplanse afwijking tot 22 meter (7 bouwlagen) langs het Rijksbeschermd gezicht en tot 18 meter (6 bouwlagen) langs de Julianastraat gebouwd mag worden.	Het stedenbouwkundige plan omschrijft correct de parameters, hoogte en de aantallen verdiepingen. De aangegeven marge is een wijzigingsbevoegdheid van de gemeente om eventueel in een exceptioneel geval extra ruimte te geven aan het project. Wij stellen voor de 20 m als maximale hoogte te hanteren.
23	Er zit te veel interpretatieruimte in stedenbouwkundig plan met woorden als "mag", "kan" en "breed". Graag duidelijkheid over de invulling van beeldkwaliteit.	In een beeldkwaliteitsplan zit vrijwel altijd ruimte voor interpretatie. Het is geen dictaat of keurslijf. Het geeft een architect de ruimte om een goed ontwerp te maken en daarover in gesprek te gaan met het Kwaliteitsteam. Het bestemmingsplan is kaderstellend en dient ruimte te bieden voor het ontwikkelen van het plan en gebruik derhalve woorden als mag en kan. Een stedenbouwkundig plan is geen bestekstekening en moet in zijn details nog worden uitgewerkt. De kaders zijn er voor om het plan in goede banen te leiden.
24	Op de waarderingskaart is het plangebied kleiner dan op de Nota van Uitgangspunten	Daarmee valt het Ontwerp bestemmingsplan binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten. Dergelijke detaillering tussen een eerste en een opvolgend plan is regulier.

25	Wordt de renovatie van de Drost van IJsermansingel meegenomen	De omliggende straten en infra wordt afgestemd op de straten en infra in het plan.
26	Het perspectief van het appartementengebouw aan de Drost IJsermansingel lijkt onjuist waardoor het gebouw lager lijkt dan het wordt.	Het is niet duidelijk aan welk beeld wordt gerefereerd. De 3d beelden van gebouwen zijn op professionele wijze door een computer gerealiseerd, geven een realistisch beeld van de ontwikkeling en dus correct. De verbeeldingen van het 7 laags gebouw, die zijn verspreid op de verschillende zienswijze folders zijn daarentegen niet correct (het moet een 6 laags gebouw zijn) en volledig uit hun verband gekopieerd. Is deze mening relevant voor een de bestemmingsplan wijziging.
27	Gaat Mozaïek aanspraak maken op bouwen van 20 meter plus 10% afwijking en daarmee toch naar 7 lagen hoog.	Het stedenbouwkundige plan omschrijft correct de parameters, hoogte en de aantallen verdiepingen. De aangegeven marge is een wijzigingsbevoegdheid van de gemeente om eventueel in een exceptioneel geval extra ruimte te geven aan het project. Wij stellen voor de 20 m als maximale hoogte te hanteren.
Conclusie		
Geen aanleiding tot aanpassen		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijzen zijn: n.v.t.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R32- particulier	I22002104	15-7-2022	18-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>1. De bestaande eengezinswoningen worden vervangen door hoogbouw. Daardoor worden het uitzicht, zichtlijnen en bezonning aangetast.</p> <p>2. Daarnaast zal het geluidsoverlast toenemen door de reflectie van het geluid dor de gevelwand.</p> <p>3. Door dit alles zal het woongenot afnemen.</p> <p>4. Verbeteringsvoorstel is om eengezinswoningen terug te bouwen.</p>	<p>1 In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waarin wordt aangegeven dat de jaren 50 wijk in dorpse kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorpse aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie. Naast de bestaande zichtlijnen in het gebied ontstaan er b.v. over de parkeercoffers nieuwe zichtlijnen.</p> <p>Ook de bezonning van de gebouwen/ woningen wordt anders als in de bestaande toestand. Er komen hogere gebouwen die in het voor en najaar een iets langere schaduw zullen geven. Gebouwen staan echter verder van de gevels af en op andere plaatsen waardoor er op andere momenten meer licht in/ naar een woning. Voor het project is een bezonningsstudie gemaakt die aangeeft dat er aan de lichte TNO en zware TNO normering wordt voldaan en het bestaande geweldige leefklimaat blijft bestaan.</p> <p>2. In de wijk is een 30 km zone. Daardoor zijn er naar ons inzicht geen geluidseffecten / geluidsreflectie effecten.</p> <p>3, De huidige woningen in de wijk zijn oud en gedateerd en ook de stedenbouwkundige opzet is uit de jaren 50. Wij denken dat er met het nieuwe plan een geweldige wijk zal ontstaan die het woongenot van eenieder zeer positief zal beïnvloeden met groen en ruim parkeren ect (zoals in het beeld kwaliteitsplan aangegeven).</p> <p>4 Het is niet mogelijk de huidige bebouwing (eengezinswoningen) terug te bouwen. Binnen het beschikbare volume is het niet</p>	

	<p>mogelijk om woningen te maken die voldoen aan de huidige nieuwbouw normen, bouwbesluiteisen, levensloopbestendigheid of wensen van huidige en toekomstige bewoners betreffende kwaliteit - ruimte. Ook worden huishoudens steeds kleiner en is er steeds meer vraag naar levensloop geschikte woningen met een lift (appartementen). Het programma in de jaren 50 wijk is daarop afgestemd. Senioren zouden kunnen verhuizen naar het centrum van het dorp en laten een eensgezinswoning achter waar families weer in zouden kunnen gaan wonen.</p>
CONCLUSIE	
Geen aanleiding voor aanpassen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R33- particulier	I22002105	14-7-2022	18-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>1. Het bouwen van appartementencomplexen met 4,5 of 6 bouwlagen tast het dorpse karakter aan.</p> <p>2. Belemmert het uitzicht. Wordt beperkt tot 18m.</p> <p>3. Door de hoogte komen de onderste twee lagen van het appartementencomplex aan de Smidse grote delen van het jaar in de schaduw te liggen. Kan er geen laagbouw komen.</p> <p>4. Door de hoge bebouwing zal het geluid van het verkeer over de Sluislaan in extreme mate worden gereflecteerd. Nog meer geluidsoverlast voor de bewoners aan de Smidse.</p> <p>5. De vier brede gebouwen passen niet bij het dorpse en landelijke karakter van Moordrecht.</p> <p>6. De participatie is niet goed gegaan. Tot dusverre zijn wij niet in de gelegenheid geweest om met de gemeente in gesprek te komen over de plannen. Een plan van deze omvang noopt tot goede participatie. Tijdens de twee informatieavonden waren er veel mensen met veel vragen en problemen. Zij kregen geen gehoor.</p>	<p>1. De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend in hun omgeving ontworpen zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan. De structuur in de wijk is anders als de bestaande structuur zodat er verschillende stedenbouwkundige verbeteringen kunnen worden gerealiseerd (parkeren - groen). De hogere gebouwen zijn op passende plaatsen in dit gebied gesitueerd.</p> <p>2 In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waarin wordt aangegeven dat de jaren 50 wijk in dorpse kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorpse aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie. Naast de bestaande zichtlijnen in het gebied ontstaan er b.v. over de parkeercoffers nieuwe zichtlijnen. Door de introductie van haaks parkeren is de breedte van de weg vergroot en komen in de meeste gevallen de voorgevels van de woningen verder uit elkaar te liggen als in de huidige situatie.</p> <p>3. De bezonning van de gebouwen/ woningen wordt anders als in de bestaande toestand. Er komen hogere gebouwen die in het voor en najaar een iets langere schaduw zullen geven. Gebouwen staan echter verder van de gevels af en op andere plaatsen waardoor er op andere momenten meer licht in/ naar een woning. Voor het project is een bezonningsstudie gemaakt die aangeeft dat er aan de lichte TNO en zware TNO normering wordt voldaan en het bestaande geweldige leefklimaat blijft bestaan. Het appartementen gebouw aan de sluislaan zal aan het eind van de dag in het voor en najaar enkele uren schaduw werpen op de lagere verdiepingen van het appartementen gebouw aan de Smidse. Door de lage stand van de zon op die momenten is dat niet te voorkomen.</p> <p>4.30 km zone heeft geen geluidsdruk.</p> <p>5. Aan de koningin Julianastraat zijn vier appartementengebouwen gepositioneerd. De gebouwen zijn naar verwachting zo'n 23 meter breed en worden doorbroken door een groene binnentuin van zo'n 12 meter. De gebouwen worden in een dorpse sfeer als omschreven in het beeldkwaliteitsplan ontwikkeld en zullen prima gaan passen bij het dorps karakter van Moordrecht.</p>	

	Tussen deze gebouwen zijn laagbouw en wegen aanwezig als in de dorpse structuur van de bestaande wijk.
	6. Er is uitvoerende participatie betreffende het jaren 50 wijk project gevoerd. Vanaf 2008 is het project met verschillende mensen besproken. Er zijn verschillende informatieavonden gehouden en er is zelfs een website jaren 50 wijk (bereikbaar via gemeentelijke site en mozaïek site) waarop veel informatie beschikbaar is. Het participatie niveau is daarbij gesteld op informeren en adviseren. Van de vragen en antwoorden die bij de verschillende informatieavonden zijn gewisseld met elkaar zijn Q en A lijsten gemaakt die op de website beschikbaar zijn gemaakt. Mozaïek is altijd bereikbaar voor vragen en een gesprek mochten mensen behoefte hebben aan informatie.
CONCLUSIE	
Geen aanleiding tot aanpassen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R34– particulier	E22002795	19-7-2022	20-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R35 – Behoud dorpsgezicht Moordrecht	I22002111	15-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	

CONCLUSIE		
Geen aanleiding tot aanpassen		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R36– particulier	I22002112	8-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R37– particulier	22002113	8-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R38– particulier	I22002114	17-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R39– particulier	I22002115	17-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Gaan aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R40– particulier	I22002116	17-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			

Geen aanleiding tot aanpassen
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R41– particulier	I22002117	18-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R42– particulier	I22002218	19-7-2022	9-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R43– particulier	I22002119	9-7-2022	19-7-2022

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
1.	Zie 10	Zie 10
CONCLUSIE		
Geen aanleiding tot aanpassen		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R44- particulier	I22002120	9-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R45- particulier	I22002121	9-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

--

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R46– particulier	I22002122	11-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R47– particulier	I22002123	11-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R48– particulier	I22002124	11-7-2022	19-7-2022

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
1.	Zie 10	Zie 10
CONCLUSIE		
Geen aanleiding tot aanpassen		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R49– particulier	I22002125	13-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R50– particulier	I22002126	12-7-2022	19-07-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R51– particulier	I22002127	17-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R52– particulier	I22002128	12-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R53– particulier	I22002129	13-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	

1.	Zie 10	Zie 10
CONCLUSIE		
Geen aanleiding tot aanpassen		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R54– particulier	I22002130	17-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R55– particulier	I22002131	12-7-22	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R56– particulier	I22002132	17-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R57– particulier	I22002133	17-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R58– particulier	I22002134	17-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			

Geen aanleiding tot aanpassen
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R59– particulier	I22002135	11-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R60– particulier	I22002136	14-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R61– particulier	I22002137	12-7-2022	19-7-2022

VERKORTE WEERGAVE REACTIE				REACTIE VAN GEMEENTE			
1.	Zie 10			Zie 10			
CONCLUSIE							
Geen aanleiding tot aanpassen							
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.							

Nummer		Nummer gemeente		Datum poststuk		Datum registratie gemeente	
R62– particulier		I22002138		14-7-2022		19-7-2022	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE				REACTIE VAN GEMEENTE			
1.	Zie 10			Zie 10			
CONCLUSIE							
Geen aanleiding tot aanpassen							
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.							

Nummer		Nummer gemeente		Datum poststuk		Datum registratie gemeente	
R63– particulier		I22002139		17-7-2022		19-7-2022	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE				REACTIE VAN GEMEENTE			
1.	Zie 10			Zie 10			
CONCLUSIE							
Geen aanleiding tot aanpassen							

Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R64– particulier	I22002140	17-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R65– particulier	I22002141	8-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>Kan zich niet vinden in het bestemmingsplan.</p> <ol style="list-style-type: none"> De gebouwen van 5 tot 6 lagen tasten het dorpse karakter aan. Hecht aan de thans bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hoger bouwen dan 4 tot 5 lagen tast dat aan. Heeft niet eerder de mogelijkheid gehad om te kunnen participeren aan deze ontwikkeling. Stelt voor om meer koopwoningen op te nemen zodat het rendement hoger wordt en er minder hoogbouw nodig is. Als gevolg van het plan komt de familie tegenover een appartementenblok te wonen. Waardoor zij tegen een hoge brede wand komen te zitten. 	<ol style="list-style-type: none"> De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend in hun omgeving ontworpen zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan. De structuur in de wijk is anders als de bestaande structuur zodat er verschillende stedenbouwkundige verbeteringen kunnen worden gerealiseerd (parkeren - groen). De hogere gebouwen zijn op passende plaatsen in dit gebied gesitueerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waarin wordt aangegeven dat de jaren 50 wijk in dorpse kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorpse aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie. Naast de bestaande zichtlijnen in het gebied ontstaan er b.v. over de parkeercoffers nieuwe zichtlijnen. De verschillende zichtlijnen vanuit de omgeving (Westringdijk) naar het project zullen ook wijzigen zoals u in uw zienswijze aangeeft maar een passend dorps beeld gaan vormen. De afstand tussen de Westringdijk en de nieuwbouw schatten wij in op minimaal zo'n 55 meter. Er is uitvoerende participatie betreffende het jaren 50 wijk project gevoerd. Vanaf 2008 is het project met verschillende mensen besproken. Er zijn verschillende informatie avonden gehouden en er is zelfs een website jaren 50 wijk (bereikbaar via gemeentelijke site en Mozaïek site) waarop veel informatie beschikbaar is. Het participatie niveau is daarbij gesteld op informeren en adviseren. 	

CONCLUSIE	
Geen aanleiding tot aanpassen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R66– particulier	I22002142	14-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R67– particulier	I22002147	17-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
--------	-----------------	----------------	----------------------------

R68 – VVE Dorpskern Moordrecht I, II en III	I22002148	14-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>1. Heeft bezwaar tegen de hoogte van de appartementen aan de Koningin Julianastraat en tegen over het oude gemeentehuis. In de oude dorpskern komen deze hoogten niet voor. In het verleden is ervoor gezorgd dat er na een lange juridische strijd de hoogte van een appartementengebouw vastgesteld op 4 bouwlagen. Dat is een acceptabel plan geworden. Niemand zit te wachten op weer zo een strijd.</p> <p>2. Zij stellen voor niet verder te bouwen dan 4 lagen aan de Koningin Julianastraat. Ook het gebouw tegenover het oude gemeentehuis moet niet hoger worden dan 4 lagen. Dit gaat anders ten koste van de stedenbouwkundige en monumentale kwaliteit van het oude gemeentehuis en het park.</p> <p>3. maak er koopwoningen van. Dit genereert extra financiële middelen die ingezet kunnen worden om de overige appartementen niet hoger dan 4 lagen te maken. Hierdoor zal er langs de Koningin Julianastraat geen massieve wand ontstaan. Dit komt de kwaliteit van het plan en van de oude kern ten goede.</p>	<p>1. en 2. De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend in hun omgeving ontworpen zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan. De structuur in de wijk is anders als de bestaande structuur zodat er verschillende stedenbouwkundige verbeteringen kunnen worden gerealiseerd (parkeren - groen). De hogere gebouwen zijn op passende plaatsen in dit gebied gesitueerd en vormen de basis voor het project. Daarbij zijn de bestaande appartementen aan de koningin Julianastraat ook 5 lagen hoog (4 woonlagen en een berging). De hoogte stelling van het project is verschillende malen in de gemeenteraad en in de commissie ruimte besproken. In deze gremia heeft men aangegeven dat de in het ontwerp bestemmingsplan aangegeven hoogten passend zijn.</p> <p>2 In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waarin wordt aangegeven dat de jaren 50 wijk in dorpse kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorpse aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie en ook Moordrecht zal reageren op het plan. Dorp stad en land heeft in haar advies geschreven dat zij deze invloed als minimaal zien. (memo is bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan).</p> <p>3. Mozaïek wonen is een Sociale woningbouw stichting die deze wijk ontwikkelt voor sociale woningbouw. Wij zien niet in dat het wisselen van sociale woningen naar grote koop woningen, het bouwvolume/ de hoogte of het aantal woningen zal reduceren of de kwaliteit van de oude kern anders zal beïnvloeden. Het aangegeven programma is passend in deze dorpse omgeving.</p>	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R69– particulier	I22002149	14-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	<p>1. Heeft bezwaar tegen de hoogte van de appartementen aan de Koningin Julianastraat en tegen over het oude gemeentehuis. In de oude dorpskern komen deze hoogten niet voor. In het verleden is e voor gezorgd dat er na een lange juridische strijd de hoogte van een appartementengebouw vastgesteld op 4 bouwlagen. Dat is een acceptabel plan geworden. Niemand zit te wachten op weer zo een strijd.</p> <p>2. Zij stellen voor niet verder te bouwen dan 4 lagen aan de Koningin Julianastraat. Ook het gebouw tegenover het oude gemeentehuis moet niet hoger worden dan 4 lagen. Dit gaat anders ten koste van de stedenbouwkundige en monumentale kwaliteit van het oude gemeentehuis en het park.</p> <p>3. maak er koopwoningen van. Dit genereert extra financiële middelen die ingezet kunnen worden om de overige appartementen niet hoger dan 4 lagen te maken. Hierdoor zal er langs de Koningin Julianastraat geen massieve wand ontstaan. Dit komt de kwaliteit van het plan en van de oude kern</p>	<p>1. en 2. De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend in hun omgeving ontworpen zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan. De structuur in de wijk is anders als de bestaande structuur zodat er verschillende stedenbouwkundige verbeteringen kunnen worden gerealiseerd (parkeren - groen). De hogere gebouwen zijn op passende plaatsen in dit gebied gesitueerd en vormen de basis voor het project. Daarbij zijn de bestaande appartementen aan de koningin Julianastraat ook 5 lagen hoog (4 woonlagen en een berging). De hoogte stelling van het project is verschillende malen in de gemeenteraad en in de commissie ruimte besproken. In deze gremia heeft men aangegeven dat de in het ontwerp bestemmingsplan aangegeven hoogten passend zijn.</p> <p>2 In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waarin wordt aangegeven dat de jaren 50 wijk in dorpse kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorpse aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie en ook Moordrecht zal reageren op het plan. Dorp stad en land heeft in haar advies geschreven dat zij deze invloed als minimaal zien (memo is bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan).</p>	

ten goede.	3. Mozaïek wonen is een Sociale woningbouw stichting die deze wijk ontwikkelt voor sociale woningbouw. Wij zien niet in dat het wisselen van sociale woningen naar grote koop woningen, het bouwvolume/ de hoogte of het aantal woningen zal reduceren of de kwaliteit van de oude kern anders zal beïnvloeden. Het aangegeven programma is passend in deze dorps omgeving.
CONCLUSIE	
Geen aanleiding tot aanpassen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R70– particulier	E22002794	13-7-2022	20-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 11	Zie 11	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R71– particulier	E22002811	20-7-2022	21-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	1. Heeft bezwaar tegen de hoogbouw. Deze tast het dorps karakter aan. Zou graag zien dat de woningen aan de buitenkant, wat meer 50' er jaren zouden uitstralen. 2. Wil graag weten hoe het geregeld wordt met de vergoeding van schade die ontstaat als gevolg van de bouwactiviteiten.	1 In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waarin wordt aangegeven dat de jaren 50 wijk in dorps kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorps aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie. Naast de bestaande zichtlijnen in het gebied ontstaan er b.v. over de parkeerders nieuwe zichtlijnen. 2. Mocht het zo zijn dat u schade ondervindt door de bouw of bouwactiviteiten raden wij u aan contact op te nemen met uw eigen verzekering, de schade inzichtelijk te maken en te onderbouwen zodat uw en onze verzekering daarover een oordeel	

	kunnen vellen.
CONCLUSIE	
Geen aanleiding tot aanpassen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R72– particulier	I22002166	11-7-2022	20-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R73– particulier	I22002167/E22002775	18-7-2022	19-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 71	Zie 71	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R74 – Milieuvereniging Zuidplas	E22.002809	20-7-2022	21-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	1. vooraf duidelijkheid te geven over de bomen die als gevolg van dit plan zullen verdwijnen. 2 een plan te maken om eventuele schade aan bomen, en het rooien van bomen, zo veel mogelijk te voorkomen. Doel is om meer monumentale en waardevolle bomen in het plangebied duurzaam te behouden in plaats van deze te compenseren.	1 en 2 Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal er ook met het aanwezige groen rekening gehouden worden. De bomen aan de rand van het park zullen behouden blijven.	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R75– particulier	E22002810	19-7-2022	21-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R76– particulier	I00222202	13-7-2022	22-7-2022
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE
1.	Zie 11	Zie 11
CONCLUSIE		
Geen aanleiding tot aanpassen		
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R77- particulier	E22002292	13-6-2022	14-6-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.			
4.			
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R78- particulier	E22002712	12-7-2022	13-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	1. 7 juni bewonersbericht gestuurd. 12 juli nogmaals bewonersbericht gestuurd. Maar die van 7 juni is nooit ontvangen. 2. De nieuwbouw is hoger dan de eerder binnen het dorp afgesproken bouwlagen van vier meter. 3. De bouwhoogte gaat het dorpsgezicht negatief beïnvloeden. 4. De bouwhoogte is onnodig, aangezien het aantal woningen slechts beperkt toenemen.	1.wij nemen kennis van dit gegeven. Daarom is de 12 juli brief verzonden 2. De gebouwen in het jaren 50 wijk plan zijn passend in hun omgeving ontworpen zoals verwoord in het stedenbouwkundige plan. De structuur in de wijk is anders als de bestaande structuur zodat er verschillende stedenbouwkundige verbeteringen kunnen worden gerealiseerd (parkeren - groen). De hogere gebouwen zijn op passende plaatsen in dit gebied gesitueerd en vormen de basis voor het project. Daarbij zijn de bestaande appartementen aan de koningin Julianastraat ook 5 lagen hoog (4 woonlagen en een berging). De hoogte stelling van het project is verschillende malen in de gemeenteraad en in de commissie	

	<p>ruimte besproken. In deze gremia heeft men aangegeven dat de in het ontwerp bestemmingsplan aangegeven hoogten passend zijn.</p> <p>3 en 4 In de toelichting van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waarin wordt aangegeven dat de jaren 50 wijk in dorpse kwaliteit zal worden gerealiseerd passend in haar omgeving. Het dorpse aanzicht van de wijk zal uiteraard veranderen t.o.v. de huidige situatie en ook Moordrecht zal reageren op het plan. Dorp stad en land heeft in haar advies geschreven dat zij deze invloed als minimaal zien (memo is bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan).</p>
CONCLUSIE	
Geen aanleiding tot aanpassen	
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.	

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R79– particulier	I22002243	27-7-2022	9-8-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			
Geen aanleiding tot aanpassen			
Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum poststuk	Datum registratie gemeente
R80– particulier	I22002243	16-7-2022	29-7-2022
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Zie 10	Zie 10	
CONCLUSIE			

Geen aanleiding tot aanpassen

Aanpassingen n.a.v. de zienswijze zijn: n.v.t.

3. NOTA VAN WIJZIGING

Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen

Regels

Geen wijzigingen

Verbeelding

Geen wijzigingen

Toelichting

Geen wijzigingen

Van: [redacted] [redacted] [redacted]

Verzonden: 21-02-2022 18:31

Aan: [redacted] [redacted]

Onderwerp: NvU versie van voor 8 september 2020

Ha [redacted]

Op 8 september 2020 heeft een bewonersoverleg plaatsgevonden over de NvU. Die is daar na aangepast tot de versie die op 16-12-2020 in de raad is vastgesteld. Kun jij een versie vinden van voor 8 september? Dus eigenlijk de input van 8 september. In de NvU daarna wordt al melding gemaakt van het gebouw van 7 lagen hoog. Ik ben benieuwd hoe het zit in de versie van voor 8 september.

Vervolgens gaat het erom wie er op 8 september waren. Is er een verslag te vinden daarvan?

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: 25-07-2022 14:21

Aan: [redacted]

Onderwerp: OBP 50er jaren buurt Moordrecht

Beste [redacted]

Op 30 juni vulde je een e-formulier in voor bovengenoemd ontwerpBP. De inzagetermijn is helaas inmiddels al verlopen zie ik.

Je vroeg om een reactie op twee specifieke punten.

Duurzaamheid / risico's klimaatverandering (artikel 6.35a)

In jouw ogen is paragraaf 4.12 in de toelichting wat summier. Ik ben het daar wel mee eens. Bijvoorbeeld in de eerste alinea wordt wel verwezen naar het convenant klimaatadaptief bouwen, maar hoe dat concreet is vertaald in het plan wordt uit deze paragraaf niet duidelijk. Wij verwijzen dan vaak naar de website Bouw Adaptief (www.bouwadaptief.nl) waar hulpmiddelen en voorbeeldprojecten en -maatregelen zijn te vinden.

Iets verderop in de tekst wordt wel doorverwezen naar het stedenbouwkundig plan (bijlage 1). Daar zie ik wat dingen voorbij komen als bergingen met groene daken en groene parkeerplaatsen (halfverharding). Verder nog onderstaande passage op p.59:

Voor de materialisatie in de openbare ruimte en de groenvoorzieningen, inclusief soorten worden in het beeldkwaliteitplan voorstellen gedaan welke passen bij de duurzaamheidsambities voor de wijk. Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente Zuidplas waar onlangs de DIOR (duurzame inrichting voor de openbare ruimte) is vastgesteld. In de DIOR staan voorbeelden voor een duurzame buitenruimte inrichting en worden handvatten gegeven om de buitenruimte goed te beheren en te onderhouden. Om de kwaliteit van de openbare ruimte vast te leggen, zal voor de aanzet voor de inrichting van de openbare ruimte zoals beschreven in dit beeldkwaliteitplan uitgewerkt worden in een inrichtingsplan.

Er wordt blijkbaar nog een en ander uitgewerkt in een inrichtingsplan conform het DIOR. Weet jij daar meer van? Wellicht is daar nog iets in te sturen.

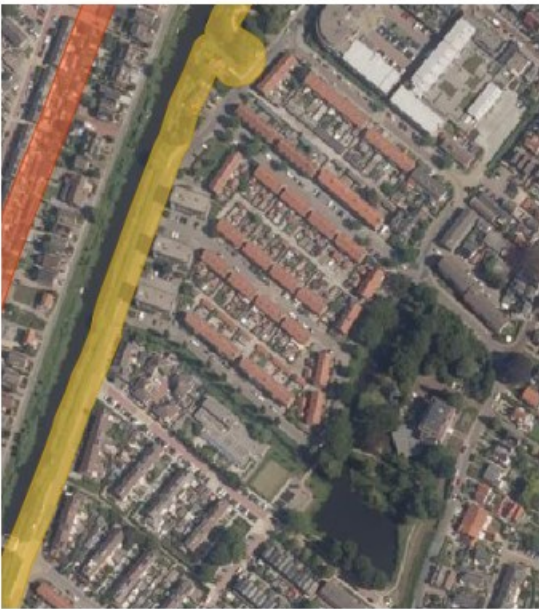
Vanuit provinciaal beleid kan ik slechts meegeven dat de onderbouwing aan artikel 6.35a wat uitvoeriger kan waarbij wordt ingegaan op de aspecten wateroverlast (door neerslag), overstroming, hitte en droogte.

Regionale waterkering (artikel 6.22)

Het is inderdaad correct dat aan de westzijde een regionale waterkering is gelegen (klasse III). Hieronder een uitsnede van kaart 3 uit de Omgevingsverordening. De zone is hierop indicatief aangegeven. In hoeverre het plangebied overlapt met de kering moet worden bepaald aan de hand van de legger in beheer bij het Waterschap. In z'n algemeenheid moeten gronden die overlappen met een waterkering als zodanig worden bestemd.

In een bestemmingsplan kan een ontwikkeling worden mogelijk gemaakt zolang bij de verwezenlijking ervan geen belemmeringen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de kering. Hierover kan de beheerder van de kering adviseren.

Ik kan niet zien hoe de kering op dit moment planologisch is vastgelegd. Volgens mij blijft de opzet hetzelfde (verkeer/groen) dus dan kan dat ongewijzigd blijven ten opzichte van het huidige beschermingsregime.



Hopelijk kun je iets met bovenstaande reactie. Indien je nog aanvullende vragen hebt hoor ik het wel.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Planadviseur
Afdeling Ruimte, Wonen & Bodem
Bureau Beoordeling



M [Redacted signature]

E [Redacted signature]

www.zuid-holland.nl/contact

Werkdagen: ma, di, wo, do

Elke dag beter. Zuid-Holland.

Document 490

Geachte raad van de geme

Als ontvanger van de in
zienswijze (reactie).



I22.002141 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

Ik kan mij als inwoner er
ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het
realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6
hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de
bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere
bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

~~Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet
eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot
participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van
ons mooie dorp.~~

*ook wil ik bezwaar
maken tegen de moderne opzet die
afbreuk doet aan
het oude dorpsgezicht.
Ik ben voor authentieke
bouw en eisen
van deze tijd.*

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar  dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



Wilt u straks zes hoog voor uw deur?

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt' maakt de weg vrij voor veel meer hoogbouw in Moordrecht.

Wilt u het dorpse landelijke karakter van Moordrecht behouden? Laat dan nú van u horen!



Meer informatie over de plannen of het indienen van u
zienswijze? Kijk op behouddorpsgezichtmoordrecht.nl.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke ad 'Issel

X840X0X#00#00

RS2CC #X840X0X#00#01



Wilt u straks zes hoog voor uw deur?

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt' maakt de weg vrij voor veel meer hoogbouw in Moordrecht.

Wilt u het dorpse landelijke karakter van Moordrecht behouden? Laat dan nú van u horen!



Meer informatie over de plannen of het indienen van u
zienswijze? Kijk op behouddorpsgezichtmoordrecht.nl.

19-07-22 datum

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar  dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



122.002129 / 19/07/2022
Gemeente Zuidplas

12-07-2022

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

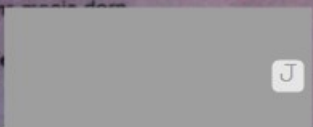
Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn
zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het
ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het
realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6
hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de
bestaande zichtlijnen en het beschermd dorpsgezicht. Hogere
bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet
eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot
participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van
on

Me



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke ad 'Issel

#X840X0X#00#00-

RS2CC #X840X0X#00#01

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



I22.002021 / 11/07/2022



J

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



Wilt u straks zes hoog voor uw deur?

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt' maakt de weg vrij voor veel meer hoogbouw in Moordrecht.

Wilt u het dorpse landelijke karakter van Moordrecht behouden? Laat dan nú van u horen!



Meer informatie over de plannen of het indienen van u
zienswijze? Kijk op behouddorpsgezichtmoordrecht.nl.

RX4711 #X04
FRANKING

Gem. Zuidplas

Postbus 100

2900 A.C. Nieuwerk ^{a/a} Jessel

R03.220708.500428

GECONTROLEERD

FRANKERING



10-juli 2022

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



I22.002061 / 14/07/2022

Gemeente Zuidplas

J

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar  dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



Wilt u straks zes hoog voor uw deur?

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt' maakt de weg vrij voor veel meer hoogbouw in Moordrecht.

Wilt u het dorpse landelijke karakter van Moordrecht behouden? Laat dan nú van u horen!



Meer informatie over de plannen of het indienen van u
zienswijze? Kijk op behouddorpsgezichtmoordrecht.nl.

11 JUL 2022

Gemeente Zuidplas
Postbus 100
2900 Oc Nieuwedijk
ad. Yssel

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



122.002083 / 15/07/2022

plas



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



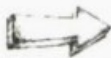
Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar  dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



Wilt u straks zes hoog voor uw deur?

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt' maakt de weg vrij voor veel meer hoogbouw in Moordrecht.

Wilt u het dorpse landelijke karakter van Moordrecht behouden? Laat dan nú van u horen!

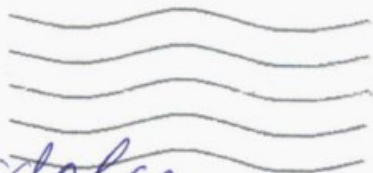


Meer informatie over de plannen of het indienen van u
zienswijze? Kijk op behoudedorpsgezichtmoordrecht.nl.

Gemeente van Leidsplas

Postbus 100

2900 AC Nieuwerk ald Yssel



R07CC #X840X0X#00#0000#





122.002112 / 19/07/2022
Gemeente Zuidplas

Geachte raad van de gemeente Zi

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn
zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het
ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het
realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6
hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de
bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere
bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.


Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet
eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot
participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van
ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,

J

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar  dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke ad 'Issel

#X840X0X#00#00-

RS2CC #X840X0X#00#01



I22.002113 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.



J

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of plaats een foto van uw reactie vóór 19 juli a.s.
via WhatsApp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie naar de raad van de gemeente Zuidplas.

J



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk ad IJssel

*X840X0X#00#00-

RS2CC #X840X0X#00#01



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk ad IJssel

*X840X0X#00#000-

RS2CC #X840X0X#00#01



I22.002115 / 19/07/2022
Gemeente Zuidplas

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn
zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het
ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het
realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6
hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de
bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere
bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet
eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot
participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van
ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,

Naam

Streekt

Post

Stuur i
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie naar mijn gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke ad 'Issel

X84 0X0X#00#00

RS2CC #X840X0X#00#01



122.002116 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn
zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het
ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het
realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6
hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de
bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere
bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet
eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot
participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van
ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar  dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk ad IJssel

*X840X0X#00#000-

RS2CC #X840X0X#00#01



I22.002117 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



Stuur uw reactie voor 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie voor 15 juli a.s.
via Whatsapp naar  dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk aan 't IJssel

#X840X0X#00#00-

RS2CC #X840X0X#00#00



I22.002118 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

Document 502

g-7-2022

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn
zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het
ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het
realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6
hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de
bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere
bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

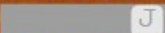
Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet
eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot
participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van
ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar  dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke aan 't IJssel

#X840X0X#00#00#

RS2CC #X840X0X#00#01



I22.002119 / 19/07/2022
Gemeente Zuidplas

9 juli 2022

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn
zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het
ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het
realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6
hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de
bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere
bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet
eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot
participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van
ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,

J

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli
via WhatsApp naar [redacted] dan sturen
uw reactie door naar gemeente Zuidplas



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke ad 'Issel

*X840X0X*00#00n-

RS2CC #X840X0X#00#01



I22.002120 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

9-7-2022
idplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn
zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het
ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het
realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6
hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de
bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere
bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet
eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot
participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van
ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke aan 't IJssel

*X84 0X0X#00#00n-

RS2CC #X840X0X#00#01



122.002121 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

11-7 22

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn
zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het
ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het
realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6
hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de
bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere
bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet
eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot
participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van
ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke aan 't IJssel

X840X0X#00#000

RS2CC #X840X0X#00#01



122.002122 / 19/07/2022
Gemeente Zuidplas

1.1-0.6-22atum

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

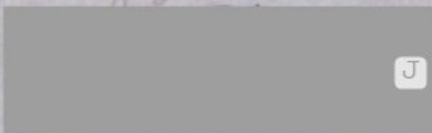
Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk aan 't IJssel

X84DXDX#00#01

RS2CC #X84DXDX#00#01



I22.002123 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

.....datum

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikplas
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk ad IJssel

#XB40X0X#00#00#

RS2CC #XB40X0X#00#01



I22.002124 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

11-07-2022

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,

J

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Of stuur een foto van uw reactie naar...



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke ad 'Issel

*X840X0X#00#00-

RS2CC #X840X0X#00#01



I22.002125 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

13 Juli 22

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,

J

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas

J



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk ad IJssel

#X840X0X#00#00n-

RS2CC #X840X0X#00#01



I22.002126 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

Document 510

12 juli '22

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

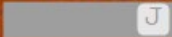
Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar  dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk ad IJssel

#X840X0X#00#00#

RS2CC #X840X0X#00#01



I22.002127 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.


Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 19 juli a.s.
via Whatsapp naar  (en sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke ad 'Issel

X84 0X0X#00#00

RS2CC #X840X0X#00#01



I22.002128 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

12-7-22 sluis

beschreef naar van de gemeente Zuidplas.

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn
zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het
ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het
realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6
hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de
bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere
bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet
eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot
participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van
ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,

naar
straat
post

Stuur
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk aan 't IJssel

#X840X0X#00#00#

RS2CC #X840X0X#00#01



I22.002130 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

.....datum

geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn
zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het
ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het
realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6
hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de
bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere
bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet
eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot
participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van
ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,

*Beschermd Dorpsgezicht
Remember !!*

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar  dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk ad IJssel

#X840X0X#00#000-

RS2CC #X840X0X#00#01



I22.002131 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

12 juli 2022

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

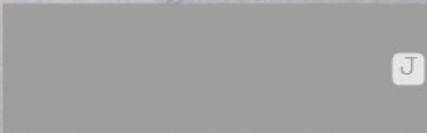
Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke aan 't IJssel

X840X0X#00#00

RS2CC #X840X0X#00#01



122.002132 / 19/07/2022
Gemeente Zuidplas

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn
zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het
ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het
realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6
hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de
bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere
bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet
eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot
participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van
ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,

naam
nr. 246
postnr.



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke ad 'Issel

*X84 0X0X*00*00*

RS2CC #X840X0X#00#01



122.002133 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

12-07-2022 datum

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,

J

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke ad 'Issel

X84 0X0X#00#00

RS2CC #X840XDX#00#01



I22.002134 / 19/07/2022
Gemeente Zuidplas

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

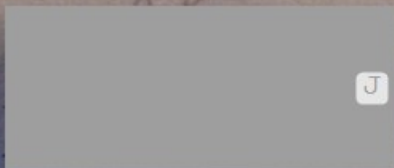
Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Lagen '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke ad 'Issel

X84 0X0X#00#00

RS2CC #X840X0X#00#01



122.002135 / 19/07/2022
Gemeente Zuidplas

11-07-2022 datum

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

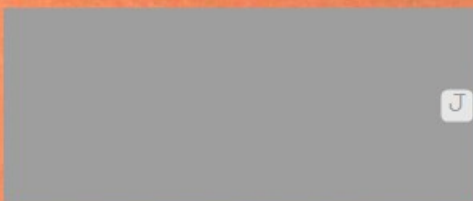
Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk ad IJssel

#X84DXDX#00#00#

RS2CC #X84DXDX#00#01



I22.002136 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

14-07-2022

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

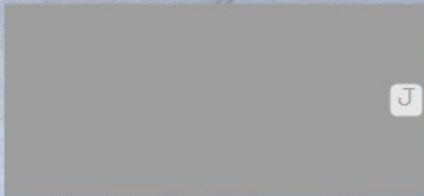
Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke ad 'Issel

*X84 0X0X*00#00n-

RS2CC #X840XDX#00#01



122.002137 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

12-07-2022

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,

J

naam

straat

post

J

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

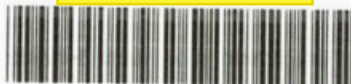
Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk aan IJssel

#X84 0X 0X #00 #00

RS2CC #X840X0X#00#01

Geachte raad van de ge

Als ontvanger van de
zienswijze (reactie).



I22.002139 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze reactie graag informatie en ik niet eerder informatie en tot participatie over v en tot art van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet

naam

straat

postcode

Stuur uw reactie voor 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



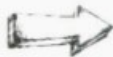
Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



Wilt u straks zes hoog voor uw deur?

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt' maakt de weg vrij voor veel meer hoogbouw in Moordrecht.

Wilt u het dorpse landelijke karakter van Moordrecht behouden? Laat dan nú van u horen!



Meer informatie over de plannen of het indienen van u
zienswijze? Kijk op behouddorpsgezichtmoordrecht.nl.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke ad IJssel

#X840X0X#00#00-

RS2CC #X840X0X#00#01

Geachte raad van de gemi

Als ontvanger van de in
zienswijze (reactie).



I22.002140 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

Ik kan mij als inwoner er
ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het
realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6
hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de
bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere
bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet
eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot
participatie over voorstaand [redacted] het hart van
ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,

J

J

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



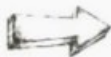
Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] J dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



Wilt u straks zes hoog voor uw deur?

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt' maakt de weg vrij voor veel meer hoogbouw in Moordrecht.

Wilt u het dorpse landelijke karakter van Moordrecht behouden? Laat dan nú van u horen!



Meer informatie over de plannen of het indienen van u
zienswijze? Kijk op behoudorpgezichtmoordrecht.nl.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerke ad 'Issel

X840X0X#00#00

RS2CC #X840X0X#00#01



I22.002142 / 19/07/2022
Gemeente Zuidplas

14-7-2022

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

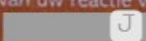
Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar  dan sturen wij uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



PKXL 172676
15-07-22 10:03
NEDERLAND

€ 3,84

Aan raad van de gemeente Zierikzee
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk aan 't IJssel

#X84DXDX#00#00#

RS2CC #X84DXDX#00#01

Geachte raad van de gem

Als ontvanger van de ir
zienswijze (reactie).



I22.002147 / 19/07/2022

Gemeente Zuidplas

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorps karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



J

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



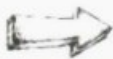
Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar  J dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



Wilt u straks zes hoog voor uw deur?

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt' maakt de weg vrij voor veel meer hoogbouw in Moordrecht.

Wilt u het dorpse landelijke karakter van Moordrecht behouden? Laat dan nú van u horen!



Meer informatie over de plannen of het indienen van u
zienswijze? Kijk op behouddorpsgezichtmoordrecht.nl.



Gemeente Zuidplas

Postbus 100

2900 AC nieuwkerk 9/d IJssel

RS4CC #X840XDX#00#0000#



Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



122.002166 / 20/07/2022

gemeente Zuidplas

J

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar [redacted] dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



Wilt u straks zes hoog voor uw deur?

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt' maakt de weg vrij voor veel meer hoogbouw in Moordrecht.

Wilt u het dorpse landelijke karakter van Moordrecht behouden? Laat dan nú van u horen!



Meer informatie over de plannen of het indienen van u
zienswijze? Kijk op behoudorpgezichtmoordrecht.nl.



Gemeente Zuidplas
postbus 100
2500 AC Nieuwerkerk 7/d
Zssel



Herstel / retour postbus

Plak deze sticker links onderin. De indexcode, codeerregelen het adres moeten zichtbaar blijven.



Herstel aan geadresseerde

RX4CC #X840X0X#00#0000#

Retour - return to sender

- Niet afgehaald - unclaimed Onvolledig adres - insufficient address
 Opgeheven - dissolved Geweigerd - refused

PS011 (versie 0718)

RX4CC #X840X0X#00#0000#

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

Als ontvanger van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn zienswijze (reactie).

Ik kan mij als inwoner en belanghebbende niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het realiseren van meerdere appartementencomplexen van 5 tot 6 hoog tast het dorpse karakter van Moordrecht aan.

Als inwoner van Moordrecht hecht ik veel waarde aan de bestaande zichtlijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere bouw dan 4 of 5 lagen doet hier afbreuk aan.

Ook wil ik met deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet eerder informatie of de mogelijkheid heb gekregen tot participatie over voorstaande ontwikkelingen in het hart van ons mooie dorp.

Met vriendelijke groet,



I22.002243 / 27/07/2022

naam

straat

post



Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar
Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Of stuur een foto/scan van uw reactie vóór 15 juli a.s.
via Whatsapp naar  dan sturen wij
uw reactie door naar gemeente Zuidplas.



Wilt u straks zes hoog voor uw deur?

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt' maakt de weg vrij voor veel meer hoogbouw in Moordrecht.

Wilt u het dorpse landelijke karakter van Moordrecht behouden? Laat dan nú van u horen!



Meer informatie over de plannen of het indienen van u
zienswijze? Kijk op behoudorpgezichtmoordrecht.nl.



KCC

Postbus 100

~~2900 AC~~ Nieuwerkerk
2910 AC 9/d Yssel



Herstel / retour huisadres
Plak deze sticker links onderin. De indexcode, codeerregel en het adres moeten zichtbaar blijven.

Herstel aan geadresseerde

Retour - return to sender

Volle brievenbus - full mailbox

Geen brievenbus - no mailbox

Omvoering adres - recipient address
 Geweigend - refused

J



RH-012

#X840X0X#00#0000#

~~RX4CC #X840X0X#00#0000#~~

POSTBUS 100
2900 AC CAPELLE A

verbeerd bezorpt

Geachte raad van de gemeente Zuidplas,

- Retour - return to sender
- Volle briefvenbus - full mailbox
- Geen briefvenbus - no mailbox
- Onvolledig adres - ins
- Gewel...

Herstel aan geadresseerde



Herstel / retour huisadres

Plak deze sticker links onderin. De indexcode, codeerregel en het adres moeten zichtbaar blijven.

100 2910 AC

van de informatiebrief stuur ik u hierbij mijn i.e).

woner en belanghebbende niet vinden in het ningsplan 'Jaren '50 buurt Moordrecht'. Het ierdere appartementencomplexen van 5 tot 6 rpe karakter van Moordrecht aan.

n Moordrecht hecht ik veel waarde aan de ijnen en het beschermde dorpsgezicht. Hogere i lagen doet hier afbreuk aan.

deze zienswijze naar voren brengen dat ik niet tie of de mogelijkheid heb gekregen tot r voorstaande ontwikkelingen in het hart van



122.002270 / 29/07/2022

Gemeente Zuidplas

Bevendien zijn de Hals van de waterland zo merkant - 20 jaren 50 - dardie 2000 waard ce zijn te behouden

Stuur uw reactie vóór 20 juli a.s. naar Postbus 100, 2900AC Nieuwerkerk aan den IJssel

RH-006

#X840X0X#00#0000#

POSTBUS 100

2900 AC CAPELLE AAN DEN IJSSEL

2910AC Nieuwerkerk





Wilt u straks zes hoog voor uw deur?

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt' maakt de weg vrij voor veel meer hoogbouw in Moordrecht.

Wilt u het dorpse landelijke karakter van Moordrecht behouden? Laat dan nú van u horen!



Meer informatie over de plannen of het indienen van u
zienswijze? Kijk op behoudorpgezichtmoordrecht.nl.



Wilt u straks zes hoog voor uw deur?

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jaren '50 buurt' maakt de weg vrij voor veel meer hoogbouw in Moordrecht.

Wilt u het dorpse landelijke karakter van Moordrecht behouden? Laat dan nú van u horen!

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 03-02-2022 14:00

Aan: [redacted]

Onderwerp: Ontvangstbevestiging wob-verzoek Jaren '50 wijk

Goedemiddag [redacted] [redacted]

Hierbij bevestigen wij uw wob-verzoek van 24 januari 2022 in goede orde te hebben ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmedewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie





T 0180 - 330 300 [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Geachte  

Bij brief van 24 januari 2022 heeft u met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) gevraagd om openbaarmaking van documenten die betrekking hebben op het project de Jaren '50 wijk te Moordrecht, inzake

1. Elk document inzake een alternatief plan, verbeteruggestie, idee of aanpassing van het stedenbouwkundig plan voor de herstructurering van de Jaren '50 wijk Moordrecht.
2. Elk document inzake een informatiebijeenkomst over de herstructurering van de Jaren '50 wijk Moordrecht, zowel georganiseerd door gemeente als andere (rechts)personen.
3. Elk document inzake de beoordeling en/of evaluatie van de belangenafweging en/of participatie voor de herstructurering van de Jaren '50 wijk Moordrecht.
4. Elke document inzake de anterieure overeenkomst tussen Mozaïek Wonen en gemeente Zuidplas voor de herstructurering van de Jaren '50 wijk Moordrecht.
5. Elk document inzake de herstructurering van de Jaren '50 wijk Moordrecht in relatie tot het rijksbeschermd dorpsgezicht van Moordrecht.

Voor elk document geldt:

- beperkt tot de periode 8 april 2021 tot en met 6 januari 2022,
- beperkt tot opgesteld en/of uitgewisseld door stedenbouwkundige(n), projectleider(s) en wethouder(s) van/namens gemeente Zuidplas, zowel uitgewisseld tussen deze ambtenaren onderling, als ook met Mozaïek Wonen, als ook met derden, bijvoorbeeld ingehuurde adviesbureaus, betrokken bij de herstructurering van de Jaren '50 wijk Moordrecht,
- in elke vorm of formaat, inclusief berichten verstuurd via SMS, Signal, Whatsapp etc.

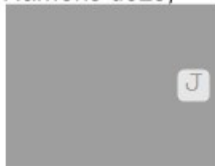
Wij hebben uw verzoek op 25 januari 2022 in goede orde ontvangen. Op grond van artikel 6 van de Wob geldt een beslistermijn van vier weken. Wij zullen daarom uiterlijk 21 februari 2022 op uw verzoek beslissen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas

Namens deze,



Medewerker Cluster Gebiedsontwikkeling en Planeconomie

Activiteitenplan Wet natuur- bescherming 50-er jaren wijk Moordrecht





Colofon

Titel	Activiteitenplan Wet natuurbescherming
Subtitel	50-er jarenwijk Moordrecht
Status rapport	Concept
Projectnummer	21A010
Datum uitgave	Maart 2021
Samengesteld door	 adviseur Watersnip Advies  senior adviseur Watersnip Advies
Foto's	Watersnip Advies
Naam en adres opdrachtgever	Mozaïek Wonen Bachstraat 1 2807 HZ Gouda
Contactpersoon opdrachtgever	

Alle auteursrechten ten aanzien van dit rapport worden uitdrukkelijk voorbehouden. Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Watersnip Advies, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Samenvatting

+ tekst Volgt nog

Compensatie object	Compensatie	
	Minimaal nodig	Geplaatst definitief
Huismus nestlocaties	75	176 stuks
Gierzwaluw nestlocaties	60	128 stuks
Vleermuisverblijven	40	128 stuks
vegetatie hagen/struiken	265	265 m2
vegetatie bomen	29	29 stuks
zand	18	18 m2

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	PLAN MOTIVATIE	5
2.1	Aanleiding	5
2.2	Gemeente Zuidplas.....	6
2.3	Besluitvorming.....	6
3	PLANGEBIED	7
3.1	Huidige situatie.....	7
3.2	Bouwplannen en fasering	8
4	AANWEZIGHEID BESCHERMDE SOORTEN EN FUNCTIE GEBIED	11
4.1	Onderzoek fase 1 en 2.....	11
4.1.1	<i>Vegetatie in deelgebied fase 1 en 2</i>	<i>12</i>
4.1.2	<i>Huismus in deelgebied fase 1 en 2.....</i>	<i>13</i>
4.1.3	<i>Gierzwaluw in deelgebied fase 1 en 2</i>	<i>14</i>
4.1.4	<i>Vleermuizen in deelgebied fase 1 en 2.....</i>	<i>15</i>
4.2	Onderzoek fase 3 en 4.....	16
4.2.1	<i>Waarnemingen in fase 3 en 4.....</i>	<i>16</i>
4.2.2	<i>Overall resultaten onderzoek</i>	<i>17</i>
5	WET NATUURBESCHERMING	18
5.1	Verboden Wet natuurbescherming	19
5.1.1	<i>Wnb artikel 3.1 Lid 2.....</i>	<i>19</i>
5.1.2	<i>Wnb artikel 3.5 Lid 4.....</i>	<i>19</i>
5.1.3	<i>Functioneel leefgebied</i>	<i>19</i>
5.2	Ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming.....	19
5.3	Zorgplicht	19
6	BEPALEN COMPENSATIE OMVANG	20
6.1	Compensatie verblijfsplaatsen	20
6.2	Compensatie leefgebied	20
6.2.1	<i>Compensatie leefgebied voor huismussen</i>	<i>20</i>
6.2.2	<i>Compensatie leefgebied voor vleermuizen</i>	<i>21</i>
6.3	Berekening compensatieopgave.....	21
7	REALISATIE MITIGATIE EN COMPENSATIE	23
7.1	Beschikbare ruimte.....	23
7.1.1	<i>Gebouwen</i>	<i>23</i>
7.1.2	<i>Buitenruimte.....</i>	<i>24</i>
7.2	Tijdelijke voorzieningen	24
7.3	Permanente compensatie gekoppeld aan het ontwerp van de nieuwe wijk	25
7.4	Permanent leefgebied	26
8	MAATREGELEN.....	27
8.1	Algemene Zorgplicht	28
8.2	Werken buiten kwetsbare periode.....	28
8.3	Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden:.....	28
8.3.1	<i>Tijdelijke voorzieningen</i>	<i>28</i>
8.3.2	<i>Permanente voorzieningen.....</i>	<i>30</i>

8.4	Alternatief foerageergebied aanbieden, verbeteren habitat	32
8.5	Fasieren van activiteiten in ruimte en tijd	34
8.6	Vermijden licht-, geluid- en trillingverstoring	34
8.6.1	<i>Verstoring door licht</i>	34
8.6.2	<i>Verstoring door geluid en trillingen</i>	35
8.7	Ongeschikt maken verblijfplaatsen	35
8.8	Inschakelen soortdeskundige	35
8.9	Opstellen ecologisch werkprotocol	35
8.10	Monitoring	36
8.10.1	<i>Ten tijde van de uitvoer</i>	36
8.10.2	<i>Monitoring na realisatie van de woonwijk</i>	36
8.11	Bewoners motiveren tot groene tuinen	36
9	EFFECTANALYSE	37
9.1	Effectanalyse Gierzwaluw	37
9.2	Effectanalyse Huismus	37
9.3	Effectanalyse vleermuizen: Gewone dwergvleermuis	38
10	BRONNEN	40
11	BIJLAGEN	41
11.1	Bijlage 1: Huismus voorwaarden verblijf en leefgebied	41
11.2	Bijlage 2: Gierzwaluw voorwaarden verblijf	43
11.3	Bijlage 3: Gewone dwergvleermuis voorwaarden verblijf	44

1 Inleiding

De woningcorporatie Mozaïek Wonen gaat de jaren '50 wijk in Moordrecht te vernieuwen. De huidige 175 woningen voldoen niet meer aan de hedendaagse wooneisen en renovatie is niet haalbaar gebleken. Het initiatief betreft een gehele wijk met in totaal een areaal van 33.525m². Hiervan is 18.058m² eigendom van Mozaïek Wonen. Na grondtransacties heeft Mozaïek Wonen in de nieuwe situatie 12.023m² eigendom met 184 wooneenheden, verdeeld over laag- en hoogbouw. De vernieuwing zal in vier fases worden uitgevoerd en kent een looptijd van 2022 tot circa 2030.

De initiatiefnemer heeft in 2016 door Watersnip Advies een Ecologisch onderzoek (16A042) laten uitvoeren (2016). In deze rapportage is aangegeven dat aanvullend onderzoek naar Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen noodzakelijk is. Het ecologische onderzoek uit 2016 is in 2020 geactualiseerd vanwege de overschrijding van de geldigheidstermijn van drie jaar voor de ecologische bevindingen. In de actualisatie zijn de bevindingen eveneens getoetst aan het sinds 2016 gewijzigde beleid. Voor het hele plangebied is daartoe de rapportage *'Actualisatie Ecologisch onderzoek 50-er jaren wijk Moordrecht, 20A061'* in juli 2020 opgeleverd. (2020). In 2020 is eveneens het aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn vastgelegd in de rapportage *'Aanvullend Ecologisch Onderzoek 50-er jarenwijk Moordrecht _ fase 1 en 2'* (Grim, 2020). Het aanvullend onderzoek heeft aangetoond dat in de woningen verblijfplaatsen aanwezig zijn van Gierzwaluw en Huismus en dat de woningen een functie hebben als paarverblijf voor Gewone dwergvleermuis. Door de sloop zal overtreding van twee verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming optreden. In het kader van de Wet natuurbescherming dient een ontheffing te worden aangevraagd voor de overtreding van deze verbodsbepalingen. De ontheffingsaanvraag heeft betrekking op het gehele plangebied.

De organisatie is zich bewust van de verantwoordelijkheid die men heeft om de populaties Gierzwaluw, Huismus en vleermuizen in deze wijk in stand te houden. Herontwikkeling van de 50-er jarenwijk is onvermijdelijk. Mozaïek Wonen zal de nieuwe wijk dusdanig inrichten dat de omstandigheden voor soorten beter zijn dan in de huidige situatie, waardoor de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd is. Voor alle soorten betekent dit dat in het plangebied ruimtes worden gecreëerd voor het benodigde leefgebied en alle typen verblijfslocaties.

Het Activiteitenplan beschrijft:

- welke beschermde soorten het betreft, met de aantallen en functies;
- welke activiteiten tot verbodsovertredingen leiden;
- en welke maatregelen worden getroffen om negatieve effecten te voorkomen en/of minimaliseren;
- de monitoring.

Het Activiteitenplan is een aanpak op gebiedsniveau met de intentie om de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten te behouden of te verbeteren. Een pakket van tijdelijke maatregelen, permanente maatregelen en verbetering van leefgebieden zorgt ervoor dat de toekomstige situatie meer potentie heeft dan de huidige situatie. Middels monitoring wordt het gebruik van de woningen door de soorten gevolgd.

2 Plan motivatie

2.1 Aanleiding

Aanleiding voor sloop/nieuwbouw is dat de huidige woningen gedateerd zijn, een lage energieprestatie hebben en bouwfysische en constructieve funderingsproblemen kennen. Het in kwaliteit verbeteren en in stand houden of herstellen van de bestaande woningen is economisch geen haalbare mogelijkheid. Daarbij zijn de plattegronden van de woningen en de structuur niet geschikt om aan te passen naar de huidige kwaliteitsnormen. Alleen een sloop- en nieuwbouwprogramma geeft de mogelijkheid om deze problemen in de wijk aan te kunnen pakken.

In 2015 is een instandhoudingsonderhoud ingreep aan de woningen in de 50-er jarenwijk uitgevoerd waardoor zij voor een periode van maximaal zo'n 10 jaar exploitabel zullen zijn. Hierbij zijn bouwkundige gebreken aan de binnen- en buitenzijde van de woningen oppervlakkig hersteld. Er is reeds één woning uit exploitatie genomen i.v.m. constructieve gebreken aan de fundering. Een gebrek dat ook bij de andere woningen in dit gebied aanwezig is. Bij de hoogbouw is op enkele plaatsen het balkon van de daar aanwezige woningen constructief versterkt om de constructieve integriteit te kunnen garanderen.

De wijk kent geen structurele leefbaarheidsproblemen en heeft een stabiele sociale structuur. Deze structuur wordt niet ondersteund door de stedenbouwkundige opzet van de wijk die wordt gekenmerkt door half verharde achterpaden waarop geparkeerd wordt. Sloop nieuwbouw geeft de mogelijkheid om de achterpaden te herstructureren.

De kwaliteit van groen en flora en fauna in de wijk is minimaal. Gelukkig is de kwaliteit van de locatie i.v.m. de ligging, het groen van het park en de mooie watergangen rondom de wijk wel goed. Die geven de mogelijkheid op deze plaats een mooie, duurzame, groenere wijk terug te bouwen.

De gemeente kiest voor een nieuw stedenbouwkundig plan met minimaal meer woningen zonder de infrastructuur en het wegennet ingrijpend te wijzigen. Er wordt voor gekozen om uitsluitend sociale huurwoningen te bouwen om de voorraad uit te breiden, mogelijk deels bestemd voor een bijzondere doelgroep (zoals bijv. senioren of jongeren). Marktonderzoek uit 2017 in opdracht van de gemeente Zuidplas heeft het tekort aan sociale huur, met name gestapeld, nog eens bevestigd. Differentiatie in woningtype en prijscategorieën wordt verkregen door menging van laag- en hoogbouw en het opnemen van beneden- en bovenwoningen in het programma. De vraag naar sociale huurwoningen is de afgelopen jaren in de kern Moordrecht toegenomen. Eengezins- en meergezinswoningen in de sociale huur zijn de afgelopen jaren zeer beperkt gebouwd, de meest recent door ons gerealiseerde nieuwbouw zijn de woningen aan de Stevenstraat (gerealiseerd in 2012 en 2013, sloop en nieuwbouw) en de Alexiahof (2013). Woonpartners Midden-Holland heeft daarna nog de appartementen in de Brinkhorst gerealiseerd.

2.2 Gemeente Zuidplas

In de prestatieafspraken met de gemeente Zuidplas is opgenomen dat Mozaïek Wonen het plan voor herstructurering van de 50-er jarenwijk in Moordrecht zal uitwerken en realiseren.

2.3 Besluitvorming

Het toenmalige bestuur van De Woonmaat heeft in 2011 besloten tot de herontwikkeling van de 50-er jarenwijk in Moordrecht. In de fusieafspraken tussen De Woonmaat en Mozaïek Wonen is het plan voor transformatie van de 50-er jarenwijk als voorwaarde opgenomen. Op 13 februari 2020 is met de gemeente Zuidplas een intentieovereenkomst gesloten over de herstructurering.

In het ambtelijk overleg met de gemeente zijn door BDP Rotterdam (vml Khandekar) diverse varianten voor het stedenbouwkundig model uitgewerkt. Eind 2018 is met de gemeente ambtelijk overeenstemming bereikt over een model verkavelingsplan waarin alle wensen en eisen waren opgenomen.

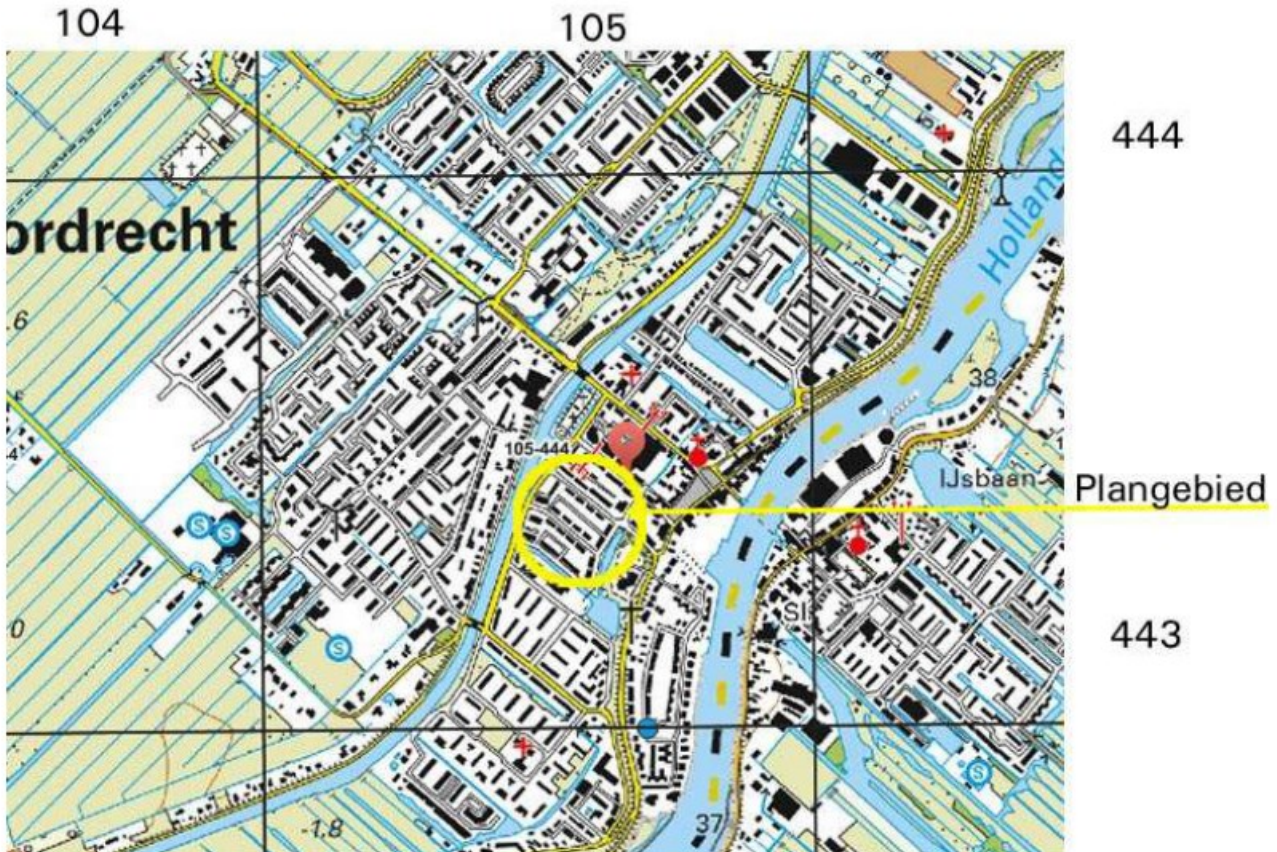
Dit plan is uitgewerkt en door de gemeente Zuidplas d.m.v. de nota van uitgangspunten 50-er jarenwijk bevestigd.

Uitgangspunt is om de bestaande 175 woningen en 34 garages in de 50-er jarenwijk in vier fasen te slopen en nieuwbouw van 184 woningen te realiseren.

3 Plangebied

3.1 Huidige situatie

De woningcorporatie Mozaïek Wonen gaat de jaren '50 wijk in Moordrecht te herontwikkelen. De 50-er jaren wijk in Moordrecht ligt in de kilometervakken met de Amersfoortse coördinaten: 105-444. De wijk betreft de straten Sluislaan, Schielandstraat, Graaf Willemstraat, Oost Waalstraat, Drost IJsermansingel en Koningin Julianastraat.



Figuur 1: Ligging plangebied, gele cirkel (Top25NL, 2020)

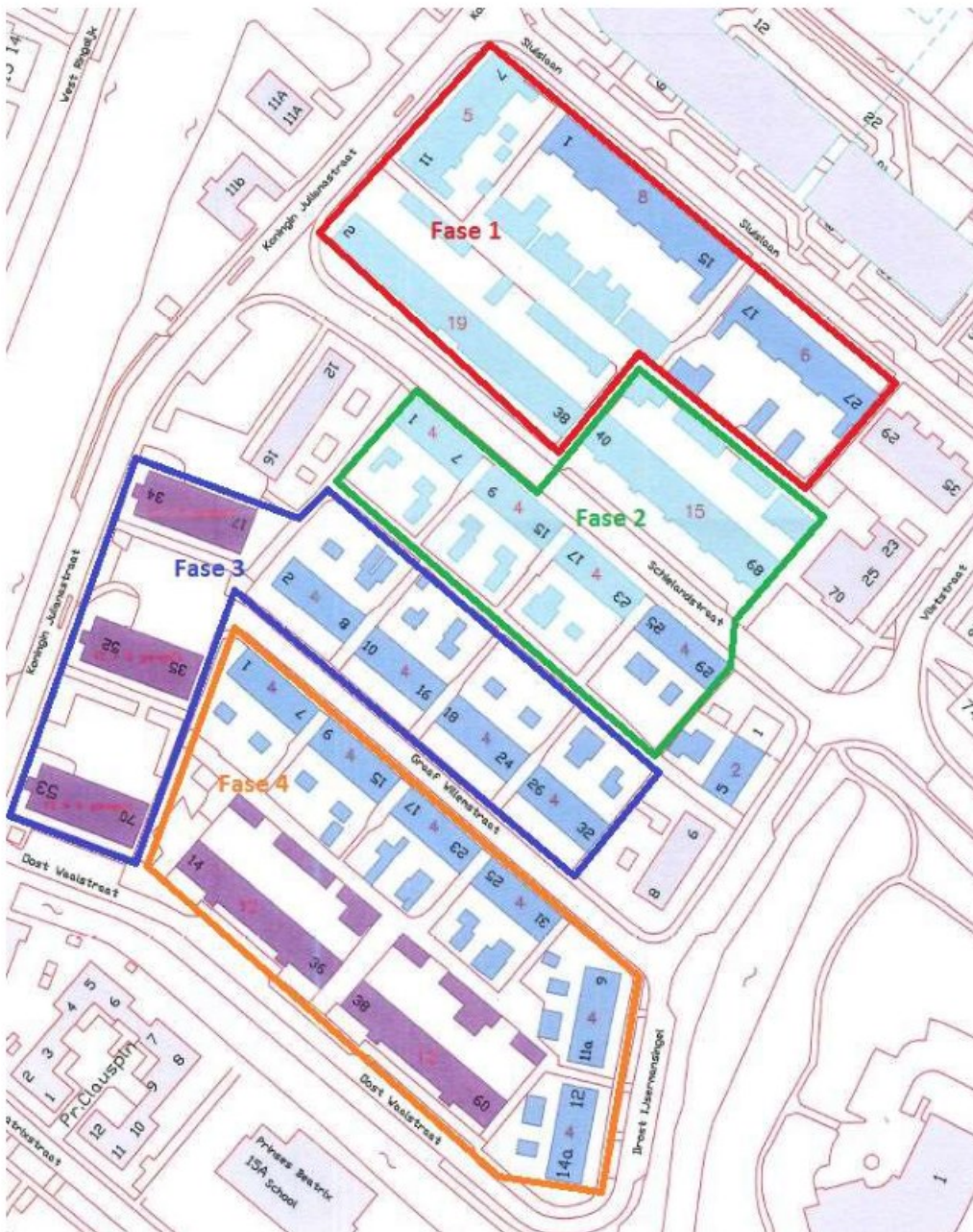
De bebouwing is typisch jaren '50 en bestaat uit 175 huurwoningen van zowel laag- en hoogbouw. De woningen zijn grotendeels opgebouwd uit bakstenen, beton en een pannendak. De hoogbouw aan de Koningin Julianastraat kent een plat dak met bitumineuze dakbedekking. Het aandeel openbaar groen is beperkt. In het plangebied bevinden zich geen monumentale bomen. Aan de achterzijde van de huizenblokken is veel ruimte voor tuinen, schuren en garages. Een klein deel van de particuliere achtertuinen heeft een groen karakter.

3.2 Bouwplannen en fasering

De herontwikkeling zal in vier fases worden uitgevoerd en kent een looptijd van 2022 tot circa 2030. Voor de huidige 175 woningen komen 184 nieuwe woningen in de plaats. De nieuwe bebouwing bestaat eveneens uit hoog- en laagbouw. Er is sprake van een viertal fases.

Fasering initiatief:

- Fase 1: Sluislaan, Koningin Julianastraat 7-11 en Schielandstraat 2-38;
- Fase 2: Schielandstraat 1-29 en 40-68
- Fase 3: Graaf Willemstraat 2-32, Koningin Julianastraat (flats)
- Fase 4: Oost Waalstraat 14-60, Graaf Willemstraat 1-31, Drost IJsermansingel 9-14;



Figuur 2: Faseringen 1 t/m 4 in het plangebied.

De planning van de fasering is als volgt:

	sloop	aantal woningen	bouw	oplevering	aantal woningen
fase 1	jan-22	38	jan-22	jun-23	55
fase 2	aug-22	33	sep-22	dec-24	26
fase 3	mrt-25	52	apr-25	sep-26	55
fase 4	dec-26	52	jan-27	jul-28	50
		175			186

Figuur 3: Planning fasering.

3.3 Beschrijving activiteiten e/o werkzaamheden

Het beoogde initiatief in het plangebied betreft het gefaseerd slopen van de woningen en de hoogbouw. Daarna wordt het gebied in gebruik genomen als woonwijk.

Tijdelijke verstoring e/o effect:

- Sloop huidige woningen: geluid, trillingen, beweging (sloopverkeer), licht;
- Bouwrijp maken terrein: geluid, trillingen, beweging (bouwverkeer), licht;
- Bouw woningen: geluid, trillingen, beweging (bouwverkeer), licht.

Permanente effecten:

- Huidige woningen en hoogbouw met verblijfsfuncties voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen verdwijnen;
- Nieuwe woonwijk met woningen en hoogbouw van de woningbouwvereniging;
- Privé gebruik woningen en tuinen;
- Publieke ruimte woonwijk: verkeer (lopen, fietsen en gemotoriseerd verkeer), parkeerplaatsen en wijkgroen.

3.4 De werkwijze

- Start sloop fase 1 januari 2022.
- De fases worden achtereenvolgens gerealiseerd.

Planning

jaar	1	2	3	4	5	6	7
januari	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
fase 1	■	■	■	■	■	■	■
fase 2			■	■	■	■	■
fase 3					■	■	■
fase 4							■

De doorlooptijd van het initiatief is januari 2022 t/m december 2028. De overtreding van de verbodsbepalingen vindt plaats in deze periode. Om nog onbekende reden zou het tijdpad kunnen uitlopen. Er wordt een marge gehanteerd tot 31 december 2030.

3.5 Termijn periode ontheffing

Duur ontheffingsperiode is gekoppeld aan de duur van de werkzaamheden

De overtreding van de verbodsbepalingen vindt plaats in de periode 1 januari 2022 t/m december 2028. Rekening houdend met onvoorziene zaken waardoor werkzaamheden uit kunnen lopen betreft de periode waarvoor de ontheffing wordt aangevraagd: **1 januari 2022 t/m 31 december 2030.**

4 Aanwezigheid beschermde soorten en functie gebied

De initiatiefnemer heeft in 2016 door Watersnip Advies een Ecologisch onderzoek (16A042) laten uitvoeren (2016). Het ecologische onderzoek uit 2016 is in 2020 geactualiseerd vanwege de overschrijding van de geldigheidstermijn van drie jaar voor de ecologische bevindingen. Voor het hele plangebied is daartoe de rapportage 'Actualisatie Ecologisch onderzoek 50-er jaren wijk Moordrecht, 20A061' in juli 2020 opgeleverd. (2020). In 2020 is eveneens het aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn vastgelegd in de rapportage 'Aanvullend Ecologisch Onderzoek 50-er jarenwijk Moordrecht _ fase 1 en 2' (Grim, 2020). De volgende paragrafen geven een samenvatting van de bevinding betreffende de soorten, verblijflocaties en functies die de wijk vervult.

4.1 Onderzoek fase 1 en 2

Het aanvullend ecologisch onderzoek in de woningen van fase 1 en fase 2 geeft inzicht in de functie die deze woningen, straten, tuinen en begroeiing hebben voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Onderzoek naar mogelijke winterverblijven voor vleermuizen maakte geen deel uit van de opdracht.

functie	specificatie functie	Huismus	Gierzwaluw	Gewone dwergvleermuis	Ruige dwergvleermuis	Laatvlieger
verblijf	voortplantings-verblijf	X	X	X	X	X
	zomerverblijf			X	X	X
	paarverblijf			X	X	X
leefgebied	foerageren	X		X	X	X
	vliegroute			X	X	X

Figuur 4: Onderzochte functies per soort

Indien een functie aan de orde is, is ook de omvang bepaald. Bijvoorbeeld in het aantal exemplaren van de soort, het aantal locaties in de woningen of het omliggende gebied (straten, tuinen en begroeiing).

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de actuele kennisdocumenten van BIJ12 voor

- Huismus (BIJ12, Huismus, *Passer domesticus*, Kennisdocument versie 1.0, 2017)
- Gierzwaluw (BIJ12, Gierzwaluw, *Apus apus*, Kennisdocument versie 1.0, 2017)
- en vleermuizen (BIJ12, Gewone dwergvleermuis, *Pipistrellus pipistrellus*, Kennisdocument versie 1.0, 2017)
- Voor vleermuizen is het Vleermuisprotocol 2017 van de Gegevensautoriteit Natuur (2020) gevolgd.
- Aangevuld met achtergrondinformatie van de Laatvlieger via www.vleermuis.net. (Laatvlieger, 2020)

4.1.1 Vegetatie in deelgebied fase 1 en 2

In het plangebied van fase 1 en fase 2 is weinig vegetatie aanwezig. In de Schielandstraat, aan de zijde van de Koningin Julianastraat staan enkele bomen. In de achtertuinten staan enkele bomen. Tijdens de veldbezoeken bleek dat de vegetatie ten zuiden van Kon. Julianastraat 7-11 en 12-16, de struiken t.h.v. de achterzijde van Sluislaan 27 en de boom aan de achterzijde van Schielandstraat 68 door vogels en vleermuizen worden gebruikt. Verder was er weinig vegetatie in het plangebied aanwezig.



Figuur 5: Plangebied fase 1 (lichtgroen) en fase 2 (roze); gele arcering is van belang zijnde vegetatie

4.1.2 Huismus in deelgebied fase 1 en 2

Rond de huizenblokken, aan de straat- en tuinzijde is erg weinig groen aanwezig. Deze zijn hier en daar een boom en wat struiken. Er zijn diverse verlaten hoekjes of stukken waar zanderige plekjes zijn. Deze zijn ideaal voor huismussen om een zandbad in te nemen. Met realisatie van de vernieuwing van fase 1 en fase 2 zullen enkele bomen en struiken (rust- e/o slaappleaats) en enkele locaties waar een zandbad genomen kan worden, verdwijnen.

De boom ter hoogte van Schielandstraat 68 en de struiken aan de achterzijde van de Sluislaan vervullen een belangrijke functie als verzamelplaats en communicatiepunt. Ook de zanderige plekken op diverse locaties in de achtertuinten en poort zijn van belang. Deze groenelementen en zanderige plekken maken daarmee deel uit van het functionele leefgebied van de huismussen.

De waarnemingen 'man in dakgoot' en 'man/vrouw invliegend' worden geteld als nestlocatie / broedterritorium. Van de overige waarnemingen kan niet worden vastgesteld of die betrekkingen hebben op een broedgeval. In fase 1 zullen 10 broedterritoria en in fase 2 zullen 9 broedterritoria verdwijnen door de vernieuwing. De exacte locaties van de broedterritoria zijn afgebeeld op onderstaande kaart van het veldbezoek.

Waarnemingen 50-er jaren wijk Moordrecht fase 1 en fase 2

Dagbezoek, 25 mei 2020 11.00-13.00uur



Figuur 6: Locaties broedterritoria huismussen

4.1.3 Gierzwaluw in deelgebied fase 1 en 2

Boven de woningen van fase 1 zijn 15 laagvliegende gierzwaluwen waargenomen. Door dit aantal te delen door 1,5 (het aantal niet broedende gierzwaluwen is groot) krijg je een beeld van het aantal broedende gierzwaluwen. Op basis van vliegende gierzwaluwen dus 10 broedende exemplaren. In de woningen van fase 1 zijn 9 verblijven aangetroffen.

Boven de woningen van fase 2 zijn 10 laagvliegende gierzwaluwen waargenomen. Op basis van vliegende gierzwaluwen dus 7 broedende exemplaren. In de woningen van fase 2 zijn 3 verblijven aangetroffen.

De exacte locaties van de nestlocaties zijn afgebeeld op onderstaande kaart van het veldbezoek van 2 juni. De gele vlakken geven aan waar de gierzwaluwen laag overvlogen. Omdat onduidelijk is of de vliegende vogels hun nestlocaties hebben in fase 1-2 of fase 3-4 e/o elders, zijn met betrekking tot de verbodsovertreding alleen de vastgestelde nestlocaties geteld.

Waarnemingen 50-er jaren wijk Moordrecht fase 1 en fase 2
Avondbezoek 2 juni 2020 21.40-23.30uur



Figuur 7: Nestlocaties gierzwaluwen

4.1.4 Vleermuizen in deelgebied fase 1 en 2

Rond de huizenblokken, aan de straat- en tuinzijde is erg weinig groen aanwezig. Hier een daar een boom en wat struiken. Tijdens alle veldbezoeken zijn *alleen* waarnemingen gedaan van Gewone dwergvleermuis. In het plangebied in fase 1 en fase 2 zijn geen invliegende of uitvliegende vleermuizen waargenomen. Rond de woningen van fase 1 zijn 4 vliegende/foeragerende gewone dwergvleermuizen aangetroffen. In het gebied van fase 2 zijn 5 exemplaren waargenomen. Het foerageer- en vlieggedrag van deze vleermuizen was *gekoppeld aan de locatie van de vegetatie*. In fase 1 betreft het enkele bomen en wat struiken, met een omvang van zo'n 6 achtertuinen ($6 \times 20\text{m}^2 = 120\text{m}^2$). In fase 2 betreft het een boom en enkele struiken met een omvang van zo'n 3 achtertuinen (60m^2). Vanwege de geringe hoeveelheid aan vegetatie in de wijk en dus weinig alternatieven voor vleermuizen, maakt deze vegetatie deel uit van de essentiële functionele leefomgeving.

Er zijn geen zomer- of kraamverblijven aangetroffen. Tijdens het veldbezoek gericht op de paarverblijven zijn verspreid over het gebied tien paarlocaties waargenomen, gelijkmatig verdeeld over beide fases. Van de paarverblijven kon de exacte locatie niet worden vastgesteld, ook niet door de roep te volgen. Een relatie met de aanwezige vegetatie is niet vastgesteld. Er is geen enkele vliegbeweging waargenomen die een locatie kon duiden. Gezien het aantal woningen is het aantal aangetroffen verblijfslocaties gering.

Waarnemingen 50-er jaren wijk Moordrecht fase 1 en fase 2

Avondbezoek 15 september 2020 21.30-23.15uur



Figuur 8: Omgeving locatie paarverblijven Gewone dwergvleermuis

Resultaten avondbezoeken

- één exemplaar Gewone dwergvleermuis, invliegend in appartementenflat naast kozijn op eerste etage, gebied fase 3;
- twee exemplaren Gewone dwergvleermuis vliegend tussen en langs hoogbouw met woningen 35-52 en 53-70. In gebied van fase 3 en 4. In het gebied staan enkele bomen en hagen waarlangs de vleermuizen vliegen;
- één exemplaar Gewone dwergvleermuis vliegend tussen woning Oost Waalstraat 36 en 38, gebied fase 4;
- één exemplaar (vermoedelijk) Laatvlieger naast Graaf Willemstraat 31, gebied fase 4;
- geen enkele Gierzwaluw met verblijfplaats, wel enkele exemplaren (5-8) vliegend boven de woningen aan zuidkant en Drost IJsermanssingel.

Opvallend was dat de aanwezigheid en activiteit van gierzwaluwen zoveel minder was dan in het gebied van fase 1 en 2. Qua bouwstijl verschillen de deelgebieden fase 1-2 en 3-4 niet veel van elkaar. De intensievere activiteit is vermoedelijk gekoppeld aan het gebruik van de bebouwing als nestlocatie in het deelgebied van fase 1-2.

4.2.2 Overall resultaten onderzoek

Het beoogde initiatief in het plangebied betreft het vernieuwen van de 50-er jaren wijk in Moordrecht. In 2020 is voor Gierzwaluw, Huismus en vleermuizen jaarrond onderzoek uitgevoerd in het deelgebied fase 1 en 2. Voor het deelgebied van fase 3 en 4 is vanwege de geldigheidstermijn van de resultaten van een ecologisch onderzoek (nl. 3 jaar) geen opdracht gegeven voor een jaarrond onderzoek in dit deelgebied. Desondanks zijn incidenteel in dit deelgebied waarnemingen gedaan. De resultaten en de consequenties met betrekking tot de Wet natuurbescherming zijn in de volgende tabel weergegeven:

Soort	beschermde functie	fase 1	fase 2	fase 3* (beperkt veldonderzoek)	fase 4* (beperkt veldonderzoek)	overtreding verbodsbepaling
Huismus						
	broedterritoria / locaties	10	9	0	0	Artikel 3.1 lid 2: het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels, of het wegnemen van nesten
	leefgebied	enkele bomen en struiken (8m2), locaties voor zandbaden	enkele bomen en struiken (8m2), locaties voor zandbaden	niet van toepassing	niet van toepassing	Artikel 3.1 lid 2
Gierzwaluw						
	nestlocaties	9	3	0	3	Artikel 3.1 lid 2
Gewone dwergvleermuis						
	foerageerlocatie / functioneel leefgebied	enkele bomen en struiken, omvang 6 achtertuinen (120m2)	boom en enkele struiken, omvang 3 achtertuinen (60m2)	enkele bomen en hagen (60m2)		§3.2 Beschermingsregime soorten Habitatrictlijn. Artikel 3.5 lid 4: het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of te vernielen
		4 exemplaren vliegend / foeragerend	5 exemplaren vliegend / foeragerend	2 exemplaren vliegend / foeragerend	1 exemplaar vliegend / foeragerend	
	zomerverblijf	0	0	1	0	§3.2 Artikel 3.5 lid 4
	paarverblijf/locatie	5	5	geen onderzoek	geen onderzoek	§3.2 Artikel 3.5 lid 4
Laatvlieger (vermoedelijk)						
	foerageerlocatie / functioneel leefgebied				enkele struiken, omvang 1 achtertuin	§3.2 Artikel 3.5 lid 4
					1 exemplaar vliegend / foeragerend	

Figuur 10: Resultaten verblijfslocaties en leefgebied Gierzwaluw, Huismus en vleermuizen gekoppeld aan verbodsovertredingen

5 Wet natuurbescherming

Het initiatief in het plangebied betreft de sloop van woningen en hoogbouw en de bouw van nieuwe woningen en hoogbouw.

De overtredingen van de verbodsbepalingen hebben betrekking op de soorten, Huismus en Gierzwaluw en Gewone dwergvleermuis. Van Laativlieger is alleen één foeragerend exemplaar waargenomen.

Aangetroffen soorten met het beschermingsregime volgens de Wet natuurbescherming:

- Huismus, *Passer domesticus*: Wnb art. 3.1: Vogelrichtlijn, *Bijlage II/2*, jaarrond beschermde nesten categorie 2, Rode lijst status 'gevoelig';
De huismus is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming, op basis van het feit dat de soort deel uitmaakt van 'alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de Lidstaten waarop het Verdrag van toepassing is' (artikel 1 van de Vogelrichtlijn). De huismus staat vermeld op de lijst met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (RVO, 2009). De nesten van huismussen vallen onder categorie 2 van vogelnesten "nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar" (zie bijlage 2 Jaarrond beschermde nesten). De huismus staat tevens als gevoelig vermeld op de Rode Lijst van Nederlandse broedvogels (2004). (BIJ12, Huismus, *Passer domesticus*, Kennisdocument versie 1.0, 2017)
- Gierzwaluw, *Apus apus*: Wnb art. 3.1: Vogelrichtlijn, *Bijlage II?*, Bijlage III Verdrag van Bern, jaarrond beschermde nesten categorie 2;
De gierzwaluw is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming op basis van het feit dat de soort is opgenomen in Bijlage II van de Vogelrichtlijn. De gierzwaluw staat vermeld op de lijst met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (RVO, 2009). Op deze lijst vallen de gierzwaluwnesten onder categorie 2 "nesten van deze semikoloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar" (zie bijlage 2 Jaarrond beschermde nesten). De gierzwaluw staat niet vermeld op de Rode Lijst van Nederlandse broedvogels (2004). (BIJ12, Gierzwaluw, *Apus apus*, Kennisdocument versie 1.0, 2017)
- Gewone dwergvleermuis, *Pipistrellus pipistrellus*: Wnb art 3.5: Habitatrichtlijn Bijlage IV; Bijlage III Verdrag van Bern
De gewone dwergvleermuis is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming op basis van het feit dat de soort is opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Het is een algemeen voorkomende soort en staat niet vermeld op de Rode lijst van Nederlandse zoogdieren (2009). (BIJ12, Gewone dwergvleermuis, *Pipistrellus pipistrellus*, Kennisdocument versie 1.0, 2017)

5.1 Verboden Wet natuurbescherming

Het aanvullend onderzoek heeft aangetoond dat in de woningen verblijfplaatsen aanwezig zijn van Gierzwaluw en Huismus en dat de woningen een functie hebben als paarverblijf voor Gewone dwergvleermuis. Door de sloop zal overtreding van twee verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming optreden. Functioneel leefgebied is eveneens beschermd indien dit deel uitmaakt van het essentiële leefgebied.

5.1.1 Wnb artikel 3.1 Lid 2

Het is verboden: het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels, of het wegnemen van nesten.

- De nesten van huismussen vallen onder categorie 2 van vogelnesten: 'nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop'. Er gaan 19 nestlocaties verloren.
- Gierzwaluwnesten vallen eveneens onder categorie 2: 'nesten van deze semikoloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop'. Er gaan 15 nestlocaties verloren.

5.1.2 Wnb artikel 3.5 Lid 4

Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen

- Door de sloop gaan 10 paarverblijven (Gewone dwergvleermuis) en 1 zomerverblijf verloren. Het verbod voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te vernielen wordt overtreden.

5.1.3 Functioneel leefgebied

In het plangebied is essentieel leefgebied voor huismussen en vleermuizen aanwezig. Voor huismussen betreft het enkele bomen en struiken met een omvang van 16m² en wat zandbaden. Voor vleermuizen betreft het enkele bomen en struiken met een omvang van 9 achtertuinen, zo'n 240m².

5.2 Ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming

Er zal een ontheffing worden aangevraagd van het overtreden van het verbod op:

- het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van Huismus en Gierzwaluw, of het wegnemen van nesten.
- het vernielen of beschadigen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de Gewone dwergvleermuis.

5.3 Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

6 Bepalen compensatie omvang

Het aantal aangetroffen verblijfslocaties en de omvang van het functioneel leefgebied vormen het uitgangspunt voor de berekening van de compensatie omvang. Bij het bepalen van de compensatie omvang voor de verblijfslocaties zijn de normen uit de kennisdocumenten gehanteerd. Met betrekking tot het leefgebied heeft Watersnip op basis van eigen ervaring normen opgesteld. De berekening leidt tot een minimaal te realiseren compensatie omvang.

6.1 Compensatie verblijfplaatsen

Per soort en projectfase zijn de aantallen **broedlocaties en verblijfslocaties** getotaliseerd. De kennisdocumenten geven aan dat de verblijven met een groter aantal gecompenseerd dienen te worden. Voor Huismus is een verhouding van 1:2 gegeven: voor ieder verdwijnend verblijf dienen twee exemplaren te worden teruggeplaatst. Voor Gierzwaluw en vleermuizen wordt 'meerdere' genoemd. Conform het aantal bij huismussen, wordt ook voor deze soorten 1:2 gehanteerd.

6.2 Compensatie leefgebied

Voor vleermuizen en Huismus geeft het kennisdocument aan dat óók **het leefgebied** van belang is.

6.2.1 Compensatie leefgebied voor huismussen

Voor het leefgebied van **huismussen** wordt in het Kennisdocument genoemd: Behoud...

- of verkrijgen van voldoende dekkingsmogelijkheden, minimaal 3 meter hoog;
- of ontwikkeling van slaapgelegenheden, groenblijvende vegetatie, minimaal 3 meter hoog;
- of ontwikkeling van voldoende plekken waar gefoerageerd kan worden;
- van voldoende drinkwater en mogelijkheden voor het nemen van stofbaden.

Voedsel is bij voorkeur jaarrond beschikbaar en zo mogelijk binnen 100 meter van de nestplaats, binnen 5 á 10 meter is dekking aanwezig.

Voor de overige aspecten is er geen specificatie gegeven van wat voldoende is.

Gebaseerd op ervaring heeft Watersnip onderstaande norm voor het leefgebied van huismussen geformuleerd.

Huismussen nestelen in elkaars nabijheid.

Per cluster van 8 nesten wordt leefgebied aangebracht.

Het betreft dat de volgende aantallen / hoeveelheden:

- 8m² haag
- 1 boom per cluster
- 2m² zandbad

6.2.2 Compensatie leefgebied voor vleermuizen

Voor het leefgebied van **vleermuizen** wordt in het Kennisdocument genoemd:
Het vervangende foerageergebied...

- moet zo goed en zo snel mogelijk de oorspronkelijke situatie gaan benaderen. Het oppervlak waar gejaagd wordt en het insectenaanbod is minstens zo groot als de oorspronkelijke situatie. De aanwezigheid van water is van belang;
- is voor aanvang van de activiteiten functioneel;
- ligt nabij oorspronkelijke situatie, buiten de invloedssfeer van de activiteiten;
- moet bereikbaar zijn vanuit de verschillende vormen van verblijfplaatsen.

Er zijn verder geen specificaties gegeven.

Gebaseerd op ervaring heeft Watersnip onderstaande norm voor het leefgebied van vleermuizen geformuleerd.

Per verblijf voor **vleermuizen**:

- 2m² struiken (bloemrijk i.v.m. insecten)
- 0,25 bomen (1 boom per 4 verblijven)

Vleermuizen zijn goed in staat via lijnstructuren naar de foerageergebieden te vliegen in het buitengebied. Belangrijk is dat in de wijk goede lijnstructuren worden aangelegd die dit mogelijk maken.

6.3 Berekening compensatieopgave

In paragraaf 4.2.2 is het totaaloverzicht weergegeven van de verblijfslocaties en het leefgebied met betrekking tot Gierzwaluw, Huismus en vleermuizen. Het totaaloverzicht wordt hieronder nogmaals weergegeven.

Soort	beschermde functie	fase 1	fase 2	fase 3* (beperkt veldonderzoek)	fase 4* (beperkt veldonderzoek)	overtreding verbodsbepaling
Huismus						
	broedterritoria / locaties	10	9	0	0	Artikel 3.1 lid 2: het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels, of het wegnemen van nesten
	leefgebied	enkele bomen en struiken (8m ²), locaties voor zandbaden	enkele bomen en struiken (8m ²), locaties voor zandbaden	niet van toepassing	niet van toepassing	Artikel 3.1 lid 2
Gierzwaluw						
	nestlocaties	9	3	0	3	Artikel 3.1 lid 2
Gewone dwergvleermuis						
	foerageerlocatie / functioneel leefgebied	enkele bomen en struiken, omvang 6 achtertuinen (120m ²)	boom en enkele struiken, omvang 3 achtertuinen (60m ²)	enkele bomen en hagen (60m ²)		§3.2 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Artikel 3.5 lid 4: het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of te vernielen
		4 exemplaren vliegend / foeragerend	5 exemplaren vliegend / foeragerend	2 exemplaren vliegend / foeragerend	1 exemplaar vliegend / foeragerend	
	zomerverblijf	0	0	1	0	§3.2 Artikel 3.5 lid 4
	paarverblijf/locatie	5	5	geen onderzoek	geen onderzoek	§3.2 Artikel 3.5 lid 4
Laatvlieger (vermoedelijk)						
	foerageerlocatie / functioneel leefgebied				enkele struiken, omvang 1 achtertuin	§3.2 Artikel 3.5 lid 4
					1 exemplaar vliegend / foeragerend	

Figuur 11: Resultaten verblijfslocaties en leefgebied Gierzwaluw, Huismus en vleermuizen gekoppeld aan verbodsovertredingen

In het plangebied van fase 3 en 4 zijn geen huismussen aangetroffen. Voor deze soort worden in dit deelgebied geen verboden overtreden. Er is derhalve voor deze soort in deze fases géén compensatieopgave berekend.

In het deelgebied van fase 4 zijn op drie locaties poepstrepen onder de dakgoot aangetroffen. Er is vanuit gegaan dat op deze locaties nesten van gierzwaluwen zitten.

In het plangebied van fase 3 is één verblijfslocatie van een Gewone dwergvleermuis aangetroffen. De waarnemingen van vliegende exemplaren in de deelgebieden van fase 3 en 4 worden meegenomen in de berekeningen naar leefgebied. De resultaten van de verblijfslocaties en het leefgebied zijn omgerekend naar een compensatieopgave.

Onderstaande afbeelding toont per fase de compensatieopgave:

compensatie object	voorafgaand aan fase 1	fase 1	fase 2	fase 3	fase 4		Totaal in gehele wijk
Huismus nestlocaties	20	38	0	0	0	stuks	58
Gierzwaluw nestlocaties	18	24	0	6	0	stuks	48
Vleermuisverblijven	10	20	2	0	0	stuks	32
hagen/struiken	56	136	12	8	0	m2	212
bomen	5	16	1,5	1	0	stuks	23
zand	5	9,5	0	0	0	m2	15

Figuur 12: Berekende minimale compensatie per object (getotaliseerd) per fase.

7 Realisatie mitigatie en compensatie

De woningcorporatie Mozaïek Wonen gaat de jaren '50 wijk in Moordrecht herontwikkelen. De bestaande bebouwing wordt afgebroken en vervangen voor nieuwbouw. De nieuwe bebouwing bestaat eveneens uit hoog- en laagbouw. De herontwikkeling zal in vier fases worden uitgevoerd en kent een looptijd van 2022 tot circa 2030.

Het initiatief betreft een gehele wijk. Dit betekent dat op wijkniveau de compensatie voor het leefgebied en broed- en verblijfslocaties kan worden vormgegeven. De mogelijkheden om samenhang te creëren en de biodiversiteit te vergroten worden optimaal benut. Per fase is de minimale een compensatieopgave bepaald. De insteek van het Activiteitenplan is om tot een situatie te komen die voor Gierzwaluw, Huismus en gebouwbewonende vleermuizen beter is dan de huidige situatie. Na de volledige vernieuwing van de wijk is de situatie beter.

Om tot een goede inrichting te komen wordt de compensatie omvang flink vergroot en wordt de koppeling van de compensatie met de fasering losgelaten. In de uiteindelijke vormgeving is de wijk als geheel ontworpen en zijn de groenstructuren met verblijfplaatsen in samenhang en verbinding met elkaar gepositioneerd. Huismussen zijn lokaal gebonden en blijven grotendeels in de wijk. Gierzwaluwen zijn alleen gebonden aan de woningen en hoogbouw voor nestgelegenheid. Foerageren doen zij in de lucht. De wijk heeft dan een groennetwerk met logische verbindingen naar buiten de wijk gelegen groenstructuren. Met name voor vleermuizen is dit van belang. De locatie van de compensatie wordt gekoppeld aan de woningrijen en hoogbouw. Verdeeld over de gehele wijk worden permanente verblijfsplaatsen ingebouwd. De lokalisering van het leefgebied is hieraan gekoppeld.

7.1 Beschikbare ruimte

De wijk bestaat uit bebouwing, bestrating en groen.

7.1.1 Gebouwen

De hoogbouw wordt opgebouwd uit bouweenheden met twee verschillende hoogtes: 4 en 5 bouwlagen of 4 en 7 bouwlagen.

Er zijn 5 hoogbouwobjecten met in totaal 1832m² platdak.

- Fase 1: 2x 600m² platdak totaal 1200m²
- Fase 2: 0 m²
- Fase 3: 2 x 600m² totaal 1200m²
- Fase 4: 1x 632m² plat dak

De laagbouw bestaat uit woningen en beneden-bovenwoningen in rijtjes. Per fase betreft de volgende aantallen kopeinden van de woningen en erfscheiding tuinen met openbare ruimte. De kopeinden en de erfscheidingen tussen tuin en openbare ruimte, die aan een parkeerstrook grenzen worden benut om verblijven in te bouwen e/o leefgebied te realiseren.

- Fase 1: 2 kopeinden
- Fase 2: 4 kopeinden
- Fase 3: 2 kopeinden
- Fase 4: 4 kopeinden

7.1.2 Buitenruimte

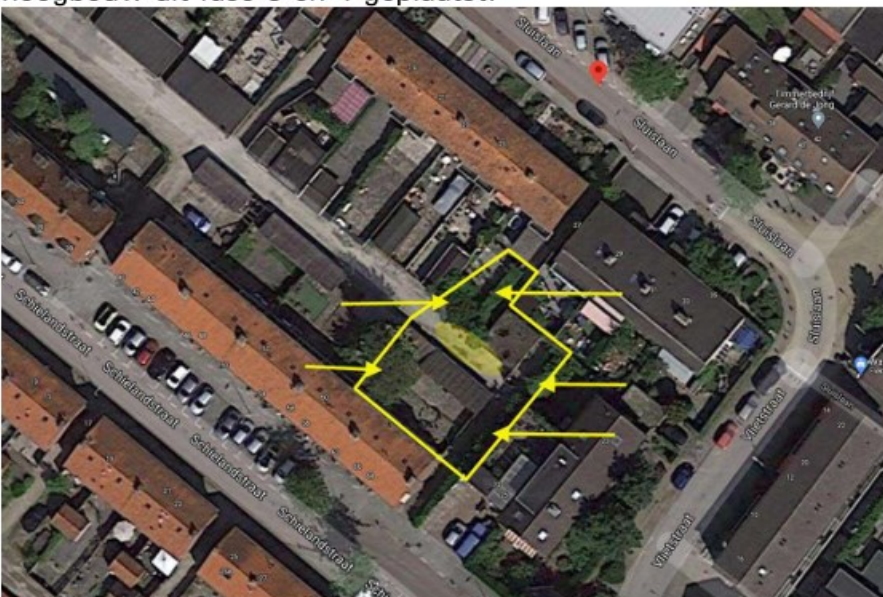
Het initiatief betreft ook de realisatie van leefgebied middels de inrichting van de buitenruimte. De buitenruimte bestaat uit publieke verharding als straten, trottoirs en parkeerplaatsen (14.352m²). Daarnaast wordt de publieke buitenruimte ingericht met bomen en plantsoen (5.453m²). Rond de hoogbouwobjecten komen groenvoorzieningen die eigendom blijven van Mozaïek Wonen. De hoogbouwobjecten krijgen platte daken. Een deel daarvan kan worden benut voor de plaatsing van vegetatie. Bij de woningen komen particuliere tuinen (6.942m²).

7.2 Tijdelijke voorzieningen

Voorafgaand aan de eerste fase, in 2021, worden mitigerende maatregelen getroffen voor de eerste fase. Dit betreft de volgende opgave:

- Huismus: 15 nestlocaties met nabij gelegen leefgebied
 - 53m² in de vorm van hagen en struiken
 - 2 bomen
 - 4m² zand
- Gierzwaluw: 12 nestlocaties
- Vleermuizen: 8 verblijven
 - met nabij gelegen leefgebied en aansluiting met leefgebied in de omgeving. Dit is deels overlappende vegetatie die voor huismussen wordt aangebracht

De mitigatie voor huismussen vindt plaats achter de Vlietstraat 23-25. Hier blijft een stuk van 204m² niet ingericht tijdens de realisatie van fase 1 en 2. Op deze locatie wordt een faunatil geplaatst die gedurende de hele periode van fase 1 en 2 kan blijven staan. De locatie komt overeen met de omgeving waar in veel waarnemingen van huismussen zijn gedaan. Op deze locatie staan een boom en ligusterhaag die nu als leefgebied in gebruik zijn, deze blijven aanwezig. Het terrein wordt verder ingericht met vegetatie en zand waar huismussen graag gebruik van maken. De mitigatie voor gierzwaluwen en vleermuizen wordt op de bestaande hoogbouw uit fase 3 en 4 geplaatst.



Figuur 13: Achter Vlietstraat 23-25, mitigatielocatie huismussen met te handhaven vegetatie

7.3 Permanente compensatie gekoppeld aan het ontwerp van de nieuwe wijk

In de voorgaande paragraaf is beschreven welke aantallen verblijven minimaal nodig zijn voor de compensatie. Het initiatief betreft een gehele wijk. Dit betekent dat op wijkniveau de compensatie voor het leefgebied en de broed- en verblijfslocaties kan worden vormgegeven. De mogelijkheden om samenhang te creëren en de biodiversiteit te vergroten worden optimaal benut. De nieuwe verblijfslocaties worden afgestemd op de te bouwen woonobjecten. De kopeinden van de woningrijen en alle gevels van de hoogbouw worden benut om permanente verblijven in te bouwen. Op deze wijze worden er **veel meer** locaties aangebracht dan de minimaal benodigde hoeveelheid.

De compensatie wordt in clusters vormgegeven, waarbij het functioneel leefgebied in de directe omgeving van de verblijfslocaties wordt aangelegd. De verblijfslocaties worden zoveel mogelijk over alle windrichtingen verdeeld. De plaatsing van permanente verblijven wordt verdeeld over de hoog- en laagbouw. De hoogbouw is met name geschikt voor gierzwaluw- en vleermuisverblijven. In deze objecten zal een groter aantal verblijven voor deze soorten worden geplaatst. Voor vleermuizen wordt in iedere fase één groter verblijf, dat uit meerdere compartimenten bestaat geplaatst. Dit verblijf kan als kraamverblijf dienen.

		aantal woningrijen / objecten	aantal kopeinden/ gevels	aantal per cluster	totaal aantal verblijven
Huismus					
	Verblijven worden in clusters van 8 stuks geplaatst.				
Woningrijen	Per woningrij zijn 2 kopeinden waar verblijven worden geplaatst	6	12	8	96
Hoog/ Laagbouwobjecten	Per object zijn 2 gevels waar verblijven worden geplaatst	5	10	8	80
					176
Gierzwaluw					
	Verblijven worden in clusters van 4 stuks geplaatst.				
Woningrijen	Per woningrij zijn 2 kopeinden waar verblijven worden geplaatst	6	12	4	48
Hoog/ Laagbouwobjecten	Per object zijn 4 gevels waar verblijven worden geplaatst	5	20	4	80
					128
Vleermuis					
	Verblijven worden in clusters van 2 of 4 stuks geplaatst. Kraamverblijf is een eenheid van 8 geschakelde verblijven.				
Woningrijen	Per woningrij zijn 2 kopeinden waar verblijven worden geplaatst	6	12	2	24
Hoog/ Laagbouwobjecten	Per object zijn 4 gevels waar verblijven worden geplaatst				
	zomer- / paarverblijf	5	20	4	80
	kraamverblijf	3	3	8	24
					128

Figuur 14: Aantal te plaatsen verblijven op basis van het aantal woningrijen en hoog/laagbouwobjecten

7.4 Permanent leefgebied

Op kaart is aangegeven op welke locaties de verblijven voor de diverse diersoorten geplaatst gaan worden. De aantallen betreffen de minimale hoeveelheden. Vanuit ontwerptechnische reden (bijvoorbeeld ritme en gelijke uitstraling) e/o andere redenen (bijvoorbeeld onderhoud) kunnen de aantallen worden vergroot.

compensatie object	voorafgaand fase 1	fase 1	fase 2	fase 3	fase 4		totaal gehele wijk
hagen/struiken	53	53	53	53	53	m2	265
bomen	6	6	6	6	6	stuks	29
zand	4	4	4	4	4	m2	18

Figuur 15: Minimaal benodigde compensatie voor het leefgebied

8 Maatregelen

Het beoogde initiatief in het plangebied betreft het gefaseerd slopen van de woningen en de hoogbouw. Daarna wordt het gebied in gebruik genomen als woonwijk.

Het initiatief leidt tot de volgende activiteiten met de tijdelijke effecten:

- Sloop huidige woningen: geluid, trillingen, beweging (sloopverkeer), licht;
- Bouwrijp maken terrein: geluid, trillingen, beweging (bouwverkeer), licht;
- Bouw woningen: geluid, trillingen, beweging (bouwverkeer), licht.

En tot de volgende activiteiten met permanente effecten:

- Huidige woningen en hoogbouw met verblijfsfuncties voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen verdwijnen;
- Nieuwe woonwijk met woningen en hoogbouw;
- Privé gebruik woningen en tuinen;
- Publieke ruimte woonwijk: verkeer (lopen, fietsen en gemotoriseerd verkeer), parkeerplaatsen en wijkgroen.

In de kennisdocumenten worden diverse maatregelen genoemd die 'vrijwel altijd', 'vaak' en 'meestal niet' van toepassing zijn om negatieve effecten te vermijden of zoveel mogelijk te verminderen. Het betreft de volgende maatregelen. Per soort is aangegeven welke maatregel in zijn algemeenheid toepasbaar is.

		Huismus	Gierzwaluw	Vleermuizen
a	Werken buiten kwetsbare periode	X	X	X
b	Alternatieve verblijfsplaatsen aanbieden	X	X	X
c	Alternatieve vliegroutes aanbieden			X
d	Alternatief foerageergebied aanbieden			X
e	Verbeteren habitat in bestaand of nieuw leefgebied	X		
f	Faseren van activiteiten in ruimte en tijd	X	X	X
g	Vermijden lichtverstoring			X
h	Toegankelijk houden verblijfsplaatsen	X	X	X
i	Vermijden botsingen met verkeer			X
j	Aanpassen werkwijze of werkvolgorde			X
k	Ongeschikt maken verblijfsplaatsen	X	X	X
l	Inschakelen soortdeskundige	X	X	X
m	Opstellen ecologisch werkprotocol	X	X	X

Figuur 16: Maatregelen om negatieve effecten te verminderen e/o vermijden

In het initiatief 'herontwikkeling 50-er jarenwijk Moordrecht' worden de maatregelen **a, b, d + e, f, g, k, l en m** toegepast. Deze worden in de volgende paragrafen uitgewerkt.

De maatregelen worden voor fase 1 gedetailleerd beschreven. De maatregelen voor fase 2, 3 en 4 zijn overeenkomstig. Bij de concrete uitvoer wordt rekening gehouden met voortschrijdend inzicht. In de voorbereiding van de volgende fase worden de bevindingen en nieuwe inzichten verwerkt. Drie maanden voorafgaand aan de start van de fase wordt met het bevoegd gezag gecommuniceerd of de werkwijze zal veranderen. Indien dat het geval is, wordt een toelichting gegeven op de gewijzigde uitvoer.

8.1 Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

8.2 Werken buiten kwetsbare periode

De kennisdocumenten geven voor de verschillende soorten de volgende kwetsbare perioden aan:

- Huismus gebruikt het verblijf jaarrond. Binnen deze periode is het gebruik voor de voortplanting en dan met name de broedperiode het meest kritisch.
- Gierzwaluw gebruikt het verblijf alleen tijdens de voortplantingsperiode.
- Vleermuizen leven in een netwerk van verblijfslocaties. De kraamperiode en het de periode van winterrust zijn het meest kritisch. Daarna volgt de paartijd.

Dit leidt tot het volgende overzicht waarin de kwetsbare perioden zijn aangegeven (K). De met kleur gemarkeerde momenten zijn het meest kritisch, in deze periode mag niet worden gesloopt. **Op basis van de genoemde kritische perioden is de meest geschikte periode voor de sloop: 2^e helft oktober t/m februari.**

	functie	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Huismus	voortplanting			K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
	koude perioden	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
	gebruik verblijfsplaats	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
	gebruik slaappleats	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
Gierzwaluw	voortplanting					K	K	K	K	K	K		
Vleermuis (GD)	kraamtijd						K	K	K	K			
	paartijd									K	K	K	K
	winterrust	K	K	K	K	K						K	K
	gebruik zomerverblijfplaats					K	K	K	K	K	K	K	K

Figuur 17: Gekleurde momenten: periode waarin niet gesloopt kan worden

Zodra de woningen zijn gesloopt, is er geen beperking met betrekking tot de periode waarin gebouwd kan worden. Tijdens de bouw is het van belang dat de bouwlocatie onaantrekkelijk blijft voor de betreffende soorten. Onrust, bewegingen, geluid, trillingen en licht gekoppeld aan de werkzaamheden zorgen ervoor dat het bouwterrein geen interessante leefomgeving vormt voor de beschermde soorten.

8.3 Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden:

8.3.1 Tijdelijke voorzieningen

Voorafgaand aan fase 1 worden tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd in de nabije omgeving. De *mitigatie voor huismussen* vindt plaats achter de Vlietstraat 23-25. Hier blijft een stuk van 204m² niet ingericht tijdens de realisatie van fase 1 en 2. Op deze locatie wordt een faunatil geplaatst die gedurende de hele periode kan blijven staan. Op deze locatie staan een boom en ligusterhaag. Deze blijven aanwezig. Het terrein wordt verder ingericht

met vegetatie waar huismussen graag gebruik van maken: extra struiken en vrij liggend zand.

Op het terrein achter Vlietstraat 23-25 wordt een faunatil, speciaal voor huismussen geplaatst. Deze faunatil heeft ruimte voor minimaal 15 nestlocaties. In de directe omgeving wordt vegetatie aangebracht die het leefgebied vormt voor de huismussen. Dit bestaat uit:

- 53m² hagen en struiken
- 2 bomen
- 4m² zand



Figuur 18: Faunatil voor huismussen

De mitigatie voor gierzwaluwen en vleermuizen wordt op de bestaande hoogbouw uit fase 3 en 4 geplaatst. Aan de noordzijde, langs het water worden 4 bomen geplaatst met onderliggende plantsoenvegetatie.

Voor gierzwaluwen zijn er diverse nestkasten die tegen de gevel of onder de dakrand kunnen worden geplaatst. Gierzwaluwbescherming Nederland biedt een goed overzicht van de mogelijkheden (Nederland G. , Nestkasten, 2021). Uit de mogelijkheden worden passende modellen gekozen voor plaatsing op de gevel van de hoogbouw. (Nederland G. , Nestgelegenheid voor gierzwaluwen GBN Brochure 4 Nestgelegenheid Update 2020, 2020)



Figuur 19: Mogelijkheden voor gierzwaluw- en vleermuiskasten



Figuur 20: Hoogbouw uit fase 3: mogelijkheden voor mitigatie gierzwaluw- en vleermuiskasten

Ook voor vleermuizen zijn er diverse opties van vleermuiskasten die tegen de gevel kunnen worden geplaatst. Vleermuiswerkgroep Nederland heeft op de website www.vleermuis.net daarvan een mooi overzicht gegeven. Ook voor vleermuizen wordt uit de mogelijkheden passende modellen gekozen voor plaatsing op de gevel van de hoogbouw. (Nederland V. , 2021), (Gewone dwergvleermuis, 2021)

8.3.2 Permanente voorzieningen

In de kopgevels van de woningrijen en in de gevels van de hoogbouw worden permanente verblijven voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen ingebouwd. Het type verblijf en de plaatsing is gebonden aan voorschriften. De in de kennisdocumenten opgenomen voorschriften zijn in de bijlagen 11.1, 11.2 en 11.3 opgenomen. Hieronder enkele suggesties voor de betreffende soorten:



Figuur 21: Inbouwnestkast voor huismuis



Gierzwaluwsteen weggewerkt in dakrand



Gierzwaluwsteen weggewerkt in gevel

Figuur 22: Inbouwnestkast voor Gierzwaluw



Gierzwaluw in neststeen



Meerdere neststenen in een gevel

Figuur 23: Inbouwnestkast voor Gierzwaluw



Geschakelde prefab vleermuiskasten in de spouw



In metselen van prefab vleermuiskasten



Keramische vleermuiskast (opengewerkt) voor inbouw in metselwerk. Gemaakt door Koninklijke Tichelaar op verzoek van de Zoogdierenvereniging

Figuur 24: Inbouwnestkast voor vleermuizen

8.4 Alternatief foerageergebied aanbieden, verbeteren habitat

In de nieuwe wijk wordt wijkgroen gerealiseerd. In het kader van de compensatie wordt er expliciet aandacht geschonken aan groen dat een functie heeft als leef- en foerageergebied voor huismussen en vleermuizen. In de directe omgeving van de permanente verblijfsplaatsen voor huismussen wordt vegetatie aangebracht. Deze vegetatie dient als leefgebied voor huismussen die gebruik maken van de verblijfsplaatsen. De vegetatie is divers, het betreft bomen, struiken, hagen en plantsoenvegetatie. Deze vegetatie zal ook door vleermuizen worden gebruikt. Daarnaast wordt ter hoogte van de vleermuisverblijfsplaatsen ook vegetatie aangebracht dat een rol speelt als vlieggebied.

compensatie object	voorafgaand aan					Totaal	
	fase 1 elders	fase 1	fase 2	fase 3	fase 4		
vegetatie hagen/struiken	53	53	53	53	53	m2	265
vegetatie bomen	6	6	6	6	6	stuks	29
zand	4	4	4	4	4	m2	18

Figuur 25: Te realiseren leefgebied per fase en totaal

Het detailontwerp (soorten + aantallen + locatie) van de groeninrichting volgt later. Enkele voorwaarden:

- Inheems materiaal
- divers (bomen, struiken en kruiden...hoogte en dichtheid) óók langs gevels: gevelgroen én op platte daken
- biodivers: meerdere soorten met verschillende bloeiperioden

Hagen: Liguster, Hedera, Egelantier, Gele kornoelje, Sleedoorn en Meidoorn.

Langs gevel: Hedera, Wilde kamperfoelie, Wilde hop en Blauwe regen

Bomen: Eik en Lijsterbes,

Geotextielsystemen

systeem op basis van geotextiel, waarbij het groeimedum is vervangen voor geotextiel uit meerdere lagen waarin planten, mossen en sedums op een natuurlijke manier groeien.



Paneelsystemen

systeem op basis van groeimedum welke is ingesloten of afsluitbaar voorzien van plant gaten (panelen) die onder een hoek van 90 graden worden geplaatst.



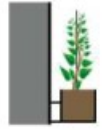
Baksystemen

systeem op basis van bakken gevuld met een groeimedum die onder een hoek van 0 tot 90 graden geplaatst kunnen worden.



Combinatiesystemen

systeem op basis met uiterlijk vertoon van een grondgebonden systeem, waarbij het bak- of paneelsysteem zijn gecombineerd met een klmsysteem.



Doorgaande grond kernen

systeem op basis van keerwanden van gaas en/of geotextiel gevuld met een groeimedum.



Figuur 26: Mogelijkheden voor het aanbrengen van gevelvegetatie



Figuur 27: Voorbeeld van gevelvegetatie

8.5 Fasen van activiteiten in ruimte en tijd

De realisatie van de gehele wijk is in vier fasen opgedeeld. De tijdelijke compensatie voor fase 1 wordt gedeeltelijk op het terrein van fase 1-2 en fase 3-4 toegepast. Door de realisatie gefaseerd uit te voeren ontstaan er mogelijkheden in de gerealiseerde delen de compensatie uit te voeren. Gedurende de hele periode van de realisatie blijven verblijfslocaties en leefgebied in de wijk aanwezig.

jaar	1	2	3	4	5	6	7
januari	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
fase 1	■	■	■	■	■	■	■
fase 2			■	■	■	■	■
fase 3					■	■	■
fase 4							■

Figuur 28: Fasering ontwikkeling 50-er jaren wijk

8.6 Vermijden licht-, geluid- en trillingverstooring

De sloop van de woningen en flats vindt plaats van half oktober t/m februari, de meest gunstige periode. Daarop volgt de bouw van de nieuwe woningen en de hoogbouw. Ten tijde van de sloop en nieuwbouw is er verstooring door geluid, licht, beweging en trillingen.

8.6.1 Verstooring door licht

In de huidige situatie wordt het plangebied zeer beperkt gebruikt door vleermuizen. Alleen in de paartijd zijn er verspreid over het hele gebied waarnemingen gedaan.

Op het bouwterrein zullen vleermuizen niet/nauwelijks rondvliegen e/o foerageren vanwege de beperkte hoeveelheid insecten. In de directe omgeving van het bouwterrein kunnen vleermuizen wél rondvliegen e/o foerageren. Ze maken hierbij gebruik van bomen in de straten en vegetatie in achtertuinen. Gezien de waarnemingen in 2020 is dat zeer beperkt. 's Nachts en rond zonsopgang en zonsondergang kan het vlieggedrag worden verstoord door bouwverlichting.

Verstooring door licht wordt voorkomen e/o beperkt door:

- Verlichting bouwterrein tijdens werkuren op de dag (7.00-16.00uur) te richten op de bouwlocatie, o.a. door gebruik van een juist armatuur.
- Permanente verlichting bouwterrein buiten werkuren op de dag en 's nachts (ivm veiligheid en diefstal) te richten op de bouwlocatie, een geringe intensiteit van maximaal 0,25lux te hanteren. Een lichtkleur te gebruiken waar vleermuizen niet/weinig op reageren. Bijvoorbeeld amber: 590nm (toegestane spreiding: +/- 7 nm), kleurtemperatuur ca. 1700K of PhilipsClearField lamp (Limpens, 2017)

Vleermuizen zijn actief van een half uur voor zonsondergang t/m een half uur na zonsopgang. Verlichting in deze periode dient te worden vermeden. Bij zonsopgang om 6.30uur, vliegen vleermuizen tot ongeveer 7.00uur. Tot aanvang zomertijd (eind maart) heeft de bouwterreinverlichting in de ochtend geen versturende invloed omdat de zonsopgang dan om 6.30uur is. Bij aanvang zomertijd verschuift het moment van zonsopgang naar 7.30uur. Het duurt dan weer tot 21 april voordat de zonsopgang weer om 6.30uur is. Van eind maart t/m 21 april is het dus van belang de verlichting te richten op het bouwterrein. Vanaf 20 augustus valt zonsopgang weer na 6.30uur. Ook dan is het dus van belang de verlichting te

richten op het bouwterrein. Bij werkzaamheden in de periode maart-april dient de verlichting tijdens werktijden op de bouwlocatie te zijn gericht.

Verlichting een halfuur na zonsondergang komt niet voor: eind maart gaat de zon om 20.15uur onder en eind maart gaat de zon om 17.15uur onder; dit valt buiten de werktijden 7.00-16.00uur.

8.6.2 Verstoring door geluid en trillingen

Overdag betreft het grotendeels trillingen en geluid. De geluid- e/o trillingsbronnen dienen minimaal 50m van de tijdelijke en permanente verblijflocaties te worden geplaatst.

8.7 Ongeschikt maken verblijfplaatsen

De sloop van de woningen en flats vindt plaats van half oktober t/m februari, de meest gunstige periode.

- Gierzwaluw is in deze periode niet aanwezig. Ongeschikt maken van verblijfplaatsen zal voor deze soort op dit moment geen verschil maken.
- Vleermuizen gebruiken de woningen als paarlocatie. De paartijd eindigt begin oktober. Met de start van de sloop half oktober vindt er geen verstoring plaats van het paarverblijf. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig.
- Huismus gebruikt de verblijfslocatie het hele jaar door. **Voorafgaand aan de sloop kunnen de verblijfplaatsen ongeschikt worden gemaakt door de onderste 3 rijen dakpannen van het dak te verwijderen.** Vogels gaan dan op zoek naar andere locaties om te verblijven. Doordat de alternatieve verblijven vóór het broedseizoen zijn geplaatst (voorjaar-zomer 2021), zijn deze al bekend bij de vogels, waardoor de kans dat ze naar deze locatie uitwijken groter is.

8.8 Inschakelen soortdeskundige

De activiteiten worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Momenten waarop de deskundige aanwezig dient te zijn op de bouwlocatie:

1. Toelichten EWP + ondertekening door uitvoerder
2. het staat de deskundige te allen tijde vrij om zonder aankondiging de bouwlocatie te bezoeken
3. jaarlijkse monitoring huismus, gierzwaluw en vleermuizen met rapportage
4. evaluatie ecologische werkwijze aan het einde van de fase met advies / aanbevelingen voor de volgende fase.

8.9 Opstellen ecologisch werkprotocol

Er wordt een ecologisch werkprotocol (EWP) opgesteld welke op de locatie aanwezig zijn en de inhoud moet bij de betrokken werknemers bekend zijn. De activiteiten moeten aantoonbaar volgens dit protocol worden uitgevoerd.

In een ecologisch werkprotocol staat omschreven welke maatregelen getroffen worden om effecten op beschermde soorten te voorkomen. Ook staat erin hoe te handelen als deze effecten toch optreden. Er staat onder andere in vermeld:

- in welke periode gewerkt moet worden;
- welke activiteiten op welke locatie(s) en op welk moment plaatsvinden;
- welke maatregelen worden genomen en wat daarmee wordt gerealiseerd voor Gierzwaluw, Huismus en vleermuizen;
- wanneer begeleiding door een ecologisch deskundige noodzakelijk is;
- wie die ecologisch deskundige is en wat de deskundige exact gaat doen.

8.10 Monitoring

De vernieuwing zal in vier fases worden uitgevoerd en kent een looptijd van 2022 tot circa 2030. De fases worden achtereenvolgens uitgevoerd. Met betrekking tot de ecologische maatregelen, wordt (indien aan de orde) gebruik gemaakt van voortschrijdend inzicht. Jaarlijks vindt er monitoring plaats naar het voorkomen van Gierzwaluw, Huismus en vleermuizen en het gebruik van diverse verblijfslocaties en het leefgebied. De waarnemingen kunnen leiden tot aanpassingen van de voorgestelde maatregelen en werkwijze.

8.10.1 Ten tijde van de uitvoer

Jaarlijks zal een gecompriemd onderzoek plaatsvinden, bestaande uit vijf veldbezoeken:

Moment	Tijdstip	 ^e bezoek	functie	Soort
4e week mei	ochtend	1/5	1	broedterritoria + foerageren	Huisumus, Gierzwaluw
1e of 2e week juni	avond	2/5	2	broedterritoria + foerageren	Huisumus, Gierzwaluw, vleermuizen
3e of 4e week juni	overdag	3/5	3	broedterritoria + foerageren	Huisumus, Gierzwaluw
1e of 2e week juli	vroege ochtend	4/5	4	zomerverblijf, kraamverblijf	vleermuizen
1e of 2e week september	avond	5/5	5	paarverblijf + zwermplaats	vleermuizen

De waarnemingen vinden plaats:

- Ter hoogte van de tijdelijke compensatie
- In iedere fase ter hoogte van de permanente compensatie

Indien daartoe aanleiding is, kan het onderzoek worden opgeschaald naar meerdere veldbezoeken. De resultaten van de monitoring wordt gebruikt bij de evaluatie van de fases. Op basis van de bevindingen kan advies worden uitgebracht de werkwijze aan te passen.

8.10.2 Monitoring na realisatie van de woonwijk

Na realisatie van de woonwijk is het van belang dat de monitoring wordt gecontinueerd. Na 3 en 6 jaar vindt er in de wijk monitoring plaats naar Gierzwaluw, Huismus en vleermuizen. De ontwikkeling van de soorten in de wijk kan hiermee worden gevolgd. De functionaliteit van de wijk voor de soorten wordt in kaart gebracht.

8.11 Bewoners motiveren tot groene tuinen

Mozaïek Wonen reikt aan de huurders het boekje 'Dit is mijn woning' uit. In dit boekje wordt een hoofdstuk gewijd aan de natuur en beschermde soorten in de wijk en welke bijdrage de bewoners zelf in hun eigen kunnen leveren. Bijvoorbeeld door het kiezen van biodiverse hagen en tuinscheidingen.

9 Effectanalyse

9.1 Effectanalyse Gierzwaluw

Gierzwaluwen hebben op diverse locaties binnen de bebouwde kom aan de noord- en zuidzijde van de Ringvaart verblijfplaatsen. Binnen het plangebied zitten met name de verblijfplaatsen in de woningen van fase 1 en fase 2. Het verdwijnen van deze nestlocaties is ingrijpend.

Schade aan de populatie wordt beperkt door:

- Gefaseerd te werken. Hierdoor blijven er mogelijkheden voor de vogels om in de directe omgeving alternatieve verblijven te betrekken;
- In het seizoen voorafgaand aan de sloop (dus in 2021) alternatieve verblijfplaatsen aan te bieden in de hoogbouw van fase 3 en 4;
- In de nieuwbouw met overcompensatie permanente verblijven aan te bieden;
- Verspreid over de hele wijk worden meerdere locaties ingericht voor gierzwaluwen. Het totale gebied dat geschikt is voor gierzwaluwen is in de nieuwe situatie omvangrijker dan in de huidige situatie.

Door de overcompensatie verspreid over het gehele plangebied zijn er in de nieuwe situatie meer mogelijkheden voor gierzwaluwen dan in de huidige situatie. De staat van instandhouding van de populatie is derhalve gewaarborgd.

9.2 Effectanalyse Huismus

Huismussen hebben op diverse locaties binnen de bebouwde kom aan de noord- en zuidzijde van de Ringvaart verblijfplaatsen. Binnen het plangebied zijn de verblijfplaatsen met name aangetroffen bij woningen in fase 1 en fase 2. De woningen en directe omgeving in fase 3 en 4 worden minder gebruikt. Het verdwijnen van de verblijfslocaties in fase 1 en 2 is ingrijpend.

Schade aan de populatie wordt beperkt door:

- Gefaseerd te werken. Hierdoor blijven er mogelijkheden voor de vogels om in de directe omgeving alternatieve verblijven te betrekken;
- Seizoen voorafgaand aan de sloop (dus in 2021) alternatieve verblijfplaatsen aan te bieden mét in de directe omgeving leefgebied.
- Alternatieve locatie bevindt zich < 100m van de locatie die verdwijnt.
- In de nieuwbouw met overcompensatie permanente verblijven aan te bieden;
- In de directe omgeving van de compensatieverblijven óók leefgebied te creëren
- Verspreid over de hele wijk worden meerdere locaties ingericht voor huismussen. Het totale gebied dat geschikt is voor huismussen is in de nieuwe situatie omvangrijker dan in de huidige situatie.

Door de overcompensatie en de inrichting van het leefgebied zijn er in de nieuwe situatie meer mogelijkheden voor huismusgroepen. De staat van instandhouding van de populatie is derhalve gewaarborgd.

9.3 Effectanalyse vleermuizen: Gewone dwergvleermuis

Gewone dwergvleermuizen zijn op diverse locaties (foeragerend) in Moordrecht waargenomen. Op de kopgevel van Vlietstraat 14 (buiten het plangebied) zit een verblijf met meerdere exemplaren (vermoedelijk een kraamverblijf). Aan de zuidzijde van het plangebied staat het voormalige gemeentehuis, omgeving door een park met sloten en een vijver. Aan de noordkant ligt een voormalige begraafplaats en de Ringvaart. Iets naar het oosten staat bij de Kerklaan 2a een oud pakhuisgebouw. Parallel aan de Ringvaart liggen op diverse plaatsen groenstructuren die als foerageerroute fungeren.

Binnen het plangebied zijn in fase 1 en fase 2 verspreid over het gebied paarverblijven aangetroffen. In fase 3 is op één locatie een zomerverblijf aangetroffen. In het gebied wordt langs enkele groenstructuren gefoerageerd. De wijk heeft verder weinig verblijfslocaties (zomer- en kraamverblijven). Het verdwijnen van de woningen heeft een geringe impact op de populatie.



Figuur 29: Brede leefomgeving vleermuizen

Eventuele schade aan de populatie wordt beperkt door:

- Gefaseerd te werken. Hierdoor blijven er mogelijkheden voor de vleermuizen om in de directe omgeving alternatieve verblijven te gebruiken als paarlocatie. Ook blijven de foerageerverbindingen in stand;
- In het seizoen voorafgaand aan de sloop (dus in 2021) alternatieve verblijfplaatsen aan te bieden mét in de directe omgeving foerageergebied.
- Alternatieve locatie bevindt zich < 100m van de locatie die verdwijnt.
- In de nieuwbouw met overcompensatie permanente verblijven aan te bieden;
- In de directe omgeving van de compensatieverblijven óók leefgebied te creëren, waarbij er aandacht is voor de verbindingen tussen noord en zuid en het fijnmazig netwerk van groen in de wijk

- Verspreid over de hele wijk worden meerdere locaties ingericht voor vleermuizen. Het totale gebied dat geschikt is voor vleermuizen is in de nieuwe situatie omvangrijker dan in de huidige situatie.

Door de overcompensatie en de inrichting van het leefgebied zijn er in de nieuwe situatie meer mogelijkheden voor vleermuizen. De staat van instandhouding van de populatie is derhalve gewaarborgd.

10 Bronnen

- BIJ12. (2017). *Gewone dwergvleermuis, Pipistrellus pipistrellus, Kennisdocument versie 1.0*. Utrecht: BIJ12.
- BIJ12. (2017, 04 01). *Gierzwaluw, Apus apus, Kennisdocument versie 1.0*. Utrecht: BIJ12. Opgehaald van www.bij12.nl: <https://www.bij12.nl/assets/BIJ12-2017-006-Kennisdocument-Gierzwaluw-1.0.pdf>
- BIJ12. (2017, 04 01). *Huisemus, Passer domesticus, Kennisdocument versie 1.0*. Utrecht: BIJ12. Opgehaald van www.bij12.nl: <https://www.bij12.nl/assets/BIJ12-2017-009-Kennisdocument-Huisemus-1.0.pdf>
- Gewone dwergvleermuis*. (2021, 03 30). Opgehaald van Groen bouwen: <https://www.checklistgroenbouwen.nl/soorten/soort-details/gewone-dwergvleermuis>
- Grim, A. (2020). *Aanvullend Ecologisch Onderzoek 50-er jarenwijk Moordrecht*. Reeuwijk: Watersnip.
- Laatvlieger*. (2020, 5 15). Opgehaald van www.vleermuis.net: <https://www.vleermuis.net/vleermuis-soorten/laatvlieger>
- Limpens, H. (2017). *De puzzel van vleermuizen en licht*. Nijmegen: Zoogdiervereniging.
- Nederland, G. (2020). *Nestgelegenheid voor gierzwaluwen GBN Brochure 4 Nestgelegenheid Update 2020*. Gierzwaluwbescherming Nederland.
- Nederland, G. (2021, 03 30). *Nestkasten*. Opgehaald van gierzwaluwbescherming.nl: https://gierzwaluwbescherming.nl/?page_id=131
- Nederland, V. (2021, 03 30). *Vleermuisnet*. Opgehaald van [Vleermuisnet](http://www.vleermuis.net): <https://www.vleermuis.net/bescherming/ik-wil-een-vleermuis-kasten-kopen-ophangen>
- protocollen', W. '. (2017). *Soortinventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming (versie juli 2017)-Huisemus*. Odijk : Netwerk Groene Bureaus.
- Top25NL*. (2020, mei 14). Opgehaald van verspreidingsatlas.nl: <https://www.verspreidingsatlas.nl/biodiversiteit/veldkaart.aspx>
- Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Z. (2020). *Vleermuisprotocol 2021*. Nijmegen: Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging.
- Watersnip. (2016). *Ecologisch Onderzoek jaren '50 wijk te Moordrecht, 16A042*. Reeuwijk: Watersnip.
- Watersnip. (2020). *Actualisatie Ecologisch onderzoek 50-er jaren wijk Moordrecht, 20A061*. Reeuwijk: Watersnip.

Internetpagina's

1. www.vogelbescherming.nl
2. www.bij12.nl
3. www.vleermuis.net

11 Bijlagen

11.1 Bijlage 1: Huismus voorwaarden verblijf en leefgebied

Uit (BIJ12, Huismus, Passer domesticus, Kennisdocument versie 1.0, 2017)

- Voor de vervangende nestplaatsen geldt:
 - dat er meerdere nestplekken bij elkaar aangeboden moeten worden. Zorg dat de openingen minimaal 50 centimeter uit elkaar liggen; dit kan dichterbij elkaar, maar zorg er dan voor dat de nestingang niet zichtbaar is voor de huismus die in de andere nestingang zit
 - zo dicht mogelijk bij de locatie van de oorspronkelijke verblijfplaats worden geplaatst en als dat niet mogelijk is, dan in de directe omgeving (in de regel binnen 200 meter, bij uitzondering 500 meter) van de oorspronkelijke nestplaats en buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden liggen
 - op minimaal 3 meter hoogte plaatsen
 - een minimale broedruimte van 15 x 8 centimeter
 - dat ze op een voor de huismus geschikte wijze en plek worden aangebracht. Zo mogen ze niet te heet worden in de middagzon, maar zich ook niet op een te koude locatie bevinden: voorkeur heeft een noord of oost expositie of een ligging in de schaduw van een dakgoot of iets dergelijks
 - in de directe omgeving van de nieuwe nestplaats continu voldoende dekking aanwezig is (minimaal 3 à 4 meter hoog opgaand groen), en dat er altijd (binnen 100 à 200 meter, bij voorkeur binnen 50 meter) voldoende geschikt voedsel en potentiële slaapplekken beschikbaar zijn
 - dat ze van voldoende duurzaam materiaal zijn en op een voldoende duurzame wijze worden bevestigd. Of de duurzaamheid voldoende is hangt van meerdere factoren af, bijvoorbeeld van het type materiaal (hout, houtbeton, aardewerk, pvc, en dergelijke), van de houtsoort (ceder en robinia zijn duurzamer dan vuren of grenen), de wijze van ophanging, de aangebrachte plek (bijvoorbeeld onder een dakgoot of een andere vorm van overhang of vol in zon en wind), dient het voor tijdelijke vervanging ter overbrugging van de periode van de werkzaamheden of als permanente vervanging, het te verwachten gebouwbeheer (bij schilderwerk verdwijnen regelmatig aangebrachte voorzieningen) en of het beheer en onderhoud van de voorziening (schoonhouden, herstel bij gebreken) geregeld is.
 - dat er voldoende veiligheid is tegen predatoren. Dit geldt voor de nestplaats zelf, als ook dat er voldoende opgaand groen in de directe omgeving aanwezig is als dekking voor volwassenen of (net uitvliegende) juvenielen
 - dat het materiaal waarvan ze zijn gemaakt niet behandeld is met chemische middelen
 - dat ze minimaal drie maanden voor de start van de werkzaamheden aanwezig zijn, om de vogels te laten wennen aan de nieuwe voorzieningen
 - dat het beheer duurzaam geregeld is. Dit beheer moet gebeuren in een periode dat verstoring niet of minimaal optreedt

Onderstaande maatregelen zijn gericht op het in samenhang in stand houden van voldoende dekking, voedsel en slaapplekken:

- Behoud of verkrijgen van voldoende dekkingsmogelijkheden door bijvoorbeeld:
 - aanplant van doornige struiken als vuurdoorn en meidoorn, groenblijvende heesters, klimplanten als klimop of wingerd, beukenhagen, en dergelijke binnen 5 à 10 meter (bij voorkeur binnen 2,5 meter) van plekken waar gefoerageerd wordt. Bladverliezende soorten zijn in de winterperiode minder effectief.
 - aanplant van inheemse soorten bomen en ander opgaand groen binnen 5 à 10 meter (bij voorkeur binnen 2,5 meter) van de plekken waar gebroed wordt
 - kant-en-klare hagen of gevelgroen aan te brengen als tijdelijke voorzieningen noodzakelijk zijn.

Voor al deze maatregelen geldt dat ze een hoogte van minimaal 3 meter moeten hebben willen ze effectief zijn.
- Behoud of ontwikkeling van slaapplekken door bijvoorbeeld - aanbrengen van groenblijvende gevelbegroeiing of ander verticaal groen, bijvoorbeeld met vuurdoorn, klimop
 - aanplanten van groenblijvende heesters (bijvoorbeeld liguster, hulst) of coniferen (bijvoorbeeld taxus).
 - in de winterperiode winternesten aan te bieden in de vorm van bijvoorbeeld takkenhopen of stobalen als een tijdelijke oplossing noodzakelijk is.

Voor al deze maatregelen geldt dat ze een hoogte van minimaal 3 meter moeten hebben willen ze effectief zijn en zo mogelijk binnen 100 meter van de nestplaats aanwezig moeten zijn.
- Behoud of ontwikkeling van voldoende plekken waar gefoerageerd kan worden, door bijvoorbeeld:
 - in stand houden of ontwikkelen van overhoekjes of stroken ruigte met onkruiden als bron voor zaden en kleine zachte insecten. Straatgras, herderstasje en weegbree zijn favoriete onkruiden
 - extensiever beheer van gazons door het terugbrengen van de maaifrequentie naar 1 maal per jaar. Het maaien vindt niet in het najaar plaats
 - het bijvoeren met meelwormen in de periode dat er jongen zijn of met zaden e.d kan als tijdelijke maatregel in aanmerking komen.
 - op plekken met weinig kans op aanrijding gesloten (asfalt)verharding te vervangen door klinkerbestrating.

Voor al deze maatregelen geldt dat voedsel bij voorkeur jaarrond beschikbaar is en zo mogelijk binnen 100 meter van de nestplaats beschikbaar is en dat er binnen 5 à 10 meter (bij voorkeur binnen 2,5 meter) dekking aanwezig is.
- Behoud van voldoende drinkwater door bijvoorbeeld aanleg van vijvers
- Behoud van voldoende mogelijkheden voor nemen van stofbaden door zandige plekken te realiseren of te handhaven.

11.2 Bijlage 2: Gierzwaluw voorwaarden verblijf

Uit: (BIJ12, Gierzwaluw, Apus apus, Kennisdocument versie 1.0, 2017)

- Vervangende verblijfplaatsen moeten bij voorkeur:
 - zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke verblijfplaats worden geplaatst, bij voorkeur geclusterd bij elkaar en altijd buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden staan
 - niet in de volle zon liggen. De nieuwe nestplaatsen bij voorkeur op een hoek of langs de kopse kant van een gebouw in de koele, schaduwrijke noord- en oostgevels aanbrengen in verband met de hitte die kan ontstaan in de kleine broedruimte. Als nestgelegenheden tussen 9 en 19 uur in de schaduw blijven onder bijvoorbeeld een dakrand of dakgoot, kunnen andere windrichtingen overwogen worden – voldoende (veilige) uitvliegruimte hebben: minimaal 1 meter breed en 3 meter diep, zonder kans op verkeersslachtoffers. Dus geen platte daken, brede goten, balustraden, borstweringen, bomen, vlaggenmasten en dergelijke die het aanvliegen bemoeilijken – voldoende veiligheid bieden tegen predatoren.
- Voor de vervangende verblijfplaatsen geldt:
 - Ze geschikt zijn als nestplaats en zo mogelijk vergelijkbaar met de oorspronkelijke verblijfplaats: bijvoorbeeld een verblijfplaats onder een kapotte dakpan vervangen door een nestdakpan (tenzij ook isolatie plaats heeft gevonden), een houten nestkast kan eventueel ook in aanmerking komen, bij nieuwbouw door neststenen
 - Voorzie bij nieuwbouw of renovatie standaard in nestgelegenheid, het liefst neststenen of nestkasten, soms kan het ook met nestpannen.
 - Probeer zoveel mogelijk de oude oorspronkelijke dakpannen te hergebruiken in plaats van vervanging door sneldekpannen.
- Deze verblijfplaatsen moeten (buiten de speciale dakpannen) bij voorkeur voldoen aan:
 - een minimum bodemoppervlakte van 15 x 25 centimeter en een minimum hoogte van 13 centimeter
 - een invliegopening van maximaal 2 centimeter boven de bodem (van binnen gemeten)
 - een invliegopening van 7 centimeter breed en maximaal 3,5 centimeter hoog
 - dat de invliegopening asymmetrisch is aangebracht, zodat er een donkere hoek in de nestgelegenheid ontstaat.
 - De aangeboden vervangende nestgelegenheid moet bij voorkeur van voldoende duurzaam materiaal zijn en op een voldoende duurzame wijze worden bevestigd. Of de duurzaamheid voldoende is, hangt van meerdere factoren af. Bijvoorbeeld van het type materiaal (hout, houtbeton, pvc, en dergelijke), van de houtsoort (ceder en robinia zijn duurzamer dan vuren of grenen), de wijze van ophanging, de aangebrachte plek (bijvoorbeeld onder een dakgoot of een andere vorm van overhang of vol in zon en wind), dient het voor tijdelijke vervanging ter overbrugging van de periode van de werkzaamheden of als permanente vervanging, te verwachten gebouwbeheer (bij schilderwerk verdwijnen regelmatig aangebrachte voorzieningen) en of het beheer en onderhoud van de voorziening (herstel bij gebreken) geregeld is.
- Vervangende verblijfplaatsen moeten voor de eigentliche werkzaamheden en voor terugkomst uit het zuiden beschikbaar zijn.
- In geval van grotere kolonies (10 of meer paartjes) of als er door de activiteiten veel verblijfplaatsen (10 of meer nesten) ongeschikt worden, moeten ze bij voorkeur minimaal één volledig broedseizoen gelijktijdig met de te verwijderen verblijfplaatsen aanwezig zijn. Gierzwaluwen hebben de tijd nodig om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode zijn dan zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen aanwezig

11.3 Bijlage 3: Gewone dwergvleermuis voorwaarden verblijf

Uit: (BIJ12, Gewone dwergvleermuis, Pipistrellus pipistrellus, Kennisdocument versie 1.0, 2017)

- Deze verblijfplaatsen moeten:
 - tijdig voor de werkzaamheden aanwezig zijn om de dieren te laten wennen aan deze voorzieningen,
 - binnen het kerngebied van de groep, en dan bij voorkeur zo dicht mogelijk maar altijd binnen 100 à 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats, worden geplaatst en dit buiten de invloedssfeer van de activiteiten,
 - een locatie hebben die gelijk is aan of beter van kwaliteit is dan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte (bij voorkeur op minimaal 3 meter hoogte), aanvliegroute en vrije vliegruimte en de locatie is vrij van kunstlicht, vrij van verstoring en buiten bereik van predatoren,
 - als het permanente voorzieningen zijn, zich allen inwendig in het gebouw bevinden of als een combinatie van inwendig en uitwendig. Zo mogelijk worden ze geïntegreerd in het bouwplan opgenomen. Uitwendige vleermuiskasten zijn niet geschikt als permanente vervanging. Bij voorkeur komt de oorspronkelijke verblijfplaats weer beschikbaar na de renovatie- of restauratiewerkzaamheden. Vervangende voorzieningen voor zomerverblijfplaatsen zonder kraamfunctie van < 10 dieren mogen zich ook allen uitwendig aan het gebouw bevinden,
 - verschillende microklimaten aanbieden (clustering met verschillende richtingen). Veel van in de handel aangeboden inmetselekasten zijn te klein om in variatie aan microklimaten te voldoen en vaak ook te klein om grotere groepen te huisvesten.
 - een vergelijkbare spreiding in het gebouw hebben als de oorspronkelijke verblijfplaatsen,
 - zoveel mogelijk dezelfde eigenschappen hebben als de oorspronkelijke verblijfplaatsen, zoals zijn van een met de oorspronkelijke verblijfplaats vergelijkbare materiaalsoort en volume, met een vergelijkbare bufferwaarde wat betreft opwarmen en afkoelen,
 - als het tijdelijke voorzieningen zijn, bij voorkeur aan gebouwen geplaatst worden, bij uitzondering aan bomen (paarverblijfplaatsen) en kunnen de vorm hebben van bij voorkeur meerlaagse platte vleermuiskasten of plaatvormige voorzieningen.
- **Vervangende zomerverblijfplaatsen moeten bij voorkeur:**
 - van model A zijn bij tijdelijke vervanging van zomerverblijfplaatsen (zonder kraamfunctie) met < 10 dieren,
 - van model B zijn bij tijdelijke vervanging van zomerverblijfplaatsen (zonder kraamfunctie) met >10 dieren,
 - wat betreft locaties van tijdelijke vervangende zomerverblijfplaatsen van > 10 dieren worden afgestemd op aansluiting op een nabije vliegroute,
 - voor tijdelijke vervanging van zomerverblijfplaatsen met < 10 dieren een gewenningsperiode kennen van minimaal 3 maanden (waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen) waarin de gewone dwergvleermuizen in staat zijn om de nieuwe verblijfplaatsen te vinden en te inspecteren omdat ze niet in winterrust zijn. Bijvoorbeeld: bij verwijdering van deze zomerverblijfplaatsen half mei 2016 moet de tijdelijke vervanging half september 2015 aanwezig zijn,
 - Voor tijdelijke vervanging van zomerverblijfplaatsen met >10 dieren een gewenningsperiode kennen van minimaal 6 maanden (waarbij alleen de maanden april tot en met oktober meetellen) waarin de gewone dwergvleermuizen in staat zijn om de nieuwe verblijfplaatsen te vinden en te inspecteren omdat ze niet in winterrust zijn; bij voorkeur inclusief het paarseizoen. Bij het aanbieden van de nieuwe verblijfplaatsen op bijvoorbeeld 1 juli 2015 kan dan dus niet eerder dan 1 juni 2016 de oorspronkelijke zomerverblijfplaats aangetast of verwijderd worden,
 - Wat betreft nieuwe locaties voor zomerverblijfplaatsen met > 10 dieren bij grootschalige ingrepen afgestemd worden met de functies die het gebied tot geschikt paargebied maken: (massa-) winterverblijfplaatsen, vliegroutes, vliegroutes, foerageergebied) en met al bestaande territoria.
- **Vervangende kraamverblijfplaatsen moeten bij voorkeur:**
 - bij tijdelijke vervanging van (meerlaags) model C zijn
 - bij permanente vervanging geschakelde inbouwkasten of grotere inbouwkasten zijn

die plek kunnen bieden aan grote aantallen gewone dwergvleermuizen, waar voldoende wegkruipmogelijkheden in aanwezig zijn en die voldoende buffering voor temperatuurverschillen bieden,

- zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke locatie geplaatst worden en bij voorkeur niet verder dan 50 meter hier vandaan,
- bij voorkeur geplaatst worden in het zwermgebied van de oorspronkelijke verblijfplaats waarbij de locaties worden afgestemd op de nabije vliegroute,
- een bezonning kennen van meer dan 10 uur per dag om een grotere kans op benutting te hebben,
- bij een tijdelijke vervanging een gewenningsperiode hebben van minimaal één volledig kraamseizoen waarin de oude en de nieuwe kraamverblijfplaats beiden aanwezig zijn. Bij het aantasten of verwijderen van een kraamverblijfplaats op 15 juni 2016 moet de vervangende verblijfplaats dus al vanaf 15 mei 2015 aanwezig zijn geweest,
- Wat betreft de nieuwe locaties bij grootschalige ingrepen afgestemd worden met de functies die het gebied tot geschikt kraamgebied maken: vliegroutes, foerageergebied, drinkplaatsen,
- Altijd onder begeleiding van een gewone dwergvleermuisdeskundige bepaald worden en de effectiviteit van de genomen maatregelen moet gemonitord worden.

• **Vervangende paarverblijfplaatsen moeten bij voorkeur:**

- van model A zijn bij tijdelijke vervanging,
- wat betreft de nieuwe locaties worden afgestemd met functies die het gebied tot geschikt paargebied maken: (massa-) winterverblijfplaatsen, vliegroutes, foerageergebied en met al bestaande territoria van mannetjes.
- een gewenningsperiode van minimaal 6 maanden voorafgaand aan de start van het paarseizoen kennen. Dit betekent dat vervangende paarverblijfplaatsen uiterlijk half februari aanwezig moeten zijn.

• **Ten aanzien van vervangende winterverblijfplaatsen:**

- Voor vervanging van winterverblijfplaatsen zijn geen standaard oplossingen bekend. Dit is maatwerk. Vervangende winterverblijfplaatsen moeten altijd onder begeleiding van een gewone dwergvleermuisdeskundige bepaald worden en monitoring van de effectiviteit van de genomen maatregel kan aan de orde zijn
- Tijdelijke vervanging van winterverblijfplaatsen is niet mogelijk is: er zal niet in de winter gewerkt kunnen worden en er zal direct in permanente voorzieningen moeten worden geïnvesteerd,
- Ondergronds gelegen nieuwe winterverblijven zijn niet geschikt als winterverblijfplaats voor gewone dwergvleermuizen.

Voorwaarden leefgebied:

- Het vervangende foerageergebied moet zo goed en zo snel mogelijk de oorspronkelijke situatie (gaan) benaderen wat betreft hoogte, dichtheid, structuur, oriëntatie, en dergelijke. Het kost een beplanting veelal minimaal 2 tot 3 jaar om uit te kunnen groeien en vergelijkbaar te functioneren als de oude beplanting en zo een voldoende beschut gebied met een voldoende groot insectenaanbod te leveren dat ook gebruikt wordt door de gewone dwergvleermuis. Belangrijk is dat het oppervlak waar gejaagd kan worden en vooral het insectenaanbod, niet onderdoet voor de oorspronkelijke locatie. Voor de prooidieren van de gewone dwergvleermuis is de aanwezigheid van water van belang.
- Het vervangende foerageergebied moet tijdig voor aanvang van de activiteiten aanwezig zijn om de dieren het nieuwe gebied te laten ontdekken, zodat het voor hen kan functioneren.
- Het vervangende foerageergebied moet bij voorkeur gelegen zijn nabij het oorspronkelijke foerageergebied maar buiten de invloedssfeer van de activiteiten
- Het vervangende foerageergebied moet bereikbaar zijn vanuit de verschillende vormen van verblijfplaatsen.

Watersnip Advies

Advies voor ecologie, landschap, water en recreatie

Watersnip v.o.f.

's-Gravenbroekseweg 154

2811 GK Reeuwijk

KvK 76653862

+ 31 (0)182-395460

www.watersnipadvies.info

advies@watersnip.info



BK Ingenieurs B.V.

Koraalrood 131
2718 SB Zoetermeer

088 321 25 70

info@bkingenieurs.nl

www.bkingenieurs.nl

BANK NL12ABNA0580551261

KVK 34082755

BTW NL801876497B01

Aan: Kubiek Ruimtelijke Plannen
de heer Lennart Schölvinc
Kerkewijk 117
3904 JB VEENENDAAL

Betreft: **briefrapport deskresearch asbest**

Onderwerp: bevindingen en aanbevelingen

Kenmerk: ANLI/210841.01/JUKL

Projectnummer: 210841

Contact: R.B. Stoel/A. van der Linden

Zoetermeer, 22 maart 2021

Geachte heer Schölvinc,

In opdracht van Kubiek Ruimtelijke Plannen hebben wij een vooronderzoek (deskresearch) uitgevoerd met betrekking tot het project 175 te slopen woningen in de 50'er jaren wijk in Moordrecht. Ten behoeve van dit vooronderzoek zijn door u diverse rapporten van asbestinventarisaties en overige documenten ter beschikking gesteld. Deze onderzoeken zijn in de periode 2008-2020 uitgevoerd.

De toegezonden documenten zijn beoordeeld op relevantie. De rapporten zijn vervolgens vakinhoudelijk beoordeeld en de relevante gegevens met betrekking tot de aangetroffen asbesthoudende, asbestverdachte en niet-asbesthoudende bronnen gebundeld. Tevens zijn de beperkingen van de uitgevoerde onderzoeken genoteerd. Een uittreksel hiervan opgenomen als bijlage 1.

Algemene conclusies:

1. De buitenschil van de te onderzoeken wooncomplexen is in 2008, en voor enkele complexen ook in 2018 globaal onderzocht. Hierbij is geen destructief onderzoek aan gevel of dak uitgevoerd. De visueel waarneembare bronnen zijn genoteerd, maar niet bemonsterd.
2. In het kader van het grootschalige onderzoek van de wooncomplexen is in 2008 ook steeds het interieur van twee of drie woningen per complex beoordeeld. De visueel waarneembare bronnen zijn genoteerd maar niet bemonsterd.
3. Wooncomplexen Sluislaan 1-27 (oneven) en Kon. Julianastraat 7-11 zijn in 2018 onderzocht. Er zijn diverse (repeterende) bronnen in de woningen aangetroffen en bemonsterd. Het rapport is tot 14 november 2021 geldig, voor uitsluitend het verwijderen van de aangetroffen asbestbronnen. Er is echter sprake van beperkingen welke voorafgaand daadwerkelijke sloop opgeheven dienen te worden: destructief onderzoek achter vloer-, wand-, plafond- en dakbeschot afwerkingen, schachten en koven, spouw, kruipruimtes waren niet toegankelijk.
4. Daarnaast zijn er diverse losse rapporten per woning, verspreid door diverse wooncomplexen, beschikbaar. De rapporten uit Q2-Q4 van 2018, 2019 en 2020 zijn nog geldig voor uitsluitend het verwijderen van de asbestbronnen. Er zijn beperkingen voor totaalsloop.

In bijlage 2 is per fase 1 t/m 4 een uittreksel (bronnenlijst) van de aangetroffen asbestbronnen per adres en huisnummer opgenomen. Aanbevolen wordt om deze bronnenlijsten als basis en een leidraad voor de daadwerkelijke inspectie op locatie te gebruiken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u hierover vragen hebt, kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
BK Ingenieurs B.V.



R.B. Stoel
senior adviseur asbest

Bijlagen:

- 1 Tabel samenvatting beschikbare rapporten
- 2 Bronnenlijsten per fase 1 t/m 4

Bijlage

1 Tabel samenvatting beschikbare rapporten

Samenvatting beschikbare rapporten

Fase	Straat	Huisnr.	Rapport	Scope	Geschiktheid	Asbest					Geen asbest		Beperkingen	
						Toepassing	Locatie	Hoeveelheid	Analysesres.	RK	Toepassing	Locatie		
1	Sluislaan	1-27 (oneven)	Roest Milieuconsultants, 9128.012.08.P, mei 2008	buitenschil		kozijnpanelen	voor- en achtergevel	6 per woning (???)	verdacht, niet bemonsterd				interieur behoudens nr.17, gevel en dak destructief	
	Sluislaan	17		woning		kozijnpanelen	voor- en achtergevel	6 st (??? moet 8 s	verdacht, niet bemonsterd				destructief, kruipruimte niet onderzocht (mogelijk restanten AC-buis aanwezig)	
	Sluislaan	1	Van Santen Advies, M171684, 15-11-2017	woning	uitsluitend verwijderen bronnen	lijm-laag+tegels	gang	5,8 m2	0,1-2% Chrysotiel	2 binnen	golflaag	schuur/garage	in de spouw; in koven/schachten; onder en/of achter het tegelwerk in de badkamers en toilet; boven vaste plafonds; fundering	
	Sluislaan	11	R.E.C. Roest Environment Control, 2018.08.029, 4-10-2018	woning	uitsluitend verwijderen bronnen	buis	kelder	2 m1	10-15% Chrysotiel 2-5% Crocidoliet	2A binnen			elektraonderdelen meterkast, boven vaste plafonds, achter vloer- en wandafwerking, luchtafvoer woonkamer, kruipruimte niet toegankelijk, spouw, achter borstwering, constructie destructief (verloren bekisting e.d.)	
	Sluislaan	23	Van Santen Advies, 194362, 3-7-2019	woning	uitsluitend verwijderen bronnen	kozijnpanelen	voor- en achtergevel	11 m2 (8 st)	10-15% Chrysotiel	2 buiten			in de spouw; in koven/schachten; onder en/of achter het tegelwerk in de badkamer, toilet, keuken; boven vaste plafonds; onder granitovloer badkamer	
	Sluislaan	1-27 (oneven)	R.E.C. Roest Environment Control, 2018.09.029, 15-11-2018	woningen	uitsluitend verwijderen bronnen	kozijnpanelen	voor- en achtergevel	9,6 m2 (8 st) per	10-15% Chrysotiel	2 buiten	beglazingskit	overloop, keuken	standleidingen en doorvoeren in schachten/koven; kruipruimte niet toegankelijk (glaswol aanwezig); spouw; achter borstwering; verloren bekisting; sponning; boven vaste plafonds; achter vloer- en wand afwerkingen; onder keukenblok; dakconstructie+goot; installaties; schuren;	
	1	dakbeschot				zolder	35 m2 per woning	2-5% Chrysotiel	2 binnen	bitumen onder loodslab	balkon			
	1	buis				kelder	1,5 m1	10-15% Chrysotiel 2-5% Crocidoliet	2A binnen					
	1	beglazingskit				kelderkast, bijkeuken, keuken?	2,5 m1	0,1-2% Chrysotiel	1 buiten					
	3	buis				kelder	1,5 m1	10-15% Chrysotiel 2-5% Crocidoliet	2A binnen					
	3	doorvoer				toilet naar schacht	0,6 m1	10-15% Chrysotiel	2 binnen					
	5	buis				kelder	1,5 m1	10-15% Chrysotiel 2-5% Crocidoliet	2A binnen					
	7	buis				kelder	1,5 m1	10-15% Chrysotiel 2-5% Crocidoliet	2A binnen					
	11	buis				kelder	0,75 m1	10-15% Chrysotiel 2-5% Crocidoliet	2A binnen					
	13	buis				kelder	1,5 m1	10-15% Chrysotiel 2-5% Crocidoliet	2A binnen					
	15	buis				kelder	1,5 m1	10-15% Chrysotiel 2-5% Crocidoliet	2A binnen					
	15	beglazingskit				kelderkast, bijkeuken, keuken?	8,5 m1	0,1-2% Chrysotiel	1 buiten					
	17	beglazingskit				kelderkast, bijkeuken, keuken?	8,5 m1	0,1-2% Chrysotiel	1 buiten					
	23	doorvoer				toilet naar schacht	0,6 m1	10-15% Chrysotiel	2 binnen					
	25	buis				kelder	1,5 m1	10-15% Chrysotiel 2-5% Crocidoliet	2A binnen					
	25	doorvoer				toilet naar schacht	0,6 m1	10-15% Chrysotiel	2 binnen					
	25	onderlaag vloerzeil (onder vloerbedekking)				slaapkamer 3	8 m2	30-60% Chrysotiel	2 binnen					
	25	board	zolder, achter cv-ketel	0,9 m2	30-60% Amosiet	2A binnen								
	27	beglazingskit	kelderkast, bijkeuken, keuken?	2,5 m1	0,1-2% Chrysotiel	1 buiten								
	Kon. Julianastraat	7-11												
	Kon. Julianastraat	7-11	Roest Milieuconsultants, 9128.012.08.P, mei 2008	buitenschil		kozijnpanelen	voor- en achtergevel	6 per woning (???)	verdacht, niet bemonsterd				interieur behoudens nr.9, gevel en dak destructief, schuren	
	Kon. Julianastraat	9	9128.012.08.P, mei 2008	woning		kozijnpanelen	voor- en achtergevel	6 st (??? moet 8 s	verdacht, niet bemonsterd				destructief, kruipruimte niet onderzocht	
Kon. Julianastraat	8	Van Santen Advies, 195033, 22-8-2019	woning	uitsluitend verwijderen bronnen	golflaag	dak berging	8,6 m2	verdacht, niet bemonsterd				in de spouw; in koven/schachten; onder en/of achter het tegelwerk in de badkamers en toilet; boven vaste plafonds; onder het laminaat in de woning (beperkte inspectie); kruipruimte; achter betimmering; berging onderzocht?		
Kon. Julianastraat	7-11	R.E.C. Roest Environment Control, 2018.09.029, 15-11-2018	woningen	uitsluitend verwijderen bronnen	kozijnpanelen (geklemd en gekit)	voor- en achtergevel	8 m2 (6 st)	10-15% Chrysotiel	2 buiten					
Kon. Julianastraat	7-11				kozijnpanelen (geklemd met latten)	balkondeuren	2 x 0,3 m2	10-15% Chrysotiel	1 direct verpakken					
Kon. Julianastraat	7-11				kozijnpanelen	voor- en achtergevel	9,6 m2 (8 st) per	10-15% Chrysotiel	2 buiten	beglazingskit	overloop, keuken			standleidingen en doorvoeren in schachten/koven; kruipruimte niet toegankelijk (glaswol aanwezig); spouw; achter borstwering; verloren bekisting; sponning; boven vaste plafonds; achter vloer- en wand afwerkingen; onder keukenblok; dakconstructie+goot; installaties; schuren;
Kon. Julianastraat	7				dakbeschot	zolder	35 m2 per woning	2-5% Chrysotiel	2 binnen	bitumen onder l	balkon			
Kon. Julianastraat	7				buis	kelder	0,75 m1	10-15% Chrysotiel 2-5% Crocidoliet	2A binnen					
Kon. Julianastraat	9				beglazingskit	kelderkast, bijkeuken, keuken	2,5 m1	0,1-2% Chrysotiel	1 buiten					
Kon. Julianastraat	10				doorvoer	toilet naar schacht	0,6 m1	10-15% Chrysotiel	2 binnen					
Kon. Julianastraat	10				buis	kelder	1,5 m1	10-15% Chrysotiel 2-5% Crocidoliet	2A binnen					
Kon. Julianastraat	10				doorvoer	toilet naar schacht	0,6 m1	10-15% Chrysotiel	2 binnen					
Kon. Julianastraat	10				onderlaag vloerzeil (bloot)	keuken	9,2 m2	30-60% Chrysotiel	2 binnen					
Kon. Julianastraat	11				beglazingskit	kelderkast, bijkeuken, keuken	6 m1	0,1-2% Chrysotiel	1 buiten					
Kon. Julianastraat	11	doorvoer	toilet naar schacht	0,6 m1	10-15% Chrysotiel	2 binnen								
Kon. Julianastraat	11	beglazingskit	kelderkast, bijkeuken, keuken	8,5 m1	0,1-2% Chrysotiel	1 buiten								
Schielandstraat	2-38 (even)													
Schielandstraat	20	R.E.C. Roest Environment Control, 2020.02.033.001, 20-4-2020	woning	uitsluitend verwijderen bronnen	plaatmateriaal los	vloer zolder	1 st	10-15% Chrysotiel en 0,1-2 % Amosiet	1			spouw; dak; sponning; vloeren; muren; bouwkindige kanalen en schachten; boven plafonds; onder keukenblok; onder vaste vloerafwerking; achter wandafwerking; in doorvoer leidingen; moederhaard		
Schielandstraat	20				restant buis los	kruipruimte onder gang	12 m2	10-15% Chrysotiel	2 binnen					
2	Schielandstraat	40-68 (even)												
Schielandstraat	40-68 (even)	Roest Milieuconsultants, 9128.011.08.P, mei	buitenschil		golflaag	dak berging nr. 64		verdacht, niet bemonsterd				interieur behoudens nrs. 40, 48, 58		
Schielandstraat	40		appartement beneden		gashaard DRU	woonkamer	1 st	verdacht, niet bemonsterd				kruipruimte, alles destructief incl rioleringen		

Samenvatting beschikbare rapporten

Fase	Straat	Huisnr.	Rapport	Scope	Geschiktheid	Asbest				Geen asbest		Beperkingen	
						Toepassing	Locatie	Hoeveelheid	Analyses.	RK	Toepassing		Locatie
	Schielandstraat	48	2008	appartement boven		aansluiting op de toiletpot	toilet	1 st	verdacht, niet bemonsterd			alles destructief incl rioleringen	
	Schielandstraat	58		appartement beneden		geen						kruipruimte, alles destructief incl rioleringen	
	Schielandstraat	42	R.E.C. Roest Environment Control, 2020.02.031.001, 31-3-2020	appartement	renovatie zonder bouwkundige integriteit aan te tasten???	rioleringsbuis	toilet/trapkast/trap	5 m1	15-30% Chrysotiel	2 binnen	spouwisolatie	achtergevel	spouw; dak; sponning; stopverf kozijn toilet; vloeren; muren; bouwkundige kanalen en schachten; boven plafonds; onder keukenblok; riolering; onder vaste vloerafwerking; achter wandafwerking; in doorvoer leidingen
	Schielandstraat	54	R.E.C. Roest Environment Control, 2020.01.023.001, 30-1-2020	appartement	uitsluitend verwijderen bronnen	rioleringsbuis	toilet/trapkast/trap + in keuken	7,5 m1	15-30% Chrysotiel	2 binnen	vensterbank	slaapkamer	spouw; dak; sponning; stopverf; bouwkundige kanalen en schachten; boven plafonds; riolering; onder vaste vloerafwerking; achter wandafwerking; in doorvoer leidingen
	Schielandstraat	62	R.E.C. Roest Environment Control, 2020.02.004.001, 25-2-2020	appartement	renovatie zonder bouwkundige integriteit aan te tasten???	rioleringsbuis	toilet/trapkast/trap	5 m1	15-30% Chrysotiel	2 binnen			spouw; dak; sponning; stopverf kozijn toilet; vloeren; muren; bouwkundige kanalen en schachten; boven plafonds; onder keukenblok; riolering; onder vaste vloerafwerking; achter wandafwerking; in doorvoer leidingen
	Schielandstraat	64	adres vermeld in rapporten van nrs. 42 en 62, rapport zelf niet aanwezig	appartement		rioleringsbuis	toilet/trapkast/trap	5 m1	15-30% Chrysotiel	2 binnen	golfplaat	schuur	
	Schielandstraat	64				luchtafvoer	badkamer/zolder	1 m1	10-15% Chrysotiel 0,1-2% Crocidoliet	2A binnen	vensterbank	woonkamer	
	Schielandstraat	1-23 (oneven)											
	Schielandstraat	1-23 (oneven)	Roest Milieuconsultants, 9128.008.08.P, mei 2008	buitenschil		geen							interieur behoudens nrs. 1 en 3
	Schielandstraat	1		woning		cv-ketel Vailant 1984-91	zolder	1 st	verdacht, niet bemonsterd				alles destructief, beglazingskitten
	Schielandstraat	3		woning		cv-ketel Vailant 1984-91	zolder	1 st	verdacht, niet bemonsterd				alles destructief, beglazingskitten
	Schielandstraat	1-23 (oneven)	R.E.C. Roest Environment Control, 2018.06.023, 16 juli 2018	buitenschil	uitsluitend verwijderen bronnen	geen							oude beglazingskit onder nieuwe kit; in de spouw
	Schielandstraat	25-29a (oneven)											
	Schielandstraat	25	Roest Milieuconsultants, 9128.001.08.P, mei 2008	woning onder		colovynyltegels en lijm	hal	1,9 m2	0,1-2% Chrysotiel	2 binnen			
	Schielandstraat	25a		woning boven		riolering + aansluiting pot	toilet	n.b.	verdacht, niet bemonsterd				
	Schielandstraat	25a				doorvoer ventilatie	keuken	0,1 m1	verdacht, niet bemonsterd				
	Schielandstraat	25a				aansluiting riolering	keuken	n.b.	verdacht, niet bemonsterd				
	Schielandstraat	25a				aansluiting pot	toilet	n.b.	verdacht, niet bemonsterd				
	Schielandstraat	25a				doorvoer ventilatie	toilet	0,1 m1	verdacht, niet bemonsterd				
	Schielandstraat	25a				ventilatiebuis door plafond	badkamer	1,5 m1	verdacht, niet bemonsterd				
	Schielandstraat	25a				standleiding	zolder	2,2 m1	verdacht, niet bemonsterd				
	Schielandstraat	25-29a (oneven)		buitenschil		uitmondning rookgaskanaal	dak nr. 29	0,2 m1	verdacht, niet bemonsterd				
	Schielandstraat	25-29a (oneven)				ventilatiebuis kelder	kruipruimte nrs. 25-29a	3 st x 4 m1	verdacht, niet bemonsterd				
	Schielandstraat	25-29a (oneven)				rioolaansluiting keuken, toilet	bg en 1e	1 per woning	deze bronnen zijn afgeleid van nrs. 25-25a				
	Schielandstraat	25-29a (oneven)				ontluchting naar dak	1e naar dak	1 per woning	deze bronnen zijn afgeleid van nrs. 25-25a				
	Schielandstraat	25-29a (oneven)				standleiding badkamer	bg en 1e	1 per woning	deze bronnen zijn afgeleid van nrs. 25-25a				
	Schielandstraat	25-29a (oneven)				aansluiting op ventilatiekanaal	wc 1e	1 per woning	deze bronnen zijn afgeleid van nrs. 25-25a				
	Schielandstraat	25-29a (oneven)				colovynyltegels en lijm	gezamenlijke hal	3 x 1,9 m2	deze bron is afgeleid van nr. 25				
	Schielandstraat	29	R.E.C. Roest Environment Control, 2015.09.010, 29 september 2015	woning, begane grond	uitsluitend verwijderen bronnen	colovynyltegels	vloer van gezamenlijk portaal + gang	4,25 m2	0,1-2% Chrysotiel	2 binnen	zeil	meterkast, kelderkast	aanvullend onderzoek beglazingskit, spouw, riolering
	Schielandstraat	29				zeil	keuken	7 m2	30-60% Chrysotiel	2 binnen			
	Schielandstraat	29				rioolbuis (afgeleid van nrs. 25-25a)	toilet, keuken, badkamer, kruipruimte	15 m1	10-15% Chrysotiel en 2-5% Crocidoliet	2A binnen			
	Schielandstraat	29				luchtafvoerbuis	keuken, kelderkast	7,5 m1	10-15% Chrysotiel en 5-10% Crocidoliet	2A binnen			
	Schielandstraat	29				beglazingskit en restanten?	ramen en deuren	35 m1	0,1-2% Anthofyllet	2A			
	Schielandstraat	29a		woning, verdieping	uitsluitend verwijderen bronnen	colovynyltegels	vloer tussen voordeur en trap bij b.g.	1,1 m2	0,1-2% Chrysotiel	2 binnen			
	Schielandstraat	29a				rioolbuis (afgeleid van nrs. 25-25a)	toilet, keuken, badkamer, zolder	15 m1	10-15% Chrysotiel en 2-5% Crocidoliet	2A binnen			
	Schielandstraat	29a				luchtafvoerbuis	toilet, badkamer, slaapkamer, zolder	7,5 m1	10-15% Chrysotiel en 5-10% Crocidoliet	2A binnen			
	Schielandstraat	29a				beglazingskit en restanten?	ramen en deuren	35 m1	0,1-2% Anthofyllet	2A			
3	Graaf Willemstraat	2-32											
	Graaf Willemstraat	2-32	Roest Milieuconsultants, 9128.007.08.P, mei 2008	buitenschil		geen							interieur, gevel en dak destructief
	Graaf Willemstraat	2-32	R.E.C. Roest Environment Control, 2018.06.023, 16 juli 2018	buitenschil	uitsluitend verwijderen bronnen	geen							oude beglazingskit onder nieuwe kit; in de spouw
	Kon. Julianastraat	17-70											
	Kon. Julianastraat	25	Roest	appartement		luchtafvoerbuis	keuken, douche, wc	3 x 0,2 m1	verdacht, niet bemonsterd				destructief

Samenvatting beschikbare rapporten

Fase	Straat	Huisnr.	Rapport	Scope	Geschiktheid	Asbest					Geen asbest		Beperkingen	
						Toepassing	Locatie	Hoeveelheid	Analyses.	RK	Toepassing	Locatie		
	Kon. Julianastraat	28	Milieuconsultants, 9128.013.08.P, mei 2008	appartement		gashaard DRU/AWB	woonkamer	1 st	verdacht, niet bemonsterd				destructief	
		vermoedelijk colovinyl onder vloerafwerk				gang		verdacht, niet bemonsterd						
	Kon. Julianastraat	32		appartement		gashaard DRU/AWB	woonkamer	1 st	verdacht, niet bemonsterd					destructief
		luchtafvoerbuis				keuken, douche, wc	3 x 0,2 m1	verdacht, niet bemonsterd						
	Kon. Julianastraat	41		appartement		gashaard DRU/AWB	woonkamer	1 st	verdacht, niet bemonsterd					destructief
		luchtafvoerbuis				keuken, douche, wc	3 x 0,2 m1	verdacht, niet bemonsterd						
	Kon. Julianastraat	45		appartement		vermoedelijk colovinyl onder vloerafwerk	gang		verdacht, niet bemonsterd					destructief
		gashaard DRU/AWB				woonkamer	1 st	verdacht, niet bemonsterd						
		luchtafvoerbuis				keuken, douche, wc	3 x 0,2 m1	verdacht, niet bemonsterd						
	Kon. Julianastraat	59		appartement		aansluiting toilet	toilet		verdacht, niet bemonsterd					destructief
	gashaard DRU/AWB	woonkamer	1 st		verdacht, niet bemonsterd									
	luchtafvoerbuis	keuken, douche, wc	3 x 0,2 m1		verdacht, niet bemonsterd									
Kon. Julianastraat	23-34, 41-52, 59-70	buitenschil onderbouw (bg) schachten		uitsluitend verwijderen	geen							interieur behoudens bovengenoemde nrs., gevel destructief, dak niet geïnspecteerd (bitumen)		
	rioleringsbuis liggend				onderbouw	3 x ca. 21 m1	dit o.b.v. deskresearch, geen waarneming, geen analyse							
	standleiding				bg tot aan het dak	3 x 3 x ca. 11 m1	dit o.b.v. deskresearch, geen waarneming, geen analyse							
Kon. Julianastraat	70	Solide, 150351, 17-3-2015	appartement	uitsluitend verwijderen	colovinyltegels met lijmlaag	keuken en gang	10 m2	Chrysotiel 2-5 %	2 binnen			gesloten schachten en koven		
					riolering	toilet	3,5 m1	Chrysotiel 10-15 % Crocidoliet 2-5 %	2A binnen					
Kon. Julianastraat	46	SGS Search, RFI-17-00006963-SI, 28-7-2017		renovatie zonder bouwkundige	bitumen lijmlaag onder egaline	keuken en gang	14 m2	Chrysotiel 0,1-2 %	2 binnen			bouwkundige schachten, spouwmuren en/of koven; tegelvloer badkamer / toilet		
					zeil onder egalinelaa	keuken	6 m2	Chrysotiel 30-60 %	2 binnen					
					doorvoer	toilet	0,4 m	Chrysotiel 10-15 % Crocidoliet 2-5 %	2A binnen					
Kon. Julianastraat	17-70	R.E.C. Roest Environment Control, 2018.06.023, 16 juli 2018	buitenschil	uitsluitend verwijderen bronnen	geen					stopverf	kozijn trappenhuis 27 t/m 34	dak niet onderzocht; in de spouw		
4	Graaf Willemstraat	1-31												
	Graaf Willemstraat	5	Roest	woning		cv-ketel Vaillant 1984-91	zolder	1 st	verdacht, niet bemonsterd				onder vaste vloerafwerking, in schachten en koven	
	Graaf Willemstraat	15	Milieuconsultants,	woning		geiser Fasto 1983	keuken	1 st	verdacht, niet bemonsterd					onder vaste vloerafwerking, in schachten en koven
	Graaf Willemstraat	1-31	9128.007.08.P, mei 2008	buitenschil		geen							interieur behoudens nrs. 5 en 15, gevel en dak destructief	
	Graaf Willemstraat	1-31	R.E.C. Roest Environment Control, 2018.06.023, 16 juli 2018	buitenschil	uitsluitend verwijderen bronnen	geen							oude beglazingskit onder nieuwe kit; in de spouw	
	Drost Ijsermansingel	9-14a												
	Drost Ijsermansingel	9-14a	Roest Milieuconsultants, 9128.001.08.P, mei 2008	buitenschil	uitsluitend verwijderen bronnen	ventilatiebuis kelder	kruipruimte nrs. 9-14a	6 st x 4 m1	deze bronnen zijn afgeleid van nr. 25-25a Schielandstraat					
						rioolaansluiting keuken, toilet	bg en 1e	12 st	deze bronnen zijn afgeleid van nr. 25-25a Schielandstraat					
						ontluchting naar dak	1e naar dak	12 st	deze bronnen zijn afgeleid van nr. 25-25a Schielandstraat					
						standleiding badkamer	bg en 1e	12 st	deze bronnen zijn afgeleid van nr. 25-25a Schielandstraat					
						aansluiting op ventilatiekanaal	wc 1e	12 st	deze bronnen zijn afgeleid van nr. 25-25a Schielandstraat					
						colovinyltegels en lijm	gezamenlijke hal	6 x 1,9 m2	deze bron is afgeleid van Schielandstraat 25					
	Drost Ijsermansingel	9	Van Santen Advies, 180471, 15-2-2018	woning	uitsluitend verwijderen bronnen	lijmlaag plus tegels	voorportal	1,7 m2	2-5% Chrysotiel	2 binnen	beglazingskit	gevel	in de spouw; in koven/schachten;boven vaste plafonds; fundering; schuur	
						buis	kelder	2 st	10-15% Chrysotiel 2-5% Crocidoliet	2 binnen				
						lijmlaag	keuken, toilet, gang	10 m2	2-5% Chrysotiel	2 binnen				
	Drost Ijsermansingel	13a	Van Santen Advies, 182702, 20-7-2018	woning	uitsluitend verwijderen bronnen	ventilatiebuis	badkamer en toilet en zolder	4,5 m1	10-15% Chrysotiel	2 binnen	beglazingskit	gevel	in de spouw; in koven/schachten;onder het keukenblok;onder vaste vloerafwerking	
	Drost Ijsermansingel	10	Van Santen Advies, 208067, 20-10-2020	woning+berging	uitsluitend verwijderen bronnen	vinyltegels/lijmlaag	keuken en gang	8,9 m2	2-5% Chrysotiel	2 binnen			in de spouw; in koven/schachten;onder en/of achter het tegelwerk in de badkamer, de keuken en het toilet;boven de vaste plafonds;kruipruimte (geen luik)	
						ontluchtingsbuis	kruipruimte	3,8 m1	10-15% Chrysotiel 2-5% Crocidoliet	2A binnen				
						board	woonkamer	1 st (los)	5-10% Chrysotiel 5-10% Amosiet	2A binnen				
						standleiding	keuken	0,3 m1	10-15% Chrysotiel 5-10% Crocidoliet	2A binnen				
	Oost Waalstraat	14-60 (even)												
	Oost Waalstraat	14-60 (even)	Roest Milieuconsultants, 9128.002.08.P, mei 2008	buitenschil woningen en bergingen		kozijnpanelen	in portiek	4 x 8 st	verdacht, niet bemonsterd, inmiddels vervangen?				interieur behoudens nrs. 42, 52, 60	
						kozijnpanelen	onder raam woonkamer	2 x 8 st	verdacht, niet bemonsterd, inmiddels vervangen?					
						buis, aansluiting op gemeenteriool	kruipruimte, kant kopgevel	2 st	verdacht, niet bemonsterd					
						standleidingen, ontluchting	toilet, badkamer, keuken	3 x 24 st	afgeleid van nrs. 42, 52, 60					
						colovinyltegels + lijm	toilet, keuken, hal	24 locaties	afgeleid van nr. 42					
		42		woning	colovinyltegels + lijm	keuken, mogelijk ook hal en toilet	5,6 m2	verdacht, niet bemonsterd					alles destructief, beglazingskitten, onder vloerafwerkingen!	
		52		woning	rioolaansluiting en standleiding	toilet	1 st	verdacht, niet bemonsterd					alles destructief, beglazingskitten, onder vloerafwerkingen!	
		60		woning	koord doorvoer gevelkachel?	keuken	niet duidelijk of deze daadwerkelijk is waargenomen						alles destructief, beglazingskitten, onder vloerafwerkingen!	
					rioolaansluiting en standleiding	toilet	1 st	verdacht, niet bemonsterd					alles destructief, beglazingskitten, onder vloerafwerkingen!	

Samenvatting beschikbare rapporten

Fase	Straat	Huisnr.	Rapport	Scope	Geschiktheid	Asbest					Geen asbest		Beperkingen
						Toepassing	Locatie	Hoeveelheid	Analyses.	RK	Toepassing	Locatie	
	Oost Waalstraat	22	Van Santen Advies, 181726, 23-5-2018	woning, op 2de	uitsluitend verwijderen bronnen	bitumen lijmlaag	keuken, hal en toilet	10,9 m2	2-5% Chrysotiel	2 binnen			in de spouw; in koven/schachten; onder en/of achter het tegelwerk in de badkamer; boven de vaste plafonds
	Oost Waalstraat	14	Van Santen Advies, 191567, 2019	rapport zelf niet aanwezig alleen vrijgave		restanten buis (gesaneerd)	kruipruimte onder keuken, badkamer, toilet		10-15% Chrysotiel, 2-5% Crocidoliet				
	Oost Waalstraat	52	Van Santen Advies, 191492, 28-3-2019	woning, begane grond	voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten	rioolbuis	kruipruimte	0,3 m1	niet bemonsterd, niet bereikbaar	n.t.b.			in de spouw; in koven/schachten; onder en/of achter het tegelwerk in de badkamer en toilet; boven de vaste plafonds; beglazingskit; kruipruimte voor het grootste deel niet toegankelijk! vanuit luik geschouwd;

Illustratie fasering sloopwerkzaamheden



Aantallen:

Fase 1

Sloop $5+19+14 = 38$

Nieuw $21+21+1+12 = 55$

Fase 2

Sloop $15+4+4+4+6 = 33$

Nieuw $9+1+6+9 = 25$

Fase 3

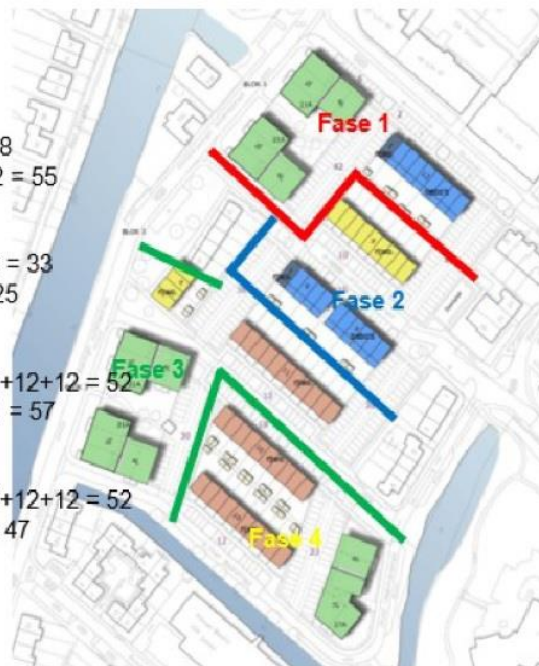
Sloop $4+4+4+4+12+12+12 = 52$

Nieuw $4+11+21+21 = 57$

Fase 4

Sloop $4+4+4+4+12+12+12 = 52$

Nieuw $10+10+27 = 47$



Bijlage

2 Bronnenlijsten per fase 1 t/m 4

geen onderzoek van interieur bekend

Fase 3: Graaf Willemstraat 2-32 (even), Kon. Julianastraat 17-70

ASBESTHOUDENDE TOEPASSINGEN											
Straat	Huisnr.	Colovinyltegels met lijmlaag keuken en/of gang	Bitumen lijmlaag onder egaline keuken en gang	Zeil onder egalinelaa g keuken	Doorvoer toilet	Riolering toilet	Aansluiting pot (verdacht) toilet	Luchtafvoerbu is (verdacht) keuken, douche, wc	Gashaard DRU/AWB (verdacht) woonkamer	Rioleringsbuis liggend in onderbouw (o.b.v. deskresearch)	Standleiding BG tot dak in schachten (o.b.v. deskresearch)
Kon. Julianastraat	39										
Kon. Julianastraat	40										
Kon. Julianastraat	41										
Kon. Julianastraat	42										
Kon. Julianastraat	43										
Kon. Julianastraat	44										
Kon. Julianastraat	45	mogelijk									
Kon. Julianastraat	46		14 m2	6 m2	0,4 m2						
Kon. Julianastraat	47										
Kon. Julianastraat	48										
Kon. Julianastraat	49										
Kon. Julianastraat	50										
Kon. Julianastraat	51										
Kon. Julianastraat	52										
Kon. Julianastraat	53										
Kon. Julianastraat	54										
Kon. Julianastraat	55										
Kon. Julianastraat	56										
Kon. Julianastraat	57										
Kon. Julianastraat	58										
Kon. Julianastraat	59						X				
Kon. Julianastraat	60										
Kon. Julianastraat	61										
Kon. Julianastraat	62										
Kon. Julianastraat	63										
Kon. Julianastraat	64										
Kon. Julianastraat	65										
Kon. Julianastraat	66										
Kon. Julianastraat	67										
Kon. Julianastraat	68										
Kon. Julianastraat	69										
Kon. Julianastraat	70	10 m2					3,5 m1				
Onderbouw										3 x ca. 21 m1	
Schachten											3 x 3 x ca. 11 m1

50er jaren gebied te Moordrecht (gemeente Zuidplas)

een cultuurhistorische inventarisatie

I.S.J. Beckers



Colofon

IVO·B Rapport 1604

50er jaren gebied te Moordrecht (gemeente Zuidplas)
Een cultuurhistorische inventarisatie

Auteur: I.S.J. Beckers

Opdrachtgever: BK Ingenieurs B.V.

Versie rapport: concept, 9 september 2016

© IVO·B, Alphen aan den Rijn

Dit rapport is te gebruiken door de opdrachtgever en is te vermenigvuldigen door de opdrachtgever ten behoeve van eigen gebruik in de eigen organisatie. Door IVO·B verstrekte rapporten mogen niet door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van IVO·B openbaar worden gemaakt, verveelvuldigd worden dan wel geëxploiteerd worden of ter kennis van derden worden gebracht.



Autorisatie:
I.S.J. Beckers

ISSN-nummer 2451-9855

IVO·B, Allround Archeologie
Eikenhorst 385
2402 RX Alphen aan den Rijn
06-83968168
email contact@ivob.nl
website www.ivob.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	6
2	CULTUURHISTORISCHE INVENTARISATIE	7
2.1	BELEID	7
2.2	DOELSTELLING EN VRAAGSTELLING	8
2.3	METHODIEK	9
3	RESULTATEN CULTUURHISTORISCHE INVENTARISATIE	10
3.1	HUIDIGE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED	10
3.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED	11
3.3	LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED BINNEN HET ONDERZOEKSGBIED	12
3.4	DE BEKENDE ARCHEOLOGISCHE GEGEVENS UIT HET ONDERZOEKSGBIED	15
3.5	HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	17
3.6	HISTORISCH-GEOGRAFISCHE WAARDEN	21
3.7	BOUWHISTORISCHE WAARDEN	21
3.8	GESPECIFICEERDE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING.....	23
3.9	EFFECT VAN DE VOORGENOMEN INGREEP OP DE VERWACHTE WAARDEN	24
3.10	CONCLUSIE	24
4	ADVIES	25

Lijst van afbeeldingen en tabellen

AFB. 1; LOCATIE VAN HET PLANGEBIED.....	6
AFB. 2; UITSNEDE VAN DE ARCHEOLOGISCHE BELEIDSKAART VAN DE GEMEENTE ZUIDPLAS.....	7
AFB. 3; DETAILKAART VAN HET PLANGEBIED.	10
AFB. 4; GEPLANDE ONTWIKKELING. DE GROENE VLAKKEN ZIJN GEPLANDE RIJTJESWONINGEN EN DE GELE VLAKKEN ZIJN GEPLANDE APPARTEMENTENGEBOUWEN.....	11
AFB. 5; LOCATIE VAN HET PLANGEBIED OP DE PALEOMEANDERGORDELKAART.....	13
AFB. 6; LOCATIE VAN HET PLANGEBIED OP HET ACTUEEL HOOGTEBESTAND NEDERLAND MAAIVELD 3 (AHN).	14
AFB. 7; LOCATIE VAN ONDERZOEKSMELDINGEN EN VONDSTLOCATIES IN DE OMGEVING VAN HET PLANGEBIED.	15
AFB. 8; MOORDRECHT OP DE KAART VAN STAMPIOEN EN VINGBOONS UIT 1660. DEZE KAART IS NOORDWESTGERICHT.	18
AFB. 9; MOORDRECHT OP DE KADASTRALE MINUUTKAART UIT CA. 1832. DE LOCATIE VAN HET PLANGEBIED IS WEERGEGEVEN MET DE ZWARTE CIRKEL.	19
AFB. 10; LOCATIE VAN HET PLANGEBIED OP DE BONNEKAART VAN 1877.	20
AFB. 11; LOCATIE VAN HET PLANGEBIED OP DE TOPOGRAFISCHE KAART VAN 1959.	20
AFB. 12; FOTO VAN DE SCHIELANDSTRAAT, GENOMEN VANUIT HET NOORDEN.....	22
AFB. 13; FOTO VAN ÉÉN VAN DE DRIE PORTIEKFLATS LANGS DE KONINGIN JULIANA STRAAT	23

Administratieve gegevens

Provincie	Zuid-Holland
Gemeente	Zuidplas
Toponiem	50er jaren gebied
Oppervlakte plangebied	2,46 ha
Opdrachtgever	BK Ingenieurs B.V. Dhr. S.W.M. Luijten Sjoerd.luijten@bkingenieurs.nl 088-3212570 Koraalrood 131 2718 SB Zoetermeer
coördinaten	105602-444554 105698-444429 105673-444220 105440-444308
Bevoegde overheid	Gemeente Zuidplas
Contactpersoon namens de gemeente Zuidplas	Omgevingsdienst Midden-Holland Dhr. Ch. Thanos
Deskundige namens de bevoegde overheid	Omgevingsdienst Midden-Holland Dhr. Ch. Thanos
ARCHIS-onderzoeksmeldingnummer (CIS-code)	4010011100
Beheer en locatie documentatie	IVO·B, Alphen aan den Rijn

Samenvatting

In opdracht van BK Ingenieurs B.V. is door IVO·B een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd van het 50er jaren gebied te Moordrecht (gemeente Zuidplas). In het plangebied zal de bestaande bebouwing gesloopt worden en zullen 185 huurwoningen gerealiseerd worden. De cultuurhistorische inventarisatie is uitgevoerd in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

In het plangebied worden op basis van de cultuurhistorische inventarisatie de volgende archeologische waarden verwacht (er zijn volgens de inventarisatie in het plangebied geen historisch-geografische of bouwhistorische waarden meer aanwezig):

In het hele plangebied worden archeologische resten verwacht uit het Laat-Mesolithicum en het Neolithicum op of in de top van de oeverafzettingen van de Gouderakse en Zuidplasse meandergordel op ca. 6-7 m beneden het maaiveld. In principe zal dit niveau alleen door het aanbrengen van heipalen verstoord worden. Als een beperkt heipalenplan gehanteerd wordt zal dit niveau grotendeels intact blijven.

Aan en direct onder het maaiveld kunnen archeologische waarden aanwezig zijn uit de Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Een eventuele archeologische vindplaats manifesteert zich als een (opgebracht)pakket met daarin fragmenten aardewerk, bouw materiaal en andere archeologische indicatoren. Vooral in het noordelijke deel van het plangebied worden archeologische waarden in dit niveau verwacht omdat dit gedeelte van het plangebied in de historische kern van Moordrecht heeft gelegen. Uit het milieukundige booronderzoek blijkt dat dit niveau waarschijnlijk in het zuidelijke deel van het plangebied verstoord is geraakt. Het niveau in de bovenste kleilaag zou echter in het noorden van het plangebied nog aanwezig kunnen zijn.

IVO·B, Allround Archeologie adviseert om in het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek uit te voeren, zodat de intactheid van de bovengrond onderzocht kan worden en op basis daarvan, de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bovengrond. Omdat er nog mogelijke archeologische waarden in de ondergrond aanwezig kunnen zijn, adviseert IVO·B, Allround Archeologie om een heipalenplan te hanteren waarbij maximaal 5 % van het gebied verstoord zal worden.

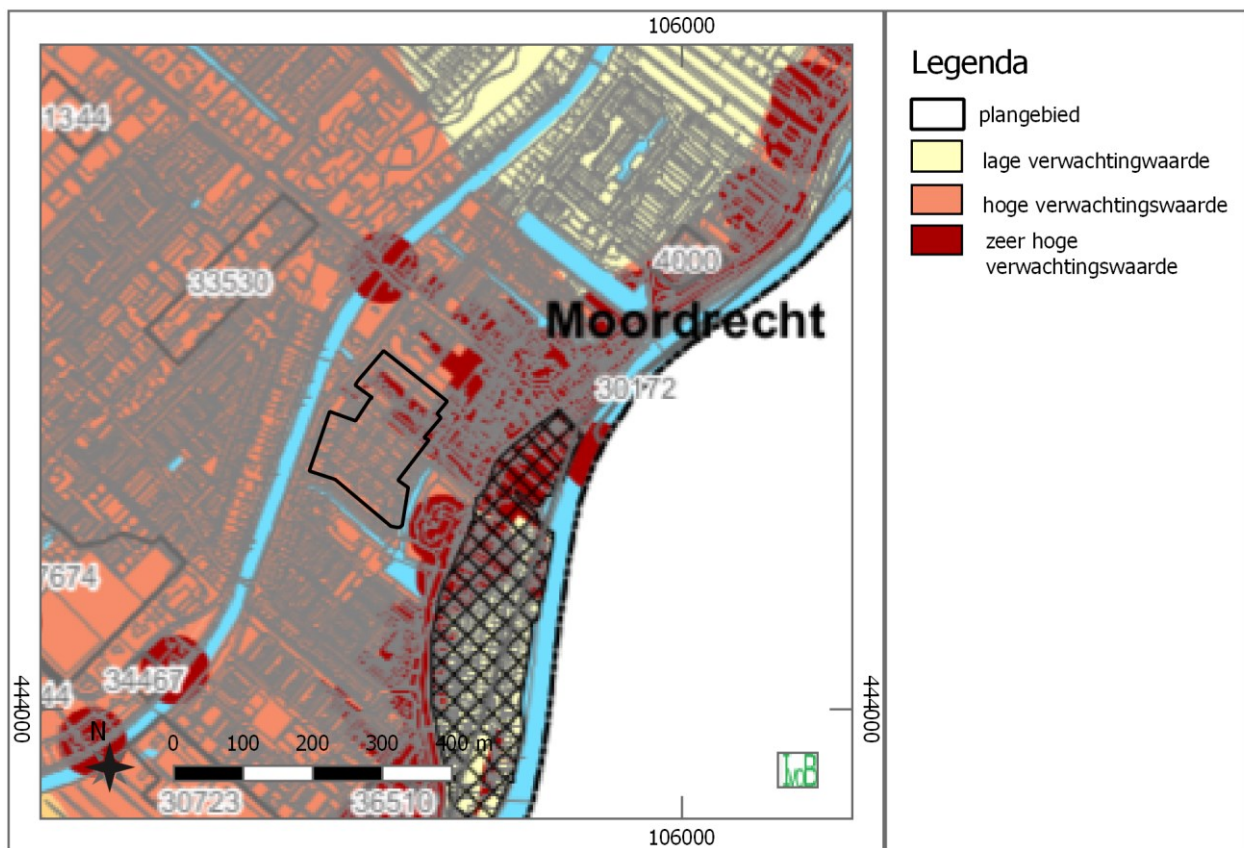
Na het beoordelen van dit rapport zal de bevoegde overheid een selectiebesluit nemen. Het is mogelijk dat de bevoegde overheid hierin afwijkt van het in het bureauonderzoek gegeven advies.

2 Cultuurhistorische Inventarisatie

2.1 Beleid

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Moordrecht-West, wat op 16 mei 2006 door de gemeente Zuidplas is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn geen dubbelbestemmingen gegeven voor archeologische en cultuurhistorische verwachtingsgebieden.¹

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Zuidplas heeft het gedeelte van het plangebied aan weerszijden van de Schielandstraat een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde en de overige delen van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor de zone met de zeer hoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm -mv. Voor de zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -mv.²



Afb. 2; Uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Zuidplas.

¹ <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>

² Buesink et al. 2010

De cultuurhistorische inventarisatie is gebaseerd op de uitvoeringskaders zoals genoemd in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 3.3).³ De gemeente Zuidplas heeft geen aanvullende eisen opgesteld waar de cultuurhistorische inventarisatie aan zou moeten voldoen.⁴

2.2 Doelstelling en vraagstelling

Tijdens een cultuurhistorische inventarisatie zullen eerst de mogelijke archeologische, historische geografische en bouwhistorische waarden in het plangebied worden geïnventariseerd met gebruikmaking van bekende gegevens uit de omgeving. Hierna zal een archeologische verwachting worden opgesteld en zullen de mogelijke historisch-geografische en bouwhistorische waarden worden gewaardeerd. Het effect van de voorgenomen werkzaamheden op de verwachte archeologische waarden en de behoudenswaardige historisch-geografische en bouwhistorische waarden zal worden onderzocht en op basis hiervan zal een selectieadvies worden opgesteld.

Voor de cultuurhistorische inventarisatie zijn de volgende onderzoeksvragen opgesteld;

- Worden er archeologische waarden in het plangebied verwacht, en zo ja, welke?
- Zijn er behoudenswaardige historisch-geografische en/of bouwhistorische waarden in het plangebied aanwezig?

Indien mogelijk archeologische, historisch-geografische en bouwhistorische waarden aanwezig zijn:

- Worden deze waarden verstoord door de voorgenomen werkzaamheden?

Indien de waarden verstoord worden:

- Op welke wijze kan de verstoring door middel van planaanpassing zoveel mogelijk voorkomen worden?
- Op welke wijze kunnen de mogelijke waarden door middel van vervolgonderzoek worden gedocumenteerd?

³ SIKB 2010

⁴ Emailcontact dhr. Ch. Thanos (Omgevingsdienst Midden-Holland).

2.3 Methodiek

De cultuurhistorische inventarisatie bestaat uit de volgende elf processtappen:

1. Afbakenen plan- en onderzoeksgebied en vaststellen consequenties van mogelijk toekomstig gebruik;
2. Aanmelden onderzoek bij Archis;
3. Vermelden (en toepassen) overheidsbeleid;
4. Beschrijven huidig gebruik;
5. Beschrijven landschappelijke situatie van het plangebied
6. Beschrijven bekende archeologische waarden;
7. Beschrijven van de historische geografische waarden
8. Beschrijven van de bouwhistorische waarden
9. Opstellen gespecificeerde archeologische verwachting
10. Waarderen van historisch-geografische waarden
11. Waarderen van bouwhistorische waarden
12. Opstellen conclusie;
13. Opstellen standaardrapport cultuurhistorisch onderzoek;
14. Afmelden onderzoek bij Archis: overdracht onderzoeksgegevens;
15. Aanleveren digitale gegevens bij e-Depot.

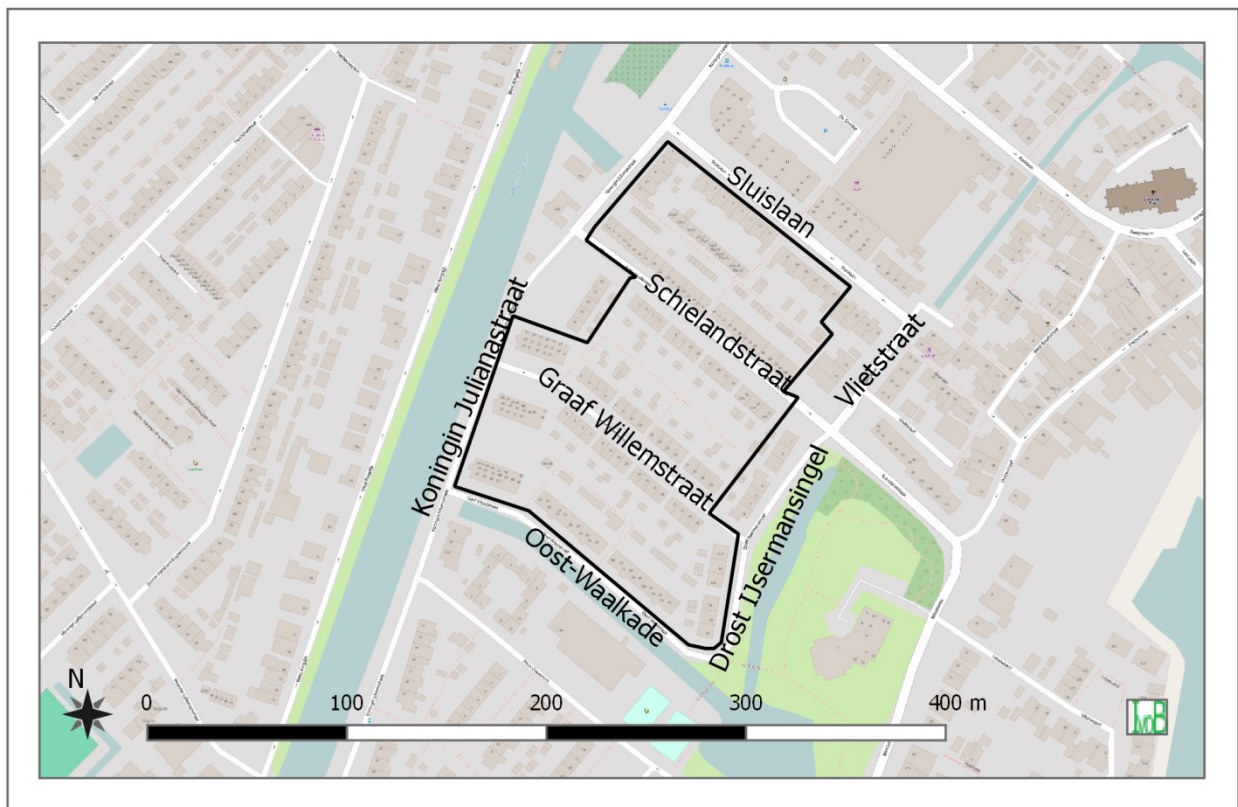
De gespecificeerde archeologische verwachting wordt opgesteld op basis van processtappen 4 t/m 8. De waardering van de historische geografische waarden is gebaseerd op processtap 7. De waardering van de bouwhistorische waarden is gebaseerd op processtap 8. De processtappen 1 tot en met 11 leveren gegevens op basis waarvan processtap 12, de conclusie wordt opgesteld. De resultaten van processtappen 1 tot en met 12 worden behandeld in de paragrafen 3.1 tot en met 3.4. Processtap 13 resulteert in het voorliggende rapport. De processtappen 14 en 15 hebben betrekking op het voor derden openbaar maken van de resultaten van het cultuurhistorisch onderzoek bij onder meer Archis en het e-Depot.

Om de landschappelijke en archeologische positie van het plangebied beter in kaart te brengen, worden ook gegevens uit de direct omgeving van het plangebied onderzocht. Hierbij wordt met name naar locaties met een gelijke landschappelijke ligging gekeken. Het onderzoeksgebied kan gedefinieerd worden als een cirkel met een straal van 500 m rondom het plangebied.

3 Resultaten cultuurhistorische inventarisatie

3.1 Huidige situatie van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van Moordrecht in de gemeente Zuidplas. De plangrenzen worden gevormd door de Koningin Julianastraat in het noorden, de Sluislaan in het oosten, de Drost IJsermansingel en de Vlietstraat in het zuiden en de Oost-Waalkade in het westen. In dit gebied zullen een paar percelen niet veranderd worden, dit zijn de Drost IJsermansingel 1 t/m 8, de Vlietstraat 23 t/m 25, de Sluislaan 29 t/m 35 en de Koningin Julianstraat 12 t/m 16. De locatie van het plangebied is weergegeven in afbeeldingen 1 en 2

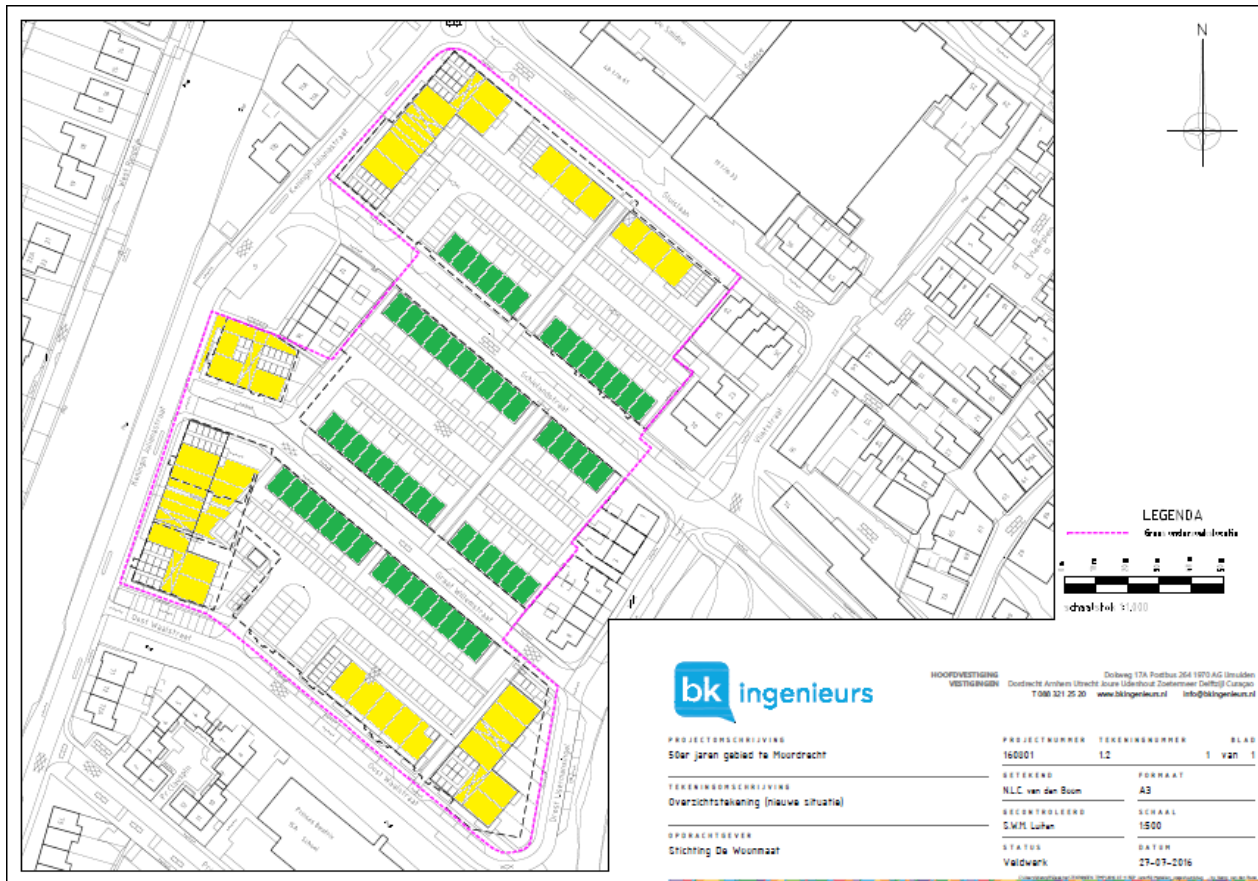


Afb. 3; Detailkaart van het plangebied.

Het plangebied is momenteel in gebruik als woonwijk. De bebouwing bestaat grotendeels uit rijtjeswoningen. In het zuidoosten van het plangebied zijn langs de Koningin Julianastraat drie portiekflats aanwezig. Langs de oostzijde van de Oost-Waalkade en de Schielandstraat bestaat de bebouwing uit minder hoge portiekflats. De bebouwing is waarschijnlijk gefundeerd op funderingsbalken op -heipalen. De woningen zijn waarschijnlijk voorzien van een kruipruimte; er worden geen diepere kelders verwacht.

3.2 Toekomstige situatie van het plangebied

In het plangebied zullen ongeveer 185 huurwoningen gebouwd worden. In de nieuwe situatie worden aan weerszijden van de Graaf Willemstraat en de Schiendstraat rijtjeswoningen gebouwd. Langs de overige straten zullen appartementengebouwen gebouwd worden. In de tussengedeeltes tussen de nieuwe woonblokken zullen parkeerplaatsen gerealiseerd worden.



Afb. 4; Geplande ontwikkeling. De groene vlakken zijn geplande rijtjeswoningen en de gele vlakken zijn geplande appartementengebouwen.

3.3 Landschappelijke situatie van het plangebied binnen het onderzoeksgebied

Tijdens het onderzoek naar de landschappelijke ligging van het plangebied binnen het onderzoeksgebied zijn de volgende (hoofd)bronnen gebruikt:

- Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN)⁵
- Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000⁶
- Dinoloket⁷
- Geologische kaart van Nederland⁸
- Geomorfologische kaart van Nederland⁹
- Paleomeandergordelkaart¹⁰

Het plangebied maakt deel uit van het centrale Nederlandse rivierengebied. In het Holoceen heeft hier vooral sedimentatie vanuit de voorlopers van de Rijn en de Maas plaatsgevonden, die in deze periode uit verschillende meanderende riviersystemen bestonden. De hieraan gerelateerde afzettingen worden tot de Formatie van Echteld gerekend. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in: stroomgordelafzettingen, crevasse-afzettingen, komafzettingen en dijkdoorbraakafzettingen (ook wel overslagafzettingen genoemd). De stroomgordelafzettingen worden verder onderverdeeld in bedding-, oever-, en restgeulafzettingen.¹¹ Ingeschakelde veenlagen worden gerekend tot het Hollandveen Laagpakket behorende tot de Formatie van Nieuwkoop.

Beddingafzettingen bestaan over het algemeen uit grof zand en grind en worden in de rivierbedding afgezet. Deze rivierbedding verplaatst zich lateraal (deze zijdelingse beweging wordt ook wel een meanderende rivierverloop genoemd). Naast de rivierbedding en op de al verlaten zandbedding werden oeverafzettingen afgezet. Oeverafzettingen bestaan uit sterk zandige en/of sterk siltige klei en worden naar boven toe gekenmerkt door een steeds hoger klei- en siltgehalte. Dit wordt een aflopend profiel genoemd en is kenmerkend voor de oeverwallen van meanderende rivieren. Omdat de oeverafzettingen direct naast de riviergeul afgezet werden, ontstonden de oeverwallen langs de rivieren. Door de relatief hoge ligging waren de oeverwallen geschikt voor vestiging. Op grotere afstand van de oeverwallen kon als gevolg van afnemende stroomkracht ook het fijne materiaal bezinken en werd matig tot zwak siltige klei afgezet (komafzettingen). Op nog grotere afstand van de rivier vond veengroei plaats. De gebieden waar komafzettingen zijn afgezet en waar veen is gegroeid staan bekend als komgebieden.¹²

⁵ <http://www.ahn.nl/viewer>

⁶ de Buck et al. 1984

⁷ <http://www.dinoloket.nl/ondergrondmodellen>

⁸ de Mulder et al. 2003

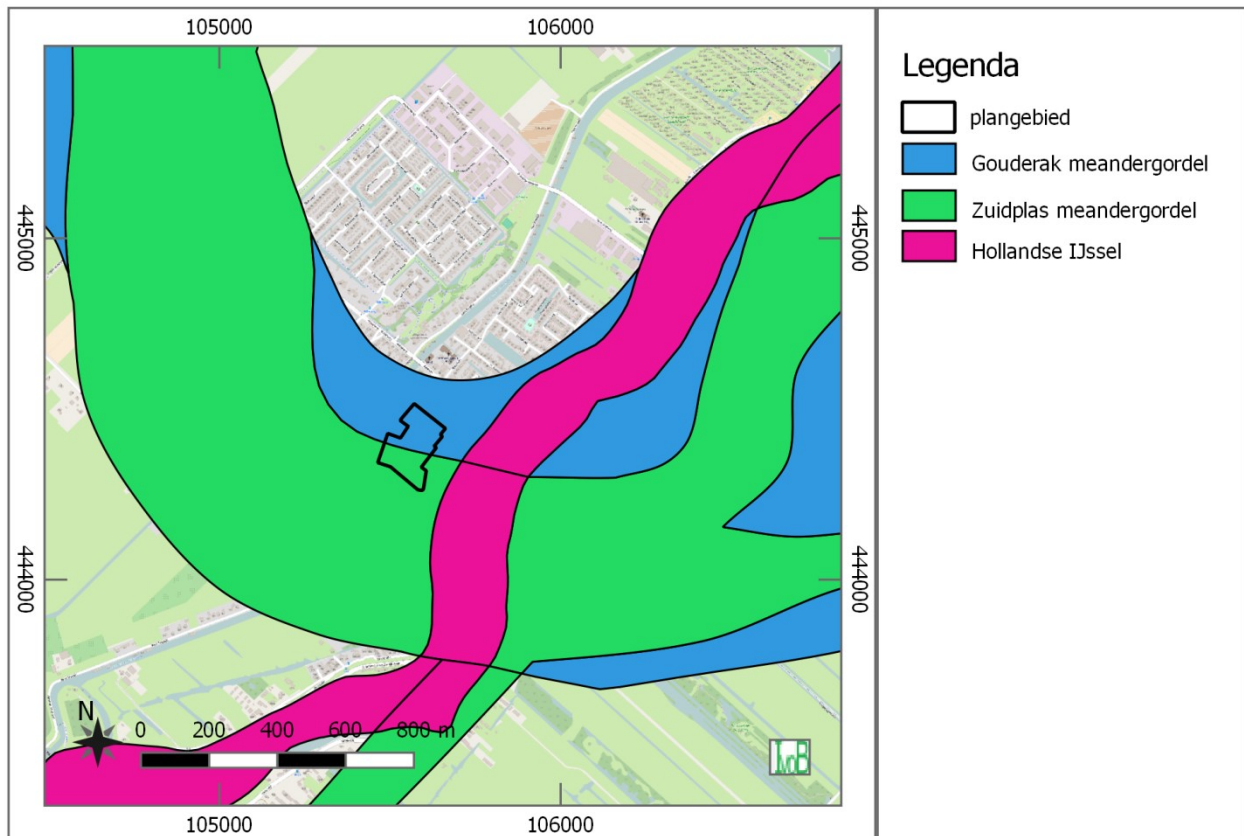
⁹ Alterra 2009

¹⁰ Cohen et al. 2012

¹¹ de Mulder et al. 2003

¹² de Mulder et al. 2003

In het plangebied zijn in de periode van ca. 5100 tot 4400 v. Chr. de meandergordels van Gouderak en Zuidplas actief geweest (afb. 5). De Zuidplasse meandergordel is een voortzetting van de oudere Gouderakse meandergordel.¹³ Op basis van de modelgegevens van het Dinoloket wordt de top van de rivierafzettingen van de Zuidplasse en Gouderakse meandergordel op ca. 6 tot 7 m –mv verwacht.¹⁴



Afb. 5; Locatie van het plangebied op de paleomeandergordelkaart.

Vanaf ca. 5000 v. Chr. is de kustlijn van Nederland steeds verder gesloten en nam de invloed van de zee op het rivierengebied af. Er ontstond een uitgebreid zoetwaterbekken en er vond veenvorming plaats in de komgebieden.¹⁵ Vanaf het droogvallen van de Zuidplasse meandergordel in ca. 4400 v. Chr. tot het begin van de sedimentatie van de Hollandse IJssel in ca. 100 n. Chr. heeft het plangebied deel uitgemaakt van een uitgestrekt veengebied.¹⁶ In deze periode was het plangebied waarschijnlijk niet aantrekkelijk voor bewoning. Volgens het model van het Dinoloket bevindt de top van het veen zich in het plangebied op ca. 2,5-3 m –mv.¹⁷

¹³ Cohen et al. 2012

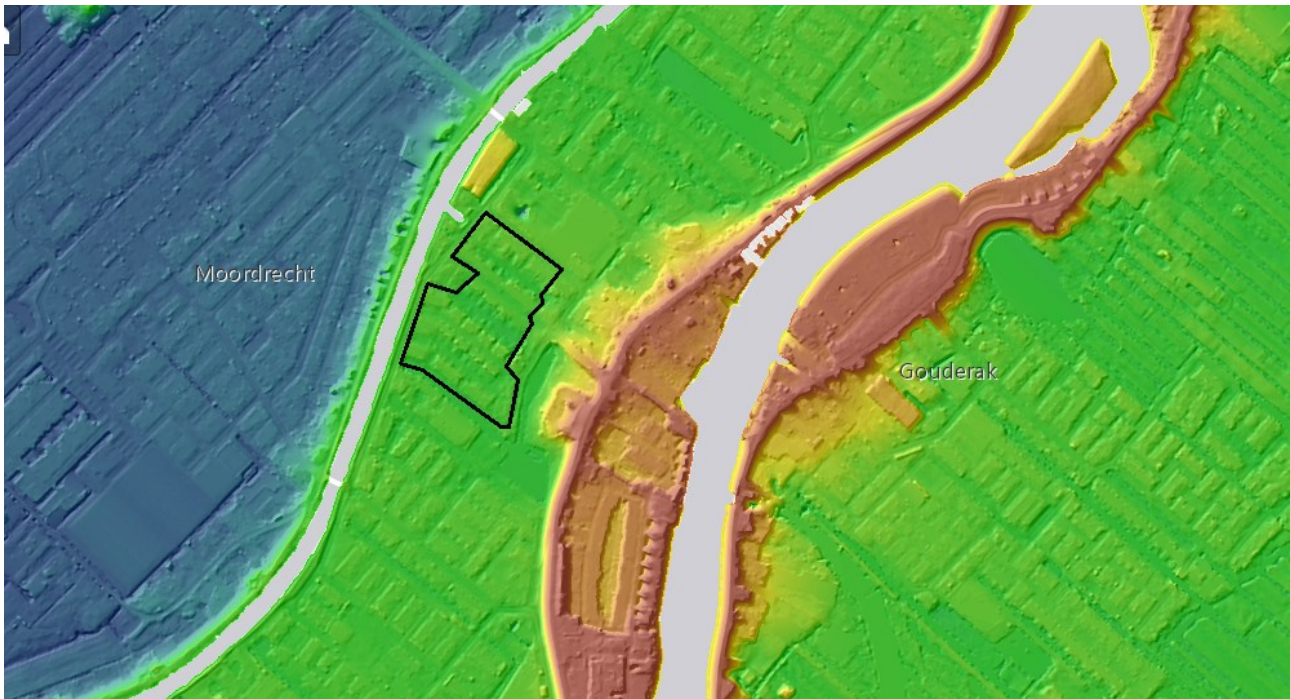
¹⁴ <http://www.dinoloket.nl/ondergrondmodellen>

¹⁵ de Mulder et al. 2003

¹⁶ Vos and Weerts, H. 2011

¹⁷ <http://www.dinoloket.nl/ondergrondmodellen>

Het plangebied bevindt zich op de noordelijke oeverwal van de Hollandse IJssel. De Hollandse IJssel is actief geworden vanaf ca. 100 n. Chr. In de 12^e of 13^e eeuw n. Chr. is de IJssel bedijkt en is de natuurlijke sedimentatie van de rivier gestopt.¹⁸



Afb. 6; Locatie van het plangebied op het Actueel Hoogtebestand Nederland maaiveld 3 (AHN).

Op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) zijn in de omgeving van Moordrecht drie verschillende gebieden zichtbaar (afb. 6); de dijken en uiterwaarden van de Hollandse IJssel (rood), de ontgonnen veenvlakte ten noordwesten van Moordrecht (blauw) en de voormalige oeverwallen van de Hollandse IJssel (groen). Aangezien het hoogteniveau van de groene zone in Moordrecht zelf gelijk is aan het omringende weidelandschap (ca. 1,8-2,2 m – NAP), worden in het plangebied geen grootschalige afgravingen verwacht.

Op de Bodemkaart van Nederland is het plangebied gekarteerd als bebouwd gebied. Het gebied ten zuiden van de ringvaart en ten westen van Moordrecht is echter gekarteerd als kalkarme drechtvaaggronden, zware klei en dit bodemtype is dus ook mogelijk in het plangebied. Dit bodemtype wordt gekenmerkt door een ca. 10 cm dikke zwak humeuze bovengrond.¹⁹

In het gebied is recent een milieukundig booronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bovengrond tot ca. 4 m –mv uit een opeenvolging van een zandlaag op een (humeuze) kleilaag op een veenlaag bestaat. De zandlaag is ca. 50 tot 150 cm dik en is waarschijnlijk opgebouwd uit opgebrachte grond. De kleilaag bestaat waarschijnlijk uit rivierafzettingen van de Hollandse IJssel, eventueel omgewerkt of met een recente bouwvoor. In het zuidelijke deel van het plangebied lijkt de kleilaag verstoord te zijn geraakt, want daar rust de zandlaag direct op de veenlaag.²⁰

¹⁸ Cohen et al. 2012

¹⁹ Markus 1984

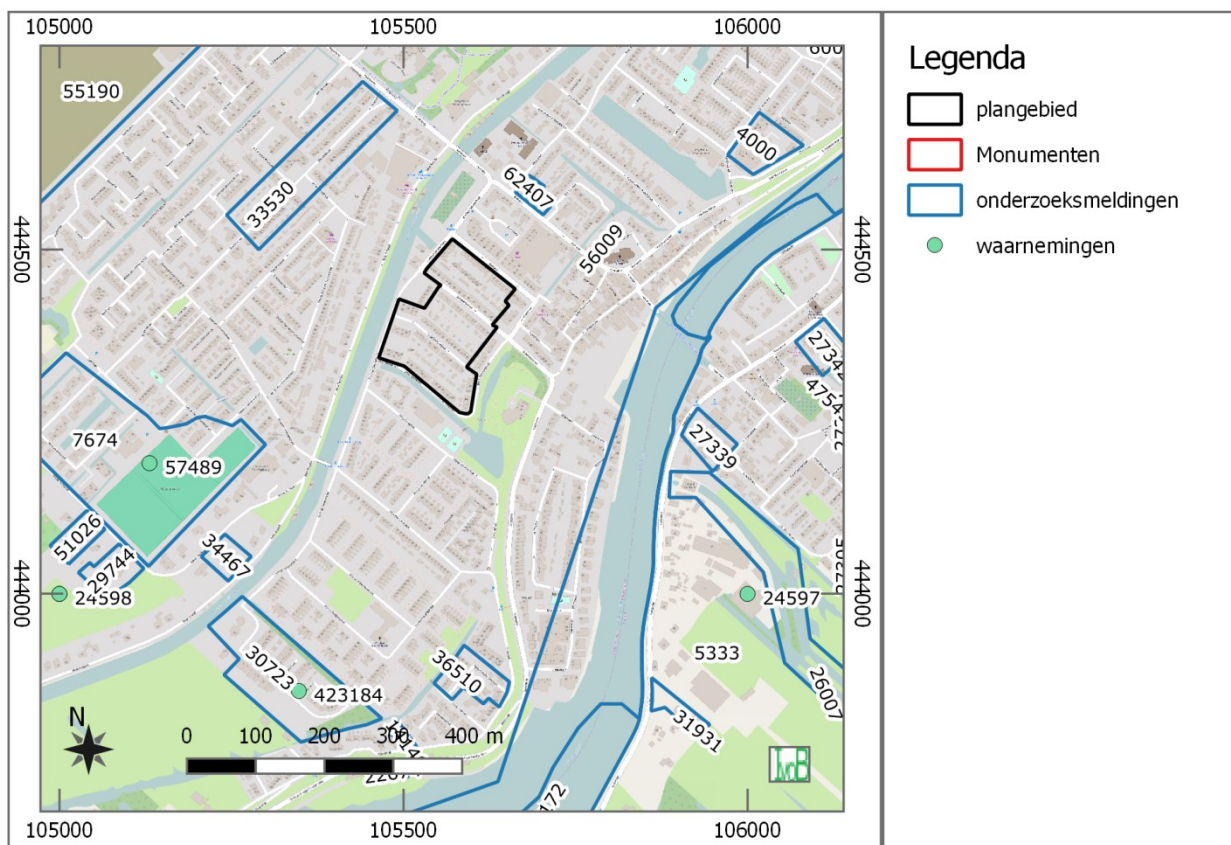
²⁰ Informatie dhr. S. Luiten, BK Ingenieurs

3.4 De bekende archeologische gegevens uit het onderzoeksgebied

Tijdens het onderzoek naar de bekende archeologische gegevens binnen het onderzoeksgebied zijn de volgende (hoofd)bronnen gebruikt:

- Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Zuidplas²¹
- Archeologisch InformatieSysteem (ARCHIS 3.0)²²

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Zuidplas is aan weerszijden van de Schiendstraat een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde en in het overige deel van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde (afb. 2). De reden voor de zeer hoge verwachtingswaarde is dat de zone rondom de Schiendstraat deel heeft uitgemaakt van de vroegere historische kern van Moordrecht. De reden voor de hoge archeologische verwachtingswaarde is de aanwezigheid van de Gouderakse en de Zuidplasse meandergordel in de ondergrond.²³



Afb. 7; Locatie van onderzoeksmeldingen en vondstlocaties in de omgeving van het plangebied.

²¹ Buesink et al. 2010

²² <http://archis2.archis.nl/index>

²³ Buesink et al. 2010

Op ca. 210 m ten noordoosten van het plangebied is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd op de hoek van de Molenlaan en de Kerklaan. De precieze onderzoeksresultaten zijn niet bekend gemaakt in Archis, maar wel het advies om geen vervolgonderzoek uit te voeren als de verstoring beperkt blijft tot 1 m –mv. Waarschijnlijk is de bovengrond van het gebied tot die diepte verstoord geraakt.²⁴ Op ca. 220 ten noordoosten van het plangebied is een bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie Kerkplein 4-6. De resultaten van dit onderzoek zijn niet bekend gemaakt in Archis.²⁵

Op ca. 275 m ten noordwesten van het plangebied is een booronderzoek uitgevoerd op de locatie Stevensstraat. Hierbij zijn op een diepte van 5 m –mv afzettingen van de Gouderakse meandergordel aangetroffen. In de bovengrond was boven de Holldanveenlaag een pakket met recent puin en afval aanwezig. Omdat in de bovengrond geen archeologische waarden verwacht werden is het gebied vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.²⁶

Op 330 m ten zuidwesten van het plangebied is een booronderzoek uitgevoerd op de locatie Sportlaan. Tijdens dit onderzoek zijn de afzettingen van de Gouderakse meandergordel bemonsterd en onderzocht op botanische (macro)resten. Er zijn drie gewassen aangetroffen die niet samen in natuurlijk verband voorkomen en daarom werd vermoed dat hier een nederzetting in de omgeving is geweest. Eén van de zaden is middels een C14-datering gedateerd op 5480 +/- 30 jaar v. Chr.. Op basis van dit onderzoek worden dus in de afzettingen van de Gouderakse meandergordel op ca. 4,5 m –mv archeologische waarden uit het Laat-Mesolithicum verwacht.²⁷

Op ca. 380 m ten oosten van het plangebied is de locatie Smitsstraat onderzocht door middel van een booronderzoek. Waarschijnlijk was hier de bovengrond verstoord, want er is geadviseerd om alleen bij diepe bodemverstoringen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.²⁸

Op ca. 440 m ten zuidwesten van het plangebied is op de locatie West-Ringdijk 40 een booronderzoek uitgevoerd. Hierbij werden in de bovengrond geen archeologische resten aangetroffen en bleken de archeologische kansrijke afzettingen van de Gouderakse meandergordel zich op ca. 4,5 m –mv te bevinden. Omdat er tot die diepte niet verstoord zou worden, is het gebied vrijgegeven.²⁹

²⁴ Onderzoeksmelding 62407

²⁵ Onderzoeksmelding 56009

²⁶ Onderzoeksmelding 33530

²⁷ Onderzoeksmelding 7674 en waarneming 57489

²⁸ Onderzoeksmelding 27339

²⁹ Onderzoeksmelding 34467

Op de locatie Westeinde 117 bleken de afzettingen van de Gouderakse meandergordel zich op ca. 7 m –mv te bevinden en bleek wederom dat de bovengrond sterk verstoord is geraakt. Daarom is deze locatie vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.³⁰ De onderzoeksresultaten van de locatie Koningin Julianastraat zijn vergelijkbaar met dit onderzoek. Hier werd een verstoring tot ca. 70-100 cm –mv aangetoond en werden daarom in de bovengrond geen archeologische waarden verwacht. Tijdens het onderzoek is in een boring een fragment van een fayence-bord uit de 18^e eeuw n. Chr. gevonden.³¹

3.5 Historisch-geografische beschrijving van het plangebied

Tijdens het onderzoek naar de bekende archeologische gegevens binnen het onderzoeksgebied zijn de volgende (hoofd)bronnen gebruikt:

- Bonnekaarten uit 1877 tot en met 1914³²
- Kaarten van Stampioen en Vingboons van Schieland uit 1660 en 1684³³
- Kadastrale minuut en de Oorspronkelijke aanwijzende tafel (OAT) uit 1811-1832³⁴
- Ontgonnen Verleden³⁵
- Topografische kaarten uit 1936 tot en met 1995³⁶

De oudste vermelding van Moordrecht dateert uit 1223; dit is een oorkonde over een tolhuis van de graven van Holland langs de Hollandse IJssel. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat de plaats echter al langer bestond. Vermoedelijk dateert het dijkdorp uit de elfde eeuw n. Chr.

De voornaamste bron van inkomsten van de inwoners van Moordrecht bestond uit de turfwinning; grote delen van het inmiddels ontgonnen veenlandschap ten noordwesten van Moordrecht werden afgeplagd ten behoeve van de turfwinning. Na de uitvinding van de baggerbeugel kon zelfs onder de waterspiegel veen voor de turf gewonnen worden en zo ontstond een uitgebreide veenplas; de Zuidplas.³⁷

Op de kaart van Stampioen en Vingboons uit 1660 is Moordrecht afgebeeld (afb. 8). In het westen van de kern is een waterplas aanwezig en dit is waarschijnlijk de waterplas die nu nog ten zuidwesten van het plangebied aanwezig is. Het betreft hier waarschijnlijk een voormalig wiel; een diepe waterplas die bij een dijkdoorbraak van de Hollandse IJssel is ontstaan. Op de kaart is zichtbaar dat het boezemwater van de Zuidplaspolder in het wiel werd verzameld en vervolgens opgepompt naar de Hollandse IJssel middels een watermolen. De oostelijke boezemsloot heeft door het plangebied gelopen.

³⁰ Onderzoeksmelding 36510

³¹ Onderzoeksmelding 30723 en waarneming 423184.

³² Bureau Militaire Verkenningen 1877-1914

³³ Stampioen and Vingboons 1660

³⁴ Kadaster 1811-1832

³⁵ Haartsen 2009

³⁶ Topografische Dienst Nederland 1936-1995

³⁷ Haartsen 2009; Buesink et al. 2010

Ten noordwesten van de boezemsloot zijn twee boerderijen afgebeeld. Deze boerderijen hebben ongeveer ter hoogte van de Schielandstraat gelegen.



Afb. 8; Moordrecht op de kaart van Stampioen en Vingboons uit 1660. Deze kaart is noordwestgericht.

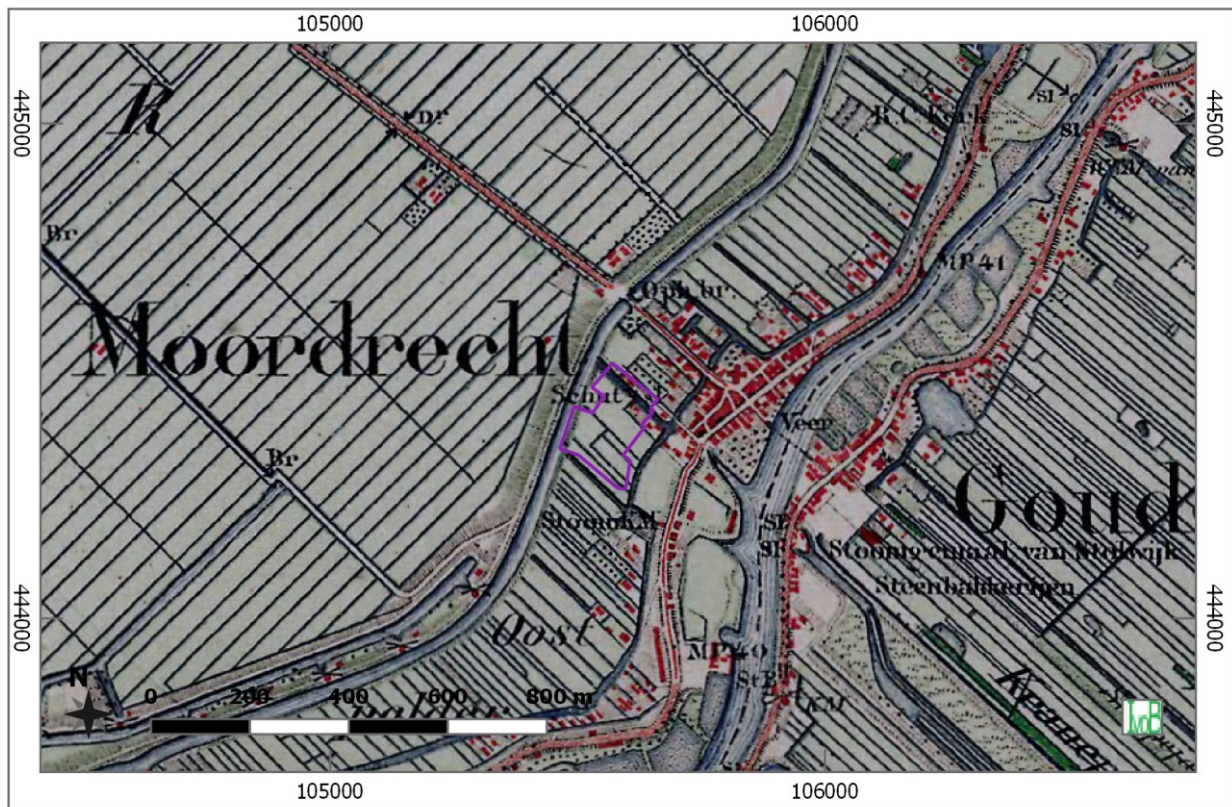
In de Nieuwe tijd is de omvang van de Zuidplas steeds toegenomen en er werd besloten om de veenplas droog te leggen. De drooglegging is in de periode van 1828 tot en met 1839 uitgevoerd door middel van stoomgemalen. Op de kadastrale minuutkaart uit ca. 1832 is deze situatie goed zichtbaar (afb. 9). De voormalige boezemsloot is afgekapt ter hoogte van de nieuwe ringvaart en er is een nieuwe sloot aangelegd van het wiel naar de nieuwe ringvaart om de Zuidplaspolder. Dit is de sloot naast de Oost-Waalkade. Op de kadastrale minuutkaart is geen bebouwing in het plangebied afgebeeld.

Op de Bonnekaart van 1877 zijn ten westen van de voormalige boezemsloot enkele gebouwen afgebeeld (afb. 10). In de voormalige boezemsloot lijkt een sluis te zijn aangebracht om het hoogteverschil tussen het wiel en de ringvaart om de Zuidplaspolder te kunnen overbruggen.

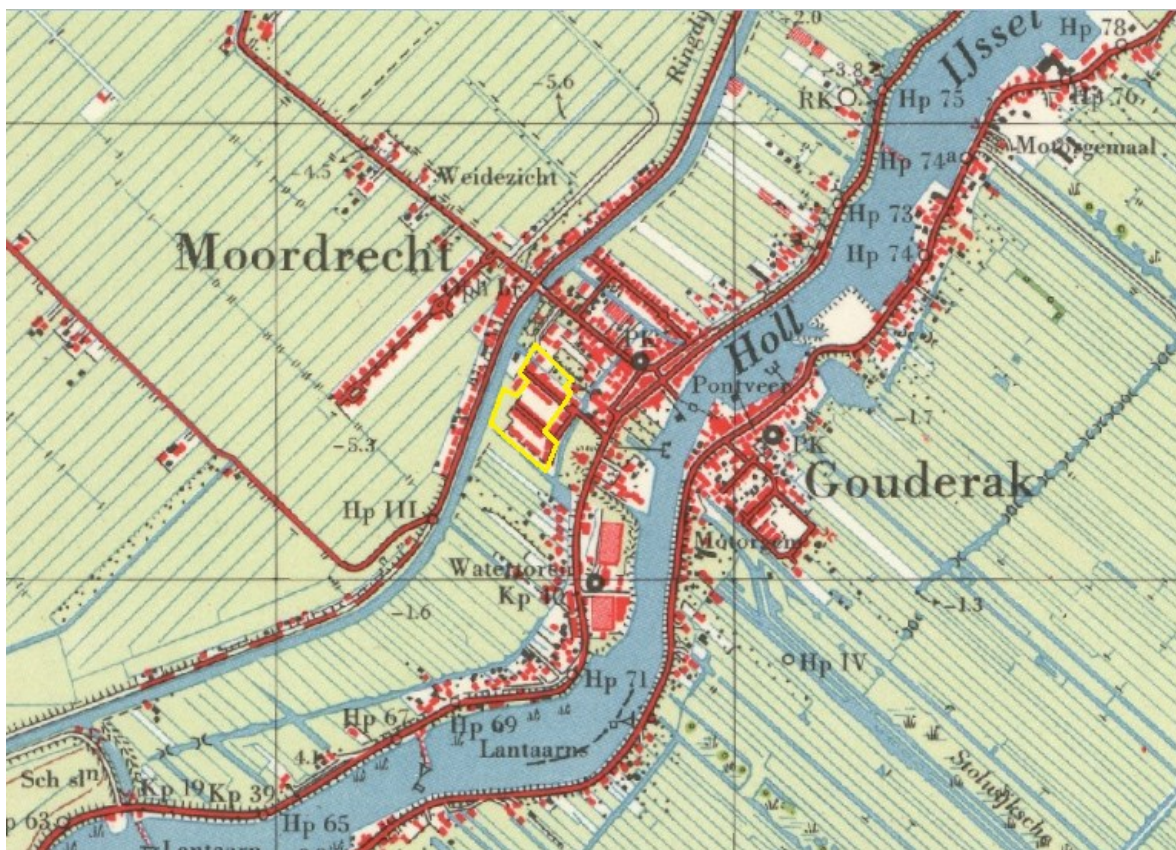


Afb. 9; Moordrecht op de kadastrale minuutkaart uit ca. 1832. De locatie van het plangebied is weergegeven met de zwarte cirkel.

In de periode na de Tweede Wereldoorlog was er een grote behoefte aan nieuwe woonruimte en is daarom het 50er jaren gebied ontwikkeld. Een deel van de voormalige boezemsloot werd gedempt. De bebouwing ten westen van de voormalige boezemsloot en de sluis werden gesloopt. In de periode tussen 1949 en 1959 werd het hele plangebied in gebruik genomen als woonwijk. Voor een gedetailleerde beschrijving van de bouw van de woonwijk zie paragraaf 3.7. De in aanbouw zijnde woonwijk is duidelijk zichtbaar op de topografische kaart van 1958 (afb. 11). Opvallend is dat de nieuwe woonwijk in eerste instantie nog ontsloten werd via de dijk langs de Hollandse IJssel en de Schielandstraat en pas later door de Koningin Julianastraat.



Afb. 10; Locatie van het plangebied op de Bonnekaart van 1877.



Afb. 11; Locatie van het plangebied op de Topografische kaart van 1959.

3.6 Historisch-geografische waarden

Het plangebied is sterk veranderd ten opzichte van het oorspronkelijke polderlandschap. In principe zijn alle straten nieuw aangelegd tijdens de bouw van de woonwijk. Tijdens de bouw van de woonwijk zijn ook wijzigingen aangebracht in de oorspronkelijke waterwegen; bijvoorbeeld de demping van de voormalige boezemsloot en de sloop van de daarin aanwezige sluis. De nog aanwezige waterwegen die in de 19^e eeuw watervoerend waren liggen alle net buiten de grenzen van het plangebied (de sloten langs de Oost-Waalkade en de Drost IJsermarsingel, het voormalige wiel ten westen van Moordrecht, de ringvaart van de Zuidplaspolder.). Langs de ringvaart van de Zuidplaspolder is nog een dijkje aanwezig die waarschijnlijk uit de 19^e eeuw dateert maar deze dijk bevindt zich net ten noordwesten van het plangebied.

Op de Cultuurhistorische Hoofstructuur van de provincie Zuid-Holland is evenwijdig aan de ringvaart van de Zuidplaspolder een poldergrens ingetekend. Deze poldergrens is echter in het plangebied verstoord geraakt omdat het plangebied inmiddels niet meer in gebruik is als polder maar als woonwijk.³⁸

Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied zelf geen historisch-geografische waarden uit het oorspronkelijke polderlandschap meer aanwezig zijn. Het is daarom niet nodig om historisch-geografische waarden te waarderen.

3.7 Bouwhistorische waarden

In het plangebied is in de periode van 1949 tot en met 1959 een woonwijk gebouwd. Alle bebouwing in de wijk dateert uit deze periode. In eerste instantie zijn er rijtjeswoningen langs de Graaf Willemstraat gebouwd in 1949 (zie voorblad). In 1951 is het noordelijke deel van de Schielandstraat bebouwd geraakt; langs de westelijke zijde van de Schielandstraat werden rijtjeswoningen gebouwd en langs de oostelijke zijde appartementengebouwen (afb. 12). In 1956 werd de zuidelijke zijde van de Schielandstraat bebouwd en werden de portiekflats langs de Oost-Waalkade gebouwd. In 1957 werden de rijtjeswoningen langs de Drost IJsermarsingel gerealiseerd. Waarschijnlijk vond de demping van de voormalige boezemsloot in 1958 plaats, toen zijn immers langs de Koningin Julianastraat op de voormalige locatie van de boezemsloot woningen gebouwd. De bebouwing langs de Sluisstraat is eveneens in dit jaar gerealiseerd. In 1959 zijn tenslotte de drie grote portiekflats langs de Koningin Julianstraat gebouwd (afb. 13).³⁹

De woonwijk in het plangebied is een typische jaren '50 woonwijk. Vanwege de grote woningsnood werden er in rap tempo huizen in een sobere stijl gebouwd om aan de vraag te kunnen voldoen. Tijdens de bouw is zeer veel gebruik gemaakt van bakstenen. Kenmerkende woningen voor deze periode zijn de rijtjeswoningen van het type doorzonwoningen en portiekflats, zoals aan de Koningin Julianastraat.

³⁸ http://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur_historische_atlas

³⁹ <https://bagviewer.kadaster.nl/>



Afb. 12; Foto van de Schielandstraat, genomen vanuit het noorden.

Op de Cultuurhistorische Hoofstructuur van de provincie Zuid-Holland zijn geen bouwhistorische waarden in het plangebied gekarteerd. Het plangebied bevindt zich buiten het beschermde dorpsgezicht van Moordrecht.⁴⁰

Omdat tijdens de bouw van deze woonwijken een uniforme stijl is gehanteerd om een zo groot mogelijke productie te kunnen waarborgen zijn er nog veel van dit soortgelijke jaren '50 wijken aanwezig. In de gemeente Zuidplas zijn er bijvoorbeeld nog jaren '50 wijken in Nieuwerkerk aan den IJssel (omgeving Prinses Beatrixlaan en Schoolstraat) en in Moordrecht zelf (omgeving Prinses Irenestraat). In de direct omgeving van het plangebied bevinden zich jaren '50 wijken in Gouderak en Gouda. Omdat er nog veel jaren '50 bebouwing in de omgeving van het plangebied aanwezig is wordt de huidige bebouwing niet als bouwhistorische waarden beschouwd. Omdat in het plangebied geen bouwhistorische waarden aanwezig zijn is het niet nodig om een waardering uit te voeren.

⁴⁰ http://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur_historische_atlas



Afb. 13; Foto van één van de drie portiekflats langs de Koningin Julianastraat .

3.8 Gespecificeerde archeologische verwachting

In het hele plangebied worden archeologische resten verwacht uit het Laat-Mesolithicum en het Neolithicum op of in de top van de oeverafzettingen van de Gouderakse en Zuidplasse meandergordel op ca. 6-7 m beneden het maaiveld. De resten manifesteren zich naar verwachting als een archeologische laag; een humeuze, ontkalkte laag met fragmenten vuursteen en houtskool.

Aan en direct onder het maaiveld kunnen archeologische waarden aanwezig zijn uit de Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Een eventuele archeologische vindplaats manifesteert zich als een (opgebracht)pakket met daarin fragmenten aardewerk, bouwmetaal en andere archeologische indicatoren. Vooral in het noordelijke deel van het plangebied worden archeologische waarden in dit niveau verwacht omdat dit gedeelte van het plangebied in de historische kern van Moordrecht heeft gelegen. Uit het milieukundige booronderzoek blijkt dat dit pakket waarschijnlijk in het zuidelijke deel van het plangebied verstoord is geraakt. Het kleipakket zou echter in het noorden van het plangebied nog aanwezig kunnen zijn.

3.9 Effect van de voorgenomen ingreep op de verwachte waarden

De mogelijke archeologische waarden in de ondergrond in de afzettingen van de Gouderakse en de Zuidplasse meandergordels zullen alleen door het aanbrengen van heipalen verstoord worden. Onderzoek heeft aangetoond dat het aanbrengen van heipalen in klei en veen met een geringe verstoring buiten de heipaal gepaard gaat.⁴¹ Als er dus een heipalenplan met een beperkt aantal heipalen gehanteerd wordt blijft een eventuele vindplaats in dit niveau nog goed bewaard.

Het is niet bekend in hoeverre door de bouw van de huidige woonwijk het potentiële archeologische niveau uit de Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd verstoord is geraakt. Waarschijnlijk zal de bouw van de geplande woonwijk een vergelijkbare verstoring resulteren. Omdat nog niet bekend is of het potentiële archeologische niveau bewaard is gebleven is het niet bekend of bij de geplande ingrepen archeologische waarden verstoord zullen worden.

Tijdens de cultuurhistorische inventarisatie zijn geen intacte historisch-geografische of bouwhistorische waarden in het plangebied aangetroffen en daarom worden tijdens de voorgenomen ingreep geen historisch-geografische en bouwhistorische waarden verstoord.

3.10 Conclusie

Zijn er mogelijk archeologische waarden in het plangebied aanwezig en zo ja, wat is de gespecificeerde archeologische verwachting?

In de ondergrond kunnen archeologische waarden uit het Laat-Mesolithicum en het Neolithicum aanwezig zijn in de afzettingen van de Zuidplasse of Gouderakse meandergordels. De top van deze afzettingen wordt op ca. 6-7 m –mv verwacht. In de bovengrond van het plangebied kunnen archeologische waarden uit de Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd aanwezig zijn. Het is niet bekend of dit niveau geheel verstoord is geraakt door de bouw van de huidige woonwijk of dat de kleilaag nog bijvoorbeeld in het noorden van het plangebied bewaard is gebleven.

Zijn er behoudenswaardige historisch-geografische en/of bouwhistorische waarden in het plangebied aanwezig?

In het plangebied zijn volgens de cultuurhistorische inventarisatie geen historisch-geografische of bouwhistorische waarden aanwezig. Door de bouw van de huidige woonwijk is het oorspronkelijke polderlandschap drastisch gewijzigd.

⁴¹ Huisman et al. 2011

Als er mogelijke archeologische, historisch-geografische of bouwhistorische waarden aanwezig zijn;

Worden de verwachte waarden bedreigd door het uitvoeren van de voorgenomen ingreep in het plangebied?

De mogelijke archeologische waarden in de Gouderakse en Zuidplasse meandergordel worden slechts door het aanbrengen van heipalen verstoord. Het aanbrengen van heipalen in relatief slappe lagen zoals klei en veen gaat met een geringe verstoring buiten de heipaal gepaard. Als een beperkt heipalenplan gehanteerd wordt is het dus mogelijk om dit niveau grotendeels intact te laten. Tijdens de bouw van de geplande woonwijk zal echter het potentiële archeologische niveau in de bovengrond verstoord worden.

Is het plangebied voldoende onderzocht?

Het is niet bekend in hoeverre de oorspronkelijke bovengrond verstoord is geraakt door de bouw van de huidige woonwijk en of er nog mogelijke archeologische waarden in de bovengrond aanwezig kunnen zijn. Daarom is het niet bekend of de bouw van de geplande woonwijk het archeologische niveau in de bovengrond (verder) zal verstoren.

Als de mogelijke waarden bedreigd worden en het plangebied nog niet voldoende is onderzocht;

Welke vorm van onderzoek is de beste manier om de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden en hun ligging, aard en datering voldoende te kunnen bepalen om tot een selectiebesluit te komen?

Om inzicht te krijgen in de mate van de intactheid van de bovengrond en de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bovengrond is een verkennend archeologisch booronderzoek een geschikte onderzoeksmethode.

4 Advies

IVO·B, Allround Archeologie adviseert om in het plangebied een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek uit te voeren, zodat de intactheid van de bovengrond onderzocht kan worden en op basis daarvan, de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bovengrond. Omdat er nog mogelijke archeologische waarden in de ondergrond aanwezig kunnen zijn, adviseert IVO·B, Allround Archeologie om een heipalenplan te hanteren waarbij maximaal 5 % van het gebied verstoord zal worden.

Na het beoordelen van dit rapport zal de bevoegde overheid een selectiebesluit nemen. Het is mogelijk dat de bevoegde overheid hierin afwijkt van het in het bureauonderzoek gegeven advies.

Literatuur

- Alterra. 2009. "Digitale Geomorfologische Kaart van Nederland." .
- de Buck, J., W.C. Markus, and G.A. Vos. 1984. "Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000, Blad 38 West Gorinchem." . Wageningen: Stichting voor Bodemkartering.
- Buesink, A., M. Mostert, J.M.J. Willems, and C.C. Kalisvaart. 2010. *Gemeente Zuidplas, gemeentelijke beleidsnota archeologie*. BAAC-rapport V-10.0038. Deventer.
- Bureau Militaire Verkenningen. 1877. "Bonnekaart, 482, Moordrecht." .
- Cohen, K.M., E. Stouthamer, H.J. Pierik, and A.H. Geurts. 2012. *Rhine-Meuse Delta Studies' Digital Basemap for Delta Evolution and Palaeogeography*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Haartsen, A.J. 2009. *Ontgonnen Verleden, regiobeschrijvingen Provincie Zuid-Holland*. Rapport DK nr. 2009/dk-116-i. Ede: Directie Kennis.
- Huisman, D.J., J. Bouwmeester, G. de Lange, T. van der Linden, G. Mauro, D. Ngan-Tillard, M. Groenendijk, et al. 2011. *De invloed van bouwwerkzaamheden op archeologische vindplaatsen*. Amersfoort: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- Kadaster. 1811. "Oorspronkelijke Aanwijzende Tafel, Gemeente Moordrecht, Sectie C, Blad 04." .
- Markus, W.C. 1984. *Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000, toelichting bij kaartblad 38 West Gorinchem*. Wageningen: Stichting voor Bodemkartering.
- de Mulder, E.F.J., M.C. Geluk, I. Ritsema, W.E. Westerhoff, and T.E. Wong. 2003. *De Ondergrond van Nederland*. Geologie van Nederland deel 7.
- SIKB. 2010. *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) Landbodems*. Gouda.
- Stampioen, J.J., and J. Vingboons. 1660. "Het Hooge Heemraedtschap van Schieland." .
- Topografische Dienst Nederland. 1936. "Topografische kaart van Nederland, blad 38A, Schaal 1:25.000." .
- Vos, P.H., and Weerts, H. 2011. *Atlas van Nederland in het Holoceen*. Amsterdam: Uitgeverij Bert Bakker.

Overzicht van de archeologische perioden

Periode	Begin	Eind	
Paleolithicum	Vroeg	250.000 BP	
	Midden	250.000 BP	
	Laat	35.000 v. Chr.	
Mesolithicum	Vroeg	9.700 v. Chr.	
	Midden	8.400 v. Chr.	
	Laat	6.450 v. Chr.	
Neolithicum	Vroeg	5.300/4.900 v. Chr.	
	Midden	4.200 v. Chr.	
	Laat	2.850 v. Chr.	
Bronstijd	Vroeg	2.000 v. Chr.	
	Midden	1.800 v. Chr.	
	Laat	1.100 v. Chr.	
IJzertijd	Vroeg	800 v. Chr.	
	Midden	500 v. Chr.	
	Laat	250 v. Chr.	
Romeinse tijd	Vroeg	15 v. Chr.	
	Midden	70 n. Chr.	
	Laat	270 n. Chr.	
Middeleeuwen	Vroeg	A	450 n. Chr.
		B	525 n. Chr.
		C	725 n. Chr.
		D	900 n. Chr.
	Laat	A	1050 n. Chr.
		B	1250 n. Chr.
		C	1500 n. Chr.
Nieuwe Tijd	A	1500 n. Chr.	
	B	1650 n. Chr.	
	C	1850 n. Chr.	

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zuidplas
T.a.v. dhr. H. de Wind
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel
Per mail: hans.dewind@zuidplas.nl

Datum 7 maart 2022
Kenmerk 100534
Onderwerp Integraal advies Vijftiger-jaren buurt te Moordrecht

Geacht college,

Aan de adviseurs van Dorp, Stad en Land is verzocht om antwoord te geven op de vraag: Welke invloed heeft de herontwikkeling van de vijftiger-jaren wijk op de historische kern van Moordrecht? Een integraal advies is gevraagd. Dorp, Stad en Land heeft daarom een compact team opgezet met Sander van Venetie (stedenbouw), Luuk de Boer (ruimtelijke kwaliteit) en Aimée de Back (erfgoed).

Aanleiding

Aanleiding is een motie van 1 december 2021. De gemeenteraad van Zuidplas verzoekt het college: *Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan maximaal rekening te houden met een goede ruimtelijke inpassing van de vijftiger-jaren wijk aangrenzend aan het Rijksbeschermd Dorpsgezicht Moordrecht.*

Ontvangen stukken

Motie M283 1 december 2021; SP en BKP def 7 december 2021, presentatie 1 november 2021.

Locatiebezoek

De locatie is bezocht door de adviseurs op 16 februari 2022. Zij hebben gekeken welke invloed het bestaande vijftiger-jaren wijkje op het Rijksbeschermd Dorpsgezicht van Moordrecht heeft. Zij hebben zich tevens voorgesteld welke invloed het nieuwe stedenbouwkundige plan zal hebben op het Rijksbeschermd Dorpsgezicht van Moordrecht. De kaart van het beschermd gezicht en de beschrijving behorende bij de aanwijzing (2008) zijn bestudeerd. Het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan (7 december 2021) is bestudeerd.

Gesprek

De bevindingen van het integrale adviesteam zijn in een gesprek toegelicht aan Edwin van der Hoorn (stedenbouwkundige gemeente Zuidplas), Hans de Wind (projectleider gemeente Zuidplas) en Dico Dullemond (procesmanager Mozaïek Wonen) op 24 februari 2022.

Overwegingen en constatering

In de huidige toestand bestaat het contrast tussen de historisch spontaan gegroeide kern en de geplande ontworpen bebouwing in de polder. Daarbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen twee wezenlijk verschillende onderdelen van het beschermd gezicht: de oude kern en het park met het voormalige gemeentehuis.

Die oude historische kern heeft smalle straten en een zodanig besloten karakter, dat vanuit de Dorpsstraat en zijstraten de huidige vijftiger-jaren wijk nauwelijks zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied. Het park met het voormalige gemeentehuis daarentegen heeft een open karakter.

De invloed van het huidige vijftiger-jaren wijkje op de historische kern van Moordrecht is gering, ook wel neutraal te noemen. De invloed van het voorgestelde stedenbouwkundig plan op de historische kern van Moordrecht blijft overwegend gering, maar neemt op bepaalde punten toe. De voorgestelde laagbouw zal weinig andere invloed hebben op het beschermde gezicht ten opzichte van de huidige situatie. De voorgestelde appartementengebouwen aan de Koningin Julianastraat zullen eveneens weinig andere invloed op het beschermde gezicht hebben ten opzichte van de huidige appartementengebouwen. Het voorgestelde appartementengebouw aan de Drost IJsermarsingel zal echter meer invloed hebben op het beschermde gezicht ten opzichte van de huidige rijtjeshuizen van twee lagen met een kap. Doordat hier een hoogte accent is voorgesteld, ontstaat er een ruimtelijke dialoog tussen het voormalige gemeentehuis (het oude Moordrecht) en de geplande wijk in de polder (het nieuwe Moordrecht). Dit wordt goed waarneembaar vanaf het Westeinde ter hoogte van nummer 26 en langs de Drost IJsermarsingel.

De adviseurs hebben geen bezwaar tegen een hoger element op deze plek, echter die keuze vereist wel een uiterst zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing, met een sterk concept en een hoog niveau van architectonische uitwerking. Het advies is om explicieter te zijn over de stedenbouwkundige en de architectonische inpassing. Denk daarbij aan massa-opbouw, hoofdvorm, positie op het kavel, richting, relatie met de publieke ruimte, gevelopbouw, materiaal- en kleurgebruik en detaillering.

Om controle op de uitwerking te hebben en te houden, is een hoog regieniveau voor omgevingskwaliteit nodig. Dit is overigens een aanbeveling voor alle gebieden die grenzen aan het beschermde dorpsgezicht. De gemeente kan dit regelen via het huidige welstandsbeleid (van welstandsvrij naar welstandsplichtig) en binnenkort via de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas waarvan het concept bijna gereed is.

Beschouwen we het beeldkwaliteitsplan voor het appartementengebouw aan de Drost IJsermarsingel, dan constateren we dat de gekozen bewoordingen en de gebruikte referentiebeelden nog niet voldoende overtuigend zijn om als kader te kunnen dienen voor verdere uitwerking.

De gekozen formulering in het Stedenbouwkundig Plan / Beeldkwaliteitsplan op pag. 54-55 roept weerstand op bij de beschouwing vanuit discipline erfgoed. Citaat: *Vanwege de positionering tegenover het park is het belangrijk dat het nieuw te bouwen appartementengebouw qua uitstraling past bij het aangrenzende rijksbeschermd dorpsgezicht van Moordrecht: brede dakoversteek, bekroning, witte kozijnen, brede omlijsting, verticale raampartijen, verticale indeling kunnen in het gebouwontwerp worden meegenomen.*

De term *qua uitstraling passen bij* kan de ontwerpers op het verkeerde been zetten. Bij nieuwbouw in de voormalige polder met een ander type bebouwing (in dit geval een appartementengebouw) is verwijzen naar de architectonische stijlmiddelen van de individuele panden van de oude kern juist niet wenselijk. Een gangbare erfgoedopvatting is om in de omgeving van monumenten te ontwerpen met een eigentijds concept, waaruit respect blijkt voor het oude, maar ook duidelijk is in welke periode het nieuwe is gebouwd.

In de motie is te lezen dat de gemeenteraad stelt dat: *“Het belangrijk is dat de nieuw te bouwen jaren vijftig wijk qua uitstraling past bij het aangrenzende rijksbeschermd dorpsgezicht van Moordrecht”* en dat verklaart deze passage in de nieuwste versie van het Beeldkwaliteitplan. Kan met *passend bij* ook bedoeld worden *ondergeschikt aan*, of *respect tonend voor* of zelfs *een eigen identiteit hebbend naast*?

Conclusie

De herontwikkeling van de vijftiger-jaren wijk heeft een zeer beperkte invloed op de historische kern van Moordrecht. De grootste wijziging ten opzichte van de bestaande situatie is het voorgestelde appartementengebouw nabij het park. Daar ontstaat een nieuwe dialoog tussen oud en nieuw. Voor een optimale stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van dit deel van het plangebied valt nog een slag te maken, waarbij niet de verwijzing naar het oude Moordrecht maar een visie op het nieuwe Moordrecht nodig is.

De adviseurs van Dorp, Stad en Land vertrouwen erop hiermee een antwoord te geven op de gestelde vraag.

Hoogachtend,

Namens de adviseurs van Dorp, Stad en Land,

Aimée de Back



M.e.r.-beoordelingsbesluit

Bestemmingsplan 50er Jaren Buurt Moordrecht

1 Aanleiding

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van de initiatiefnemer hebben wij beoordeeld of een milieueffectrapportage (MER) moet worden opgesteld in het kader van het vaststellen van een plan bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de transformatie (sloop en bouw) van een woonwijk in Moordrecht.

Op grond van de toelichting van het bestemmingsplan, beoordelen wij of, voorafgaand aan de besluitvorming van het plan, een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

2 Besluit

Wij besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit, dat bij de voorbereiding van het plan voor hierboven genoemde ontwikkeling door de initiatiefnemer geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

De toelichting van het plan maakt onderdeel uit van dit besluit.

3 Rechtsmiddelen

Op grond van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht is deze beoordeling een voorbereidingsbesluit waarop geen bezwaar en beroep mogelijk is, tenzij aangetoond kan worden dat dit besluit belanghebbende rechtstreeks treft.

In de bestemmingsplanprocedure kan door een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. De zienswijzen kunnen ook betrekking hebben op dit voorbereidingsbesluit.

4 Procedure

De voorbereiding van het m.e.r.-beoordelingsbesluit heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. De aanmeldnotitie en de daarbij gevoegde bescheiden voldoen aan de eisen die het Besluit milieueffectrapportage daaraan stelt.

5 Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag:

5.1 Toetsingskader

De aangevraagde activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Hierdoor is geen directe plicht om een milieueffectrapport op te stellen.

De aangevraagde activiteit komt wel voor in onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport, namelijk onder D 11.2

In kolom 2 van D 11.2 is de m.e.r-beoordelingsdrempel opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moet het bevoegd gezag, ook voor activiteiten die beneden de m.e.r-beoordelingsdrempel liggen, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en of al dan niet een MER opgesteld dient te worden.

Dit dient te gebeuren aan de hand van de criteria genoemd in bijlage III bij de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2011/92/EU en 2014/52/EU). Deze criteria omvatten:

- de kenmerken van het project (onder andere omvang en cumulatie);
- de locatie van het project (de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid omgeving);
- soort en kenmerken van het potentiële effect (mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

Als uitgangspunt geldt dat alleen een MER hoeft te worden opgesteld, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben.

5.1.1 De kenmerken van het project

De omvang van het project

In de nieuwe situatie zullen 184 woningen worden gerealiseerd. Daarvoor zullen 175 woningen en 34 garages worden gesloopt.

De cumulatie met andere projecten

Geen.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Dit betreft het gebruik van reguliere natuurlijke bouwmaterialen tijdens de bouw. Bijzondere effecten zijn hierbij niet te verwachten.

Verontreiniging en hinder

Beperkte hinder en verontreiniging van de omgeving zal plaatsvinden bij de sloop en bij de bouw van de woningen. De verontreiniging als gevolg van de gebruiksfase wijzigt niet ten opzichte van het huidige gebruik.

Risico van ongevallen

Het plan veroorzaakt geen risico van zware ongevallen en/of rampen, alsmede de menselijke gezondheid.

5.1.2 De plaats van het project

Het bestaande grondgebruik

Het bestaande gebruik (wonen) wijzigt niet.

Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratieve vermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen op het gebied van natuur. Het plan heeft beperkte invloed op het nabijgelegen cultuurhistorisch dorpsgebied. Uit onderzoek is gebleken dat archeologische waarden ontbreken.

Het opname vermogen van het natuurlijke milieu

Het natuurlijke milieu ter plaatse heeft een voldoende opname vermogen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.3 Kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect (Geografisch en grootte getroffen bevolking)

Het effect van aanlegfase en de gebruiksfase van dit plan beperkt zich tot de lokale omgeving.

Grensoverschrijdend karakter

Het plan heeft geen grensoverschrijdend karakter.

Orde van grootte en complexiteit effect

De effecten zijn beperkt en niet complex van aard.

Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect

Het effect van de sloop en realisatie van de woningen is tijdelijk. Het effect van het gebruik van de woning is langdurig. Het project wordt teruggebracht naar het huidige gebruik

5.2 Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet nodig.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas.

R.C.L. Heijdra,
Gemeentesecretaris

J.F. Weber,
Burgemeester

**Memo : Parkeeronderzoek Moordrecht
Schielandstraat en omgeving**

Datum : 24 april 2018
Opdrachtgever : BRO
Ter attentie van : Dhr. M. Nelissen
Projectnummer : ntb

Opgesteld door : Arjan ter Haar

1.0 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens een woonwijk nabij het centrum van Moordrecht te herontwikkelen. Het plangebied bestaat uit een woonwijk met sociale woningbouw, gebouwd in de jaren vijftig van de vorige eeuw. Een groot deel van de huidige woningen zullen worden gesloopt en er vindt nieuwbouw plaats.

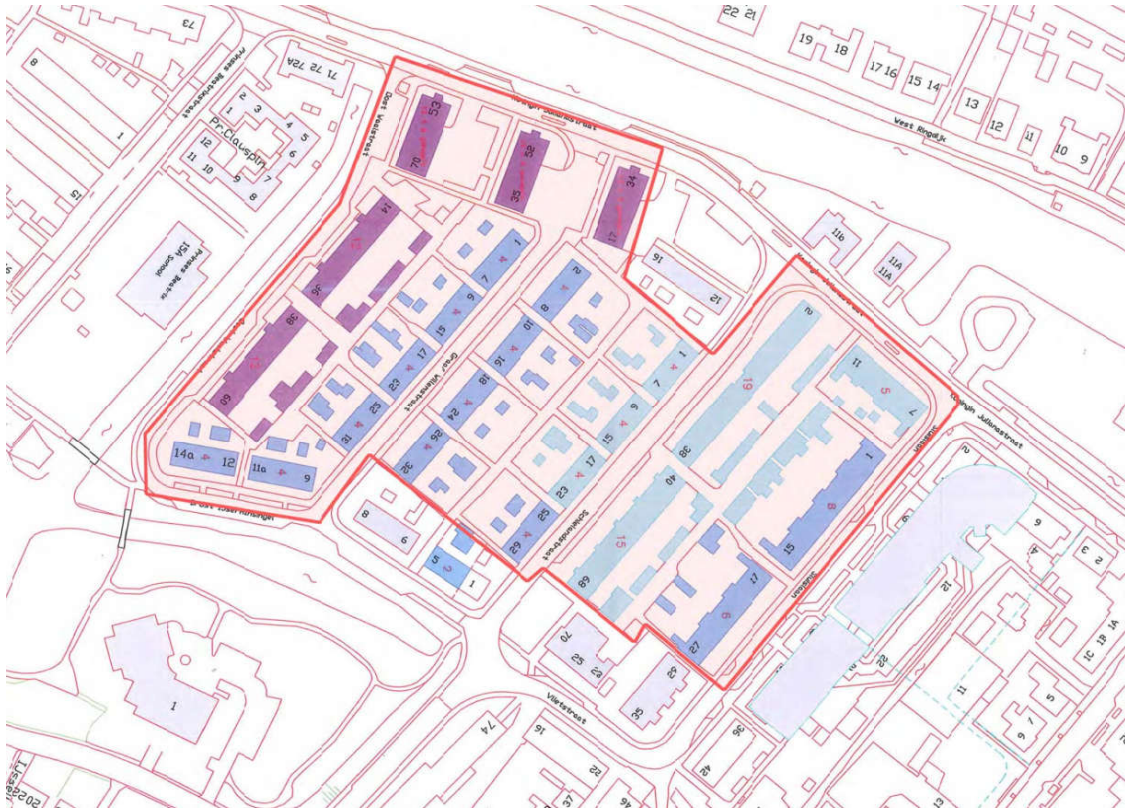
Volgens de gemeente Zuidplas geldt binnen Moordrecht een relatief hoge autobezit. Dit is de reden dat de gemeente uitgaat van de maximum de door CROW vastgestelde parkeernormen. Voor de herontwikkeling van deze buurt betekent dit een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning voor sociale huurappartementen en een norm van 2 parkeerplaatsen per woning voor sociale grondgebonden woningen. Volgens initiatiefnemer is deze norm te hoog aangezien het autobezit in deze wijk lager is dan gemiddeld. Om dit aan te tonen is dit parkeeronderzoek uitgevoerd.

Leeswijzer

Allereerst is onderzoeksgebied in paragraaf 2 beschreven. Vervolgens is de onderzoeksopzet bepaald van het onderzoek in paragraaf 3. In paragraaf 4 zijn de omstandigheden tijdens het veldwerk (van het parkeeronderzoek). In paragraaf 5 staan de resultaten van het parkeeronderzoek en in paragraaf 6.0 is ten slotte een conclusie getrokken over de realistische parkeernorm voor de nieuwbouw. In de bijlage zijn de 'telafbeeldingen' en een overzicht van alle resultaten per woning type, straat en tijdstip opgenomen.

2.0 Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied behelst grofweg de volgende straten: ten zuiden van de Sluislaan, ten oosten van de Koningin Julianastraat, ten noorden van de Oost Waalstraat en ten westen van de Drost IJsermansingel/Vlietstraat. De locatie grenst aan een centrumdorps gebied en vormt een overgang tussen het centrum (Smidse) en de verdere woonomgeving. De koopwoningen: Sluislaan 29 t/m 35 (oneven nummers), Vlietstraat 23 en 25, Koningin Julianastraat 12 t/m 16 (even nummers) en Drost IJsermansingel 1 t/m 8 (even en oneven nummers) maken geen onderdeel uit van de planlocatie. De geparkeerde auto's zijn hier wel geteld en opgenomen op de telafbeeldingen, maar zijn niet meegenomen in de totale parkeersituatie aangezien deze auto's behoren bij de woningen die niet gesloopt worden.



Onderzoeksgebied

3.0 Onderzoeksofzet

Er heeft een parkeerdruk onderzoek plaatsgevonden op de volgende momenten:

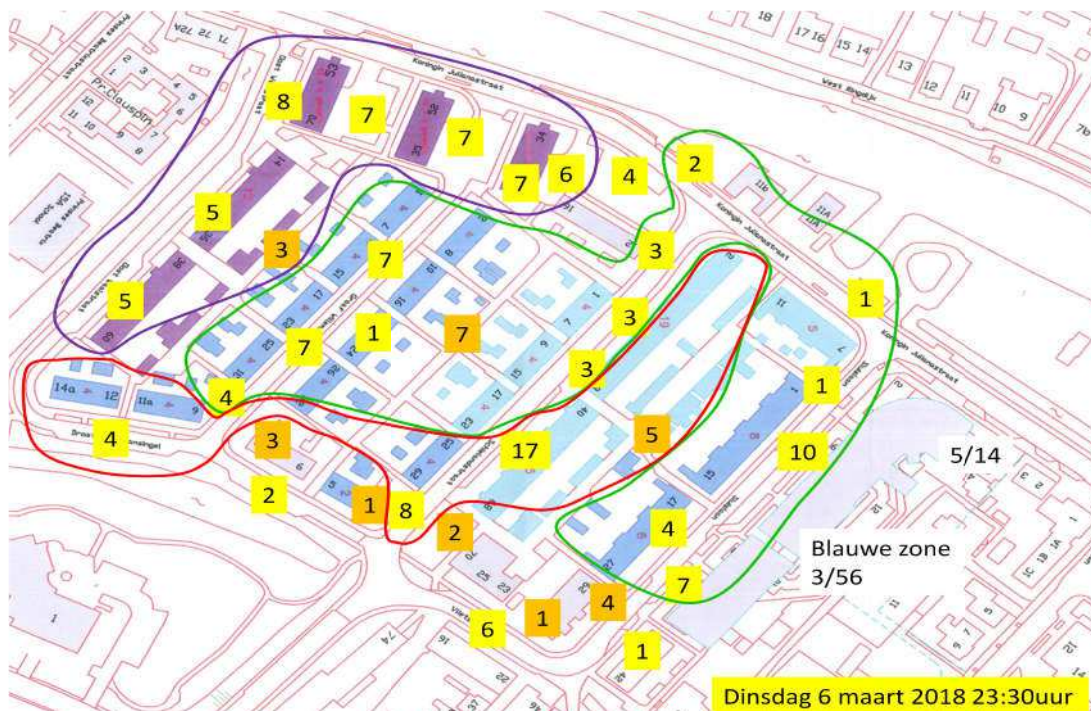
- Weekenddag : zaterdag 3 maart 11:00 uur – 16:00 uur;
- Weekdag : dinsdag 6 maart 16:30 uur – 23:30 uur;
- Marktdag : woensdag 7 maart 06:30 uur – 11:30 uur;
- Koopavond : vrijdag 16 maart 17:30 uur – 19:30 uur.

Tijdens het parkeeronderzoek zijn alle waarneembare personenauto's geteld in bovenstaande tijdvensters binnen en verwerkt in een tabel. Daarnaast zijn ook geparkeerde auto's geteld op De Smidse (het parkeerterrein bij de Aldi en Albert Heijn) en rond de woningen die niet gesloopt worden. Dit is gedaan om het effect van parkeerders van de gehele wijk én de invloed van het winkelcentrum en nabij gelegen appartementen te bepalen.

Uit het onderzoek is gebleken dat de meeste personenauto's op de openbare parkeerplaatsen parkeren. Op de 'telafbeeldingen' zijn deze afgebeeld met de kleur geel. Verder staan sommige personenauto's op eigen terrein zoals in de voortuin, zijtuin of achtertuin. Deze zijn ook meegeteld en op de 'telafbeeldingen' zijn deze afgebeeld met de kleur oranje.

Op de telafbeeldingen is het plangebied opgedeeld in 3 telzones. Deze refereren aan de 3 woningtypes:

- paarse telzone : portiekwoningen
- groene telzone : rijwoningen
- rode telzone : beneden / bovenwoningen



Overzicht telzones

Opgemerkt dient te worden dat niet alle geparkeerde auto's op eigen terrein opgemerkt. Op de hofjes hebben de woningen soms hoge schuttingen met dubbele poorten. Ook zijn de garageboxen niet meegeteld. Over het algemeen worden de garageboxen onder of bij woningen weinig gebruikt voor parkeren maar opslag van goederen. Losstaande garageboxen worden meer gebruikt voor het parkeren van personenauto's.

4.0 Omstandigheden tijdens veldwerk

Op zaterdag 3 maart was de temperatuur was 2° en er lag aan het begin van de dag een dun laagje sneeuw. Hierdoor kon goed geobserveerd worden dat er weinig bandensporen waren naar de garageboxen en tuinparkeerplaatsen in de hofjes. Op dinsdag 6 maart en woensdag 7 maart lag de temperatuur op 9° en het was bewolkt op dinsdag en zonnig op woensdag. Op woensdagochtend was de helft van het parkeerterrein met blauwe zone bezet door de wekelijkse warenmarkt. Op vrijdag 16 maart was het licht bewolkt en de temperatuur lag op 6°. Verder hebben zich geen bijzonderheden voorgedaan, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

5.0 Resultaten parkeeronderzoek

Tijdens de 4 teldagen is een goed beeld ontstaan van de parkeersituatie en van de motieven van de parkeerders. De volgende conclusie zijn genomen:

- De grootste parkeerdruk is waargenomen tijdens een werkdagavond (late dinsdagavond). Totaal zijn er op dat tijdstip 142 geparkeerde personenauto's geteld in het plangebied.
- Volgens opgave van initiatiefnemer zijn er 34 garage(boxen) aanwezig in het onderzoeksgebied. In de regel tellen garageboxen maar voor 50% mee bij de vaststelling van parkeercapaciteit aangezien veel van de garages worden gebruikt voor de opslag van goederen. De gemeente Zuidplas stelt in haar beleid zelfs dat garage(boxen) maar voor 0,2 parkeerplaatsen meetellen voor de parkeercapaciteit. Aangezien in dit parkeeronderzoek niet uitgesloten kan worden dat de garageboxen maar voor de helft of minder gebruikt is voor het parkeren van personenauto's, wordt er gemakshalve van uit gegaan dat deze garageboxen wel volledig gebruikt (kunnen) worden voor personenauto's;
- De totale (theoretische) maximale parkeerbehoefte bedraagt dan 176 (142 + 34);
- Dit betekent dat de huidige werkelijke parkeernorm afgerond 1,0 parkeerplaats / woning (176 personenauto's / 175 (aantal woningen) bedraagt;
- De 18 parkeerplaatsen op de Sluislaan zijn gedurende alle telmomenten volledig of bijna volledig bezet. Weliswaar parkeren klanten van de winkels tijdens de openingstijden van de winkels hier ook, maar zelfs in de late avond en in de vroege ochtend zijn de parkeerplaatsen bezet (met bewoners). Gesteld kan worden dat 's avonds deze parkeerplaatsen volledig gebruikt worden door bewoners en overdag meer door bezoekers aan de winkels.
- Het parkeerterrein De Smidse wordt het meeste gebruikt door bezoekers aan de winkels. Slechts 10 van de 70 parkeervakken zijn laat in de late avond en vroeg ochtend bezet (door bewoners).
- De parkeergarage onder het appartementen complex De Smidse is niet uitvoerig geteld. Wel is geobserveerd dat veel parkeerplaatsen in gebruik zijn.
- Het parkeerterrein De Smidse is op zaterdag vol bezet, al is de doorstroming van parkeerplaatsen nog voldoende. Dat wil zeggen er geregeld een parkeerplaats vrij komt voor nieuwe parkeerders. Tijdens marktdagen (woensdagochtend) is de helft van het parkeerterrein (met blauwe zone) in gebruik door marktkramen. De andere helft is vol bezet, maar biedt voldoende doorstroming.

6.0 Conclusie

De eindconclusie van het parkeeronderzoek is dat het autogebruik en autobezit in deze wijk beduidend lager ligt dan in de rest van de gemeente. Grofweg ligt het huidige parkeergebruik op 1,0 parkeerplaats / woning en dat is naar boven afgerond. Er is namelijk van uit gegaan dat alle garageboxen in gebruik zijn en dat is hoogstwaarschijnlijk niet correct.

Enerzijds wil het huidige lage parkeergebruik niet zeggen dat voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk ook een dermate lage parkeernorm gebruikt kan worden. Anderzijds, er vanuit gaande dat grootste groep bewoners in de wijk blijft wonen, is de parkeernorm die de gemeente hanteert voor de nieuwbouw van de wijk te hoog. Immers, de bewoners zullen niet massaal een eerste of tweede personenauto gaan aanschaffen in hun nieuwbouw woning. Realistischer is, dat het huidige inkomensniveau gemiddeld genomen gelijk blijft. Daarnaast zorgt het hanteren van een te hoge parkeernorm tot ongebruikte parkeerplaatsen en dat draagt niet bij een goede ruimtelijke ordening en efficiënt grondgebruik.

Een realistischere parkeernorm kan worden gevonden in publicatie 317 van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De woonwijk ligt in de schil rondom het centrum van Moordrecht. Hier voor geldt al een lager parkeerkencijfer aangezien de voorzieningen (supermarkt, huisarts, apotheek, postnl, etc) op loopafstand ligt. Ook stopt een buslijn nagenoeg voor de deur. De invloed van het centrum ligt overigens rond de Sluislaan wat hoger dan verder in de wijk (richting Oost Waalstraat). Hier om wordt voorgesteld om de parkeerkencijfers van schil centrum en rest bebouwde kom te middelen.

Het CROW hanteert een minimum- en maximum bandbreedte. De gemeente stelt in haar parkeerbeleid dat vanwege het hogere autobezit in Zuidplas er in principe uitgegaan moet worden van het maximum parkeerkencijfer. Dit parkeeronderzoek laat echter zien, dat in deze woonwijk het autobezit veel lager ligt dan gemiddeld. In onderstaand overzicht zijn de CROW kencijfers afgebeeld van respectievelijk huurappartementen en sociale huurwoningen.

Huur etage midden / goedkoop	minimaal	maximaal	gemiddeld
Schil centrum	0,8	1,6	1,2
Rest bebouwde kom	1,0	1,8	1,4
Gemiddeld	0,9	1,7	1,3

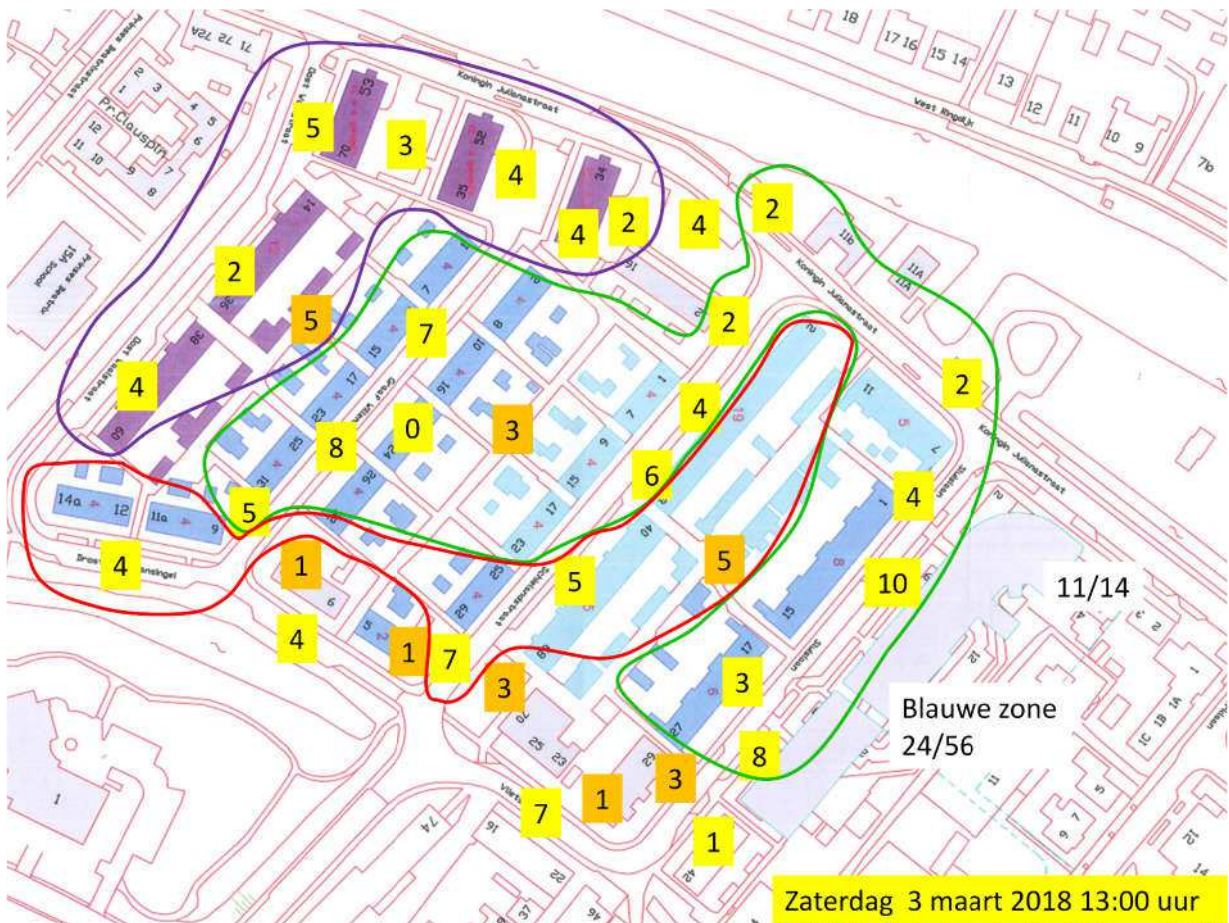
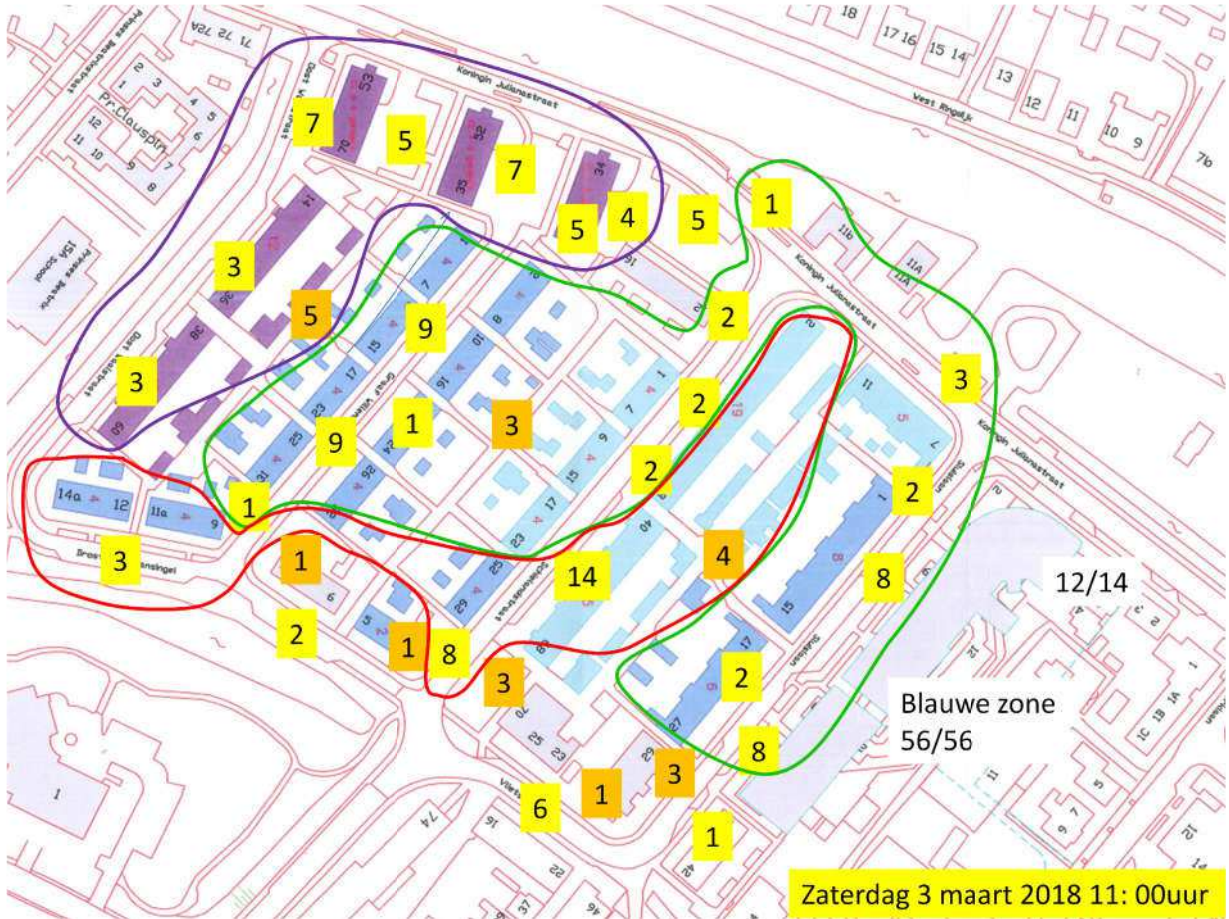
Huurhuis, sociale huur	minimaal	maximaal	gemiddeld
Schil centrum	1,0	1,8	1,4
Rest bebouwde kom	1,2	2,0	1,6
Gemiddeld	1,1	1,9	1,5

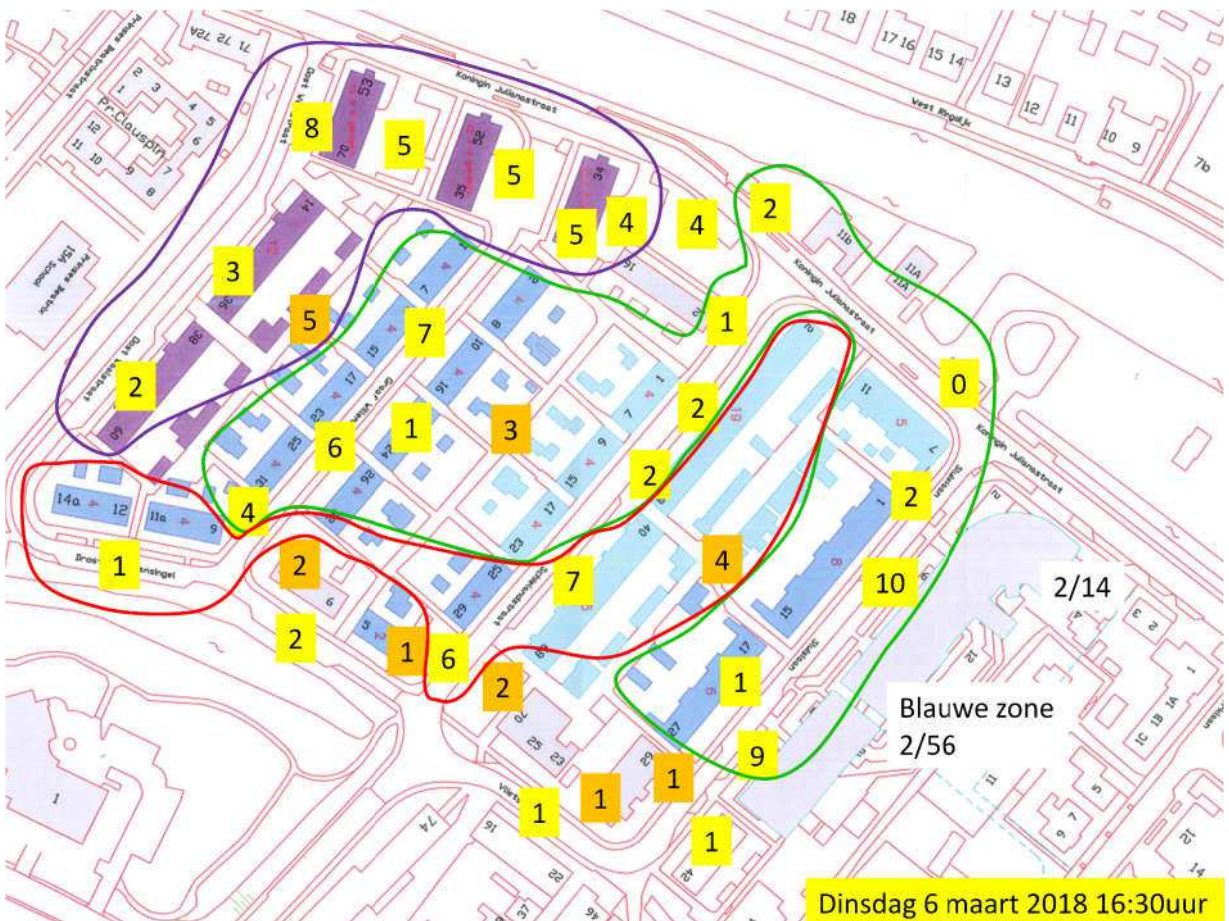
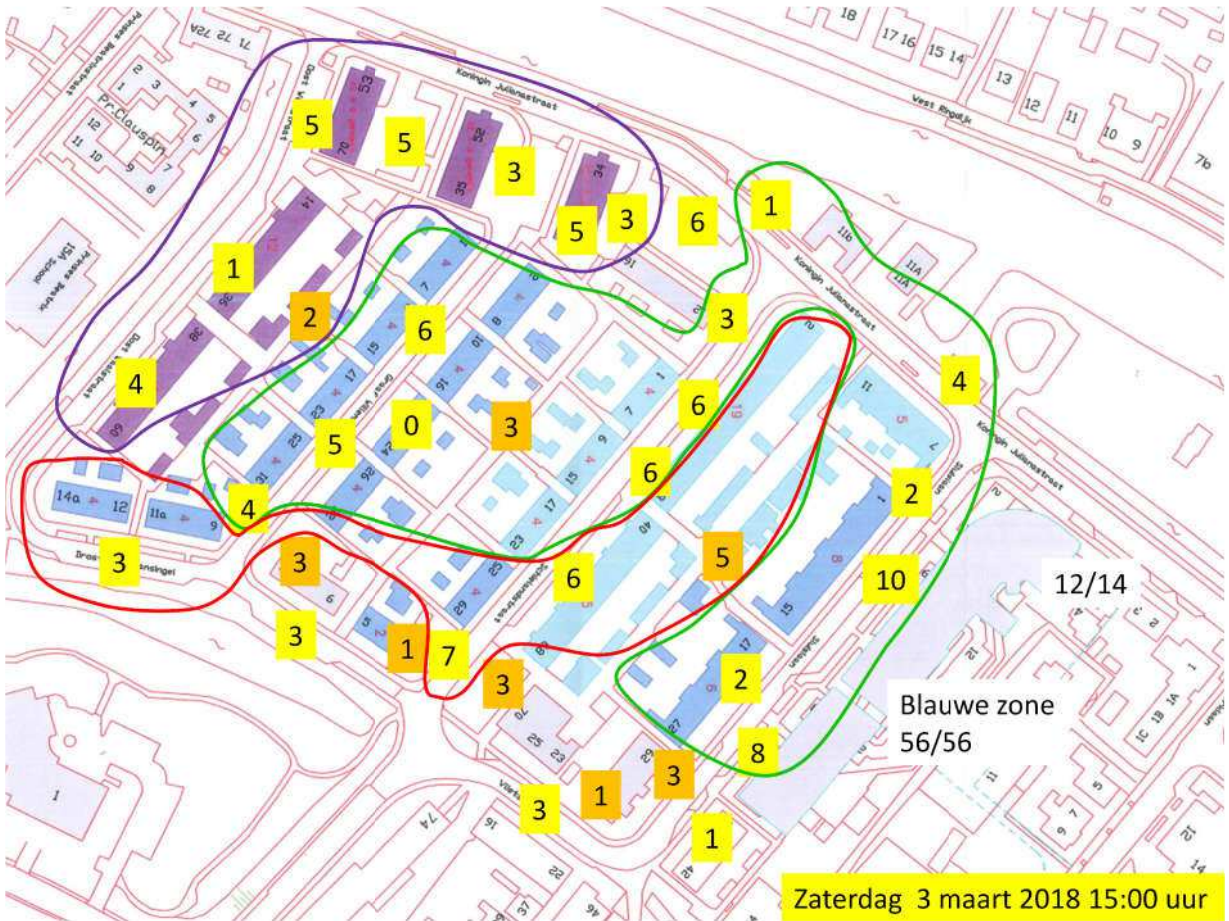
Geadviseerd wordt om het gemiddelde van de bandbreedte te gebruiken én het gemiddelde van de gebieden schil centrum en rest bebouwde kom. Op deze kan een meer uitgebalanceerde parkeernorm toegepast worden, waarbij enerzijds de woonwijk klaar is voor de toekomst met eventueel meer autobezit. Anderzijds wordt niet 'kwistig' met parkeerplaatsen omgesprongen gebaseerd op het huidige autobezit. Ter vergelijking, de toekomstige parkeernorm ligt 30- 50% hoger dan in het huidige gebruik volgens het parkeeronderzoek.

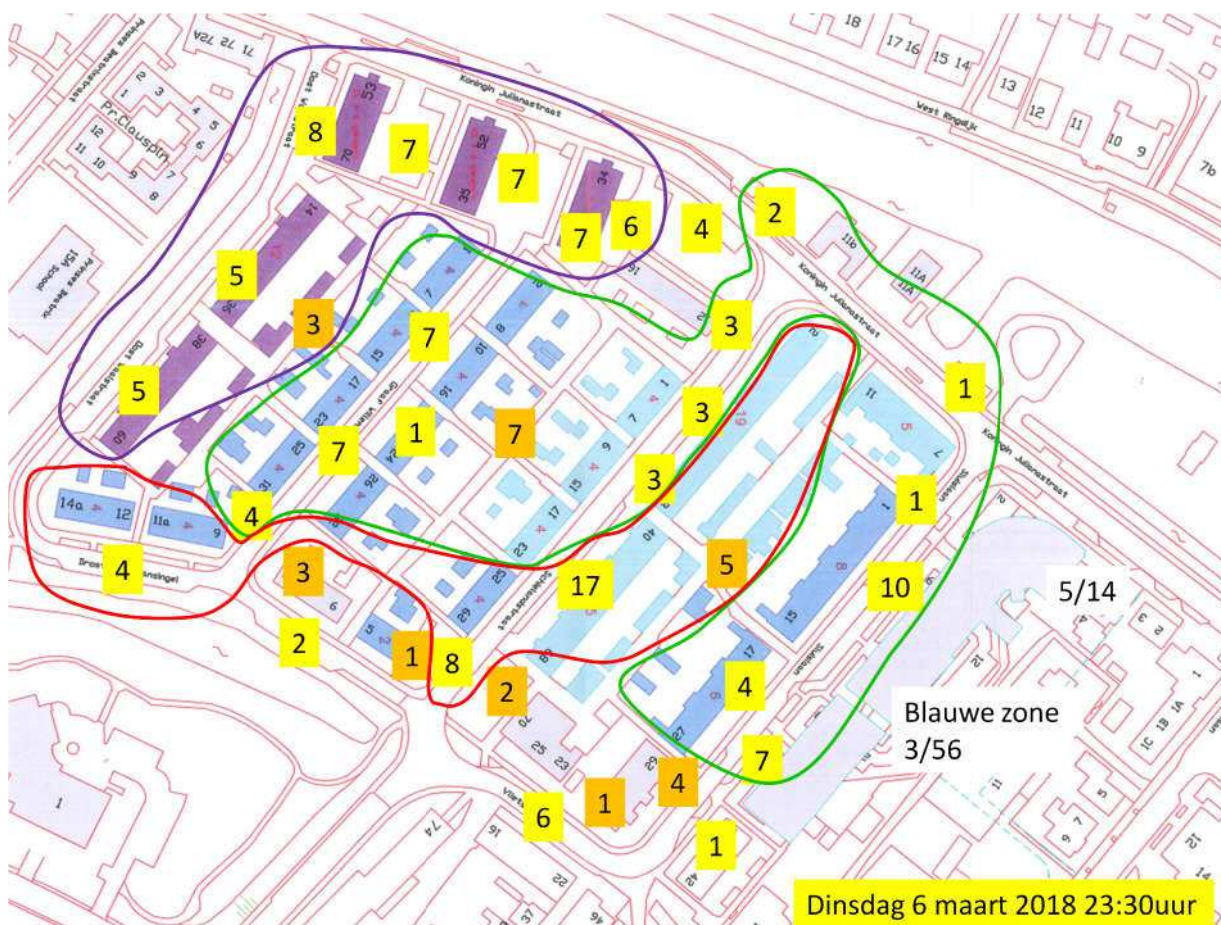
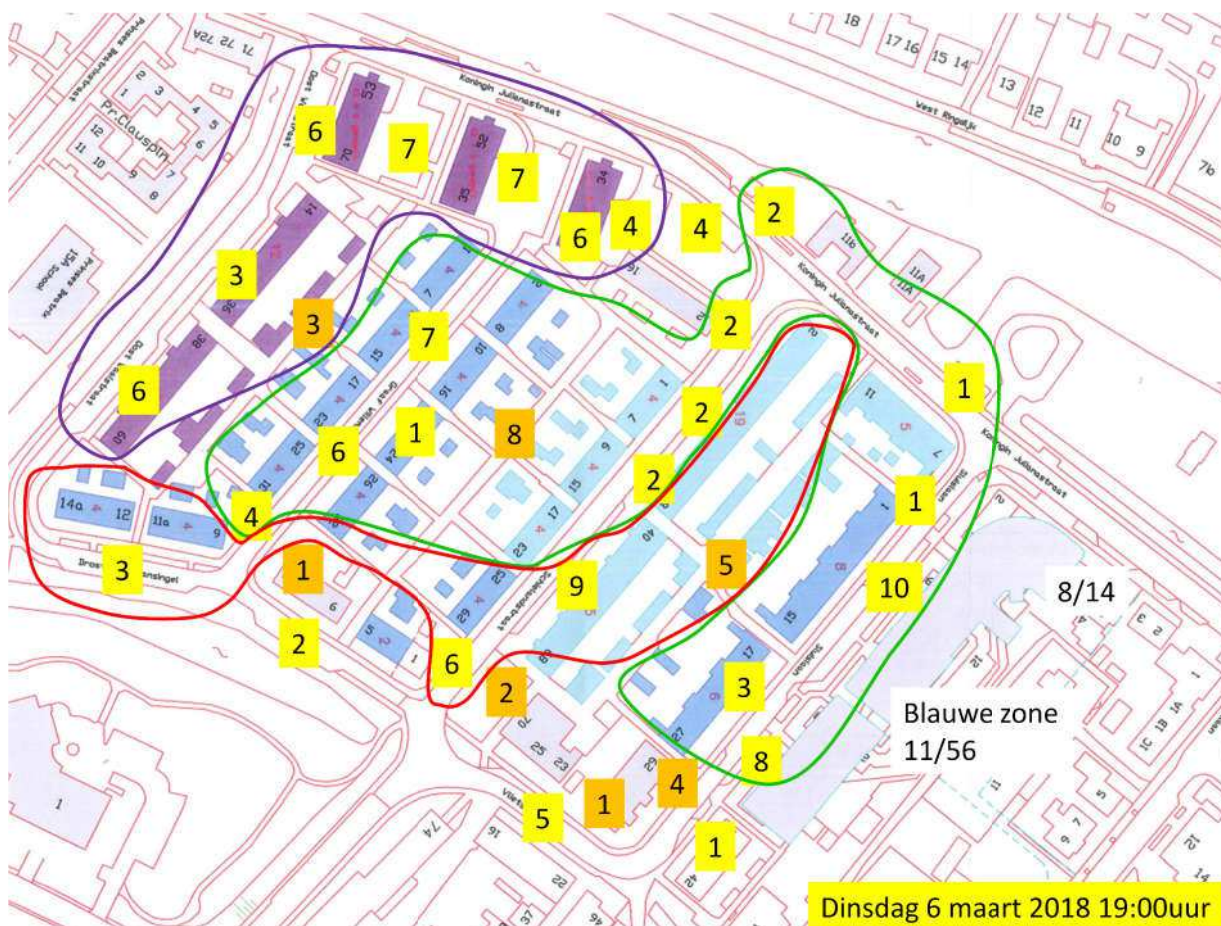
Bijlage

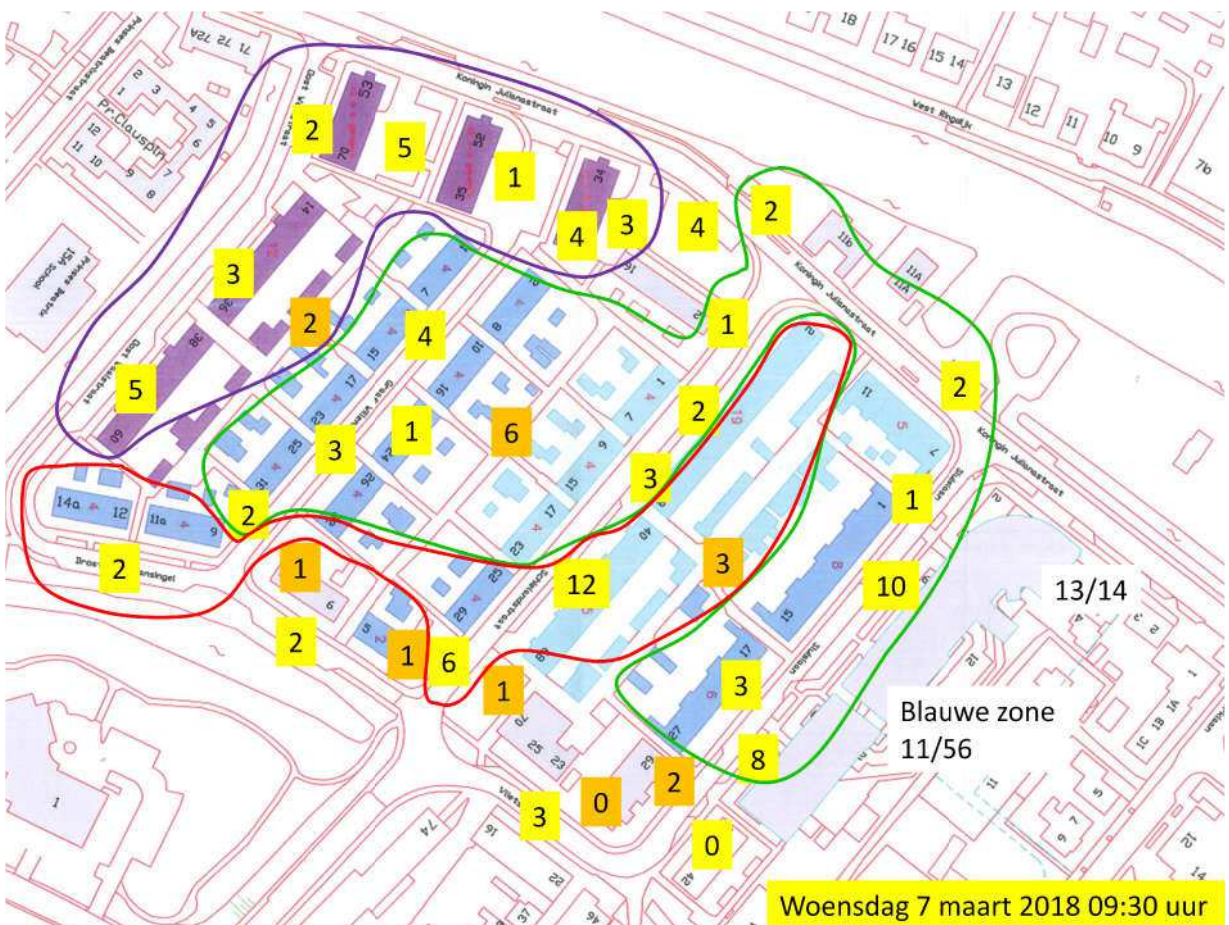
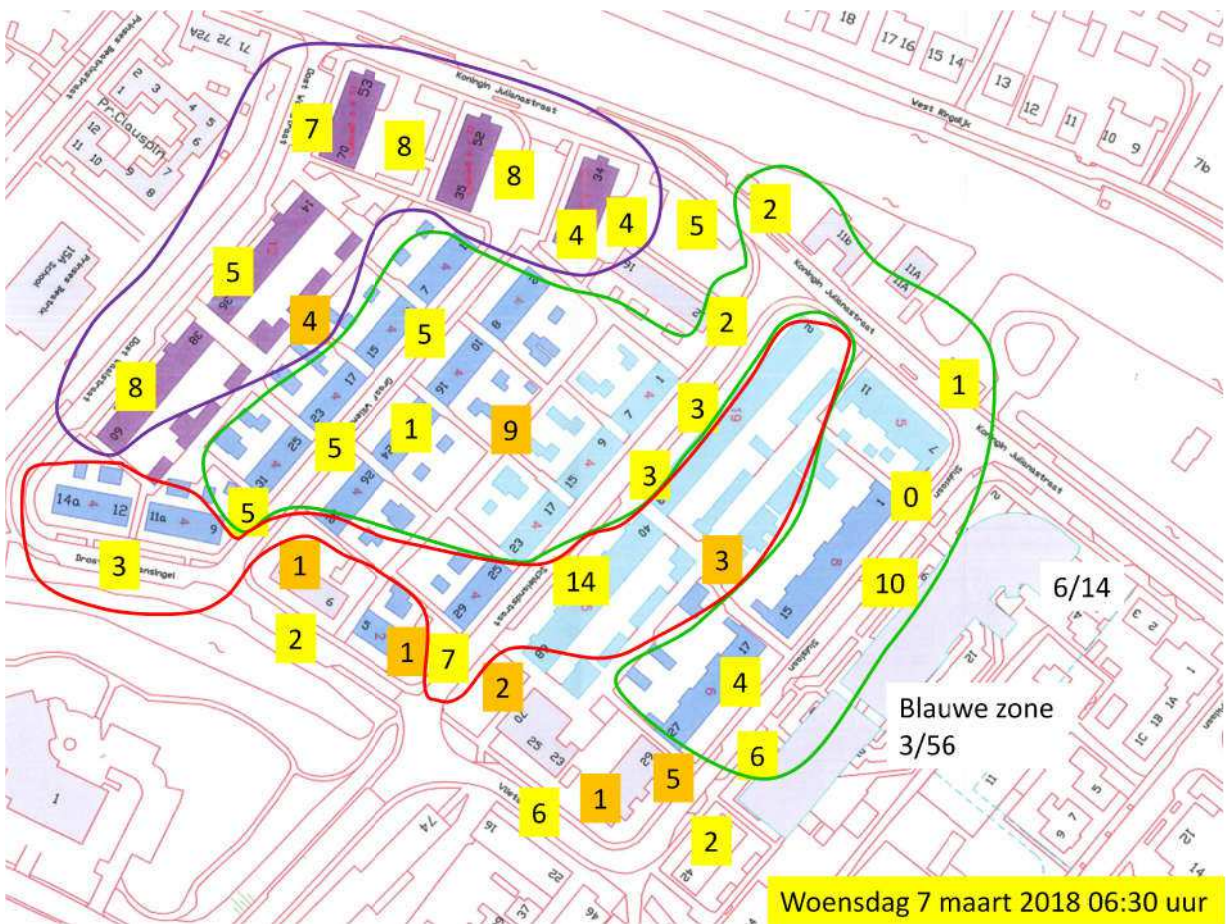
Straat	Nummers	Rijwoning	Beneden/bovenwoning	Portiekwoning	Aantal woningen	garagebox	maart 2018													
							zaterdag 3	zaterdag 3	zaterdag 3	dinsdag 6	dinsdag 6	dinsdag 6	woensdag 7	woensdag 7	woensdag 7	vrijdag 16	vrijdag 16			
Sluislaan	1-27 (oneven)	14					20	25	22	22	22	22	20	22	21	20	21			
Sluislaan	1a-16a (even en oneven)					16														
Koningin Julianastraat	7-11 (oneven)	5					4	4	5	2	3	3	3	4	6	4	3			
Schielandstraat	2-68 (even)		34				18	10	11	11	14	22	17	15	11	15	17			
Schielandstraat	1-23 (oneven)	12					9	15	18	8	14	16	17	12	11	9	17			
Schielandstraat	25-29a (oneven)		6				8	7	7	6	6	8	7	6	4	7	8			
Graaf Willemstraat	1-32 (even en oneven)	32					20	20	15	18	18	19	16	10	8	16	19			
Drost IJsermarsingel	9-14a (even en oneven)		12				3	4	3	1	3	4	3	2	1	3	3			
Koningin Julianastraat	17-22 (begane grond)					6														
Koningin Julianastraat	23-34 (even en oneven)			12			9	6	8	9	10	13	8	7	5	9	11			
Koningin Julianastraat	35-40 (begane grond)					6														
Koningin Julianastraat	41-52 (even en oneven)			12			12	7	8	10	14	14	16	6	6	12	13			
Koningin Julianastraat	53-58 (begane grond)					6														
Koningin Julianastraat	59-70 (even en oneven)			12			7	5	5	8	6	8	7	2	2	7	6			
Oost Waalstraat	14-60 (even)			24			11	11	10	10	12	13	17	10	8	11	9			
Totaal		63	52	60	175	34	121	114	112	105	122	142	131	96	83	113	127			
Totaal rijwoningen							53	64	60	50	57	60	56	48	46	49	60			
Totaal be/bo woningen							29	21	21	18	23	34	27	23	16	25	28			
Totaal portiekwoningen							39	29	31	37	42	48	48	25	21	39	39			
Totaal controle							121	114	112	105	122	142	131	96	83	113	127			

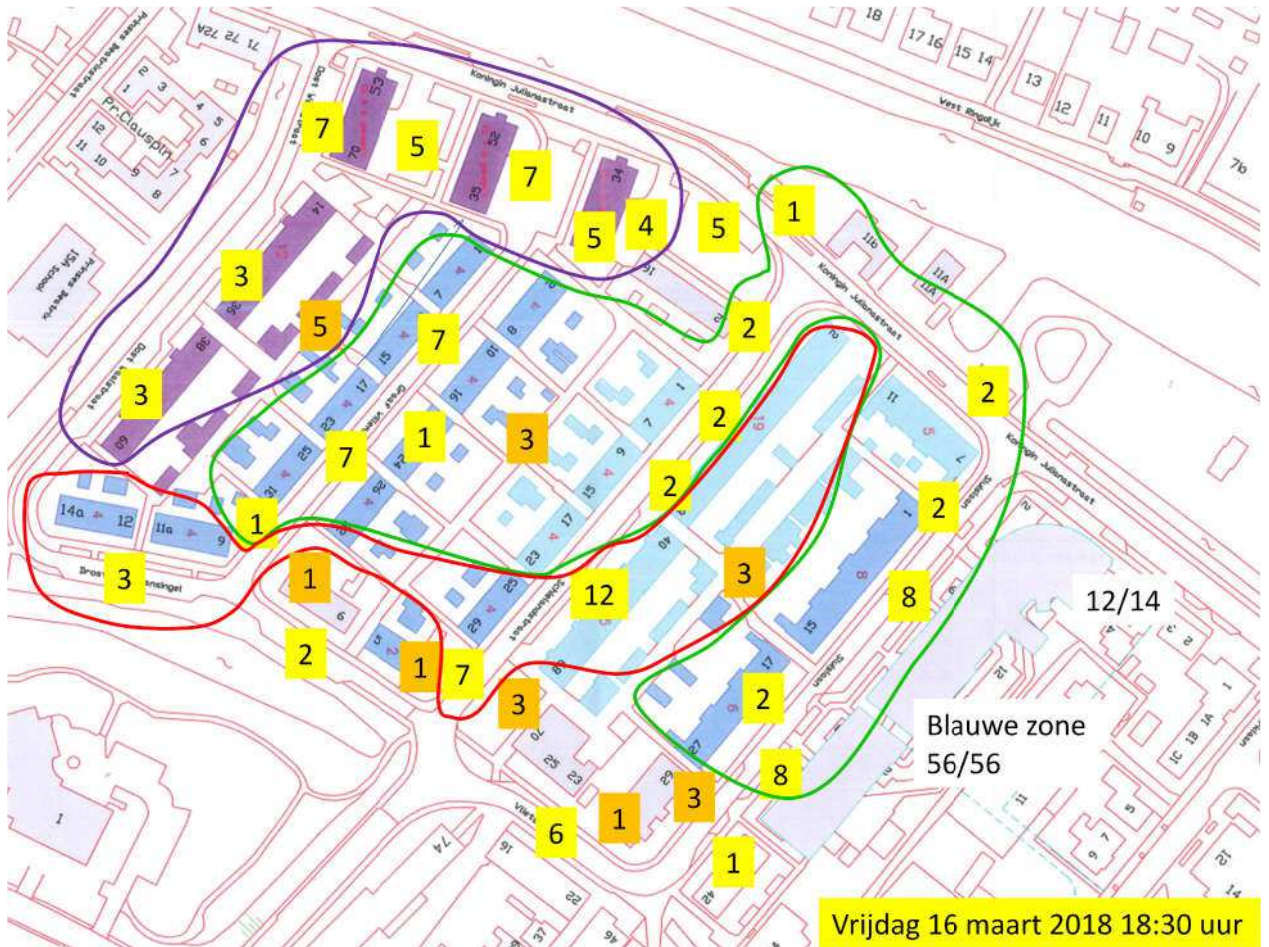
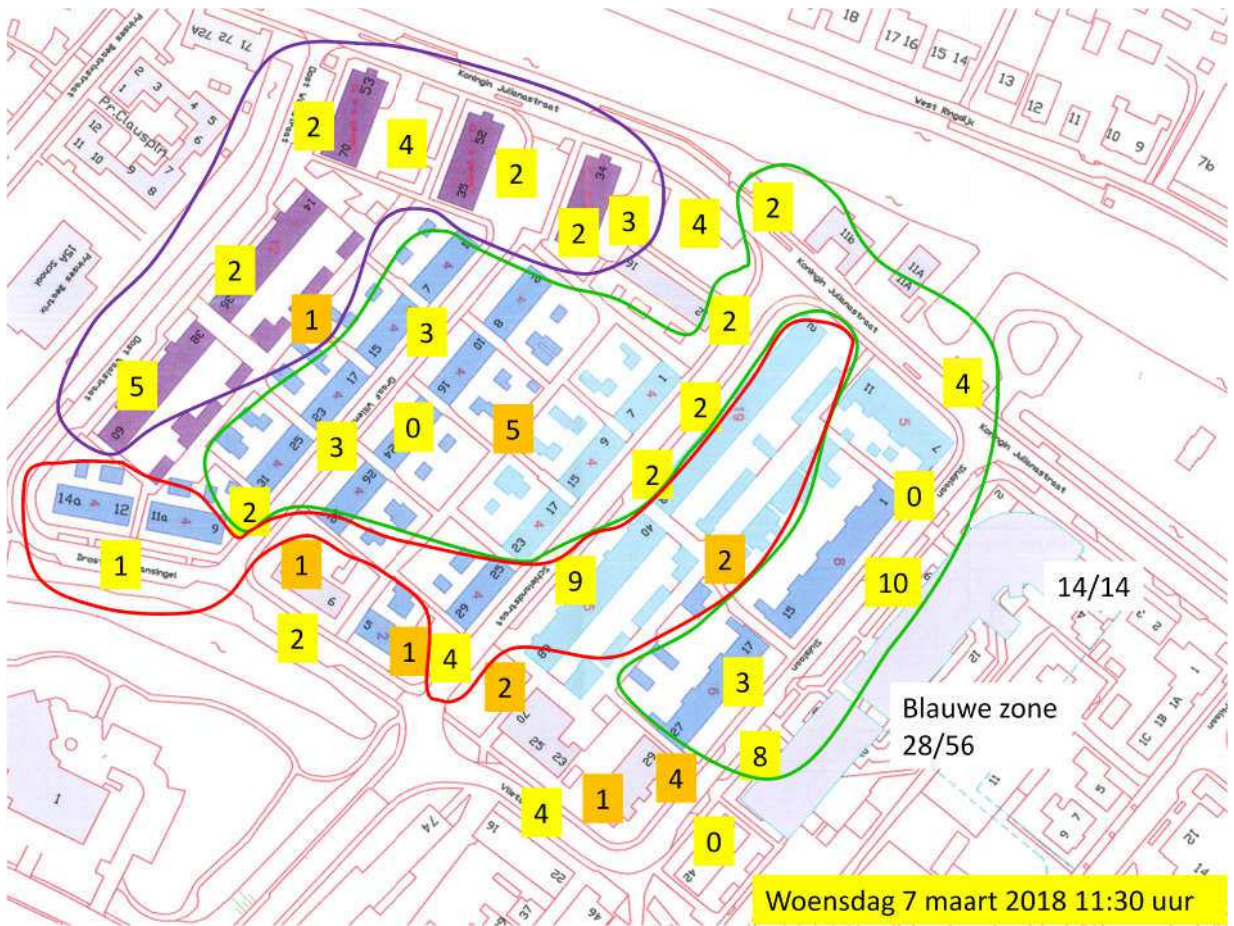
Resultaten parkeertelling













Bestemmingsplan

50er jaren buurt Moordrecht

Gemeente Zuidplas

REGELS

Bestemmingsplan

50er Jaren Buurt Moordrecht

Gemeente Zuidplas

REGELS

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Mozaïek Wonen
Dhr. D. Dullemond
Bachstraat 1
2807 HZ Gouda



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	NL.IMRO.1892.Bpjaren50brtMrd-Ow01
Projectnummer:	K20146
Titel:	50er jaren buurt Moordrecht

Status

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

Datum

29-09-2021

Projectleider:	Rex den Heijer
Auteur:	Lennart Schölvinc

Inhoudsopgave

REGELS		4
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Tuin	9
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	10
Artikel 6	Wonen	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 8	Algemene bouwregels	14
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 12	Overige regels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 13	Overgangsrecht	19
Artikel 14	Slotregel	20

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder: '50er jaren buurt Moordrecht'

1.1 plan

het bestemmingsplan Dorpskern Moordrecht met identificatienummer NL.IMRO.1892.Bpjaren50brtMrd-Ow01 van de gemeente Zuidplas.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.6 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.7 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bestand

bestaand op het tijdstip van vaststelling van de desbetreffende regel.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.13 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwlaag

het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimte in een gebouw, uitgezonderd kelders, zolders en vieringen.

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.20 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;

1.21 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.22 gebouw

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

1.23 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.24 hoofdgebouw

gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.

1.25 huishouden

persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.

1.26 ondergronds

onder peil;

1.27 onzelfstandige woonruimte

woonruimte, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.

1.28 peil

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundig peil dat maximaal 0,1 m¹ boven of onder de wegkruin van de voorliggende weg ligt;
- voor aan - en uitbouwen: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- indien in of aan een dijklichaam wordt gebouwd: daar waar de voordeur gelegen is het gemiddelde tussen de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw en de wegkruin van de voorliggende weg.

1.29 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.30 voorgevel

de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.31 wonen

gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning.

1.32 woning / wooneenheid

een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling geschikt bestemd en bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.33 woningsplitsing

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer zelfstandige woningen en/of het toevoegen van een extra woning in een bijbehorend bouwwerk.

1.34 zelfstandige huurwoning

zelfstandige woonruimte, welke verhuurd wordt.

1.35 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 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.

2.4 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 zoals bewassings- en klimaatinstallaties.

2.5 de breedte van een gebouw

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

2.6 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- a. wegen en voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. balkons aan het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw;
- e. water;
- f. objecten van beeldende kunst;
- g. speelvoorzieningen;
- h. kunstwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen gebouwen ten behoeve van nutsvoorziening, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming en balkons ten behoeve van de bestemming 'Wonen'.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak van een gebouw voor een nutsvoorziening bedraagt maximaal 25 m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte van een gebouw voor een nutsvoorziening bedraagt maximaal 4 m¹.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 5 m¹;
- b. de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 9 m¹;
- c. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m¹;
- d. de hoogte kunstwerken bedraagt maximaal 2 m¹;
- e. de hoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 4 m¹;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m¹

3.2.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 9, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. een jongerenontmoetingsplaats.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw;
- b. balkons aan het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw;
- c. water;
- d. kunstwerken;
- e. toegangspaden en in- en uitritten;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en balkons worden gebouwd ten dienste van de bestemming Wonen .

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de breedte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 50% van de breedte van de voorgevel en/of van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt de eerste volledige bouwlaag vermeerderd met 0,25 m¹, met een maximum van 5m1;
- c. de diepte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 25% van de diepte van de gronden met de bestemming 'Tuin', met een maximum van 1 m¹;
- d. een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van een hoekwoning, dient ten minste 1 m achter de voorgevel gesitueerd te worden.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 m¹;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m¹.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- parkeervoorzieningen;

en de daarbij behorende:

- c. voet- en fietspaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. (ondergrondse) afvalinzamelpunten;
- i. terrassen;
- j. water;
- k. objecten van beeldende kunst;
- l. kunstwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak van een gebouw bedraagt maximaal 25 m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal 4 m¹.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 5 m¹;
- b. de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m¹;
- c. de hoogte van kunstwerken bedraagt maximaal 5 m¹;
- d. de hoogte van straatmeubilair bedraagt maximaal 2,5 m¹;
- e. de hoogte van van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 4 m¹;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m¹.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 9 , wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. opslag van gevaarlijke stoffen/materialen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), waaronder begrepen consumentenvuurwerk;
- d. reclame-uitingen;
- e. het stallen/parkeren van onderkomens.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen;
- d. kunstwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. speeltoestellen;
- h. water.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mogen maximaal 184 woningen worden gerealiseerd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;

6.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gronden, gelegen buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% bebouwd worden met een maximum van 50 m². Voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag het oppervlak van 50 m² vermeerderd worden met 10% van het oppervlak dat het bouwperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 150 m²;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 1 m¹;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt de eerste volledige bouwlaag vermeerderd met 0,3 m¹, met een maximum van 5 m¹;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m¹;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5 m¹.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 m¹ voor de voorgevellijn;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m¹ achter de voorgevellijn; Indien de terreinafscheidingen op de grens met het openbaar gebied staat, bedraagt de hoogte:
 1. maximaal 1 m¹;
 2. maximaal 2 m¹, indien deze ten minste 1 m¹ van het openbare gebied wordt gerealiseerd;
- c. de hoogte van pergola's bedraagt maximaal 3 m¹;

- d. de hoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 2,5 m¹;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m¹.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 9, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van de woning voor bedrijfsmatige kamerverhuur of onzelfstandige woonruimte;
- c. het wonen in vrijstaande bijgebouwen, met uitzondering van mantelzorg;
- d. horeca;
- e. webwinkel;
- f. seksinrichtingen;
- g. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- h. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i. reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan voertuigen in garageboxen.

6.3.2 Aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijf

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijf toegestaan van een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerken als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen, met een maximum van 50 m²;
- b. de woning er als woning uit blijft zien (reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand zijn niet toegestaan);
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel (behalve als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten) en seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. de activiteit moet uitgevoerd worden door een bewoner.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Toegestane overschrijding

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, entreepartijen, dakranden, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, antennes, zonnepanelen en andere installaties op het dak, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

8.2 Toelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de vaststelling van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.3 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. bestaande ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn nieuwe afvalinzamelpunten en randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding buiten bouwvlakken toegestaan binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijf';
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m¹ onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m¹ onder peil gebouwd mag worden;
- d. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn.

8.4 Afwijking ondergrondse bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. positief advies is ontvangen van de waterbeheerder;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 8 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

9.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bouwgrenzen met maximaal 3 m¹, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m¹;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 m¹ mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

12.2 Algemene parkeerregeling

12.2.1 Voldoende parkeergelegenheid

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij geldt ten aanzien van de woonfunctie een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor de overige functies gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 5 november 2019 vastgestelde 'Nota Parkeernormen 2019'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

12.2.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij wordt uitgegaan van de ASVV 2012 van het CROW. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

12.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel x.2.1 is niet van toepassing indien ten tijde voorafgaand aan de vaststelling van de Partiële herziening beheersverordening Moordrecht, in afwijking van de op 5 november 2019 vastgestelde 'Nota Parkeernormen 2019' reeds andere parkeernormen zijn afgesproken, zoals blijkend uit een raadsbesluit, collegebesluit of contractuele overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

12.2.4 Afwijken voldoende parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 in dit lid 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 in dit lid onder a, na het tijdstip van 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. dit lid 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 14 **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan '50er jaren buurt Moordrecht' van de gemeente Zuidplas.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

MOORDRECHT 50ER JAREN GEBIED

STEDENBOUWKUNDIG PLAN & BEELDKWALITEITPLAN



7 december 2021



Mozaïek Wonen

BDP.



Bestaande bebouwing

INHOUD

I	INLEIDING	4
II	BESTAANDE CONTEXT	6
	Luchtfoto/autocad tekening en foto's.....	8
III	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	12
	Analyse en ontwerpprincipes.....	13
	Stedenbouwkundige verkaveling.....	16
	Oud en nieuw.....	18
	Openbaar terrein.....	22
	Uitgeefbaar terrein.....	23
	Woonprogramma.....	24
	Bouwhoogtes.....	26
	Verkeerontsluiting en parkeren.....	28
	Principe profielen.....	30
	3D impressie.....	32
IV	BEELDKWALITEIT	34
	Algemene sfeer bebouwing.....	36
	Materiaal- en kleurgebruik.....	38
	Kapvormen en nokrichtingen.....	40
	Woningoriëntatie, kop- en zijgevels.....	44
	Woningtypes.....	48
	Erfafscheidingen en bergingen.....	56
	Algemene openbare ruimte	58
	Bestrating.....	60
	Voetgangersgebied.....	62
	Groenplan.....	64
	Ondergrondse vuilcontainers.....	70



Opdrachtgever: Mozaïek Wonen
dhr. Dico Dullemond



Ontwerp: BDP. Rotterdam
dhr. Levi Wichgers
mevr. Hélène Leriche

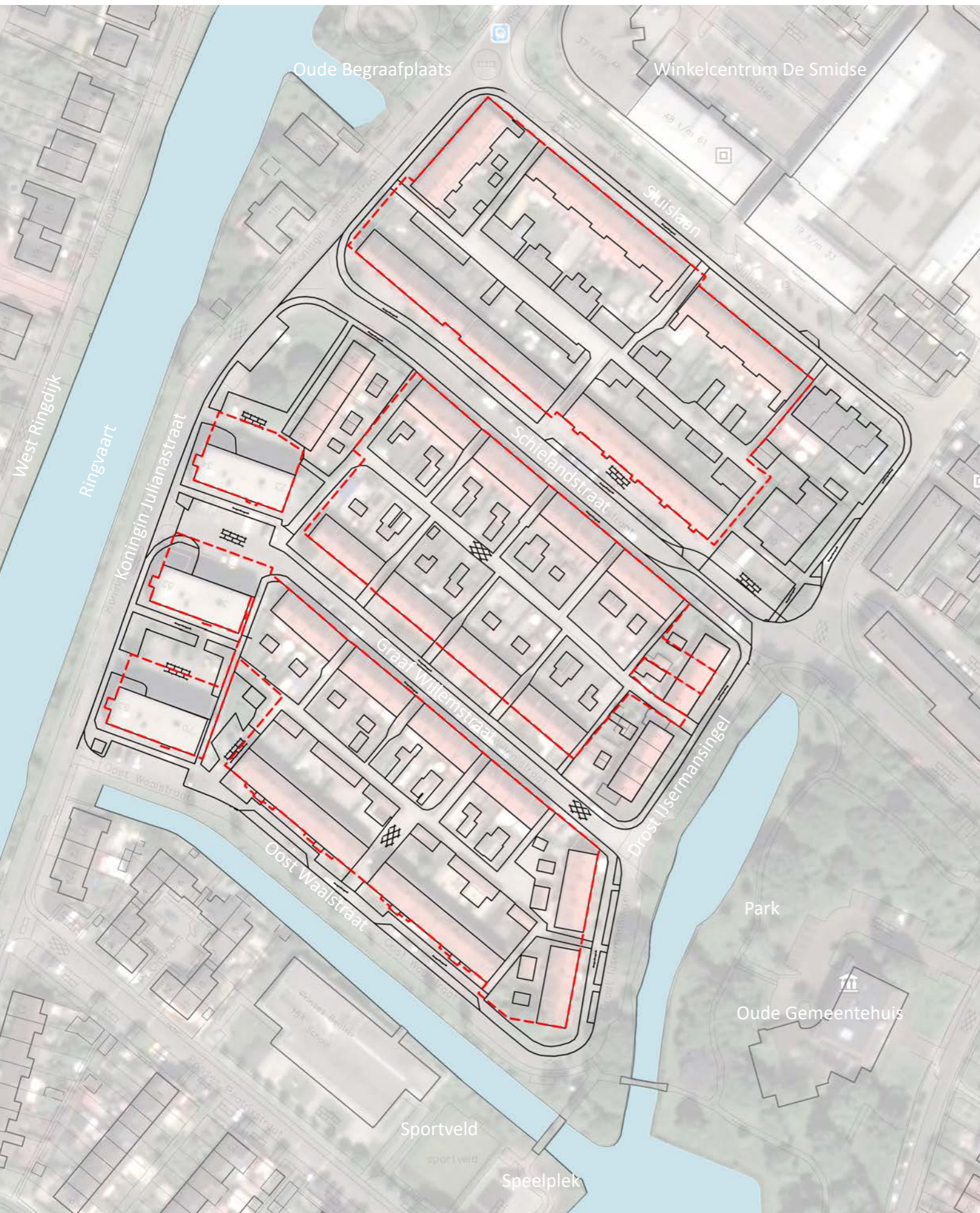
In afstemming: Gemeente Zuidplas
dhr. Jeroen de Hoog
dhr. Edwin van der Hoorn

INLEIDING

Voor u ligt het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan voor de nieuwe woonwijk die gerealiseerd wordt op de plek van het huidige 50er jaren gebied in Moordrecht. Hier moeten 174 woningen vervangen worden. In opdracht van Mozaïek Wonen heeft BDP in afstemming met de gemeente Zuidplas, het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitplan gemaakt.

Het eerste deel van dit rapport beschrijft de uitgangspunten voor het stedenbouwkundige plan en het plan zelf. De opzet van het stedenbouwkundige plan is, als onderdeel van de Nota van Uitgangspunten, in december

2020, door de gemeenteraad van Zuidplas vastgesteld. Het tweede deel beschrijft de beeldkwaliteit voor de woningen en de buitenruimte. Het geeft een omschrijving van de architectuur en de verschillende woningtypen. Er worden voorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte gegeven. Voorwaarden die uitgewerkt worden in een inrichtingsplan. De inhoud van dit rapport is afgestemd met het kwaliteitsteam. Het beeldkwaliteitplan bevat uitgangspunten voor ontwikkelaars en architecten en dient als toetsingskader voor het kwaliteitsteam voor de bebouwing en voor de inrichting van de openbare ruimte. De hoofdlijnen worden in het bestemmingsplan vastgelegd.



I. CONTEXT



De Ringvaart langs de Julianastraat aan de westzijde van het plangebied



De doorsteek aan de Sluislaan naar de winkels bij De Smidse



Zicht op het voormalige gemeentehuis aan de oostzijde van het plangebied



De watergang langs de Oost Waalstraat aan de zuidzijde van het gebied

Het 50er jaren gebied ligt centraal in Moordrecht en is daardoor goed ontsloten. Er liggen veel voorzieningen omheen. Het gebied ligt dicht bij de oude dorpskern, met karakteristieke woningen, winkels en horeca op de dijk en de buurtstraten. Ook ligt het gebied direct naast de Smidse, met bijbehorende winkels en parkeerplaatsen. Aan de zuidkant ligt het voorzieningencluster bij de Beatrixstraat met KDV, crèche en BSO.

Ruimtelijk gezien is het gebied omgeven door groen en water. Langs de Koningin Julianastraat ligt de Ringvaart (in de dorpsmond: het kanaal) en de oude begraafplaats. Aan de kant van de Oost Waalstraat en de Drost IJsermarsingel zijn De Waal en de sloten beeldbepaald, samen met de tuin bij het voormalige gemeentehuis. Die tuin funktioneert als park.

De bebouwing in het gebied heeft woningen met roodbruin metselwerk en oranjeleurgebakken dakpannen. Kenmerkend voor vrijwel alle woningen in Moordrecht, en ook in dit gebied, is dat de woningen schuine kappen

(veelal zadeldaken) hebben en meestal twee lagen + een kaplaag hoog zijn. Dit karakteriseert het dorps karakter en de schaal, Het zijn appartementengebouwen die stedenbouwkundig belangrijke plekken accentueren, aan de buitenkant van de wijken. Deze zijn vier en vijf lagen hoog. De bebouwing rond het plangebied heeft lichtere crème kleuren en bruin.

Aan de rand van het 50er jaren gebied heeft de Koningin Julianastraat de functie van belangrijke dorpsontsluitingsweg, waaraan ook de busroute is gekoppeld. Dit is een drukke weg met een wat meer stedelijke uitstraling met hogere bebouwing. Centraal door het gebied hebben de Schielandstraat en de Sluislaan als éénrichtingstraten een functie voor de ontsluiting van het dorp.

Het gebied ligt erg laag en delen zijn verzakt. De bouwkundige en bouwfysische staat van woningen laat te wensen over, waardoor deze vervangen moeten worden. De huidige indeling met achterpaden is niet wenselijk en er is een groeiende behoefte aan parkeerplaatsen. Herstructurering is aan de orde.

I. CONTEXT



De wijk is dusdanig verzakt dat woningen niet normaal toegankelijk zijn



Het op peil houden van de openbare ruimte vraagt veel onderhoud en de situatie gaat ten koste van de samenhang in de openbare ruimte



Het straatbeeld wordt gedomineerd door geparkeerde auto's. Daarbij is er weinig groen in tuinen en in het openbare gebied. Veel is verhard en de wijk is weinig duurzaam en klimaatadaptatief.



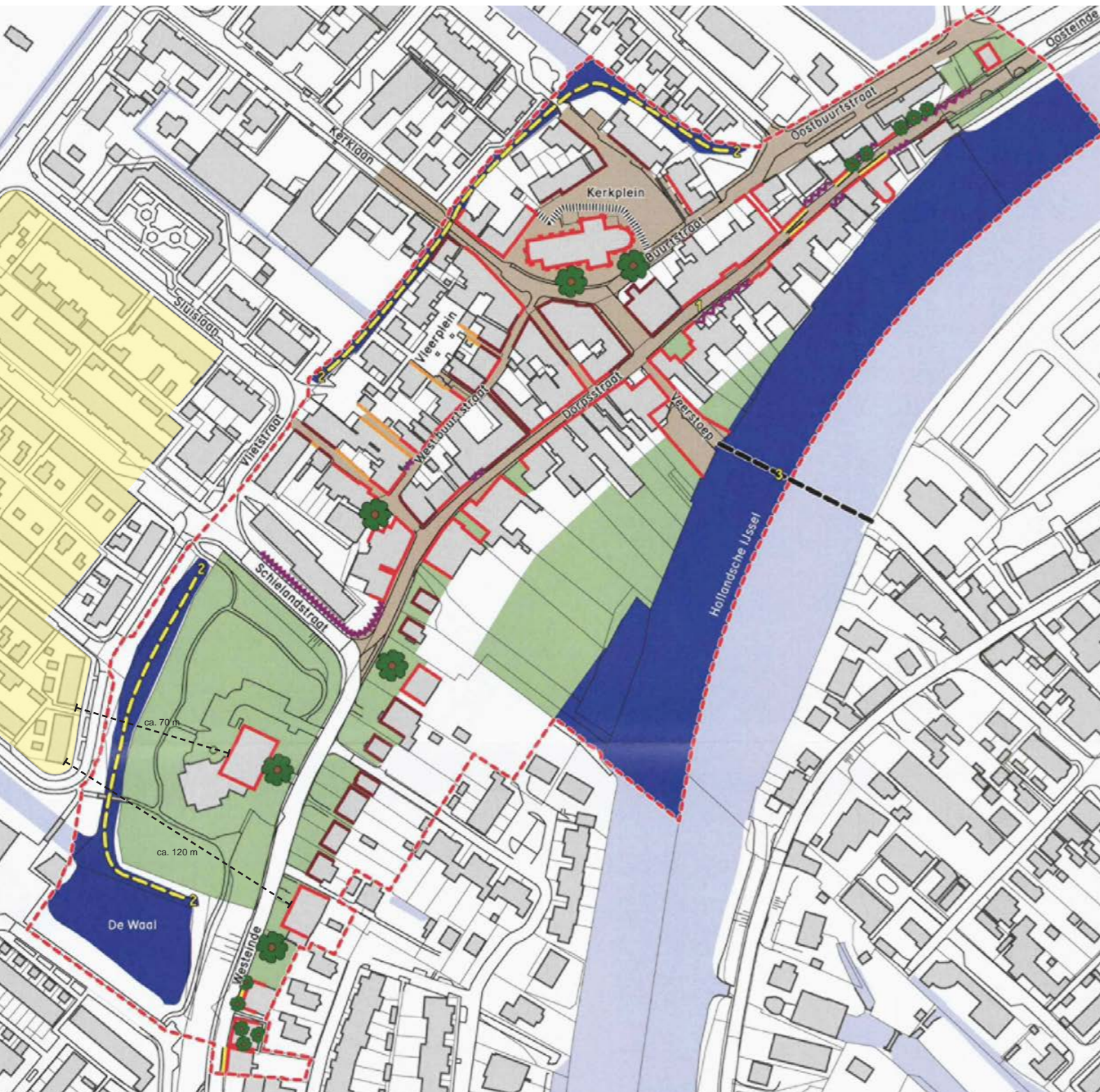
De achterpaden zijn verzakt en hebben door de materiaalkeuze een kale, onaantrekkelijke uitstraling. Wegens onduidelijke verantwoordelijkheden en rechten verrommelen de achterpaden.

De gebreken van de huidige situatie zijn de belangrijke redenen voor de herstructurering van de wijk. Het zijn deze aspecten die zijn meegenomen in het ontwerp van de nieuwe wijk.

I. CONTEXT

De dorpskern Moordrecht is sinds 2008 een rijks beschermd gezicht. Het gaat om een deel van het historische bebouwingslint aan de dijk (Dorpsstraat) en de historische kern rondom de oude kerk (Kerkplein-Kerklaan-Oost Buurtstraat-West Buurtstraat). De herontwikkeling van de jaren vijftig wijk grenst aan het rijks beschermd dorpsgezicht Moordrecht, niet direct aan de historische bebouwing maar tegenover het karakteristieke park met de beeldbepalend waterloop. Hierdoor profiteert het plangebied van het groen, de ruimte en van het prachtige uitzicht over het park dat de locatie biedt.

Gezien de ligging van het plangebied tegenover het park, en de afstand tot aan de historische bebouwing is er geen sprake van invloed op het beschermd dorpsgezicht. Echter kan er rekening gehouden worden met de visuele relatie tussen de zuidzijde van het plangebied en de bebouwing aan de dijk. Aan deze zijde is het belangrijk dat de nieuw te bouwen jaren vijftig wijk (waarvoor de uitgangspunten zijn vastgelegd in de nota van uitgangspunten) qua uitstraling past bij het aangrenzende rijks beschermd dorpsgezicht van Moordrecht.



Waarderingskaart Moordrecht

Legenda

- - - grens beschermd dorpsgezicht
- Bebouwing**
- bebouwing van belang wegens maat, rooilijn en historisch gevelbeeld
- bebouwing van belang wegens maat en rooilijn
- bebouwing van belang wegens rooilijn
- - - niet-historische ruimtebegrenzing

Beeldbepalende elementen

- historische stoep
- beeldbepalende waterloop
- karakteristieke tuin- of parkaanleg
- beeldbepalend talud
- materialisatie openbare ruimte en bebouwing van belang
- beeldbepalende of monumentale boom
- 1 IJsseldijk (later Schielands Hoge Zeedijk)
- 2 De Wetering
- 3 veerpont

Topografie

- bebouwing/kunstwerk, muur
- kadastrale grens
- weg
- waterloop
- talud
- plangebied Jaren 50er wijk



Het karakteristieke park met beeldbepalende waterloop tussen het plangebied en de historische bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht



De historische bebouwing (hier: oude gemeentehuis) aan de dijk

III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Analyse en ontwerpprincipes



Weinig ruimtelijke kwaliteit in de straten, door veel parkeren en weinig groen in de openbare ruimte en harde, of ontbrekende erfafscheidingen



Donkere en smalle achterpaden nodigen niet uit er gebruik van te maken



Geen ruimtelijke kwaliteit bij de achterpaden, door een kale en naargeestige uitstraling en keuze van materialen



Een goede aansluiting over de brug bij De Waal, naar de speelplek, het sportveld en de KDV met crèche en BSO aan de Beatrixstraat

Voor de herstructurering is het uitgangspunt kenmerkende elementen uit het gebied terug te laten komen en zoveel mogelijk groen toe te passen ter voorkoming van hittestress en mogelijkheden te bieden voor waterinfiltratie.

Het water en groen aan de randen wordt onderdeel van de wijk en er komt meer groen in de wijk. Zo wordt de leefbaarheid verbeterd en wordt de wijk duurzamer en klimaatadaptiever. Er worden verbeteringen aangebracht m.b.t. wooncomfort en de beleving van de buitenruimte.

Door een eenduidige ingerichte buitenruimte is het mogelijk om deze goed te onderhouden en te beheren.

Vanwege de centrale ligging van het 50er jaren gebied tussen andere woonwijken, het centrum en voorzieningen, zijn interne routes met een goede kwaliteit door de wijk noodzakelijk. De routes hebben een groene inrichting en worden geflankeerd door (speel)activiteiten. Vanuit de woningen is zicht op de routes. Dat komt de sociale veiligheid ten goede.

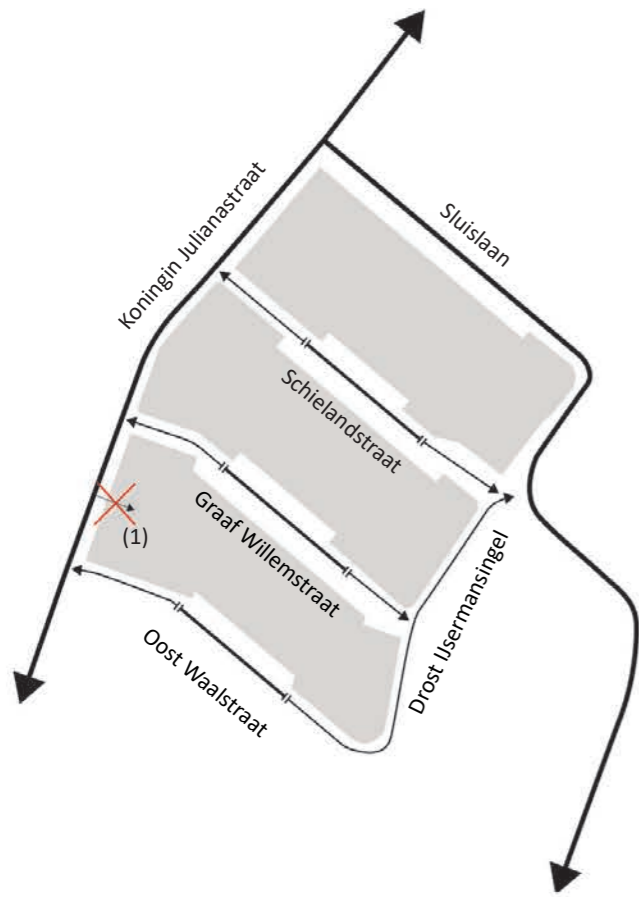
Geparkeerde auto's worden geclusterd in doodlopende parkeerhoven. Hierdoor is er in de woonstraten meer ruimte voor groen. De openbare ruimte is zo ingericht dat er geen mogelijkheden zijn om buiten de parkeervakken te parkeren.

Kenmerkende kleuren en materialen, dakvormen en erfafscheidingen dienen ter inspiratie. De stijl van de architectuur moet moderner zijn en kleuren en materialen uit de omgeving komen terug in de wijk.

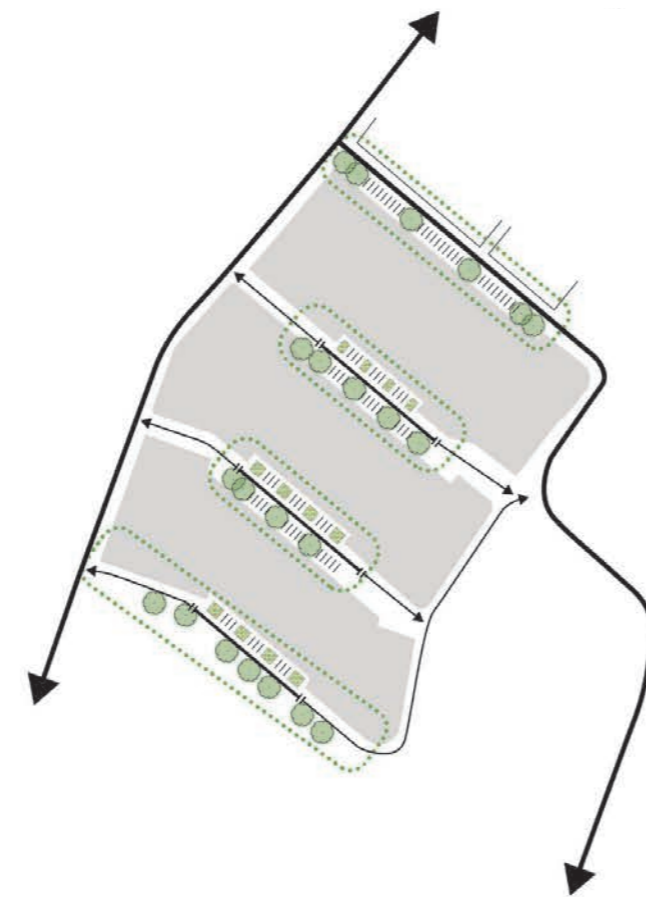
Wonen aan de straat, een kleinere, dorpse schaal, rode en bruine kleuren metselwerk, hout en steenachtige materialen, groene erfafscheiding en gebakken dakpannen op een schuin dak komen bij de nieuwe woningen in het plan terug. Hiermee voegt de nieuwe wijk zich in het dorp en blijft de kleinschaligheid en herkenbaarheid behouden.

III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

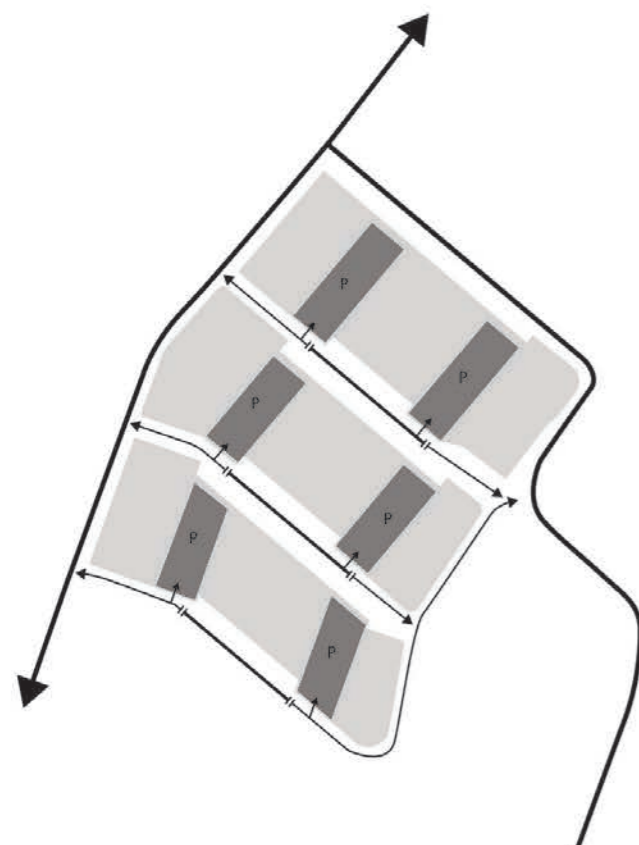
Analyse en ontwerp principe



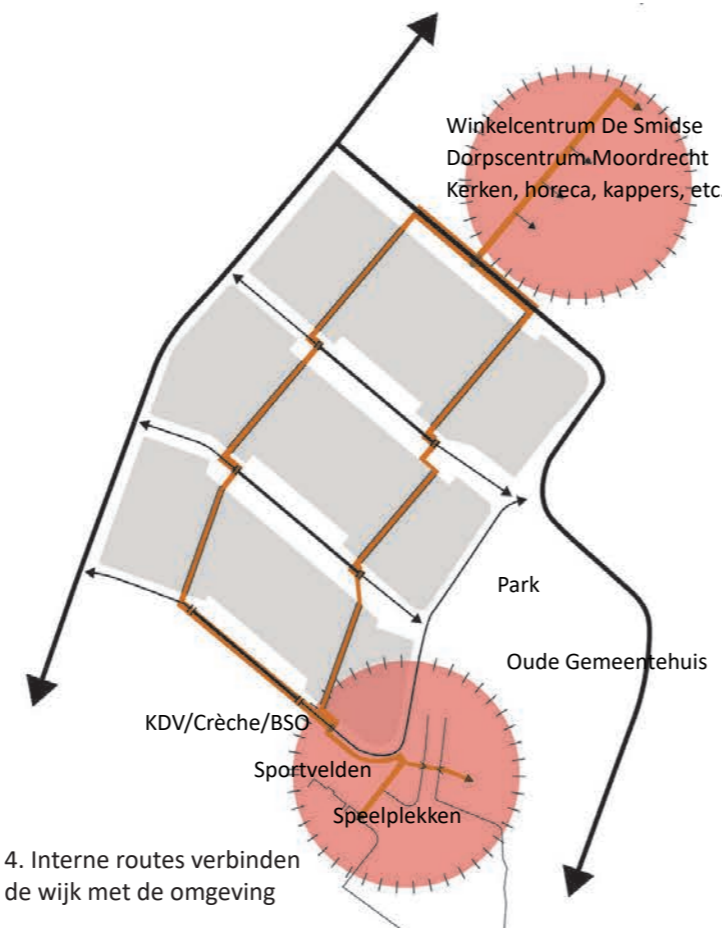
1. Er is een eenduidig ontsluitingssysteem met dezelfde inrichting en overall tweerichtingsverkeer



2. De straten hebben met bomen en lage begroeiing een groen karakter



3. Het grootste deel van de parkeerbehoefte wordt in parkeerhoven tussen de bebouwing gerealiseerd



4. Interne routes verbinden de wijk met de omgeving

In het nieuwe stedenbouwkundig plan voor het 50er jaren gebied worden een aantal ruimtelijke ingrepen gedaan waardoor het gebied een kwaliteitsimpuls krijgt.

1. Er komt een helder ontsluitingssysteem

Alle wegen in het gebied worden zo veel mogelijk tweerichtingsverkeer. Daarmee wordt het verkeer gespreid en kunnen auto's vanuit verschillende kanten de wijk in, om efficiënt in de parkeerhoven en langs de straat te parkeren. De kruispunten worden verhoogd aangelegd.

2. Het straatbeeld wordt verbeterd

In de stedenbouwkundige verkaveling is het grootste deel van de benodigde parkeerplaatsen uit de woonstraten gehaald en in parkeerhofjes georganiseerd. De woonstraten worden duurzaam ingericht. In de straten komt meer ruimte voor groen met bomen en voetpaden.

3. Parkeren vooral in hoven

De toegangen naar de parkeerhoven zijn heldere vormgegeven. Per straat zijn er twee parkeerhoven die van twee kanten bereikbaar

zijn. Elk hofje heeft een enkele inrit. Vanuit de Schielandstraat, de Graaf Willemstraat of de Oost Waalstraat zijn twee hoven in te rijden. Omdat het geen doorlopende parkeerhofjes zijn, is er geen sprake sluijverkeer of onveilige situaties. Men rijdt hier alleen om te parkeren.

4. Uitgebreid voetgangersgebied

In het nieuwe plan worden interne routes gerealiseerd die de drie buurten verbinden, met de directe omgeving, de voorzieningen in het centrum en bij de Beatrixstraat.

De nieuwe langzaamverkeerroutes zijn breed genoeg voor voetgangers, fietsers, rolstoelen en kinderwagens. Langs de route komen bij de kruisingen met de woonstraten, groenvoorzieningen. Er is een speelplek aan de Schielandstraat en er zijn verschillende speelgelegenheden langs de routes.

III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN Verkaveling



Het belangrijkste uitgangspunt voor de nieuwe wijk is, is dat het een groene, duurzaam ingerichte wijk is, waarbij het gezond buiten zijn gestimuleerd wordt. Een groene omgeving met water en groen in de wijk zelf maken dat mogelijk. Routes gekoppeld aan groen en speelplekken maken het gebruik van de fiets en wandelen, als gezond alternatief voor de auto, aantrekkelijk in de wijk. De intimiteit van de buurten versterkt het buurtleven, zoals oorspronkelijk bedoeld (buiten in de zon, aan de straat, zien en gezien worden, praatje maken). De woningen bevinden zich in een groene woonstraat, waarbij de woningen op de straat georiënteerd zijn en er een directe relatie mee hebben, door een kleine voortuin, danwel een Delftse stoep.

In het plan komen drie, qua grootte en schaal min of meer vergelijkbare, woonbuurten. De aanwezige woningen in het gebied, vooral aan de randen, zijn in de verkaveling meegenomen en voegen zich op een logische wijze in het plan. De meeste woningen in het gebied zijn grondgebonden met twee lagen en een schuine kaplaag, Op stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoorde plekken,

aan de randen van de wijk, komen appartementengebouwen met vier en vijf lagen: aan de kant van De Smidse en langs de Koningin Julianastraat. In de uiterste zuidhoek van de wijk is ruimte voor een appartementengebouw met een deel van zeven lagen. Deze prachtige plek aan De Waal en langs de tuin van het oude gemeentehuis vraagt, vanwege de groene en waterrijke inrichting met activiteiten zoals wandelen, spelen en schaatsen, om een stedenbouwkundig accent. Een hogere bouw is hier, met de grote open ruimte eromheen en de oriëntatie naar De Waal en de dijk, goed in te passen.

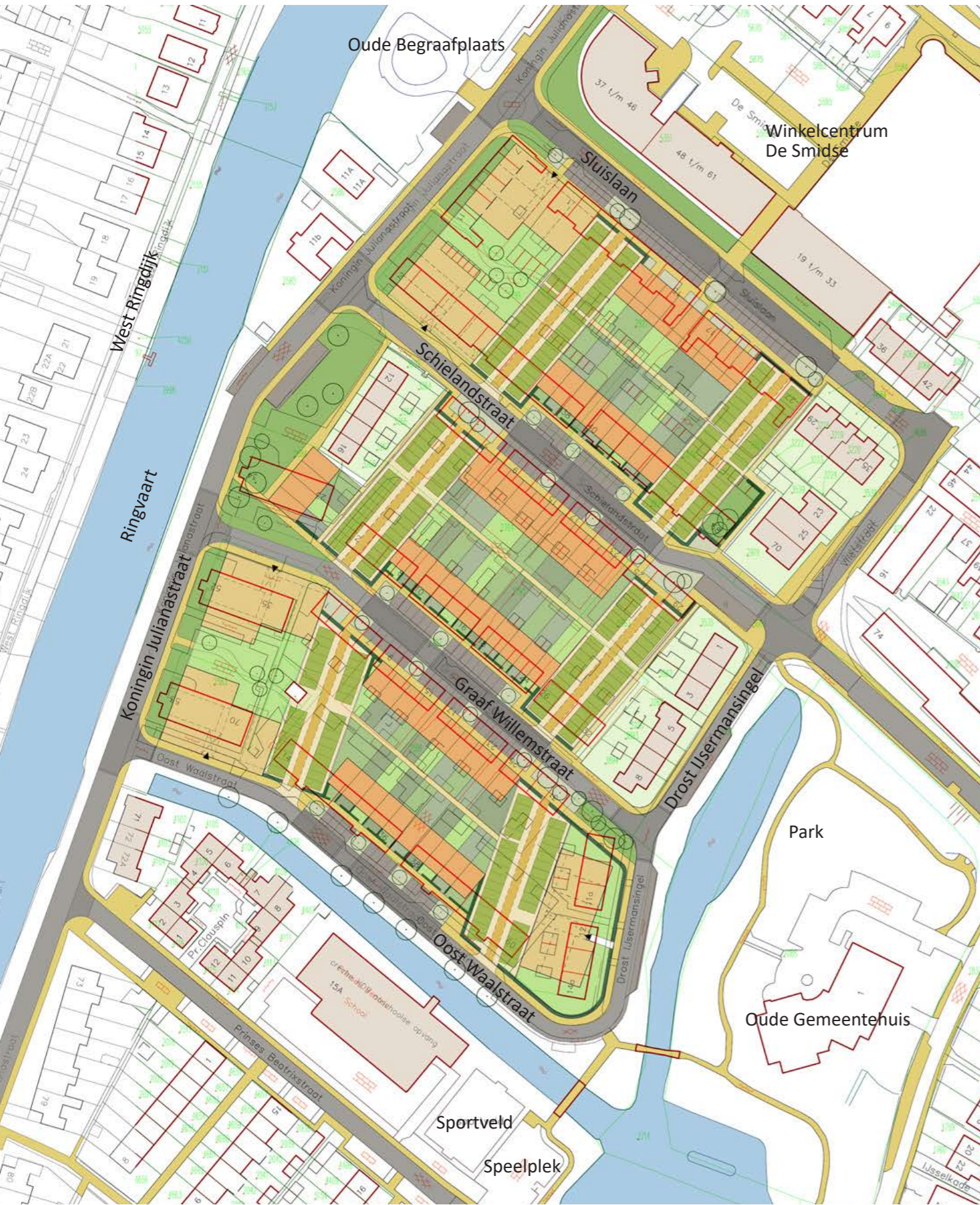
Door het parkeren te clusteren in groene hoven tussen de bebouwing, ontstaat de mogelijkheid (en vanuit de bewoners de wens) om woonstraten en doorgaande routes groener en duurzamer in te richten en tegelijkertijd de omringende gebieden goed bereikbaar te maken vanuit en door de wijk.

Herkenbaarheid van de bebouwing is een ander belangrijk aspect. Een schuine (zadel) kap is een verbindend thema voor het dorpse karakter bij de plek en bij de bewoners.



III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN Oud en nieuw

De nieuwe wijk behoudt hetzelfde stratenpatroon. De straten volgen de landschappelijke slo-
tenstructuur tussen de Hollandsche IJssel en de Ringvaart. In de nieuwe wijk wordt de kwaliteit
verbeterd door meer ruimte tussen de bebouwing onderling, de bouw van moderne woningen en
het realiseren van een duurzame, groen ingerichte buitenruimte. Ook zijn routes naar de groene,
waterrijke omgeving en naar de voorzieningen aangelegd.



Huidige situatie

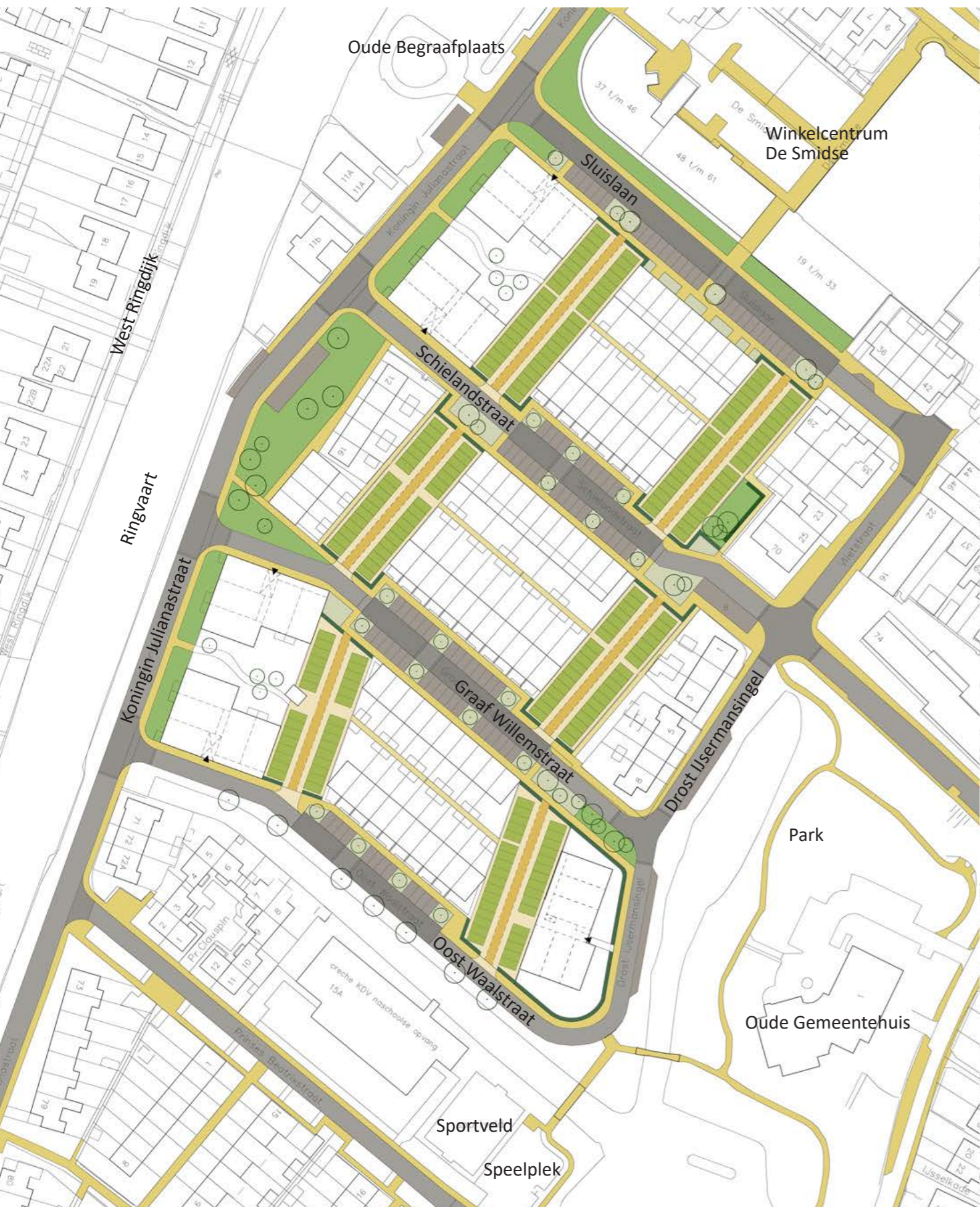


Nieuwe situatie





Huidige situatie en impressie van de nieuwe situatie met in rood de nieuwe bebouwing



22 Openbaar gebied in de nieuwe situatie

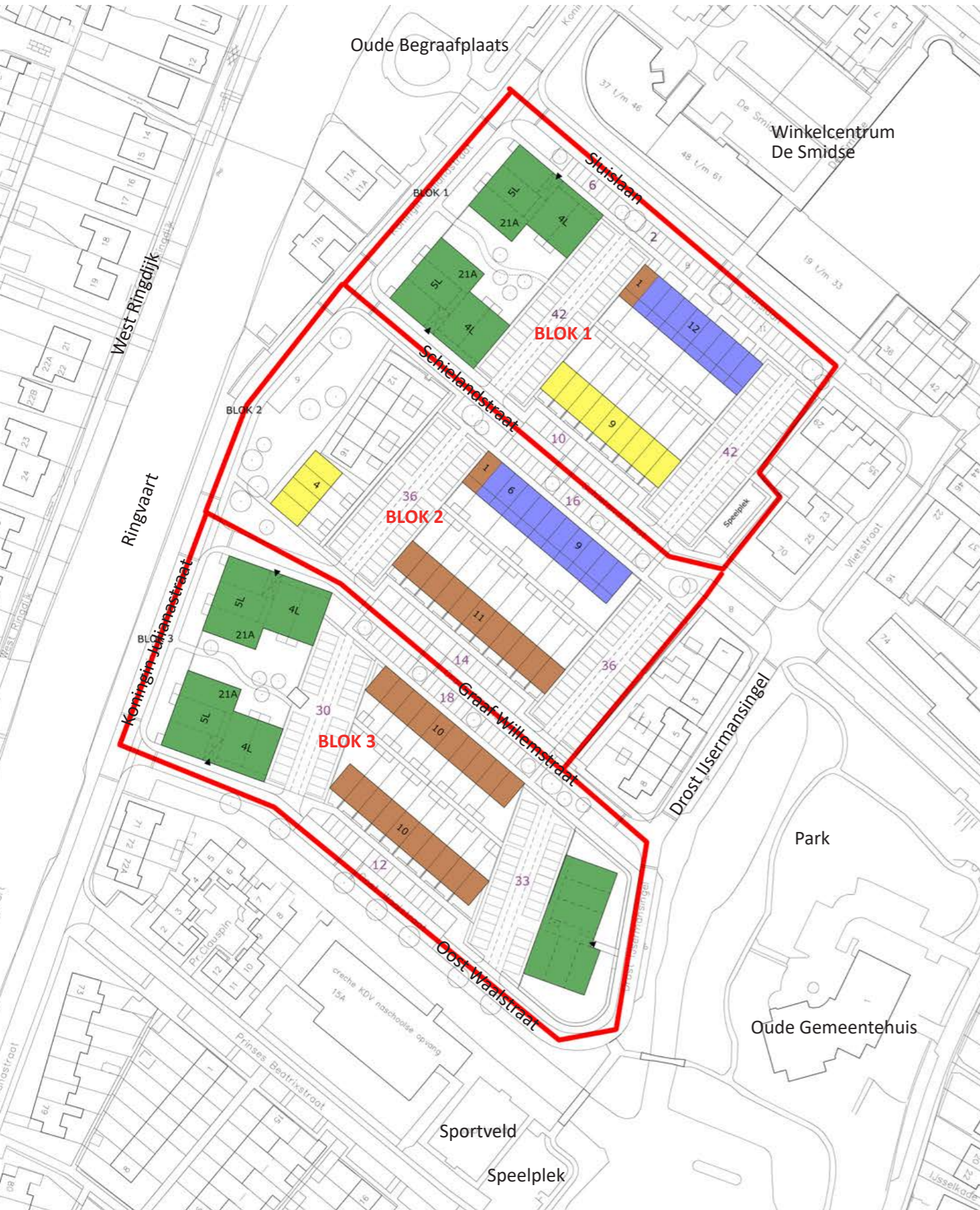


Uitgeefbaar gebied in de nieuwe situatie



III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Woonprogramma



In het plan komen 184 woningen, waarvan 73 grondgebonden woningen en 111 appartementen.

Van de 73 grondgebonden rijwoningen zijn er 33 rijwoningen van 5,10 meter breed x 9 meter diep, 13 rijwoningen van 4,80 meter breed x 10 meter diep en 27 benedenbovenwoningen (bebos) met een beukmaat van 4,80 meter.

Van de 111 appartementen zijn er 15 seniorenappartementen op de begane grond gesitueerd met een eigen buitenruimte en 96 appartementen op de verdiepingen. De appartementen hebben een streefmaat breedte van 7,20 meter.

Er zijn 4 appartementengebouwen met 21 appartementen langs de Koningin Julianastraat en 1 appartementengebouw met 27 appartementen op de hoek van de Drost IJsermansingel en de Oost Waalstraat.

Blok 1		
	appartementen	36 st
	seniorenappartementen	6 st
	rijwoningen 4,80 x 10 m	9 st
	rijwoningen 5,10 x 9 m	1 st
	bebos 4,80 x 10 m	12 st
totaal		64 st

Blok 2		
	appartementen	0 st
	seniorenappartementen	0 st
	rijwoningen 4,80 x 10 m	4 st
	rijwoningen 5,10 x 9 m	12 st
	bebos 4,80 x 10 m	15 st
totaal		31 st

Blok 3		
	appartementen	60 st
	seniorenappartementen	9 st
	rijwoningen 4,80 x 10 m	0 st
	rijwoningen 5,10 x 9 m	20 st
	bebos 4,80 x 10 m	0 st
totaal		89 st

Totaal	184 st
---------------	---------------



III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Verkeerontsluiting en parkeren



In het plan worden parkeerplaatsen gerealiseerd in parkeerhoven, tussen de bebouwing. Elk van de drie buurten heeft twee hofjes die ontsloten worden vanuit de woonstraten. In de woonstraten wordt het parkeren afgewisseld met groen en bomen. Vanuit de woningen is er zicht op de geparkeerde auto's in de woonstraat. De loopafstand tussen de parkeerplaatsen en de woningen is maximaal 100 meter. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is afgestemd met de gemeente Zuidplas. Daarbij is specifiek gekeken naar de situatie in de huidige wijk. Passend bij de huidige tijd, komen er in het nieuwe plan veel meer parkeerplaatsen. Voor de grondgebonden woningen en de appartementen is een norm van 1,6 parkeerplaats per woning vastgesteld. Dit is inclusief een bezoekersnorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Bij het realiseren van de 184 nieuwe woningen betekent dit, dat er 295 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Met 297 nieuwe parkeerplaatsen in het plan, is sprake van een sluitende parkeerbalans. Bovendien blijven bestaande parkeerplaatsen langs de Julianastraat, Schielandstraat en Drost IJsermansingel behouden. In de Sluislaan zijn bestaande parkeerplaatsen naar de andere zijde van de weg geplaatst.

FASE 1 / Blok 1

ppl. in de twee hoven	84 st
ppl. op straat:	
- in Sluislaan (tbv nieuwe woningen)	8 st
- in Schielandstraat	10 st
<hr/>	
totaal	102 st

FASE 2 / Blok 2

ppl. in de twee hoven	72 st
ppl. op straat:	
- in de Schielandstraat	16 st
- in Graaf Willemstraat	14 st
<hr/>	
totaal	102 st

FASE 3 / Blok 3

ppl. in de twee hoven	63 st
ppl. op straat:	
- in Graaf Willemstraat	18 st
- in Oost Waalstraat	12 st
<hr/>	
totaal	93 st

<hr/>	
totaal	297 st
<small>(de ruimte van de 2 extra parkeerplaatsen kan ingeruild worden voor vuilcontainers)</small>	



III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Principe profielen



In het nieuwe plan is veel ruimte in het openbare gebied. De profielen zijn breed en eenduidig ingericht. In tegenstelling tot de huidige wijk krijgen de woonstraten - Sluislaan, Schielandstraat, Graaf Willemstraat, Oost Waalstraat - vergelijkbare breedtes en inrichtingen.

In het inrichtingsplan voor de openbare ruimte worden de doorsneden in detail uitgewerkt. Daarbij wordt de exacte maatvoering aangegeven en worden de kleuren, soorten materialen, legverbanden en groenvoorzieningen (inclusief soorten, hoeveelheden) gedetailleerd beschreven.



Profiel A

III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

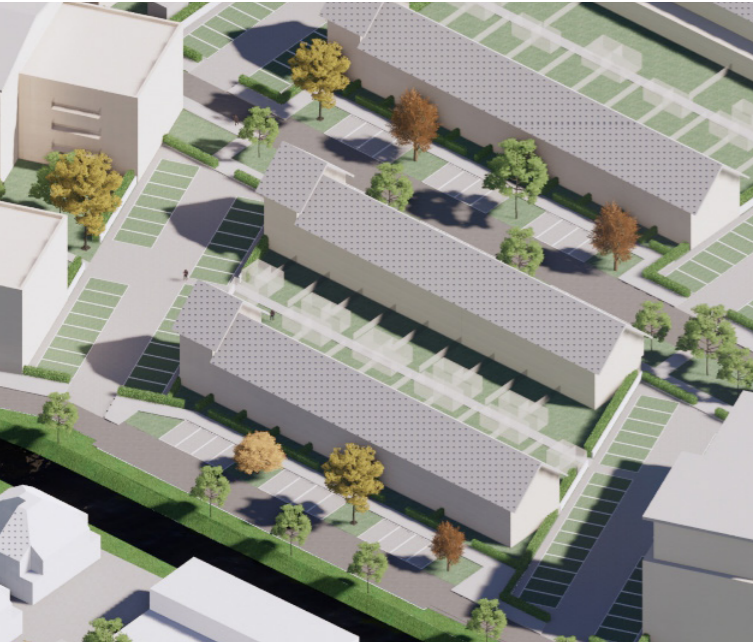
Vogelvlucht impressie

Dit beeld toont een vogelvlucht impressie van de nieuwe wijk, met schuine daken voor de appartementen aan de Koninging Julianastraat.

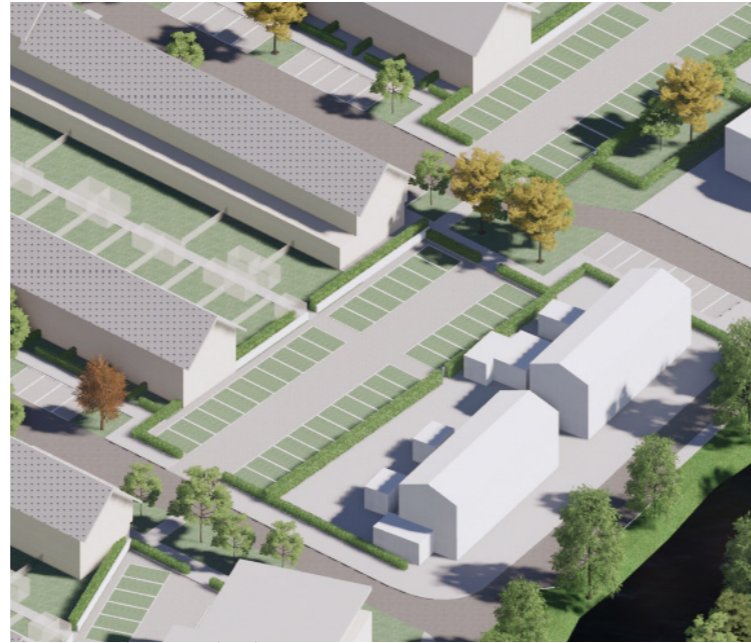


VI. BEELDKWALITEIT

Algemene sfeer bebouwing



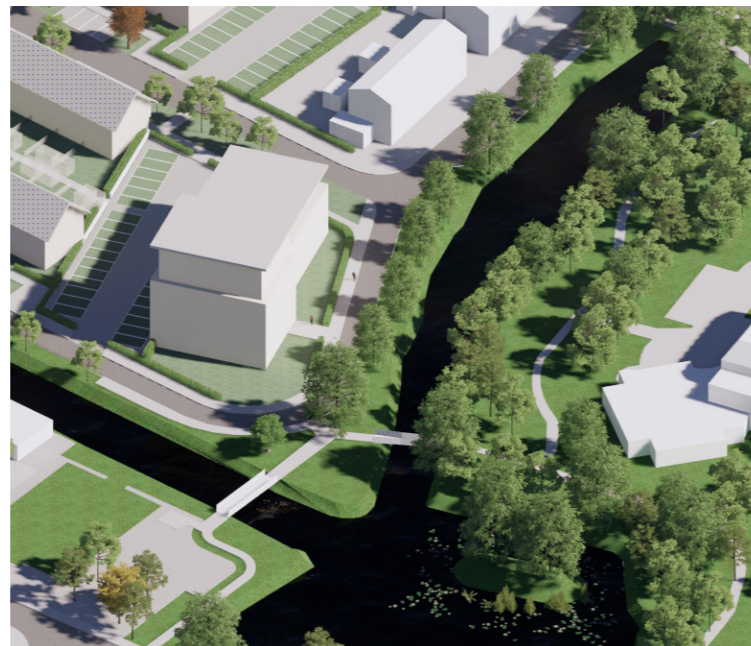
Impressie woonstraat



Impressie binnengebieden



Impressie appartementen ringvaartzijde



Impressie appartementen Drost IJsermansingel

De beelden op de volgende pagina's geven een impressie van de architectuur en de vormgeving van de bebouwing, binnen de groene, dorpse context van de nieuwe wijk.

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is de samenhang tussen de inrichting van de buitenruimte en de architectuur van de bebouwing. De positie van een gebouw in het stedenbouwkundige plan en de landschappelijke context waarin het staat, is daarbij van belang. En ook de positie ten opzichte van de bebouwing in de omliggende wijken.

Het totale beeld van de architectuur en de inrichting van de buitenruimte bepalen uiteindelijk de gewenste sfeer en het dorpse karakter. Vormgeving van de buitenruimte en de bebouwing gaan hand in hand. Daarom worden randvoorwaarden en beschrijvingen voor de architectuur van de bebouwing, voor de buitenruimte en voor de overgangen naar de buitenruimte gegeven.

Per woningtype volgen richtlijnen waaraan ontwikkelaars, architecten en bouwers zich

moeten houden bij het maken van ontwerpen en het uitvoeren ervan.

Voor de inrichting van de buitenruimte worden voorstellen gedaan die verder in het inrichtingsplan worden uitgewerkt.

Om een dorpse sfeer en een groene, samenhangende woonomgeving te realiseren, zijn onderstaande aspecten het uitgangspunt:

- Een groen straatbeeld, met oriëntatie van woningen en appartementen op de straat.
- Licht, lucht en ruimte tussen de woningen, en ontwerpen met kappen.
- Een verzorgde overgang tussen openbaar en privégebied, waarbij erfafscheidingen duurzaam worden meeontworpen.
- Eenheid in materiaal, kleur en vorm, verwijzend naar de bestaande bebouwing, de directe omgeving en passend in de landschappelijke context.

Deze aspecten worden verduidelijkt bij de ontwerpthemata en specifiek bij de verschillende woningtypen.

VI. BEELDKWALITEIT

Algemene sfeer bebouwing



Dorpse bebouwing met twee lagen plus een kaplaag, met een nokrichting parallel aan de straat, natuurlijke materialen en kleuren



De appartementen krijgen grote balkons en waar mogelijk een dak als pet over het bouwvolume (Moordrecht - Stevenstraat)



Architectuur met een moderne uitstraling en variatie binnen het kleuren en materialenpalet



Kleuren en materialen van de nieuwe bebouwing sluiten aan bij die van de woningen in de omgeving en het gebied zelf: bakstenen in licht bruine/rode tinten en accenten in witte en crème kleuren (Moordrecht - Kerklaan)

Om de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing te realiseren geldt het volgende:

- Om samenhang en herkenbaarheid te creëren worden de grondgebonden woningen en de appartementen binnen hetzelfde kleuren- en materialenpalet gerealiseerd.
- Bebouwing en de rijen mogen visueel niet te lang en eentonig worden.
- Om een informeel, dorps karakter te creëren, moeten gevels niet te lang ogen. Verticaliteit en kleine verspringen in de voorgevel zijn gewenst.
- Als er geen voortuin is, hebben de woningen een Delftse stoep, met een terugliggende voorgevel.
- De verschillende woningen kunnen herkenbaar worden door verticale elementen in de gevel. Die kunnen in een ander materiaal of bijzonder metselverband worden uitgewerkt. Maximaal 2 of 3 verschillen zijn daarbij het uitgangspunt.
- Elk bouwvolume (zowel rijwoningen als appartementengebouwen) wordt "samengepakt" onder een kap.

- Dakoverstekken worden toegepast, waarbij de dakgoot voorbij de gevels steekt.
- Een (deels) lage kap, met een goot op maximaal 3 meter van de straat is toegestaan, mits dit past binnen het totale ontwerp.

Er wordt in het beeldkwaliteitplan geen architectuurstijl voorgeschreven of uitgesloten.

- De details in de architectuur zijn eigentijds en verfijnd, maar daar hoeft niet de nadruk op te liggen.
- Metseldetails en bijzondere verbanden uit de architectuur van de huidige wijk kunnen ter inspiratie dienen.
- Erfafscheidingen worden met de architectuur van de woningen meeontworpen.

VI. BEELDKWALITEIT

Materiaal en kleurgebruik



Materialen en kleuren in het plan zijn afgestemd op de directe omgeving (Sluislaan - Moordrecht)



Materialen en kleuren voor accenten zijn geïnspireerd door het historische dorp: lichte baksteen, witte/crème omlijsting (Kerklaan - Moordrecht)



Hoewel metselwerk en steenachtige materialen primair zijn, is het gebruik van verduurzaamd houten panelen als secundair materiaal toegestaan (Kerckebosch - Zeist)



Een mogelijke gevelverdeling kan bestaan uit een combinatie van een aantal woningen van lichte baksteentinten en anderen van donkere baksteentinten (Vogelenzang - Rhenen)

Materiaal

- De toe te passen materialen zijn primair steenachtig, zoals metselwerk, keramiek en leien en secundair eventueel van hout.
- De daken zijn van steenachtig, keramisch materiaal en eventueel met zinken delen.
- De toegepaste gevelstenen en andere steenachtige materialen hebben een moderne uitstraling.
- Grote vlakken harde materialen, zoals kunststof en metaal, passen niet op deze plek en zijn niet toegestaan.
- Kunststof kozijnen zijn toegestaan bij de juiste dimensies, detaillering, vormgeving en duurzaamheidsprestaties.

Kleur

- Het kleurenpalet sluit aan bij de sfeer en uitstraling van het huidige gebied en het karakter van de omgeving.
- Het palet is roodbruin, beige/crème, met eventueel lichte, witte, crème, of licht grijze accenten.
- De kappen zijn grijs tot antraciet. Dat past bij het kleurenpalet van de gevels en maakt inpassing van PV-cellen goed mogelijk. De woningen in de directe omgeving hebben ook antracieten pannen.
- Kozijnen, dakranden, overstekken, details in neutrale kleuren, zoals wit of grijs.

Het kleuren- en materialenpalet geldt zowel voor de grondgebonden woningen, als voor de appartementen. Bij de appartementengebouwen is vanwege de ligging aan de randen van het plan, met veel groen en water, de lichtere kant van het palet uitgangspunt. Ook zijn hier lichtere materialen, zoals bijvoorbeeld meer glas en hout, passend.

Sommige aspecten passen *niet* in het beoogde beeld zoals:

- felle kleuren of heftige contrasten;
- ronde gevels / wanden e.d.;
- blinde gevels aan de openbare weg.



Kleurenpalet: bruin / rood tot beige / crème / licht grijs

VI. BEELDKWALITEIT

Kapvormen en nokrichtingen



Kappenreferentie voor een dorpse sfeer met een combinatie van overstekken en verschillende helling (Stevenstraat - Moordrecht)



De kopwoning aan de kant van de appartementen mag in hoogte geaccentueerd worden. De nokrichting is daarbij evenwijdig aan de straat



Grote dakoverstek met dunne dakranden (Vogelenzang - Rhenen)



Een verhoogde verdieping of dakkapel door de kap, is toegestaan

De grondgebonden woningen krijgen schuine kappen. Ook voor de appartementen wordt dit mogelijk gemaakt.

- Elke bouwmassa krijgt een dak als pet.
- Individuele woningen zijn herkenbaar door verticale elementen in de voorgevel.
- De nokrichting is evenwijdig aan de straat.
- Als overgang naar de appartementen mag de kopwoning bij de rijen en bebos max. 2 meter hoger zijn, met dezelfde nokrichting.
- De hellingshoek van de kappen bij de grondgebonden woningen varieert tussen de 35 en 65 graden. Bij de appartementen is in het geval van een schuine kap een flauwe helling toegestaan.
- De kappen hebben dunne dakranden met een verfijnde detaillering.
- Indien dakkapellen in het ontwerp komen, worden die integraal meeontworpen.
- De dakpannen zijn van steenachtig, keramisch materiaal, in de kleur grijs/antraciet, eventueel gecombineerd met zink.
- PV-cellen zijn in het dakontwerp opgenomen en vlak aangebracht. Installaties zijn als schoorstenen in het bouwvolume opgenomen, of vlak op het dak aangebracht.



Dakkapellen integraal meeontworpen met de kap



PV cellen worden geïntegreerd in het kapontwerp



Buitenunits geïntegreerd in het bouwvolume

VI. BEELDKWALITEIT

Kapvormen en nokrichtingen

De hoofdnokrichtingen zijn vastgelegd. Deze zijn aangegeven op de tekening hiernaast.



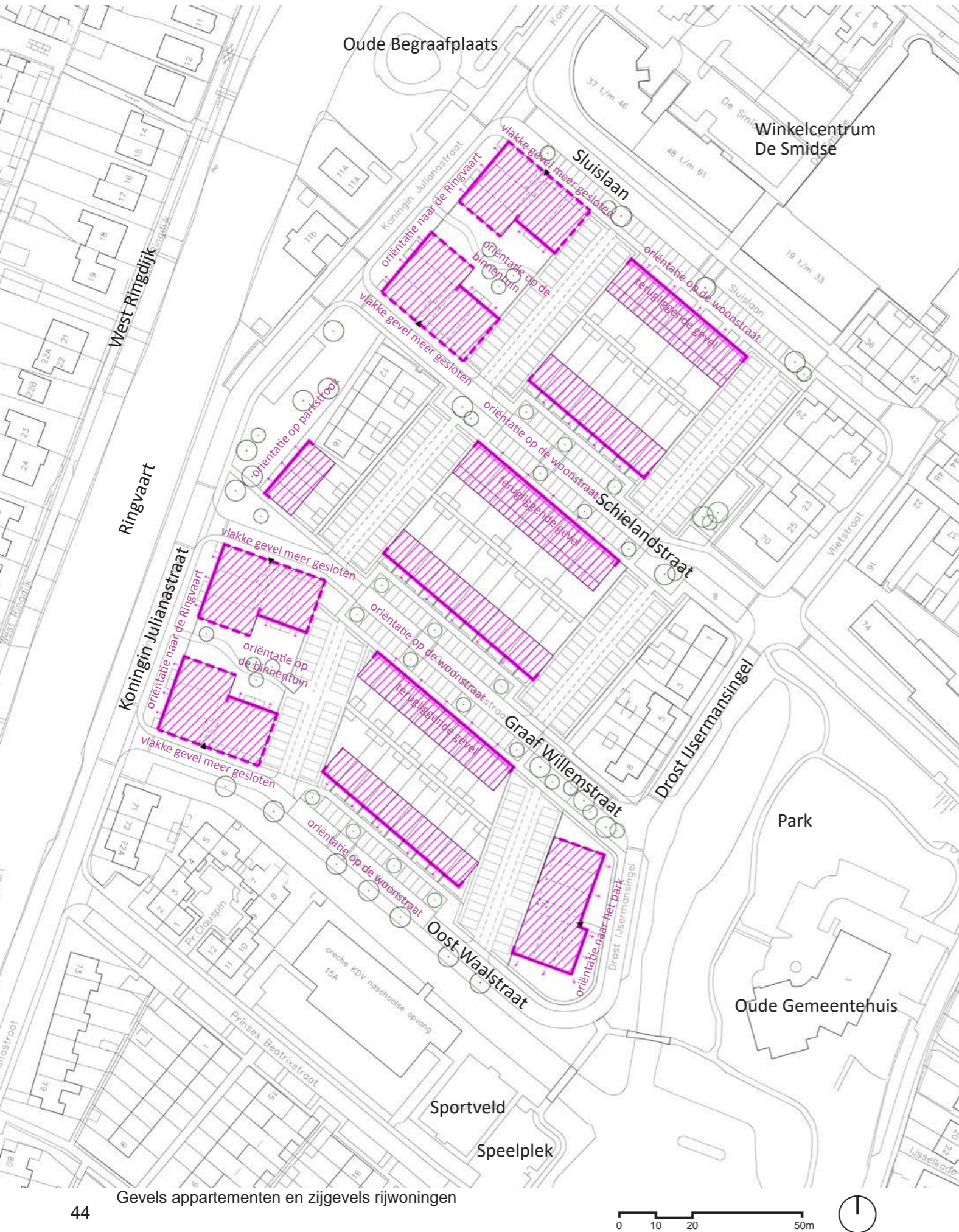
Plekken waar de hoofdnokrichting van de kappen vastligt

(suggestie schuine kappen appartementen met gestippelde lijnen aangegeven)



VI. BEELDKWALITEIT

Woningoriëntatie, kop- en zijgevels



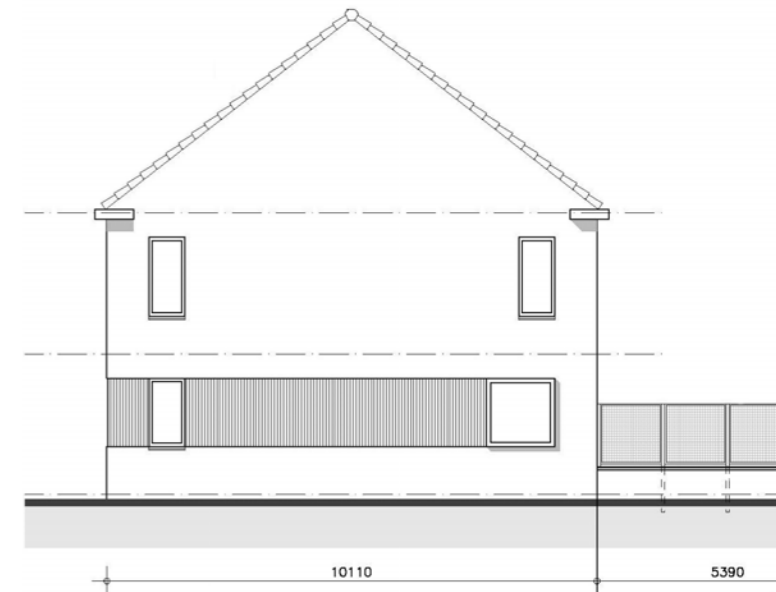
In een dorpse woonwijk, waar het buurtkarakter belangrijk is, wordt "aan de straat" gewoond. De oriëntatie van de woningen is daarom vastgelegd. De grondgebonden woningen richten zich met de voorkant naar de woonstraat. De oriëntatie van de appartementen aan de Julianastraat is nadrukkelijk naar de Ringvaart gericht en naar de binnentuinen. Aan de kant van de woonstraten zijn daar de gevels vlak en meer gesloten. Er zijn ook geen balkons, wel een galerij.

De kopgevels aan de doorgaande routes en de parkeerhoven mogen niet blind zijn. De kopgevel wordt meeontworpen en er komen raamopeningen op de begane grond en waar mogelijk op de verdiepingen. Naast het esthetische aspect van meeontworpen kopgevels is er een sociaal aspect. Zicht tussen woning en openbare ruimte is van belang voor informeel toezicht en betrokkenheid bij de omgeving. Bij voorkeur is er achter het raam op de begane grond een woonkamer of keuken.

Omdat het zicht bij voorkeur niet wordt weggenomen, worden de erfafscheidingen meeontworpen met de kopgevel. In kleur en materiaal is sprake van een eenheid.



Passende vormgeving in kleur en materiaal van de kopgevels

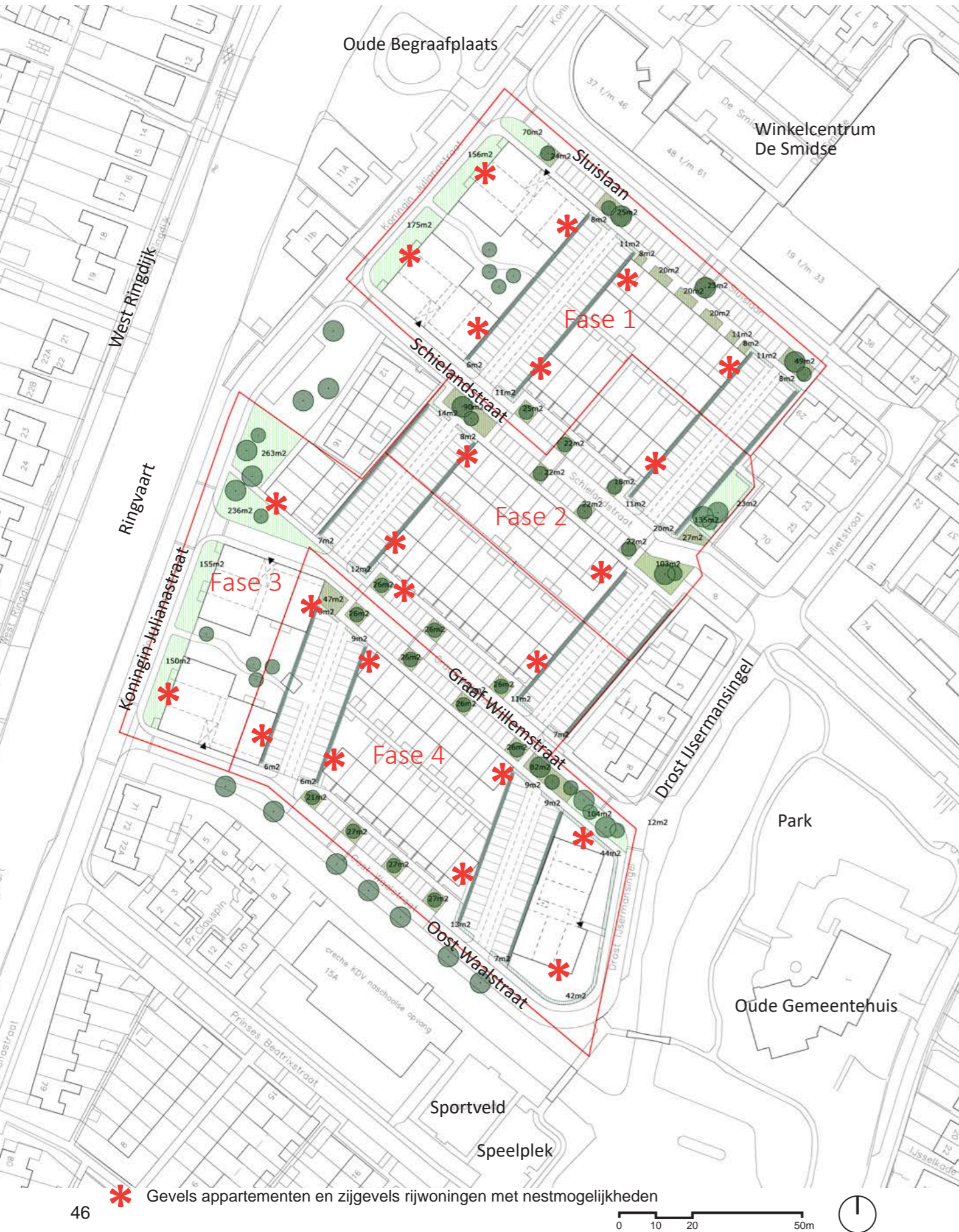


- oriëntatie op de straat ervoor
- terugliggende gevel of geveltuin
- gevel zonder uitstekende delen
- kopgevels met ramen/openingen



VI. BEELDKWALITEIT

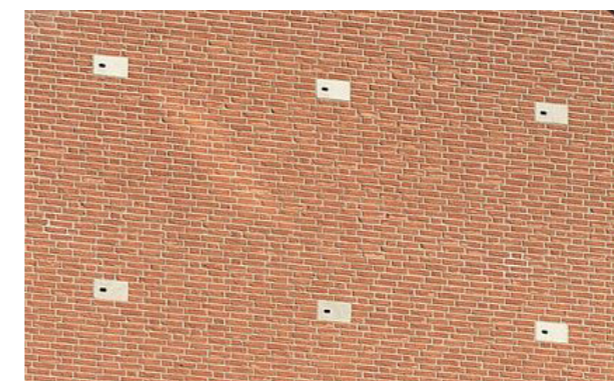
Woningoriëntatie, kop- en zijgevels



In het ontwerp van woningen en bergingen zijn voorzieningen te treffen om de biodiversiteit te bevorderen, zoals dakpannen voor vogels en vleermuizen en gevelstenen waarin nestmogelijkheden zijn. Vooral de koppen en zijgevels van de rijwoningen en appartementen bieden mogelijkheden in de gevel en onder het dakoverstekken. Hiernaast zijn enkele voorbeelden voor nestgelegenheden voor huismus, vleermuis en gierzwaluw.



Huisumus nestlocaties in de gevel opgenomen



Openingen voor gierzwaluwen



Combinatie van vleermuisverblijven en huismus nestlocaties



Vleermuisverblijven opgenomen in de gevel



VI. BEELDKWALITEIT

Rijwoningen



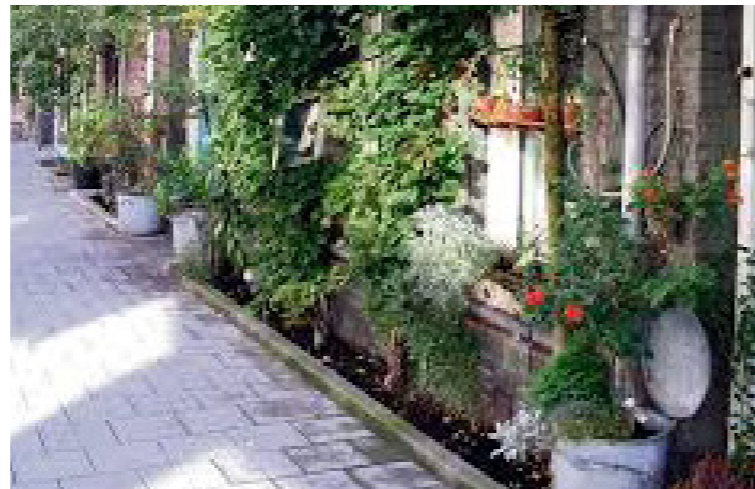
Metselwerk en steenachtige materialen zijn primair; hout als secundair materiaal is toegestaan



De kopwoning kan aan de Julianastraatzijde maximaal 2 m hoger zijn



De woningen die direct aan de stoep staan en geen voortuin hebben, worden uitgevoerd met een deels terugliggend gevelvlak



... of geveltuint



De schuine kap steekt voorbij de kopgevel met een overstek



Strak vormgegeven windveer als dakoverstek bij de kopgevel

Rooilijn / lengte

Binnen de dorpse kleinschaligheid zijn lange eentonige rijen niet gewenst. De verdeling van de rijen zoals in de plantekening aangegeven is passend. Verticale elementen of stroken in de gevel kunnen ook helpen om de lengte visueel op te delen. Mogelijkheden daarbij zijn verticale delen een ander materiaal te geven, of een ander metselverband, te werken met penanten, of door delen in de gevel minimaal ten opzichte van elkaar te laten verspringen. De woning op de kop aan de kant van de appartementen aan de Julianastraat mag max. 2 lagen hoger zijn.

Variatie

In het ontwerp van de rijen moet gevarieerd worden met kopgeveluitwerkingen. Voor de kopwoningen geldt het principe van wonen aan de straat. In de kappen aan de openbare routes en langs de parkeerhoven worden ramen aangebracht. Binnen het palet kunnen genuanceerde kleurverschillen in een rij worden toegepast en accenten een lichtere kleur krijgen. Ook kan er tussen de rijen onderling enige variatie worden aangebracht. Maar steeds met samenhang binnen het geheel.

De kopwoning van een rij mag verbijzonderd worden met een hogere kap of verdieping. In deze woning mogen meer open delen, zoals ramen of andere verticale geveldelen.

Kappen

De rijwoningen krijgen een schuine kap met zadeldak. De goot ligt niet hoger dan de bovenkant van de tweede laag. Een lage goot aan de bovenkant van de eerste laag aan de straatzijde is toegestaan als dit past in het totale ontwerp.

In de kappentekening is aangegeven dat de hoofdnokrichting van de rijwoningen parallel ligt aan de weg ervoor. De kap loopt met de goot of een overstek voorbij de gevels. Daardoor komt de kap ook voorbij de kopgevel, bijvoorbeeld met een (strak vormgegeven) windweer.

Overgang naar de openbare ruimte

Rijwoningen met een voortuin hebben een haag. Rijwoningen die direct aan de stoep staan kunnen een terugliggend geveldeel hebben met een diepere neggemaat. Dit deel mag begroeid zijn als geveltuint.

VI. BEELDKWALITEIT

Benedenbovenwoningen (bebos)



De benedenbovenwoningen hebben een schuine kap met een overstek. De entrees naar de benedenwoningen en de naar bovenwoningen liggen naast elkaar aan de straat



De benedenwoningen hebben aan de achterkant van de woning een tuin op de begane grond en de bovenwoningen hebben een balkon aan de achterzijde

Rooilijn / lengte

Het gebied zal langere rijen met woningen bevatten. De gevel moet daarbij visueel opgedeeld worden. Verticale elementen of stroken in de gevel kunnen daarbij helpen. Dat kan met een ander materiaal of ander metselwerkverband, of een penant, of een andere kleurnuance. Ook kunnen geveldelen minimaal verspringen ten opzichte van de hoofd-rooilijn (ca. 20/50cm). Op de kop van de rijen met benedenbovenwoningen, is aan de kant van de appartementen aan de Julianastraat een rijwoning. Deze woning mag een meer bijzondere vormgeving krijgen met meer glas en verticale delen in de kopgevel. Bovendien mag deze woning max. 2 meter hoger zijn.

Variatie

In de kopwoningen langs de openbare routes en de parkeerhoven worden ramen aangebracht, waardoor er geen blinde gevels zijn. Binnen het palet kunnen genuanceerde kleuren verschillen in een rij worden toegepast en kunnen accenten een lichtere kleur krijgen. Zowel in de voorgevels als de kopgevels is een verticale verdeling herkenbaar. Dat kan door te nuanceren in kleur en materiaal, binnen het kleuren- en materialenpalet.

Kappen

De bebos krijgen net als de rijwoningen een schuine kap met een zadeldak. Hiervoor geldt dat de goot niet hoger ligt dan de bovenkant van de tweede laag. Een lage kap aan de straatzijde is toegestaan, mits dit past in het beeld van het ontwerp van de rij. De hoofdnokrichting van de bebos is parallel aan de weg ervoor. De kap steekt voorbij de gevels en heeft een overstek/windveer voorbij de kopgevel.

Overgang naar de openbare ruimte

De vormgeving van de gevel van de bebos die direct aan de stoep staan reageert hierop door de plint van de woning mee te ontwerpen. Dat kan met een Delftse stoep, of door geveldelen minimaal terug te leggen ten opzichte van de hoofd-rooilijn (ca. 20/50cm), met als bedoeling dat hier een geveltuin komt. Aan de Sluislaan hebben de bebos een openbaar stukje groen langs de gevel. Dat groen wordt afgestemd met de plek van de woningentrees en een mogelijke geveltuin. Zijtuinen grenzend aan de openbare weg worden meeontworpen met de woning. Kleur en materiaal van de woning komen terug in de erfafscheiding. Achtertuinen krijgen een hekwerk, in samenhang met bergingen ontworpen.

VI. BEELDKWALITEIT

Appartementen



Uitgangspunt is een schuine kap met ruim overstek



De balkons bij de appartementengebouwen kunnen zowel binnen als buiten de hoofdruimte liggen



De appartementengebouwen mogen op de bovenste laag een setback hebben met een schuine kap



Een kap als pet kan ook plat zijn met een overstek met daar balkons



De achterkant van het appartementengebouw aan de parkeerhofjes heeft een vlakke gevel en bevat ramen en eventueel Franse balkon



Een privé terras of balkon aan de binnentuinen past bij de dorps sfeer

De appartementengebouwen bevinden zich aan de Julianastraat en de Drost IJsermanstraat. Vele hebben een prachtig uitzicht over het park en de Ringvaart en zijn in vormgeving en architectuur familie van elkaar. De appartementen bevinden zich dicht bij de voorzieningen in De Smidse en de voorzieningen bij de Beatrixstraat. De appartementen op de verdiepingen zijn bereikbaar met een trap en een lift. Alle appartementen hebben een balkon of buitenruimte. De bergingen zijn inpandig.

Voor de appartementengebouwen aan de Julianastraat gelden de volgende punten:

- De appartementengebouwen vormen het gezicht van de wijk.
- Het algemene kleuren- en materialenpalet geldt voor de appartementen. Vanwege de ligging aan de randen van de wijk, is (binnen het pallet) een lichtere kleur en materiaalstelling passend.
- De appartementengebouwen hebben een trapsgewijze hoogteopbouw, met een lager deel aan de zijde van de grondgebonden woningen.

- De gevels aan de parkeerhofjes zijn vlak en bevatten ramen en/of Franse balkons. Aan de woonstraten is een galerij.
- Er is een verticale gevelopbouw zichtbaar.
- De appartementengebouwen hebben een dak als pet over het bouwvolume. De pet kan vorm krijgen als schuin dak met een flauwe helling, of een plat dak met overstek.
- Bij een schuine kap is de nok haaks op de Julianastraat.
- De setback van een hogere verdieping wordt bij voorkeur uitgevoerd in een lichter materiaal en lichtere kleur dan de bebouwing op de lagen eronder.
- De lagere delen van de appartementengebouwen zijn plat, waardoor het hoge deel meer zelfstandig wordt.
- De balkons aan de Julianastraat mogen aan de gevel, of achter de hoofdgevel.
- Buitenruimtes op de begane grond worden als onderdeel van het gebouw vormgegeven, door een (ommuurd) terras of een opgetild, of verdiept gelegen, balkon.
- De overgang naar de parkeerhoven wordt gevormd door een muur en een haag.

VI. BEELDKWALITEIT

Appartementen



Architectonische kenmerken van de historische bebouwing binnen het beschermde dorpsgezicht: brede dakoversteek, bekroning, witte kozijnen, brede omlijsting, verticale raampartijen, verticale indeling in gevelontwerp



Een dak kan als pet meeontworpen worden met de setback



Een pet in de vorm van een kap met een overstek



Een schuine kap kan ook uit tweede lessaarsdaken bestaan



Een pet in de vorm van een plat dak met overstek met een setback



Voorbeelduitwerking van het appartementengebouw aan de Drost IJsermarsingel

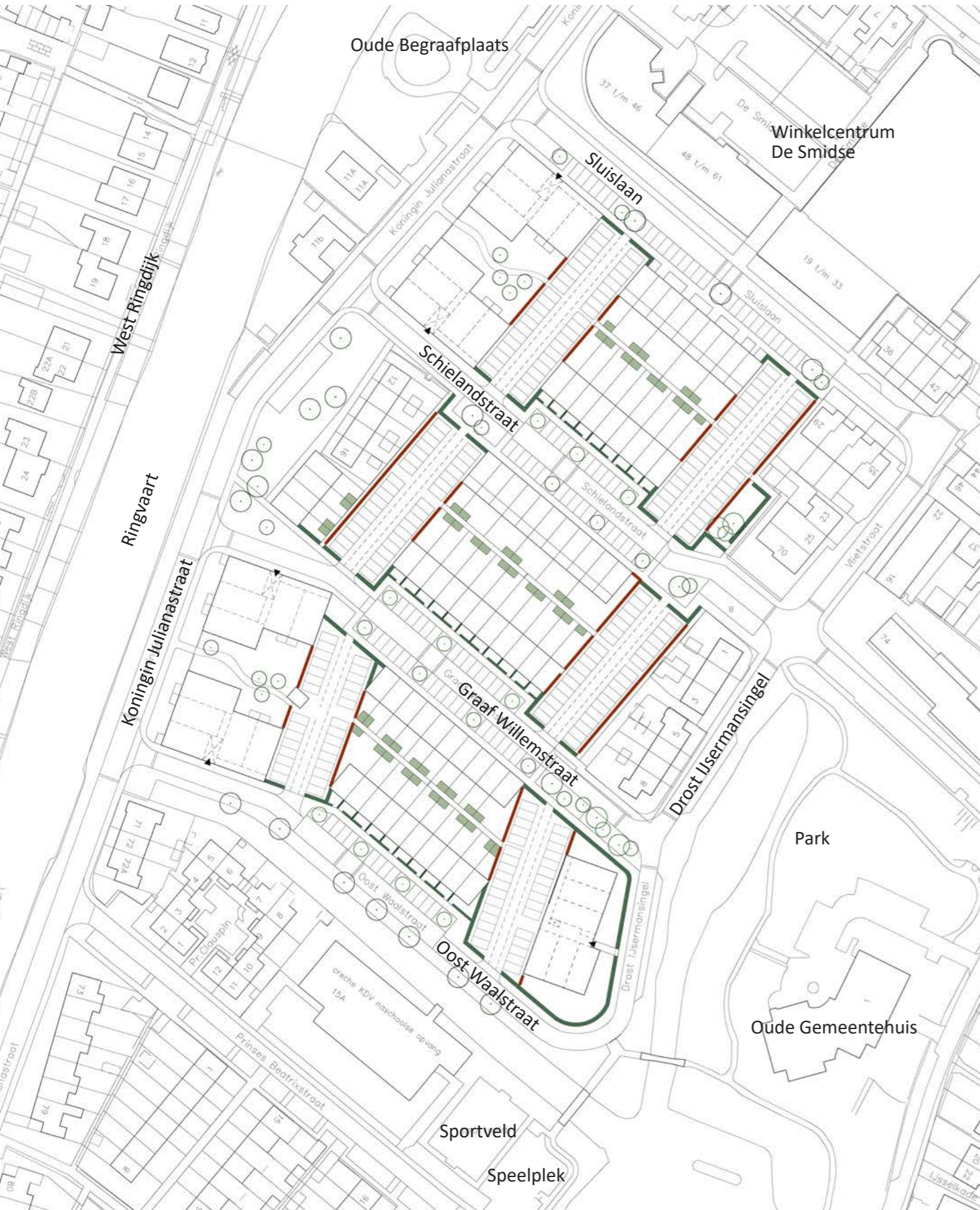
Voor het appartementengebouw aan de Drost IJsermarsingel geldt de onderste punten.

- Dit appartementengebouw vormt het gezicht bij de entree van de wijk vanuit het zuiden.
- Het appartementengebouw mag enigszins afwijkend worden vormgegeven ten opzichte van de gebouwen aan de Julianastraat. Het staat meer op zichzelf.
- Vanwege de positionering tegenover het park is het belangrijk dat het nieuw te bouwen appartementengebouw qua uitstraling past bij het aangrenzende rijks beschermde dorpsgezicht van Moordrecht: brede dakoversteek, bekroning, witte kozijnen, brede omlijsting, verticale raampartijen, verticale indeling kunnen in het gebouwontwerp worden meegenomen.
- Het appartementengebouw heeft een trapsgewijze hoogteopbouw, met een lager deel aansluitend bij woningen in de wijk. Er is sprake van een herkenbaar accentdeel van 6 lagen dat zich door vormgeving onderscheidt van het deel in 4 lagen.

- Het algemene kleuren- en materialenpalet geldt voor de appartementen.
- Het gebouw heeft een dak als pet. Mogelijk kan dit vormgegeven worden als schuine kap met een flauwe helling of als een plat dak met overstek en een setback op de bovenste verdieping. Ook een combinatie is mogelijk.
- De setback wordt bij voorkeur uitgevoerd in een lichter materiaal en lichtere kleur dan de bebouwing op de lagen eronder.
- De setback mag op de bovenste lagen van beide delen toegepast worden (6de en 4de laag).
- Het deel van 4 lagen, dat aansluit bij de wijk, is plat, waardoor het hoge deel meer zelfstandig wordt en het accent vormt.
- De balkons mogen aan de gevel, of inpanning, achter de hoofdgevel.
- De gevels aan de parkeerhofjes zijn vlak en bevatten ramen en/of Franse balkons.
- Buitenruimtes op de begane grond worden als onderdeel van het gebouw vormgegeven, door een (ommuurd) terras of een opgetild of verdiept balkon.
- De overgang naar de parkeerhoven wordt gevormd door een muur en een haag.

VI. BEELDKWALITEIT

Erfafscheidingen en bergingen



- In de huidige wijk zijn hagen aanwezig. In de nieuwe wijk komen hagen terug.
- Bij alle woningen geldt dat zijmuren onderdeel van het ontwerp zijn.
- Langs de doorgaande routes komen gemetselde tuinmuren, met een hek.
- Tuinmuren met hekken hebben een maximale hoogte van 1,80 meter en een minimale openheid van 30%.
- Langs de parkeerhofjes komt een gemetselde muur met een haag erlangs. De muur heeft een hoogte van 1 meter en een opening naar de binnentuin.
- Aan de achterzijde van de rijwoningen worden de erfafscheidingen in samenhang met de bergingen ontworpen.
- Bergingen worden in hout uitgevoerd.
- Achterpaden zijn doodlopend door een schutting in het midden van het pad.



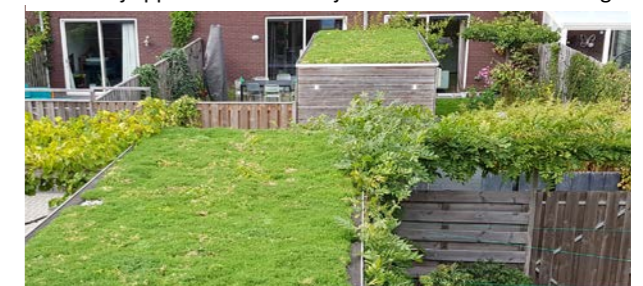
De wijk wordt nu en straks gekenmerkt door groene hagen



Begroeide hekken en tuinmuren meeontworpen







Muur bij appartementen en zijtuinen combineren met hagen



Het is wenselijk de bergingen een groen dak te geven

Duurzaamheid

- Bergingen krijgen bij voorkeur een groen (vegetatie) dak.
- Hekken krijgen een begroeiing.

-  bergingen met groen dak
-  muur met haag ervoor
-  hagen
-  muren met hekwerk



VI. BEELDKWALITEIT

Algemene openbare ruimte



De Ringvaart bepaalt de sfeer van de openbare ruimte aan de westzijde



Het park en het oude gemeentehuis bepalen de sfeer van de openbare aan de oostzijde



In de nieuwe straten komen bomen tussen de parkeerplaatsen



Speelplekken en speelaanleidingen in de wijk worden gekoppeld aan routes

Het uitgangspunt is het creëren van een ontspannen woonwijk in een groene en waterrijke omgeving, op korte afstand van voorzieningen die makkelijk bereikbaar zijn. Vanuit die optiek wordt de inrichting van de buitenruimte vormgegeven.

Groene en waterrijke plekken en voorzieningen aan de randen van de wijk zijn via veilige en plezierige routes en goed ingerichte groene straten bereikbaar. Daarmee krijgt de buitenruimte in de wijk een enorme impuls.

Vanuit de woningen kijkt men naar het groen in de woonstraten met bomen en lage begroeiing. Vanuit de appartementen kijkt men naar het water van de Ringvaart en De Waal, en naar het groene park met bomen bij het voormalige gemeentehuis. Deze prachtige buitenruimtes zijn bovendien direct bereikbaar vanuit de woningen en appartementen. Dat bevordert het gezond bewegen en voorkomt hittestress. In de buitenruimte worden voorzieningen opgenomen om te sporten, te spelen, te wandelen en om te zitten.

De parkeerplaatsen in de hoven worden groen uitgevoerd. Dit levert een mooi beeld op, maar is ook voor de waterinfiltratie en is daarmee klimaatadaptatief.

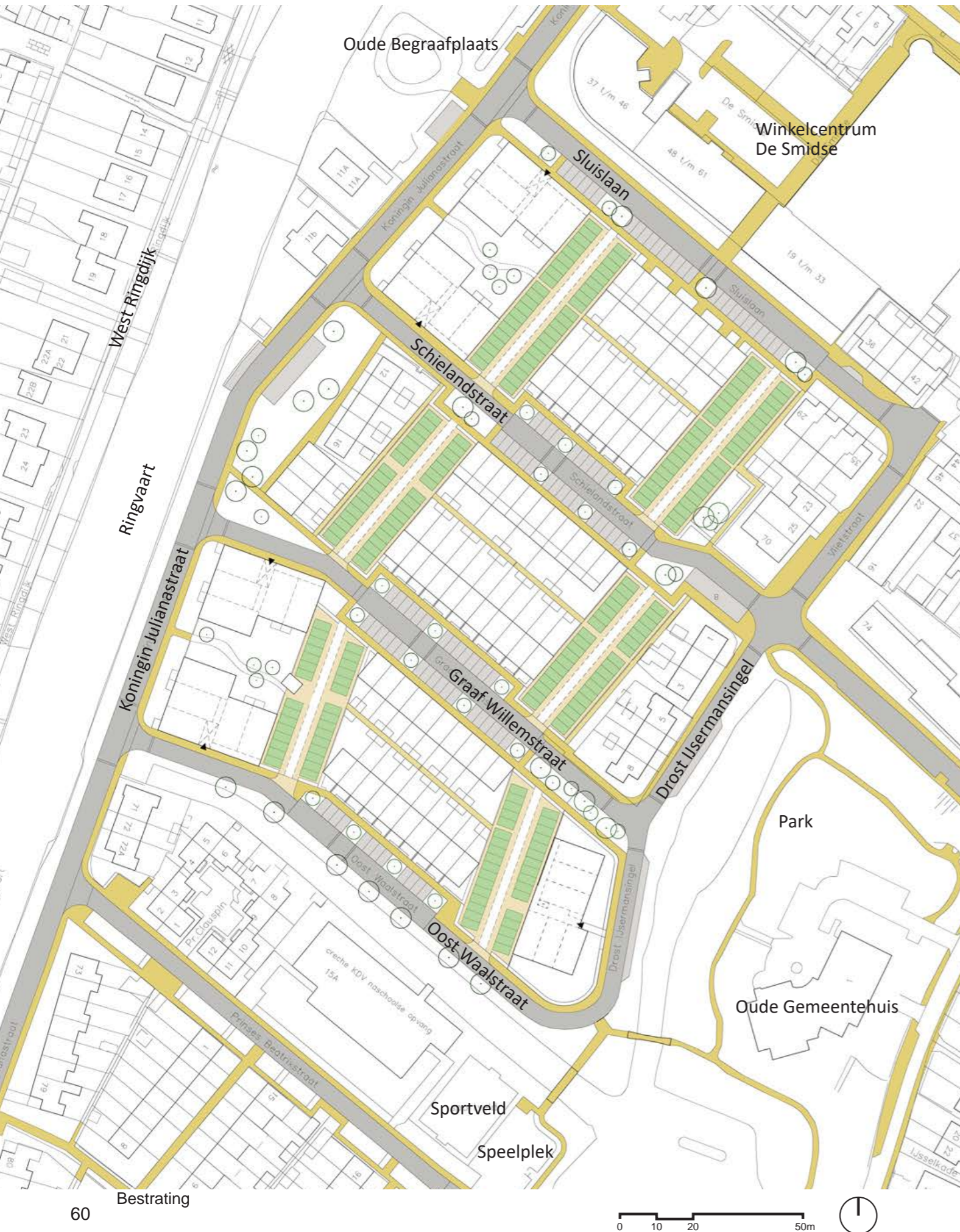
Tussen de parkeerplaatsen in de woonstraten komen bomen en laag groen in perkjes en aan de interne routes worden groen- en speelvoorzieningen gekoppeld.

Voor de materialisatie in de openbare ruimte en de groenvoorzieningen, inclusief soorten worden in het beeldkwaliteitplan voorstellen gedaan welke passen bij de duurzaamheidsambities voor de wijk. Dit sluit aan bij de ambities van de gemeente Zuidplas waar onlangs de DIOR (duurzame inrichting voor de openbare ruimte) is vastgesteld. In de DIOR staan voorbeelden voor een duurzame buitenruimte inrichting en worden handvatten gegeven om de buitenruimte goed te beheren en te onderhouden.

Om de kwaliteit van de openbare ruimte vast te leggen, zal voor de aanzet voor de inrichting van de openbare ruimte zoals beschreven in dit beeldkwaliteitplan uitgewerkt worden in een inrichtingsplan.

VI. BEELDKWALITEIT

Bestrating



Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt uitgegaan van duurzame, en bij voorkeur circulaire materialen.

- De langzaamverkeerroutes en rijwegen worden uitgevoerd binnen een bruin/roodpaars kleurenpalet dat past bij de dorpsomgeving. Parkeerplaatsen in de woonstraten worden uitgevoerd in een andere kleur(nuance) dan de rijwegen.
- De trottoirs kunnen in betontegels worden uitgevoerd, qua kleur en afwerking aansluitend bij de trottoirbanden en van de woningen.
- In de parkeerhoven worden de parkeerplaatsen uitgevoerd met openverharding, zoals grind of grastegels. Daarbij wordt gebruik gemaakt van kunststof frames waarbinnen het gras groeit (ook verhard gras genoemd). Binnen deze frames kan ook spilt worden aangebracht of betonstenen om de parkeerplaatsen te benadrukken. Optie is de rijbaan in de hoven ook met verhard gras te maken.
- Dit zorgt voor een duurzaam en klimaatadaptatief systeem door waterinfiltratie toe te laten.



Gebakken klinkers en stoeptegels in de straten

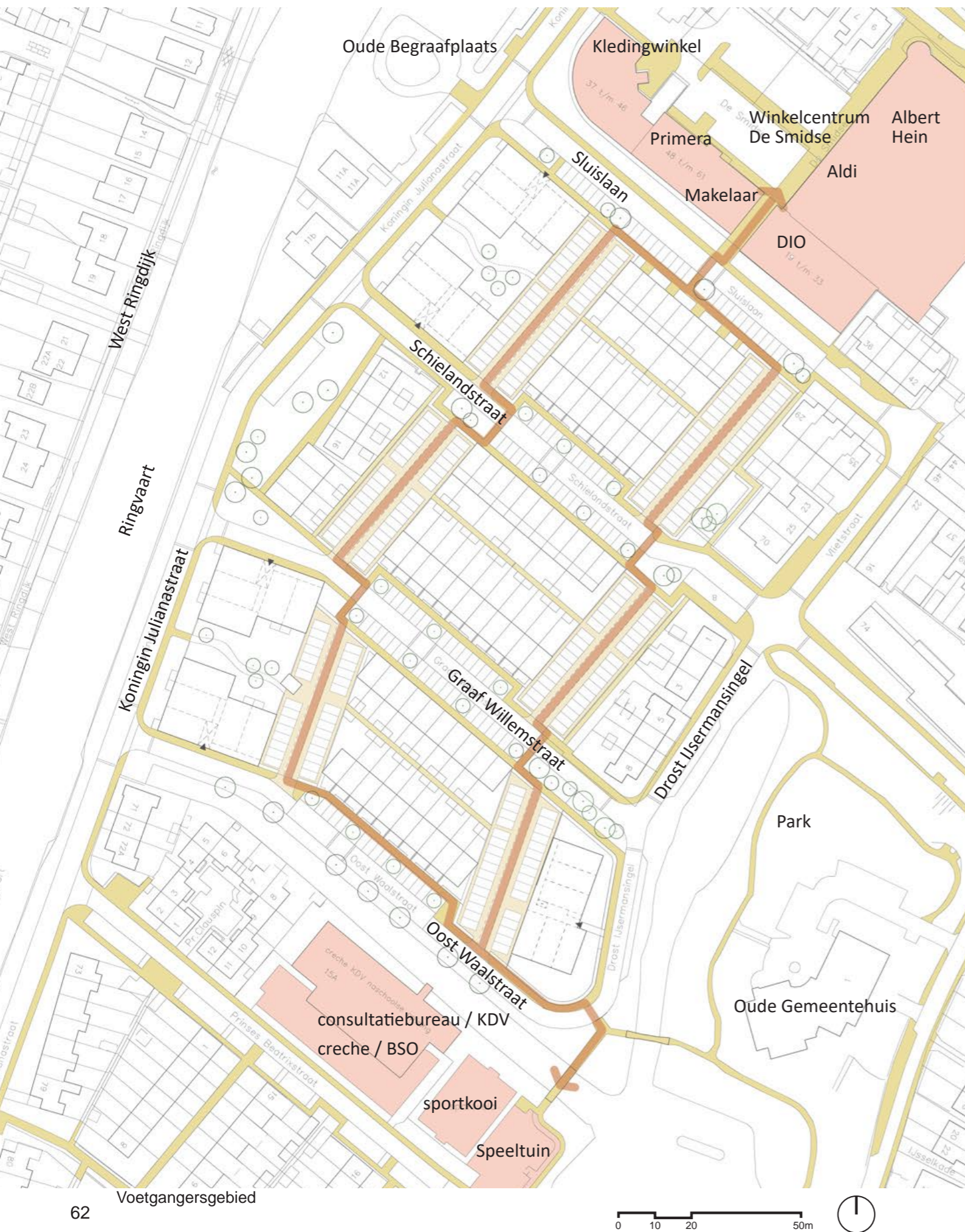


Verhard gras in de parkeerhofjes



Verhard gras als rijweg in de parkeerhofjes





VI. BEELDKWALITEIT Voetgangersgebied

In de nieuwe wijk vormen langzaamverkeer routes een belangrijke ruimtelijke structuur. Dat komt tot uitdrukking in de vormgeving van de routes en de ruime maatvoering. De routes verbinden het voorzieningencluster bij de Beatrixstraat, met KDV, crèche, BSO en consultatiebureau en de voorzieningen in het centrum, bij de Smidse. De routes worden veel gebruikt door ouders met kinderen en door senioren.

- De routes krijgen een groene inrichting, dat kwaliteit aan de wijk toevoegt.
 - Het midden van de weg in de hoven krijgt een andere kleur(nuance) om aan te geven dat de zone ook voor voetgangers en fietsers gebruikt kan worden.
 - Langs de route is een nieuwe speelplek ter hoogte van de Schielandstraat voor 0/6-jarigen.
 - Waar dit qua ruimte mogelijk is, kunnen langs de routes in het groen, zitvoorzieningen en speelaanleidingen komen. Ook komt hier verlichting, vuilnisbakken, etc.
- In het inrichtingsplan worden materiaalgebruik, profielen, beplanting, straatmeubilair, verlichting, speelelementen, parkeeroplossingen concreet gemaakt.



Langs de voetpaden, in de woonstraten en tussen de parkeervakken komen grasmengsels, bloemrijke struiken en bomen



Licht afwijkende kleur(nuance) en legverband voor de interne route



Langs en aan de langzaamverkeerroute komen speelaanleidingen



VI. BEELDKWALITEIT Groenplan



Het groenplan onderscheidt groen in de openbare ruimte (langs de randen van de wijk en door de wijk) en groen in het uitgeefbare gebied.

De grootste openbare groene ruimtes in het plan zijn de zone langs de Koningin Julianastraat waar een bestaande groenstrook verlengen, voor de appartementen langs; de woonstraten met bomen en groenvakken tussen de parkeerplaatsen en groen langs de woningen / gevels; en de groen uitgevoerde parkeerhoven met verhard gras en hagen daaromheen.

Daarnaast bevat het plan veel uitgeefbaar groen, zoals in de binnentuinen bij de appartementengebouwen aan de Julianastraat met een collectieve tuin voor bewoners (bijvoorbeeld een eetbare tuin); in de tuin bij het grote appartementengebouw aan de Drost IJermansingel; en in de tuinen van de grondgebonden woningen. Het uitgangspunt daarbij is dat van de achtertuin slechts 50% verhard mag worden.



Paden worden begeleid met (wilde) grassoorten, biodiversiteit



Eetbare tuin





VI. BEELDKWALITEIT Groenplan

Binnen de wijk komt een groene inrichting met bomen en lage begroeiing, grassen en bloemen, met aandacht voor biodiversiteit. De hele wijk wordt met grote biodiversiteit ingericht. In het plan zijn ca. 60 nieuwe bomen. Hieronder wordt aangegeven welke soorten er worden voorgesteld.

Vakbeplanting

bodembedekkende roos
witbloeiend Rosa 'Schneeflocke'

bodembedekkende roos
rose bloeiend Rosa 'Matchpoint'

Gemengde vakbeplanting

Gemengde beplanting gekoppeld aan de routes van halfwintergroene, bodembedekkende vaste plant met gestrooid geplant siergras en solitaire vaste plant

kattekruid Nepeta 'Six Hills Giant'

lampepoetsersgras Pennisetum alopecuroides 'Red Head'

verbena Verbena bonariensis

Hagen

beukhagen Fagus sylvatica

Bomen

inheemse bomen
linde, tulpenboom, amberboom, christusdoorn



VI. BEELDKWALITEIT

Groenplan / flora en fauna

In het plan is rekening gehouden met mussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

Per sloop/bouw fase (zie 4 fasen op tekening) is het onderstaande te compenseren:

- 53 m² hagen en bloemrijke struiken
- 6 bomen
- 4 m² zand om te zandbaden



Een duurzame, groene inrichting vergroot de leefbaarheid en bevordert gezond buiten zijn en bewegen

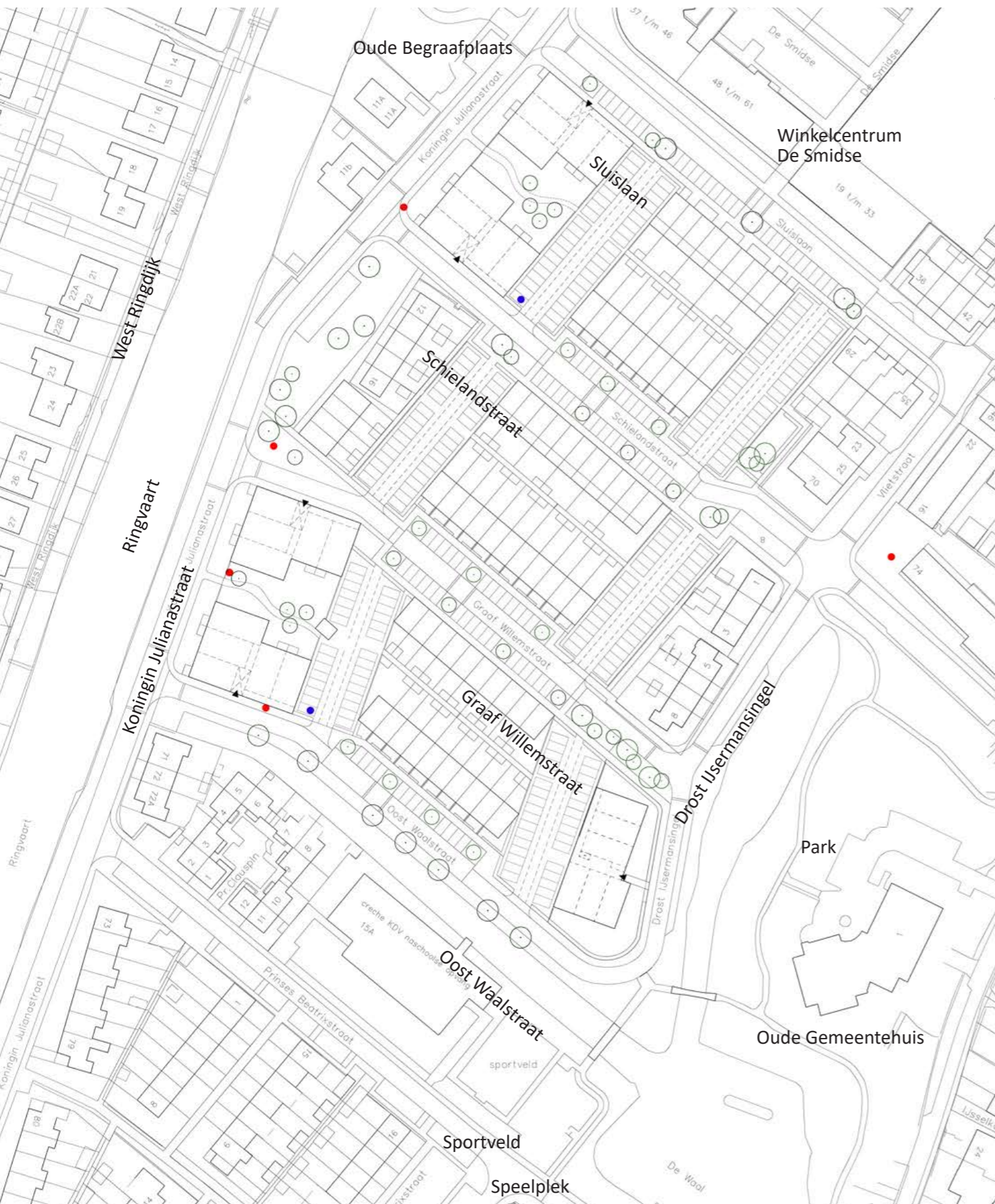


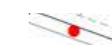

VI. BEELDKWALITEIT

Ondergrondse vuilcontainers

Voor ondergrondse vuilcontainers geldt dat er 1 per 100 huishoudens dient te zijn. Bij 184 woningen zullen er minimaal twee ondergrondse vuilcontainers nodig zijn. Daarbij geldt een maximale loopafstand van 125 meter tot de woning.

Ondergrondse containers moeten niet midden in looplijnen worden geplaatst, maar anderszins wel goed en makkelijk te bereiken zijn. Daarom komen de twee nieuwe ondergrondse containers op de kop van twee parkeerhoven. Hierdoor zijn ze ruimtelijk goed in te passen en ook goed bereikbaar om te legen vanaf de voorliggende weg.



-  ondergrondse containers nu
-  ondergrondse containers nieuw



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon

Kubiek Ruimtelijke Plannen

Inrichtingslocatie

Schielandstraat,
2841 BZ Moordrecht

Activiteit

Omschrijving

Moordrecht - Schielandstraat e.o.

Toelichting

Realisatie 184 sociale huurwoningen

Berekening

AERIUS kenmerk

RUKCYsNZqWME

Datum berekening

19 mei 2022, 11:37

Rekenconfiguratie

Wnb-rekengrid

Totale emissie

Gebruikersfase - Beoogd

Rekenjaar

Emissie NH3

Emissie NOx

2022

5,1 kg/j

67,7 kg/j

Resultaten

Gebruikersfase - Beoogd

Hoogste depositie Hexagon

Gebied

-

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

0,00 ha

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

0,00 ha

Grootste toename van depositie

0,00 mol/ha/j

Grootste afname van depositie

0,00 mol/ha/j



Gebruikersfase (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen

 Verkeersnetwerk

Emissie NH3

5,1 kg/j

Emissie NOx

67,7 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrictlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn
- Niet bepaald
- 📍 Grootste afname van depositie
- 📍 Grootste toename van depositie
- 📍 Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.



**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruikersfase"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.0.5_20220328_855771c674
Database versie	2021.0.5_855771c674

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>



Moordrecht – Schielandstraat e.o.

Gemeente Zuidplas

Stikstofdepositieberekening

Moordrecht – Schielandstraat e.o.

Gemeente Zuidplas

Stikstofdepositieberekening

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

BDP

T.a.v. D. Dullemond

Walenburgerweg 74

3033 AG ROTTERDAM



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156

3904 JJ Veenendaal

T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu

E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K20146

Datum: 19 mei 2022

Titel: Stikstofdepositieberekening Moordrecht - Schielandstraat e.o.

Projectleider: D. van Lienden

Auteur: M. Ottink

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Wettelijk kader.....	5
2	Stikstofdepositie	6
2.1	Ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden	6
2.2	Uitgangspunten	6
2.2.1	Referentiesituatie	6
2.2.2	Gebruikersfase.....	7
2.2.3	Realisatiefase.....	7
3	Conclusie	8

Separate bijlagen:

- Bijlage 1 – Gebruikersfase

1 Inleiding

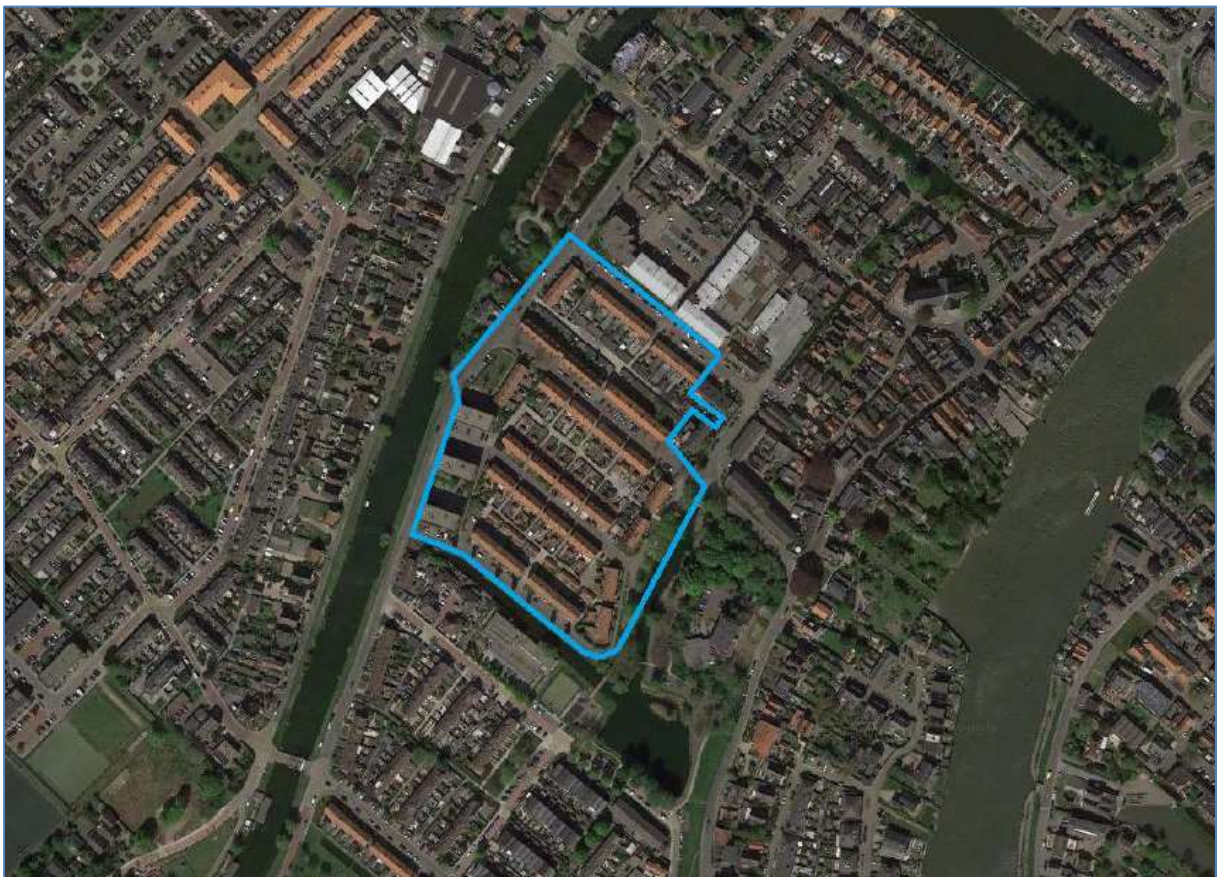
In deze rapportage zijn de rekenresultaten te vinden van de berekening die is uitgevoerd met de AERIUS Calculator om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied te bepalen ten gevolge van een ruimtelijke ontwikkeling. Er zijn geen rekenresultaten gevonden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

1.1 Aanleiding

Woningcorporatie Mozaïk Wonen heeft het voornemen om de bestaande bebouwing van 175 woningen en 34 garages te slopen. Hiervoor in de plaats zullen 184 nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden. Deze 184 woningen worden uitgegeven als sociale huurwoningen. De woningen worden gerealiseerd als boven/beneden woningen, gestapelde woningen of rijtjeswoningen.

De planlocatie is gelegen op de volgende percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Moordrecht, sectie c, nummers 5551 (ged.), 6063 (ged.), 3603, 3536, 2792, 3131, 2921, 2799, 2370, 2798, 2924, 2794, 5963, 2793, 2584, 2583, 2581. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 33.525 m².

In onderstaande figuur is de planlocatie nader aangeduid.



Figuur 1 - Aanduiding planlocatie (bron: Google Maps)



1.2 Wettelijk kader

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), welke in juli 2015 van kracht werd, berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit tot een significante toename leidde van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden. Deze waarden bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunning plichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Dit betekent dat ook relatief kleinschalige projecten zorgvuldig dienen te worden getoetst op hun stikstofdepositie, om zo aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van de AERIUS Calculator op 16 september 2019, en na de laatste update van 20 januari 2022, kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarbij dient enkel de gebruikersfase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.



2 Stikstofdepositie

Nieuwe plannen moeten beoordeeld worden op de mogelijke stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Om inzicht te krijgen in de mogelijke stikstofdepositie, gaat dit hoofdstuk in op de afstand van de planlocatie tot Natura 2000-gebieden, de referentiesituatie en de toekomstige situatie. Om de toekomstige situatie te realiseren zal er een realisatiefase zijn welke ook inzichtelijk wordt gemaakt.

2.1 Ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden

In onderstaande afbeelding is de ligging van de planlocatie ten opzichte van Natura 2000-gebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein, op circa 6.500 meter afstand van de planlocatie ligt.



Figuur 2 - Ligging planlocatie (rode ster) t.o.v. Natura 2000-gebied (bron: AERIUS Calculator)

2.2 Uitgangspunten

Voor het berekenen van de stikstofdepositie in de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied, is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator versie 2021 (beschikbaar sinds 20 januari 2022). In de berekeningen zijn de emissies van NO_x en NH₃ van de relevante emissiebronnen meegenomen.

2.2.1 Referentiesituatie

Gezien er binnen de gebruikersfase geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar, is de referentiesituatie niet meegenomen in deze berekening.



2.2.2 Gebruikersfase

In de nieuwe situatie worden er 184 nieuwe, duurzame sociale huurwoningen gebouwd. De nieuwe woningen zullen geen gasaansluiting krijgen. Conform het document 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2020' van BIJ12 heeft een gasloze woning een stikstofemissie gelijk aan nul.

Wel vindt er stikstofemissie plaats door de verkeersgeneratie van de nieuwe woning. Conform CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren' hebben de 184 sociale huurwoningen een verkeersgeneratie van 1.067 mvt 'licht verkeer' per etmaal. Dit is gebaseerd op 184 sociale huurwoningen in de 'schil centrum' van 'weinig stedelijk gebied' (conform CBS). De bronlijn loopt vanaf het zuidelijkste punt van het plangebied in noordwestelijke richting via de Oost Waalstraat tot aan de Koningin Julianastraat. Hier gaat de bronlijn verder in noordoostelijke richting tot aan de Kerklaan. In westelijke richting loopt de Kerklaan over in de Middelweg. Hier gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld.



Figuur 3 - Nieuwe situatie Schielandstraat e.o. (bron: BDP)

Conclusie

Uit de berekening blijkt dat er in de gebruikersfase geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebied. De rekenresultaten zijn te vinden in bijlage 1.

2.2.3 Realisatiefase

Per 1 juli 2021 is de partiële vrijstelling van de natuurvergunningplicht binnen de realisatiefase van een project binnen de bouwsector ingegaan. Deze partiële vrijstelling is conform artikel 2.9a Wnb, op basis van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Tijdelijke stikstofemissies in de fase van de bouw, sloop en aanleg zijn hiermee vrij van een natuurvergunningplicht. Gezien de realisatiefase van onderhavig initiatief een fase van tijdelijke aard is, zal deze onder de partiële vrijstelling vallen. De realisatiefase is zodoende niet opgenomen in de berekening.



3 Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu



Bestemmingsplan

50er jaren buurt Moordrecht

Gemeente Zuidplas

TOELICHTING

Bestemmingsplan

50er Jaren Buurt Moordrecht

Gemeente Zuidplas

TOELICHTING

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Mozaïek Wonen
Dhr. D. Dullemond
Bachstraat 1
2807 HZ Gouda



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	NL.IMRO.1892.Bpjaren50brtMrd-Ow01
Projectnummer:	K20146
Titel:	50er jaren buurt Moordrecht

Status

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

Datum

29-09-2021

Projectleider:	Rex den Heijer
Auteur:	Lennart Schölvinc

Inhoudsopgave

TOELICHTING	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende planologische situatie	7
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
2.3 Beeldkwaliteit	17
Hoofdstuk 3 Beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	19
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	19
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
3.2 Provinciaal beleid	21
3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland	21
3.2.2 Omgevingsbeleid Zuid-Holland	24
3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening	25
3.3 Gemeentelijk beleid	26
3.3.1 Omgevingsvisie Zuidplas	26
3.3.2 Woonvisie	27
3.3.3 Welstandsnota Zuidplan 2015	28
Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten	29
4.1 Flora en fauna	29
4.1.1 Wettelijk kader	29
4.1.2 Gebiedsbescherming	30
4.1.3 Soortenbescherming	30
4.1.4 Conclusie	31
4.2 Bodemkwaliteit	31
4.2.1 Wettelijk kader	31
4.2.2 Resultaten onderzoek	31
4.2.3 Asbest	33
4.2.4 Conclusie	34
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	34
4.3.1 Wettelijk kader	34
4.3.2 Cultuurhistorie	34

4.3.3	Archeologie	36
4.3.4	Conclusie	37
4.4	Luchtkwaliteit	37
4.4.1	Wettelijk kader	37
4.4.2	Beoordeling	38
4.4.3	Conclusie	38
4.5	Parkeren en verkeer	38
4.5.1	Parkeren	38
4.5.2	Verkeer	40
4.5.3	Conclusie	40
4.6	Geluidhinder	41
4.6.1	Wettelijk kader	41
4.6.2	Beoordeling	41
4.6.3	Conclusie	41
4.7	Bedrijven en milieuzonering	41
4.7.1	Wettelijk kader	41
4.7.2	Beoordeling	42
4.7.3	Conclusie	43
4.8	Externe veiligheid	43
4.8.1	Wettelijk kader	43
4.8.2	Beoordeling	44
4.8.3	Conclusie	45
4.9	Kabels en leidingen	45
4.10	Water	46
4.10.1	Inleiding	46
4.10.2	Beleidskader	46
4.10.3	Watertoets	47
4.10.4	Conclusie	47
4.11	M.e.r.-beoordeling	47
4.11.1	Wettelijk kader	47
4.11.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
4.11.3	Conclusie	48
4.12	Duurzaamheid	48
4.13	Niet Gesprongen Explosieven	48
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Inleidende regels	49
5.2.1	Begrippen	49
5.2.2	Wijze van meten	49
5.3	Bestemmingsregels	50
5.3.1	Opbouw bestemmingen	50
5.3.2	Bestemmingen	50
5.4	Algemene regels	50
5.4.1	Anti-dubbeltelregel	50
5.4.2	Overige algemene regels	51
5.4.3	Overige regels	51

5.5	Overgangs- en slotregels	51
5.5.1	Overgangsregel	51
5.5.2	Slotregel	51
Hoofdstuk 6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
6.1	Economische uitvoerbaarheid	52
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
6.2.1	Overleg met omwonenden	52
6.2.2	Overleg met overheidsinstanties (vooroverleg)	52
6.2.3	Overleg - besluitvorming overheid	53
6.2.4	Ontwerpbestemmingsplan	53

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningcorporatie Mozaïek Wonen heeft het voornemen om de bestaande bebouwing van 175 woningen en 34 garages te slopen en daarvoor in de plaats 184 nieuwe woningen te bouwen. De huidige bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen en laag gestapelde bebouwing. Mozaïek Wonen is voornemens om in de plaats hier van appartementen en rijwoningen te realiseren.

Het voornemen bestaat om de Jaren '50 wijk te herstructureren voor een binnenstedelijke herstructurering. De huidige woningen voldoen functioneel niet meer aan de eisen van deze tijd en de technische staat is zeer matig. Het plangebied kent nu hoofdzakelijk de bestemming 'Wonen' en dit zal bij de herstructurering ook zo zijn.

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. In de gewenste situatie wordt er buiten de bestaande bouwvlakken gebouwd. Daarnaast ligt een deel van de gewenste bebouwing binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer'.

Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een juridisch ruimtelijke kader vastgesteld om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie ligt ten zuidwesten van de dorpskern van Moordrecht, ingeklemd tussen de Hollandsche IJssel en de Ringvaart van de Zuidplaspolder. Het plangebied beslaat, gezien vanaf het noorden, de straten de Sluislaan, Schielandstraat, Graaf Willemstraat, de Oost Waalstraat, de Kon. Julianastraat, de Drost IJsermansingel en de Vlietstraat. De planlocatie is gelegen op de volgende percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Moordrecht, sectie C, nummers 6063 (ged.), 3603, 3536, 2792, 3131, 921, 2799, 2370, 2798, 2924, 2794, 5963, 2793, 2584, 2583, 2581. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 33.525 m². In de onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto met aanduiding plangebied en kadastrale gegevens (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt deels binnen de begrenzing van de 'Beheersverordening Moordrecht' (vastgesteld op 6 maart 2018) (hier geldt tevens de 'Partiële herziening beheersverordening Moordrecht') en deels binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Moordrecht' (vastgesteld op 7 juli 2015). Voor het deel van het plangebied dat binnen 'Dorpskern Moordrecht' ligt gelden ook de paraplubestemmingsplannen 'Parkeren' en 'Archeologie'.

Beheersverordening Moordrecht

De beheersverordening is ingezet ter actualisatie van de bestemmingsplannen die de maximale 'houdbaarheidsdatum' van 10 jaar hebben overschreden en waarin geen grote ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. De beheersverordening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Vastleggen en beheren van de bestaande (legale) toestand (gebruik en bouwen);
2. Het behouden van de bestaande planologische ruimte en mogelijkheden.

In artikel 2 van de regels van de beheersverordening zijn de regels van het bestemmingsplan 'Moordrecht-West' van toepassing verklaard voor het plangebied.



Uitsnede deel bestemmingsplan 'Moordrecht West' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conform de regels van het bestemmingsplan 'Moordrecht-West' kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Wonen', met de aanduiding 'a' (aaneengesloten) '2' (tweelaags) en 'g' (gestapeld). Ook kent het plangebied de enkelbestemming 'Verkeersdoeleinden b'.

Volgens het bestemmingsplan 'Moordrecht - West' zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de bij deze bestemming behorende gebouwen, bouwwerken - geen gebouwen zijnde - erven, tuinen, parkeervoorzieningen en water. Op de in lid 1. van het bestemmingsplan 'Moordrecht - West' bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken - geen gebouwen zijnde - ten dienste van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd.

Indien op de kaart in een bouwvlak de aanduiding "v" (vrijstaande woningen), "t" (vrijstaande en/of twee aaneengesloten woningen) of "a" (aaneengesloten woningen) voorkomt de woningen slechts respectievelijk vrijstaand, vrijstaand of in blokken van twee aaneengesloten of aaneengesloten gebouwd mogen worden. Indien op de kaart in een bouwvlak de aanduiding "g" (gestapelde woningen) voorkomt de woningen aaneengesloten zullen worden gebouwd waarbij de woningen geheel of gedeeltelijk boven of onder elkaar zullen zijn gelegen.

De op de kaart voor "Verkeersdoeleinden b (Vb)" aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied, groenvoorzieningen, voetgangersgebied, voet- en fietspaden, bouwwerken voor openbaar nut en voor verkeer- en parkeerdoeleinden, met de daarbij behorende bouwwerken - geen gebouwen zijnde -.

Partiële herziening beheersverordening Moordrecht

In deze beheersverordening (vastgesteld 16 februari 2022) zijn regels opgenomen met betrekking tot archeologie en parkeren. Ook zijn een aantal begrippen toegevoegd aan de regels om verkamering te voorkomen.

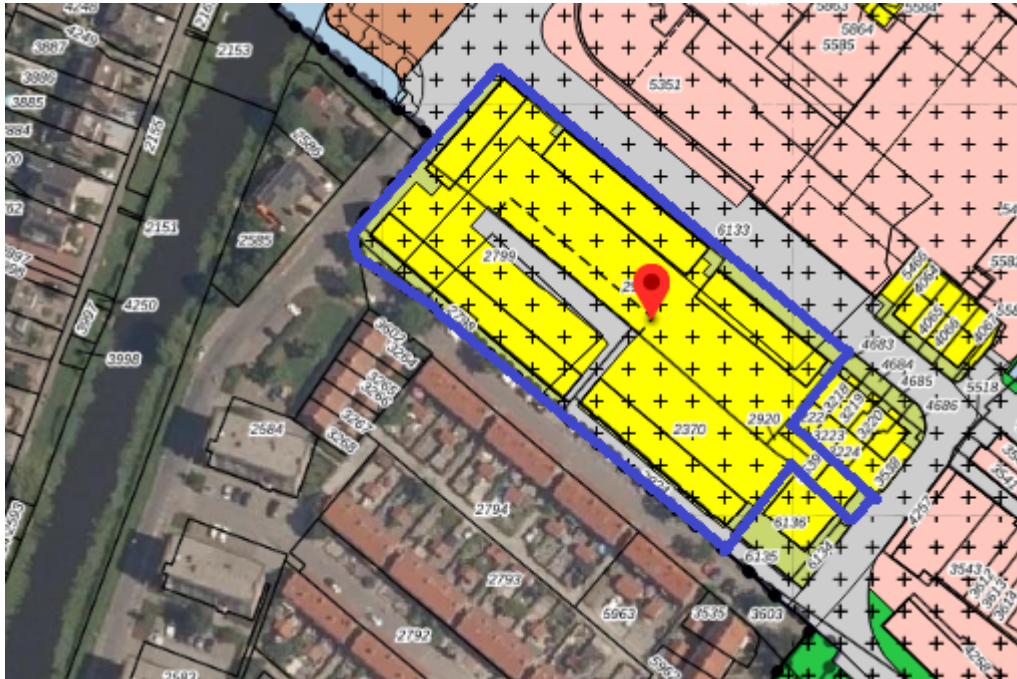
Het plangebied gelegen binnen de beheersverordening kent voor een groot gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Een klein gedeelte ten noorden van het plangebied kent 'Waarde - Archeologie 1'. Ten zuiden van het plangebied kent een klein gedeelte de 'Waarde - Archeologie 2'.

Wat betreft parkeren wordt gesteld dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden slechts wordt verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's

in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 29 september 2013 vastgestelde 'Beleidsnota Parkeernormen' of diens rechtsopvolger.

Dorpskern Moordrecht

Binnen het bestemmingsplan 'Dorpskern Moordrecht' kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Verkeer - Verblijf' en 'Tuin'.



Uitsnede deel bestemmingsplan 'Dorpskern Moordrecht' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf tot gezamenlijk maximaal 30% van het grondoppervlak van het hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 50 m². Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn garageboxen toegestaan, met daarbij behorende tuinen

onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 29 september 2013 vastgestelde 'Beleidsnota Parkeernormen' of diens rechtsopvolger.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Dorpskern Moordrecht' en de 'Beheersverordening Moordrecht' en de daarbijbehorende beheersverordening en parapluplannen omdat de beoogde plannen buiten niet binnen de geldende woonbestemming (en bouwvlakken) kan worden gerealiseerd. Daarnaast is het ook de bedoeling om woningen te realiseren op de bestemming 'verkeer', wat niet is toegestaan.

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan '50er jaren buurt Moordrecht' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 behandelt ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Huidige situatie

Woningcorporatie Mozaïek Wonen is eigenaar van gronden die samen bekendstaan als de 50-er jaren buurt in Moordrecht, gemeente Zuidplas. Op dit moment kent de buurt een verscheidenheid aan woningtypen, namelijk rijwoningen, beneden/bovenwoningen, maisonnettes en portiekflats. In totaal betreft het 175 sociale huurwoningen, waarvan één onbewoonbaar. Het betreft 112 meergezinswoningen en 63 eengezinswoningen. De meeste van deze woningen hebben een relatief lage huurprijs en zijn daarom vooral in trek bij woningzoekenden met een kleine beurs. Naast de woningen zijn er 32 garageboxen aanwezig.

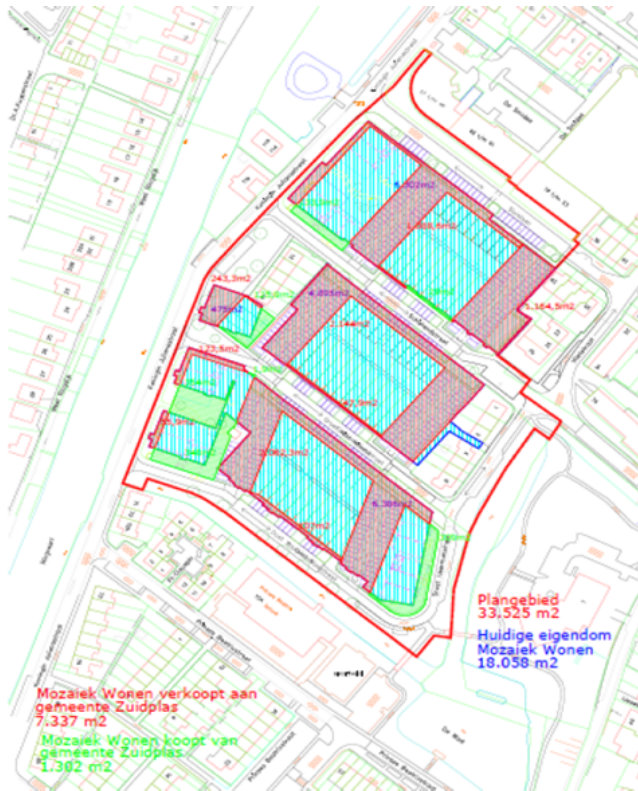
Het 50er jaren gebied ligt centraal in Moordrecht en is daardoor goed ontsloten. Er liggen veel voorzieningen omheen. Het gebied ligt dicht bij de oude dorpskern, met karakteristieke woningen, winkels en horeca, op de dijk en de buurtstraten. Ook ligt het gebied direct naast winkelcentrum De Smidse, met bijbehorende winkels en parkeerplaatsen. Aan de zuidkant ligt het voorzieningencluster bij de Beatrixstraat met KDV, crèche, en BSO.

Ruimtelijk gezien is het gebied omgeven door groen en water. Langs de Koningin Julianastraat ligt de Ringvaart (in de dorpsmond: het kanaal) en de oude begraafplaats. Aan de kant van de Oost Waalstraat en de Drost IJsermarsingel zijn De Waal en de sloten beeldbepalend, samen met de tuin bij het voormalige gemeentehuis. Deze tuin functioneert nu als park.

De bebouwing in het gebied kenmerkt zich door roodbruin metselwerk en oranjekleurige gebakken dakpannen. Dit geldt voor vrijwel alle woningen in Moordrecht, en ook in dit gebied, is het zo dat de woningen schuine kappen (veelal zadeldaken) hebben en meestal twee lagen plus een kaplaag hoog is. Dit karakteriseert het dorpse karakter en de schaal. Het zijn appartementengebouwen die stedenbouwkundig, belangrijke plekken accentueren, aan de buitenkant van de wijken. Deze zullen vier en vijf lagen hoog zijn. De bebouwing rond het plangebied heeft lichtere crème kleuren en bruin.

Aan de rand van het 50er jaren gebied heeft de Koningin Julianastraat de functie van belangrijke dorpsontsluitingsweg, waaraan ook de busroute is gekoppeld. Dit is een drukke weg met een wat meer stedelijke uitstraling met hogere bebouwing. Aan deze straat zijn ook winkelvoorzieningen gelegen zoals De Smidse.

Het gebied ligt erg laag en delen zijn verzakt. Al enige jaren is het groot onderhoud aan straten en infrastructuur aangehouden in verband met de ontwikkelplannen voor deze wijk. Dit heeft tot gevolg dat de gronden op verschillende plaatsen zijn verzakt. De bouwkundige en bouwfysische staat van woningen laat te wensen over, waardoor de woningen vervangen dienen te worden.



Huidige eigendomssituatie plangebied. (Bron: Nota van Uitgangspunten)



Huidige situatie waarbij woningen moeilijk toegankelijk zijn door verzakking. (Bron: Stedenbouwkundig plan BDP Rotterdam)



Weinig ruimtelijke kwaliteit in de straten, door veel parkeren en weinig groen in de openbare ruimte en harde, of ontbrekende erfafscheidingen. (Bron: Stedenbouwkundig plan BDP Rotterdam)



De watergang langs de Oost Waalstraat aan de zuidzijde van het gebied. (Bron: Stedenbouwkundig plan BDP Rotterdam)

2.2 Toekomstige situatie

Als eigenaar van de gronden en bijbehorende woningen heeft Mozaïek Wonen geconstateerd dat de bestaande woningvoorraad in de 50er jaren wijk niet meer voldoet en dat de woningen aan vervanging toe zijn. Daarom heeft Mozaïek Wonen het voornemen om de bestaande 175 woningen en de bijbehorende garages te slopen en te vervangen voor 184 nieuwe woningen. In samenwerking met BDP Rotterdam en in afstemming met de gemeente Zuidplas is hiervoor een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan vormt het toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied (bijlage 1). In dit plan is niet alleen aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van de toekomstige woningen/ bebouwing, maar ook aan de inrichting van de openbare ruimte (zoals erfafscheidingen, groen, bestrating) en een klimaatadaptieve inrichting.

Programma

De 184 woningen bestaan uit:

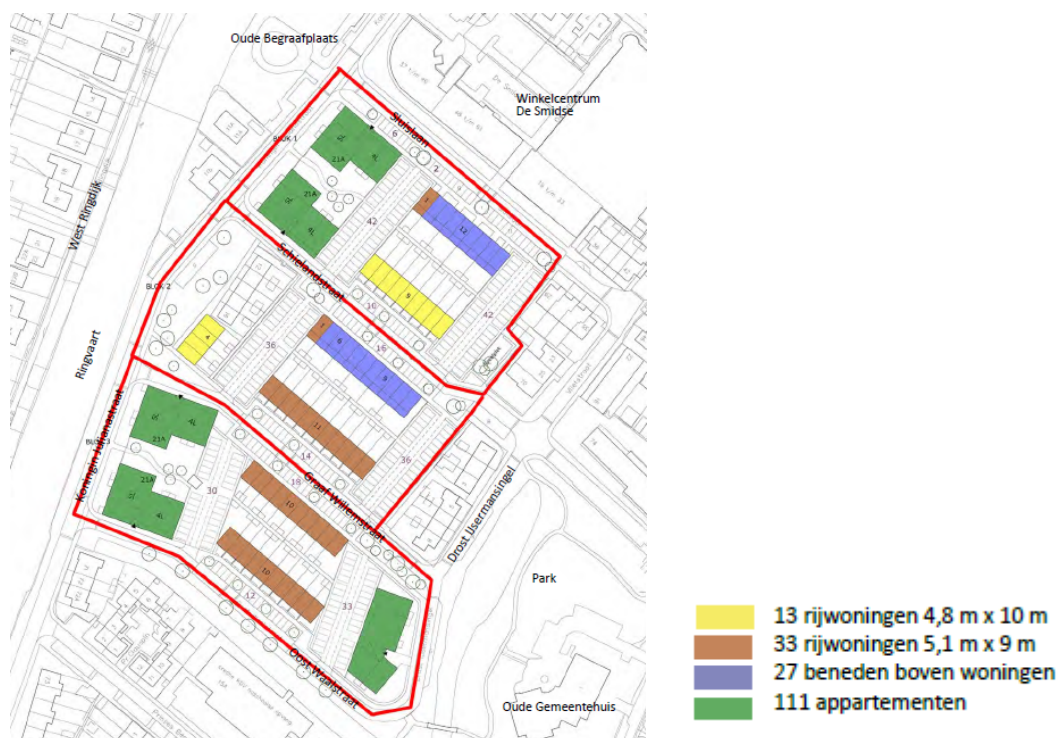
- 33 grondgebonden rijwoningen van 5,10 meter breed en 9 meter diep;
- 13 grondgebonden rijwoningen van 4,80 meter breed en 10 meter diep;
- 111 appartementen;
- 27 wooneenheden in zogenoemde bebo (beneden/boven) woningen.

De 111 appartementen hebben een levensloopbestendig karakter. De appartementengebouwen worden voorzien van een personenlift. Vijftien appartementen zijn specifiek bedoeld voor senioren en zijn gesitueerd op de begane grond met eigen buitenruimte. Alle appartementen krijgen een eigen inpandige berging op de begane grond. Negentien appartementen bevinden zich op de begane grond en beschikken over een eigen (inpandige) buitenruimte. Er worden vier appartementsgebouwen met 21 appartementen gesitueerd langs de Koningin Julianastraat en één ander appartementsgebouw met 27 appartementen op de hoek van de Drost IJsermarsingel en de Oost Waalstraat.

Een woning met een levensloopbestendig karakter is een thuis dat zo is aangepast of gebouwd, dat de bewoners er hun hele leven in zouden kunnen wonen. Zelfs als er zorg nodig is of als de bewoners slecht ter been zijn. Een zelfstandige woning geschikt voor bewoning in alle levensfasen met minimale fysieke inspanningen en minimale kans op ongevallen.

In het Programma van Eisen van Mozaïek zijn (vanuit het bouwbesluit) een aantal technische eisen opgenomen waar deze woningen aan moeten voldoen. Het streven is tevens om te voldoen aan Woonkeur basiseisen.

Op onderstaande afbeelding is het beoogde programma weergegeven.



Beoogd woonprogramma. (Bron: Stedenbouwkundig plan BDP Rotterdam)

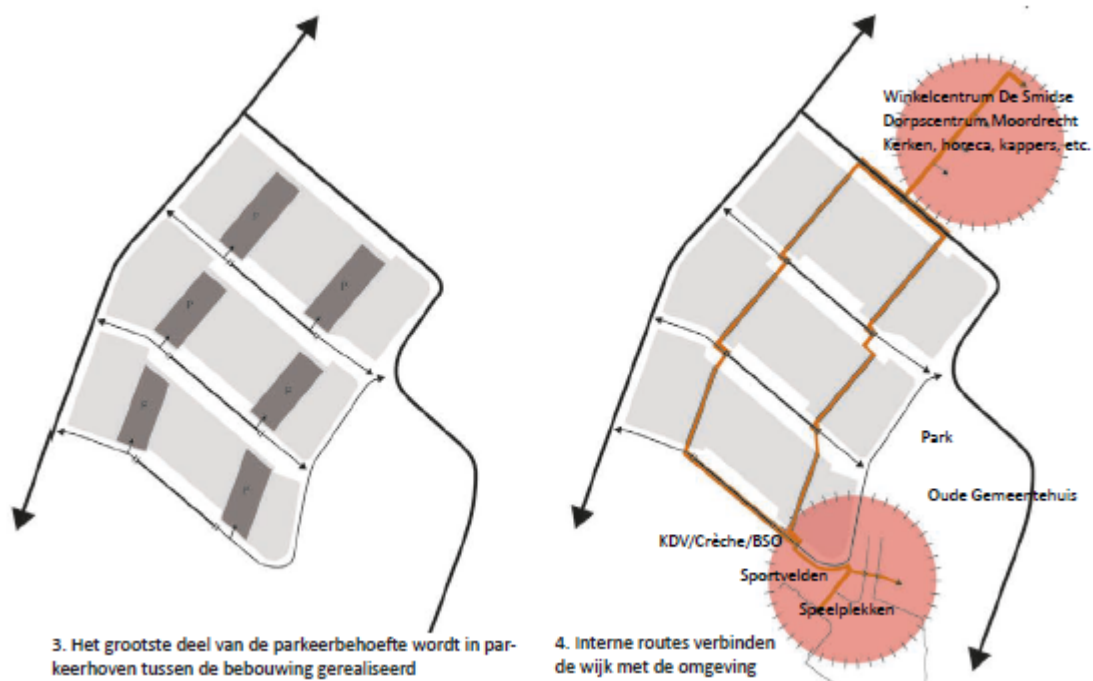
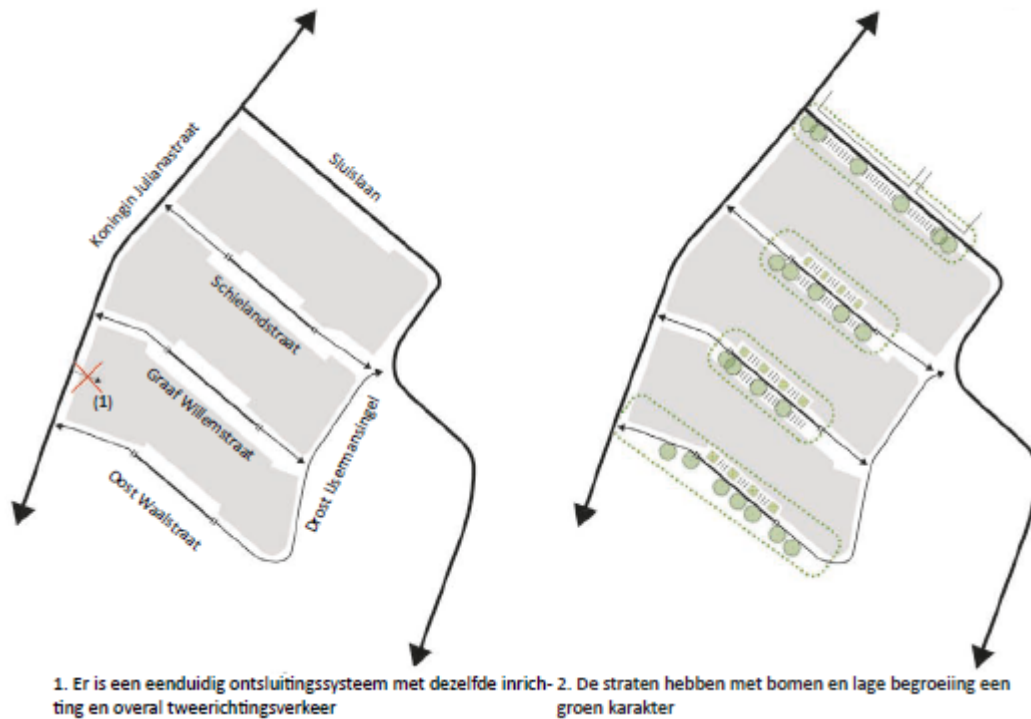
Inrichting plangebied

Het woonprogramma, zoals hierboven omschreven, en de situering van de woningen is gebaseerd op historische analyse en ontwerpprincipes.

Verblijfsruimte

De wijk krijgt een helder ontsluitingssysteem (zie onderstaande afbeelding). Alle wegen in het gebied worden zo veel mogelijk tweerichtingsverkeer. Daarmee wordt het verkeer gespreid en kunnen auto's

vanuit verschillende kanten de wijk in, om efficiënt in de parkeerhoven en langs de straat te parkeren. De kruispunten worden verhoogd aangelegd.



Tevens wordt het straatbeeld in de wijk sterk verbeterd. Het grootste deel van de benodigde parkeerplaatsen is uit de woonstraten gehaald en in parkeerhofjes georganiseerd. De toegangen naar de parkeerhoven zijn heldere vormgegeven. Omdat het geen doorlopende parkeerhofjes zijn, is er geen sprake sluipverkeer of onveilige situaties.

Het streven is om de woonstraten zo duurzaam en klimaatadaptief in te richten. In de straten komt meer ruimte voor groen met bomen en voetpaden. In het nieuwe plan worden interne routes gerealiseerd die de drie buurten verbinden met de directe omgeving en de voorzieningen in het centrum. De nieuwe langzaamverkeerroutes zijn breed genoeg voor voetgangers, fietsers, rolstoelen en kinderwagens. Langs de route komen bij de kruisingen met de woonstraten, groenvoorzieningen. Er is een speelplek aan de Schielandstraat en er zijn verschillende speelaanleidingen langs de routes.

Maatvoering woningen

De bebo-woningen krijgen, zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan (bijlage 1) een maximale nokhoogte van 11 meter met aansluitend een kopwoning met een maximale nokhoogte van 13 meter. De rijwoningen krijgen ook een maximale nokhoogte van elf meter, met een kopwoning met een nokhoogte van maximaal dertien meter. De appartementengebouwen aan de Koningin Julianastraat zullen een maximale nokhoogte van zeventien meter hebben en het complex aan de Drost IJssersingel een maximale nokhoogte van twintig meter. De appartementengebouwen hebben een dak als pet over het bouwvolume. De pet kan vorm krijgen als schuin dak met een flauwe helling, of een plat dak met overstek.

Beschermd dorpsgezicht

Ten oosten van het plangebied is, langs de Drost IJssersingel en de Vlietstraat, een gedeelte van het oude centrum van Moordrecht gelegen wat is aangemerkt als rijksbeschermd dorpsgezicht. De herontwikkeling van de jaren vijftig wijk grenst niet direct aan de historische bebouwing maar tegenover het karakteristieke park met een beeldbepalend waterloop. Hierdoor profiteert het plangebied van het groen, de ruimte en van het prachtige uitzicht over het park dat de locatie biedt. Gezien de ligging van het plangebied tegenover het park, en de afstand tot aan de historische bebouwing is er sprake van een zeer beperkte invloed op het beschermde dorpsgezicht (zie paragraaf 4.3.2 en bijlage 8). De grootste wijziging ten opzichte van de bestaande situatie is het voorgestelde appartementengebouw nabij het park. Daar ontstaat een nieuwe dialoog tussen oud en nieuw.

Samenvattend

Het belangrijkste uitgangspunt voor de nieuwe wijk is dat het een groene, duurzaam ingerichte wijk is, waarbij het gezond buiten zijn gestimuleerd wordt. Routes door de wijk worden gekoppeld aan groen en speelplekken en maken het gebruik van de fiets en wandelen als gezond alternatief voor de auto aantrekkelijk.

Mozaïek Wonen is van plan om de sloop en realisatie van de woningen te realiseren in vier fases. Voor een nadere uitwerking van de beoogde plannen wordt verwezen naar het stedenbouwkundige plan opgesteld door BDP Rotterdam (bijlage 1). Het stedenbouwkundig plan is het toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied.



Stedenbouwkundige verkaveling nieuwe situatie (Bron: Stedenbouwkundig plan BDP Rotterdam)

2.3 Beeldkwaliteit

De Welstandsnota van Zuidplas (2015) laat zien dat het plangebied valt onder het regime 'welstandvrij'. Daarnaast zijn er geen criteria voor ontwikkelingsprojecten die de bestaande structuur en ruimtelijke karakteristiek doorbreken. Om de ambities omtrent omgevingskwaliteit te borgen is een beeldkwaliteitsplan (BKP, bijlage 1) gemaakt dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt daarmee het toetsingskader voor Welstand voor de verdere planuitwerkingen. Het 'Stedenbouwkundig plan + Beeldkwaliteitsplan' is toegevoegd aan het voorliggende bestemmingsplan als bijlage 1.

Tevens wordt het beeldkwaliteitsplan opgenomen in de welstandsnota en de in 2022 vast te stellen 'Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas'. Het beeldkwaliteitsplan dat in samenhang met het stedenbouwkundig plan is opgesteld vormt een uitgebreid beoordelingskader, met een beschrijving van het plan op hoofdlijnen, referentiebeelden, uitgangspunten voor de beoordeling en criteria die richting geven aan de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan is richtinggevend op zowel stedenbouwkundig niveau als architectuur. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling binnen de richtlijnen vorm kunnen geven. Ze vormen geen blauwdruk, maar tippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit te komen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

3. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
4. Duurzaam economisch groeipotentieel;
5. Sterke en gezonde steden en regio's;
6. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;

- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door de gewenste ontwikkeling zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Hierbij moet sprake zijn van een ontwikkeling waarbij er meer dan 12 woningen worden toegevoegd. Dat is hier niet geval, waardoor er geen laddertoets dient te worden uitgevoerd.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling worden er 175 woningen gesloopt en er worden 184 woningen teruggebouwd. Dit betekent een netto toename van negen woningen. Hierdoor is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft er geen laddertoets te worden uitgevoerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Er is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsvisie Zuid-Holland d.d. 15 maart 2022. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevendende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

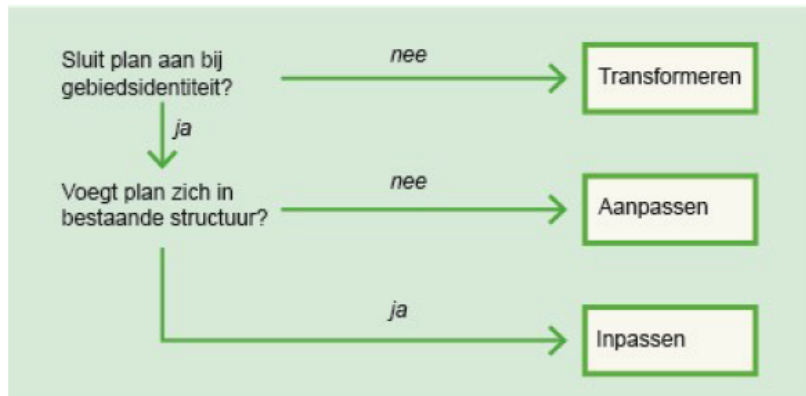
Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.
- De gebiedsprofilen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.

1. *Inpassing*. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. *Aanpassing*. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

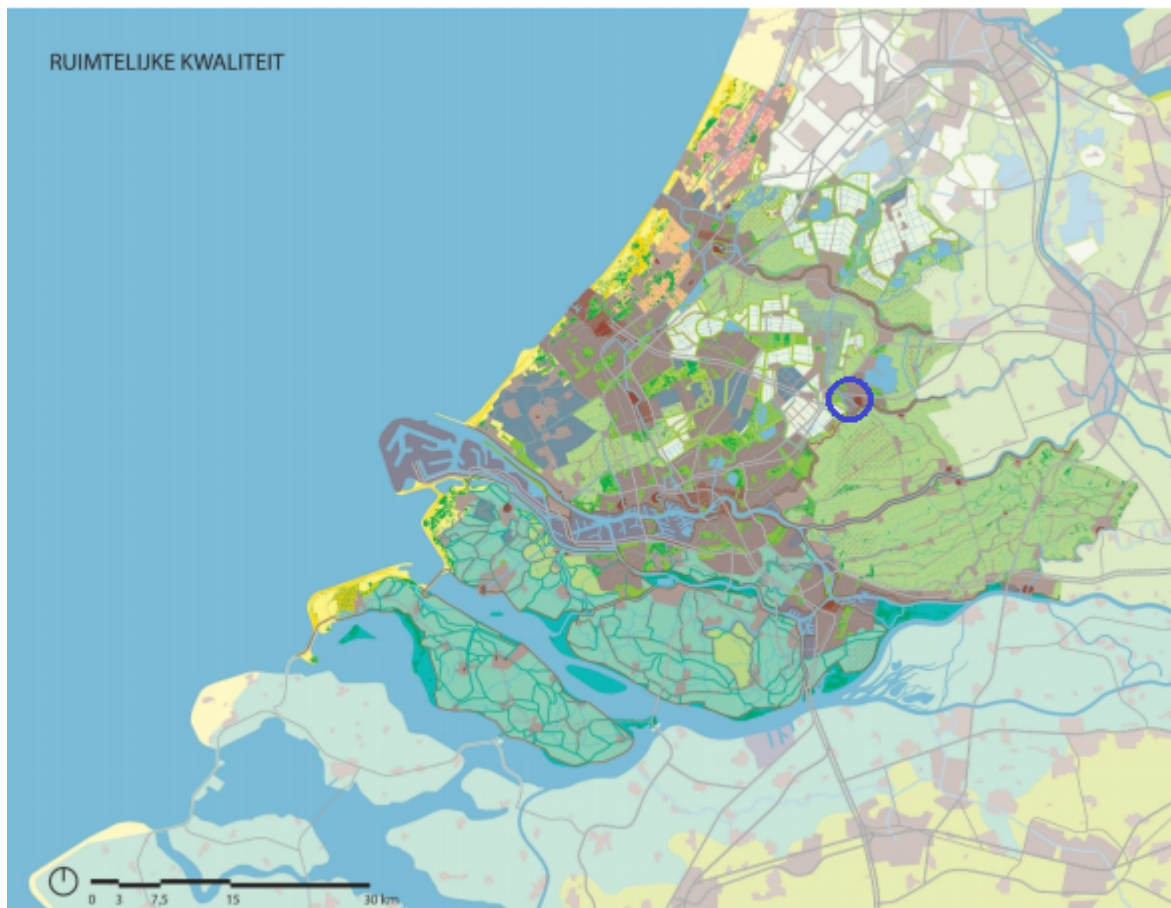
3. *Transformatie*. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.



Soorten ontwikkeling (Bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland)

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De beoogde ontwikkeling kan worden toebedeeld aan het type ontwikkeling 'inpassing' (zie bovenstaand figuur), want het voornemen sluit aan bij de gebiedsidentiteit en voegt zich in de bestaande structuur. In de beoogde situatie worden er netto negen woningen toegevoegd. Door de toevoeging van beneden-boven-woningen en gestapelde woningen ontstaat er een meer open structuur met meer ruimte voor groen en parkeren. De planlocatie ligt voor een gedeelte binnen de dorpskern van Moordrecht en voor een deel daar tegen aan. De ontwikkeling sluit qua positionering aan op de omgeving. De herstructurering van de 50-er jaren wijk kan derhalve worden beschouwd als een gebiedseigen ontwikkeling. Om te beoordelen of de ruimtelijke kwaliteit passend is, is het project getoetst aan de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit behorend bij onderstaande kwaliteitskaart.

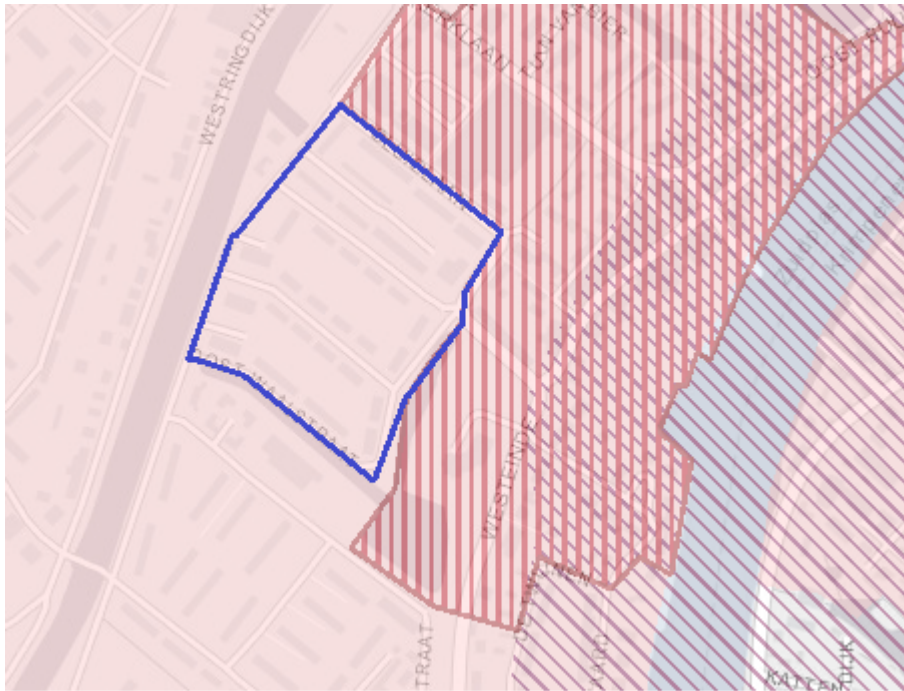


Kaart Ruimtelijke Kwaliteit met globale aanduiding plangebied (Bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland)

Op de kwaliteitskaart behorende bij de 'Laag van de stedelijke occupatie' is het plangebied aangegeven als onderdeel van de 'steden en dorpen'. Relevante richtpunten voor ontwikkelingen zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van het dorp;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt;
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied;

Het stedenbouwkundig plan heeft onder meer deze punten als uitgangspunten genomen tijdens het ontwerpproces. Zo is er rekening gehouden met de inpassing ten opzichte van het beschermd dorpsgezicht door rekening te houden met bouwhoogtes, zichtlijnen en groenvoorzieningen.



Uitsnede kaartlaag stedelijke occupatie. Het plangebied ligt binnen het gebied 'steden- en dorpen', en schuurt tegen het historische centrum van Moordrecht aan (Bron: gebiedsprofielen.zuid-holland.nl)

De ontwikkeling wordt gezien als een inpassingsontwikkeling. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de opknappbeurt, dan wel vernieuwing van een bestaande buurt/wijk. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt.

Binnen het stedenbouwkundig plan zijn de bestaande hoofdstructuren behouden gebleven. Gestapelde woningbouw vindt plaats aan de kant van de Oost-Waalstraat en de Julianastraat. Door een aflopende stedenbouw ontstaat er een geleidelijke overgang naar het historisch centrum. Door een meer gerichte verdichting ontstaat er meer ruimte voor groene onderdelen in de wijk, terwijl het gevoel van een gezinswijk wordt versterkt.

Conclusie

De provinciale Omgevingsvisie staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.2.2 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar *een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit*. Hieraan geeft de provincie richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de gestelde provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Het beoogde plan valt binnen een aantal beleidskeuzes van de provincie Zuid-Holland. Op het gebied van verstedelijking en wonen voorziet de provincie op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO²-neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en

hittestress) en bodemdaling.

Met verdichting van het stedelijk gebied wordt de agglomeratiekracht versterkt. Het draagt bij aan efficiënt ruimtebeslag en door binnenstedelijk te bouwen kan het open landschap behouden blijven. Behoud en ontwikkelen van het groenblauwe netwerk in, om en tussen de steden draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving, een attractief woonmilieu en een gezonde en klimaatadaptieve omgeving. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen.

In lijn met deze maatschappelijke behoefte zet de provincie dus in op stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand binnenstedelijk gebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Hierbij is groenvoorziening ook van belang. De provincie streeft naar het voorkomen en verminderen van stress-gerelateerde ziektes door het aanbieden van verschillende soorten groen. Het realiseren van een groene omgeving wordt dan ook gestimuleerd.

Conclusie

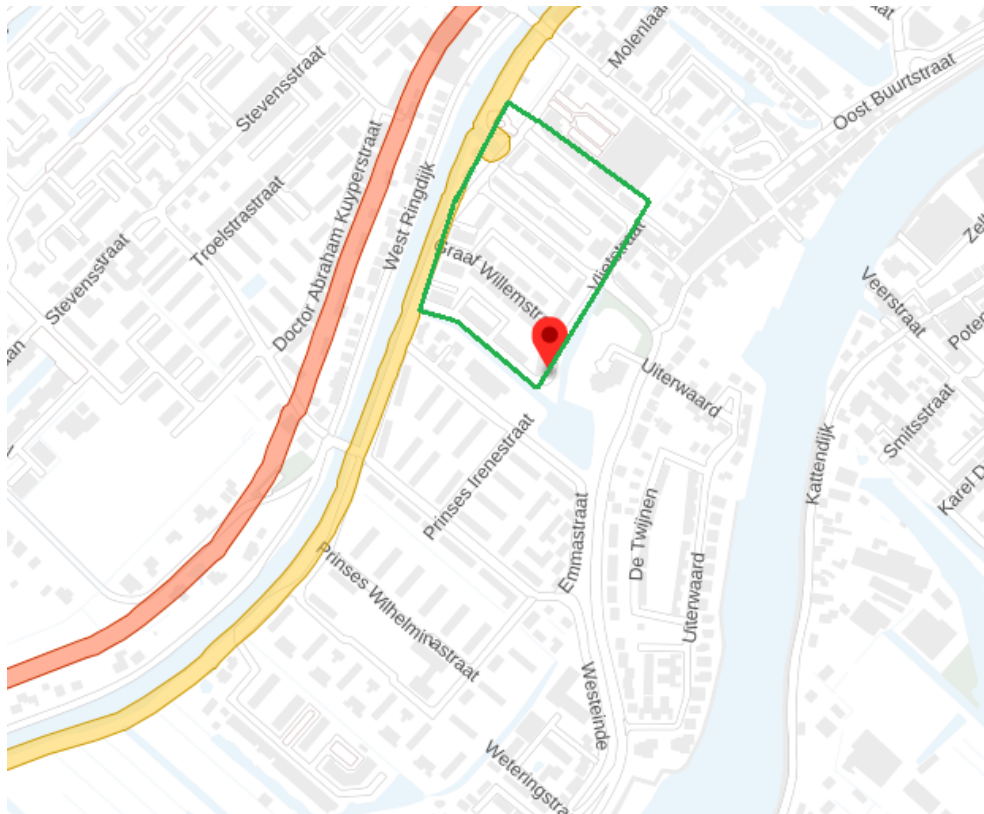
De provincie Zuid-Holland geeft op het gebied van woningbouw de voorkeur aan binnenstedelijke ontwikkelingen waarbij aandacht moet zijn voor het welzijn van de bewoners. Dit wil men onder andere bereiken door de nadruk te leggen op groene zones. In voorliggend plan wordt de bestaande (verouderde) woningbouw vervangen voor nieuwe duurzame woningen, waarbij het totaal aantal woningen ongeveer gelijk blijft. Hierbinnen worden groene zones aangelegd die de landschappelijke kwaliteiten onderschrijven.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Er is getoetst aan de provinciale verordening 'omgevingsverordening Zuid-Holland, geconsolideerde versie 15 maart 2022.

Binnen deze verordening zijn een aantal beleidspunten uitgelicht die verbeeld zijn op verschillende kaarten. Een deel van deze beleidspunten zijn ook relevant voor de beoogde ontwikkeling. Zo valt het plangebied binnen het beleidspunt 'Regionale waterkering'. Met betrekking tot gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud.

Daarnaast valt het plangebied binnen kaart vier, gebieden met waterkwantiteitsnorm en waterschappen. In deze kaart staat aangegeven binnen welk waterschap het plangebied valt. In dit geval gaat het om het Waterschap Hollandse Delta. Om te kunnen voldoen aan de regels van het waterschap zal een watertoets worden uitgevoerd (paragraaf 4.10.3). Het plangebied heeft te maken met een regionale waterkering klasse III en klasse IV.



Regionale waterkering met globale aanduiding plangebied.

Legenda

- Regionale waterkering klasse I
- Regionale waterkering klasse II
- Regionale waterkering klasse III
- Regionale waterkering klasse IV
- Regionale waterkering klasse IVa
- Regionale waterkering klasse V
- Regionale waterkering handhaven (theoretisch) profiel legger

Kaart 3 Regionale waterkeringen met aanduiding plangebied. (Bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuidplas

Op 13 juli 2021 heeft de gemeente Zuidplas de 'Omgevingsvisie Zuidplas' vastgesteld, hetgeen ook van toepassing is op de gronden van de 50'er jaren wijk te Moordrecht.

De omgevingsvisie van gemeente Zuidplas is de uitkomst van een interactief proces met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisatie, gemeente Zuidplas en andere belanghebbende partijen. Binnen deze omgevingsvisie is de identiteit van het huidige Zuidplas en de kwaliteit van de leefomgeving belangrijk. Zuidplas kenmerkt zich door een open landschap met daarin vier dorpen: Nieuwekerk aan den IJssel, Moordrecht, Zevenhuizen, Moerkapelle en twee buurtschappen: Ver Hitland en Oud Verlaat.

De Omgevingsvisie is gebaseerd op ambities die zijn ontstaan aan de hand van de kenmerken en kwaliteiten van de gemeente en men streeft naar een aantrekkelijk, duurzaam, ondernemend en gezond

Zuidplas.

Voor de positionering van de dorpen zet de gemeente in op het realiseren van inbreidingslocaties binnen de bestaande dorpen. Deze inbreidingslocaties dienen diverse, betaalbare en flexibele woningen. Zodat het woningtype mee kan bewegen met de toekomstige vraag. Nieuwe ontwikkelingen zullen daarom toekomstbestendig moeten zijn, dus beschikbaar voor verschillende woongeneraties. Hierbij moet gedacht worden aan woonvormen die zijn gericht op een specifieke doelgroep, gericht op samenleven, op flexibel wonen en op langer thuis wonen.

Ontwikkelingen die bijdragen aan doelen zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en energieopwekking en het opheffen van verrommeling geeft de gemeente voorrang.

In zijn algemeenheid is het van belang dat transformaties plaatsvinden met behoud van de bestaande dorpse kwaliteiten. Door middel van verdichting in de vorm van bijvoorbeeld dubbel grondgebruik kan men ruimte creëren die het dorpse karakter kan benadrukken en meer groen kan plaatsen.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Zuidplas dienen zoveel mogelijk energieneutraal te zijn. Zo is energie opwekking een integraal onderdeel van nieuwe ontwikkeling. Maar is ook aandacht voor de mogelijkheden van kleinschalige initiatieven met de focus op zonne-energie. Dat kan zowel door particulieren als door woningcorporaties en ontwikkelaars worden opgepakt.

Conclusie

De gemeente Zuidplas voorziet een toename van de woningvraag, voornamelijk van ouderen uit de eigen gemeenschap en jonge gezinnen van rondom de gemeente. Een gevarieerd woningaanbod is daarom belangrijk. In het beoogde plan worden er 184 sociale huurwoningen gerealiseerd. Binnen deze woningvoorraad worden er beneden/bovenwoningen, nultredenwoningen en gezinswoningen gerealiseerd. Een gevarieerd woningaanbod die passend is bij de toekomstige demografische samenstelling van Moordrecht. Het dorpse karakter is daarbij belangrijk waarbij de recreatiemogelijkheden, groene structuren en sociale cohesie worden gestimuleerd. In het stedenbouwkundig plan worden woningen gebouwd in de trend van de huidige woningbouw. Daarnaast wordt in het beoogde plan verdicht, waardoor er nieuwe groene structuren ontstaan binnen de wijk, wat de sociale cohesie en recreatiemogelijkheden ten goede zal komen.

3.3.2 Woonvisie

In 2019 is de 'Woonvisie 2025. Dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst' vastgesteld. Zuidplas is trots op haar dorps woonmilieu in het groen en is ligt midden in de Randstad. De gemeente wil deze karakteristieken versterken door in te spelen op de kwaliteiten waarmee zij zich nu al onderscheidt van omliggende gemeenten: Veel laagbouw in een groene omgeving. Door deze kenmerken richt de gemeente bij ontwikkelingen zich iets meer op gezinnen met kinderen. Niettemin streeft Zuidplas naar het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw in leeftijd, gezinssamenstelling, leefstijl en inkomen.

Relevante uitgangspunten uit de woonvisie zijn:

- Zuidplas houdt het aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad op peil. In Zuidplas staat de sociale huurwoningvoorraad onder druk vanwege het Vestiadossier; tot aan 2017 zijn er in deze kern veel sociale huurwoningen verkocht. Mogelijk moeten in de toekomst opnieuw sociale huurwoningen noodgedwongen verkocht moeten worden. Deze woningen moeten zoveel mogelijk worden gecompenseerd.
- Vernieuwing van de sociale sector blijft ook van belang om enerzijds een sociale voorraad te hebben die energetisch bij de tijd is en om anderzijds geen grote ouderdoms- en daardoor kwaliteitsverschillen te zien tussen de sociale en particuliere sector.
- Zuidplas zet in op langer thuis wonen. Dat hoeft niet altijd letterlijk de huidige woning te zijn. Als, ondanks inzet van (WMO) middelen, de huidige woning niet aan te passen is, zal verhuizen naar een beter passende woning noodzakelijk zijn.
- Doorstroming. Er ligt een flinke opgave als het gaat om het toevoegen van nieuwe nultredenwoningen, zodat de gewenste doorstroming op gang komt en er elders betaalbare (eengezins) woningen vrijkomen.
- Te weinig nultredenwoningen. De huidige woningvoorraad is niet voorbereid op de (dubbele)

vergrijzing. In 2030 moet minimaal een kwart van de voorraad een nultrredenwoning zijn. Hiervoor is een inhaalslag nodig.

- Innovatief. Nieuwe voor ouderen geschikte woningen moeten bij de tijd zijn en innovatief: voldoende afmetingen met een volwaardige buitenruimte, efficiënt ingedeeld, technologisch anticiperend op eventuele zorgvraag en biedt privacy en veiligheid.
- Woonkeur. De nultrredenwoning is voor mensen met een lichte zorgvraag afdoende. Voor mensen die meer zorg thuis nodig hebben moet de woning voldoen aan Woonkeur met pluspakket Wonen met zorg. Gelijkvloerse nieuwbouw wordt zoveel mogelijk ontworpen volgens die eisen. Goed doordachte plattegronden, waar draaicirkels elkaar overlappen, zorgen ervoor dat ook binnen de gangbare oppervlakten deze plattegronden gerealiseerd kunnen worden.

In het plan worden in totaal 184 sociale huurwoningen gerealiseerd die voldoen aan de eisen van deze tijd. In de bestaande situatie zijn er 175 woningen. Door de toevoeging van negen woningen groeit de woningvoorraad.

Het plan bevordert de doorstroom doordat er voor verschillende doelgroepen woningen worden gerealiseerd. Doordat er in het plan gebouwd wordt voor senioren (nultrredenwoningen) kunnen senioren doorstromen vanuit bijvoorbeeld de eensgezinswoningen waar ze nu wonen. Deze eensgezinswoningen komen dan beschikbaar worden voor gezinnen.

De 184 woningen bestaan uit:

- grondgebonden rijwoningen;
- grondgebonden rijwoningen;
- appartementen;
- wooneenheden in zogenoemde bebo (beneden/boven) woningen.

Zoals omschreven in paragraaf 2.2 zijn de appartementen levensloopbestendig en deels bedoeld voor senioren. Dit zijn nultrredenwoningen. In het Programma van eisen van Mozaïek is dit nader uitgewerkt. Een van de doelen is het streven naar de Woonkeur basiseisen.

Conclusie

Het voorliggend plan en het bijhorend programma dragen in belangrijke mate bij in het verwezenlijken van de beleidsmatige wensen en uitgangspunten.

3.3.3 Welstandsnota Zuidplan 2015

De welstandsnota is, kort gezegd, het beleidsdocument dat moet voorzien in de criteria die burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning op welstandsvereisten. Middels de Welstandsnota Zuidplan 2015 geeft de gemeente Zuidplan aan hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd. De gemeente hanteert het principe 'welstandsvrij, tenzij...'. Dat betekent dat de gemeente in principe welstandsvrij is. Uitzondering daarop zijn kwetsbare gebieden.

Met de invoering van de Omgevingswet verdwijnt de term welstand. Daarom heeft de gemeente Zuidplan als opvolger de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplan in de maak. Hierin wordt aangegeven hoe de gemeente Zuidplan met omgevingskwaliteit om wil gaan. Er worden 4 regieniveaus onderscheiden: minimaal (ca. gelijk aan welstandsvrij), basisregie, maatwerkregie (ca. gelijk aan zwaar regime) en eigen regie (ca. gelijk aan beeldkwaliteitplan).

Planspecifiek

Uit het raadplegen van de welstandsk kaart van de gemeente Zuidplan blijkt dat de planlocatie in een gebied ligt met het welstandsniveau 'vrij'. In de basis is Zuidplan welstandsvrij. Met het voorliggende plan worden er op een relatief grote planlocatie nieuwe woningen gerealiseerd. Hiervoor wordt dan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld die in toelichting paragraaf 2.3 is behandeld. In de onderhavige situatie dient getoetst te worden aan dit beeldkwaliteitsplan (bijlage 1).

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Hierin is aandacht voor de verschillende milieuaspecten zoals flora en fauna en luchtkwaliteit, en is er aandacht voor milieuzonering, verkeer en parkeren en externe veiligheid.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Zorgplicht

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa zeseneenhalve kilometer afstand van het Natura-2000 gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein'. Het plangebied is geen onderdeel van Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel ligt op circa 600 meter afstand. Dit betreft een gebied ten zuidoosten van het plangebied. Dichtstbijzijnd Beschermd Natuurmonument ligt op circa 3,2 kilometer afstand. Dit betreffen gronden die onderdeel zijn van 'Tweede Tocht'. Deze gebieden hebben geen effect op de beoogde ontwikkeling.

Stikstofdepositie

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), welke in juli 2015 van kracht werd, berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit tot een significante toename leidde van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden. Deze waarden bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunning plichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Dit betekent dat ook relatief kleinschalige projecten zorgvuldig dienen te worden getoetst op hun stikstofdepositie, om zo aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van de AERIUS Calculator op 16 september 2019, en na de laatste update van 20 januari 2022, kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarbij dient enkel de gebruikersfase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie. De rapportage betreffende de gebruiksfase evenals de begeleidende rapportage zijn toegevoegd als bijlage 3 en 4. Uit de berekeningen blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

4.1.3 Soortenbescherming

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies. In 2016 door Watersnip Advies een Ecologisch onderzoek (16A042) laten uitvoeren (2016). In deze rapportage is aangegeven dat aanvullend onderzoek naar Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen noodzakelijk is. Het ecologische onderzoek uit 2016 is in 2020 geactualiseerd vanwege de overschrijding van de geldigheidstermijn van drie jaar voor de ecologische bevindingen. In de actualisatie zijn de bevindingen eveneens getoetst aan het sinds 2016 gewijzigde beleid. Voor het hele plangebied is daartoe de rapportage 'Actualisatie Ecologisch onderzoek 50-er jaren wijk Moordrecht, 20A061' in juli 2020 opgeleverd.

Het aanvullend onderzoek heeft aangetoond dat in de woningen verblijfplaatsen aanwezig zijn van Gierzwaluw en Huismus en dat de woningen een functie hebben als paarverblijf voor Gewone dwergvleermuis. Door de sloop zal overtreding van twee verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming optreden. In het kader van de Wet natuurbescherming dient een ontheffing te worden aangevraagd voor de overtreding van deze verbodsbepalingen. Deze maatregelen zijn opgenomen in het Activiteitenplan (bijlage 2) zoals opgesteld door Watersnip Advies en in het stedenbouwkundig plan opgesteld door BDP Rotterdam.

4.1.4 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief mits de geplande maatregelen, zoals het plaatsen van kasten worden uitgevoerd.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet Bodembescherming schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2 Resultaten onderzoek

Door BK Ingenieurs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit op de locatie 50'er jaren gebied te Moordrecht vastgelegd en zijn de hergebruiksmogelijkheden van de grond op indicatieve wijze bepaald. Tevens zijn twee nadere onderzoeken uitgevoerd ter plaatse van twee locaties waar in het voorgaande onderzoek sterke verontreinigingen in de grond zijn aangetoond. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 5.

De conclusie luidt als volgt.

Bodem

Opbouw en zintuiglijke waarnemingen

Uit de boorprofielen blijkt dat de bodem tot minimaal de geboorde diepte van 0,5 à 1,5 m -mv uit zand bestaat. Onder de zandlaag bevindt zich klei en veen dat tot minimaal de geboorde diepte van 3,0 m -mv aanwezig is.

In het bodemtraject van 0,0 tot 0,5 m -mv, ter plaatse van verschillende boringen, zijn verhardingslagen met grind, puin, menggranulaat, beton en/of asfalt aangetroffen. Verder zijn de bodem in die laag antropogene bijmengingen met dezelfde materialen aangetroffen. In eerste instantie zijn veel boringen gestaakt op deze harde lagen. Bij de inzet van een mechanische boorstelling (avegaar) lukte het (meestal) om deze lagen te doorboren.

Grond

Algemene kwaliteit

Onderzoeksdeel 1 (Fase 1 en 2):

In de bovengrond (0 - 0,5 m -mv) zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten met zware metalen, PAK, PCB aangetoond. Uitgezonderd in het mengmonster van de bovengrond van boringen 001 tot en met 004; hier overschrijdt het gehalte barium de interventiewaarde. Na uitsplitsing van dit mengmonster blijkt dat dit gehalte in de bovengrond van boring 001 voorkomt.

In de ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) zijn licht verhoogde gehalten met zware metalen en plaatselijk met PAK en minerale olie. Uitgezonderd in het mengmonster van de grond van de boringen 014, 022, 026; hier overschrijdt het gehalte barium de interventiewaarde. Na uitsplitsing van dit mengmonster blijkt dat dit gehalte in de ondergrond van boring 014 voorkomt.

Onderzoeksdeel 2 (Fase 3 en 4):

In de bovengrond (0 - 0,5 m -mv) zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten met zink en PCB aangetoond.

Uitgezonderd in het mengmonster van de bovengrond van boringen 042, 043 en 044; hier overschrijdt het gehalte PAK de tussenwaarde. Na uitsplitsing van dit mengmonster blijkt dat er slechts plaatselijk lichte verontreinigingen met PAK voorkomen.

In de ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) zijn licht verhoogde gehalten met zware metalen. Uitgezonderd in het mengmonster van de grond van boringen 028, 035, 050; hier overschrijdt het gehalte lood de tussenwaarde. Na uitsplitsing van dit mengmonster blijkt dat dit gehalte in de ondergrond van boring 035 voorkomt.

De verontreinigingen met barium en lood zijn niet direct te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen.

Raaien ter plaatse van gedempte sloten

Binnen het onderzoeksgebied zijn de locaties van de gedempte sloten onderzocht door steekproefsgewijs raaien van drie boringen te zetten. Daar waar bodemvreemde materialen zijn geconstateerd, ter plaatse van vier raaien, is deze grond onderzocht.

Uit de resultaten blijkt dat de grond hier sterk verontreinigd is met barium, nikkel en/of PAK en plaatselijk matig verontreinigd met lood en zink. Verder is de grond bij alle vier raaien licht verontreinigd met andere zware meta-len.

Na uitsplitsing van de betreffende mengmonsters blijkt dat er een sterke verontreiniging met barium in de ondergrond van boring R007 en een sterke verontreiniging met PAK en een matige met zink in de ondergrond van bo-ring R023 voorkomt.

Hier kan wel gezegd worden dan deze verontreinigingen te relateren zijn aan bodemvreemde bijmengingen (met-selpuin).

Er is sprake van een vermoeden van een geval (of gevallen) van ernstige bodemverontreiniging met barium, zink en/of PAK. Deze verontreinigingen zijn niet afgeperkt.

Hergebruik grond (indicatief)

Op basis van de onderzochte stoffen uit het NEN-pakket en PFAS (toetsing landelijk beleid) kan, indicatief, gesteld worden dat de bovengrond (0,0 - 0,5 m -mv) voldoen aan de klasse 'Wonen' of beter en plaatselijk aan 'Industrie' (mengmonster van de boringen 042, 043, 044). Dit is uitgezonderd daar waar sterke verontreinigingen zijn aange-toond; daar is de grond (indicatief) 'Niet toepasbaar'.

Door de aangetoonde sterke (en matige) verontreinigingen in de ondergrond kan geen algemeen beeld gegeven worden van (indicatieve) hergebruiksmogelijkheden van deze grond. Voor PFAS in de ondergrond geldt dat de kwaliteit klasse 'Wonen' is of beter. Uitgezonderd de grond van mengmonster van boringen 049, 050, 051, 052, 053 en 054, deze grond is door de aanwezigheid van PFOS 'Niet toepasbaar.'

Asbest

In de onderzochte ondergrond (0,5 – 1,5 m -mv) is visueel geen asbest aangetroffen of analytisch aangetoond.

In de onderzochte grondmonsters is analytisch geen asbest aangetoond. Het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg ds) wordt niet overschreden.

Grondwater

In het grondwater zijn een licht verhoogde concentratie barium en plaatselijk met dichloorethenen aangetoond. De herkomst van deze verontreinigingen is onbekend. Voor barium betreft het mogelijk een verhoogde achtergrondconcentratie, maar gezien het voorkomen van sterke verontreinigingen met barium in de grond kan het zijn dat dit gerelateerd is.

Toetsing hypothese bodem

De hypothese verdacht voor de gehele locatie (diffuse belasting, heterogene verspreiding) is correct gebleken. Het terrein (met name de ondergrond) is verontreinigd met de verwachte stoffen (zware metalen en PAK). Ook ter plaatse van de gedempte sloten komen, plaatselijk, verontreinigingen met de verwachte stoffen voor.

Aanbevelingen

Het uitvoeren van vervolgonderzoek is noodzakelijk.

Het advies van BK Ingenieurs is om de omvang van de sterke verontreinigingen nader te laten bepalen om vast te stellen of er sprake is van een geval (of gevallen) van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming. Indien in het nader onderzoek vastgesteld wordt dat dit het geval is, is er sprake van een saneringsnoodzaak. Dat betekent dat in het nader onderzoek ook de humane, ecologische en verspreidingsrisico's dienen te worden bepaald en op basis daarvan de spoedeisendheid van de sanering.

Saneren

Indien uit het geadviseerde nader onderzoek naar de omvang van de verontreiniging met zware metalen en PAK blijkt dat er sprake is van een geval (of gevallen) van ernstige bodemverontreiniging dient voor begin van de werkzaamheden een goedgekeurde BUS-melding of (deel)saneringsplan beschikbaar te zijn. De melding of het plan dient te worden ingediend bij en goedgekeurd door het bevoegde gezag (Omgevingsdienst Midden-Hol-land).

Er mag niet zonder toestemming van het bevoegd gezag in de sterk verontreinigde grond worden gegraven. Bij saneringswerkzaamheden in verontreinigde grond geldt de Kwalibo-regeling uit het Besluit bodemkwaliteit. De (sanerings)werkzaamheden in ernstig verontreinigde grond dienen uitgevoerd te worden door een BRL SIKB 7000 gecertificeerde aannemer, onder begeleiding van een BRL SIKB 6000 gecertificeerde milieukundige begeleider.

4.2.3 Asbest

In het kader van het aspect asbest zijn er in de periode van 2008 - 2020 onderzoeken uitgevoerd binnen het beoogde plangebied. Door Mozaiek Wonen zijn deze documenten aangeleverd. Een groot deel van deze onderzoeken dienen te worden geactualiseerd. Omdat het veel documenten betrof is er voor gekozen om deze documenten te actualiseren en zo te bepalen in welke mate er nog onderzoek dient te worden uitgevoerd.

De buitenschil van de te onderzoeken wooncomplexen is in 2008, en voor enkele complexen ook in 2018 globaal onderzocht. Hierbij is geen destructief onderzoek aan gevel of dak uitgevoerd. De visueel waarneembare bronnen zijn genoteerd, maar niet bemonsterd. In het kader van het grootschalige onderzoek van de wooncomplexen is in 2008 ook steeds het interieur van twee of drie woningen per complex beoordeeld. De visueel waarneembare bronnen zijn genoteerd maar niet bemonsterd.

Wooncomplexen Sluislaan 1-27 (oneven) en Kon. Julianastraat 7-11 zijn in 2018 onderzocht. Er zijn diverse (repeterende) bronnen in de woningen aangetroffen en bemonsterd. Het rapport is tot 14 november 2021 geldig, voor uitsluitend het verwijderen van de aangetroffen asbestbronnen. Er is echter sprake van beperkingen welke voorafgaand daadwerkelijke sloop opgeheven dienen te worden: destructief onderzoek achter vloer-, wand-, plafond- en dakbeschot afwerkingen, schachten en koven, spouw, kruipruimtes waren niet toegankelijk.

Daarnaast zijn er diverse losse rapporten per woning, verspreid door diverse wooncomplexen, beschikbaar. De rapporten uit Q2-Q4 van 2018, 2019 en 2020 zijn nog geldig voor uitsluitend het verwijderen van de asbestbronnen. Er zijn beperkingen voor totaalsloop. De samenvattende rapportage is bijgevoegd als bijlage 6.

4.2.4 Conclusie

Op dit moment wordt er aanvullend onderzoek gedaan naar bodem en asbest. De verwachting is dat de geconstateerde vervuiling geen belemmering zal zijn voor de ontwikkeling en er daarom een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Plangebied

De panden binnen het plangebied kennen geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en zijn niet aangemerkt als beeldbepalend of karakteristiek in het geldende bestemmingsplan. Ook worden de omgeving en het landschap binnen het plangebied niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Omdat de huidige woonwijk een typische jaren '50 woonwijk betreft is er een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd in juli en augustus 2016 door IVO-B (bijlage 7).

Uit deze inventarisatie is gebleken dat er op de Cultuurhistorische Hoofstructuur van de provincie Zuid-Holland geen bouwhistorische waarden in het plangebied zijn gekarteerd. Daarnaast bevindt het plangebied zich buiten het beschermde dorpsgezicht van Moordrecht.

Omdat tijdens de bouw van deze jaren '50 woonwijken een uniforme stijl is gehanteerd om een zo groot mogelijke productie te kunnen waarborgen zijn er nog veel van dit soortgelijke jaren '50 wijken aanwezig. In de gemeente Zuidplas zijn er bijvoorbeeld nog jaren '50 wijken in Nieuwerkerk aan den IJssel (omgeving Prinses Beatrixlaan en Schoolstraat) en in Moordrecht zelf (omgeving Prinses Irenestraat). In de direct omgeving van het plangebied bevinden zich jaren '50 wijken in Gouderak en Gouda. Omdat er nog veel jaren '50 bebouwing in de omgeving van het plangebied aanwezig is, wordt de huidige bebouwing niet als bouwhistorische waarden beschouwd. Omdat in het plangebied geen bouwhistorische waarden aanwezig zijn is het niet nodig om een waardering uit te voeren.

Omgeving plangebied

De dorpskern Moordrecht is sinds 2008 een rijks beschermd gezicht. Het gaat om een deel van het historische bebouwingslint aan de dijk (Dorpsstraat) en de historische kern rondom de oude kerk (Kerkplein-Kerklaan- Oost Buurtstraat-West Buurtstraat). De herontwikkeling van de jaren vijftig wijk grenst aan het rijks beschermde dorpsgezicht Moordrecht, niet direct aan de historische bebouwing, maar tegenover het karakteristieke park met de beeldbepalend waterloop. Hierdoor profiteert het plangebied van het groen, de ruimte en van het prachtige uitzicht over het park dat de locatie biedt.



Beeldbepalende waterloop en historische bebouwing aan de dijk (Bron: Stedenbouwkundig plan BDP Rotterdam)

Het College heeft de adviseurs van Dorp, Stad en Land om advies gevraagd (bijlage 8). Zij komen tot de conclusie dat de herontwikkeling van de vijftiger-jaren wijk een zeer beperkte invloed heeft op de historische kern van Moordrecht. De grootste wijziging ten opzichte van de bestaande situatie is het voorgestelde appartementengebouw nabij het park. Daar ontstaat een nieuwe dialoog tussen oud en nieuw.

Er wordt echter wel rekening gehouden met de visuele relatie tussen de zuidzijde van het plangebied en de bebouwing aan de dijk. Aan deze zijde is het belangrijk dat de nieuw te bouwen jaren vijftig wijk qua uitstraling past bij het aangrenzende rijks beschermde dorpsgezicht van Moordrecht.



Beschermde dorpsgezicht Moordrecht met ten westen daarvan het plangebied. (Bron: Stedenbouwkundig plan BDP Rotterdam)

Conclusie

De gewenste ontwikkeling heeft een zeer beperkte invloed op de historische kern van Moordrecht.

4.3.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De gronden ter plaatse van de gewenste ontwikkeling zijn volgens het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie' verwachtingsgebied voor archeologische vondsten. In het plangebied komen zowel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' als 'Waarde - Archeologie - 3' voor. Aan de hand van een archeologisch onderzoek dient daarom aangetoond te worden dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Derhalve is op 4 maart 2021 een inventariserend veldonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd door Synthegra Archeologie (bijlage 9).

In het hele plangebied worden archeologische resten verwacht uit het Laat-Mesolithicum en het Neolithicum op of in de top van de oeverafzettingen van de Gouderakse en Zuidplasse meandergordel op ca. 6-7 m beneden het maaiveld. De resten manifesteren zich naar verwachting als een archeologische laag; een humeuze, ontkalkte laag met fragmenten vuursteen en houtskool.

Aan en direct onder het maaiveld kunnen archeologische waarden aanwezig zijn uit de Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Een eventuele archeologische vindplaats manifesteert zich als een (opgebracht) pakket met daarin fragmenten aardewerk, bouw materiaal en andere archeologische indicatoren. Vooral in het noordelijke deel van het plangebied worden archeologische waarden in dit niveau verwacht omdat dit gedeelte van het plangebied in de historische kern van Moordrecht heeft gelegen. Uit het milieukundige booronderzoek blijkt dat dit pakket waarschijnlijk in het zuidelijke deel van het plangebied verstoord is geraakt. Het kleipakket zou echter in het noorden van het plangebied nog aanwezig kunnen zijn.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat de verwachte afzettingen van de Gouderakse en Zuidplasse meandergordel waarin mogelijke archeologische waarden uit het Laat-Mesolithicum en het Neolithicum werden verwacht niet is aangetroffen. Mogelijk ligt dit pakket nog dieper of op een andere locatie. De oeverafzettingen uit de Middeleeuwen zijn wel aangetroffen, in zowel het noordelijke als het zuidelijke deel van het plangebied. In het zuidelijke deel van het plangebied is dit pakket echter verstoord, waardoor dit pakket archeologisch niet interessant meer is. In het noordelijke deel is dit pakket nog redelijk intact, echter is er geen sprake van bodemvorming of archeologische resten in dit pakket. Het pakket dat bovenop deze afzettingen ligt (een ophoogpakket dat vermoedelijk dateert uit de Middeleeuwen) zouden archeologische resten uit de late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd kunnen bevatten. Echter is de top van het pakket verstoord en verrommeld bij het aanbrengen van het recente ophoogpakket erboven, waardoor eventuele aanwezige archeologische sporen verloren zijn gegaan. Dit pakket loopt vanaf 90-160 centimeter beneden maaiveld (circa 3 meter beneden NAP) tot de eerder genoemde oeverafzettingen op 200-275 centimeter beneden maaiveld (circa 4,5 meter beneden NAP).

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenomen herinrichting van het plangebied zoals omschreven in de vergunningsaanvraag geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd. De verwachte afzettingen van de Gouderakse en Zuidplasse meandergordel waarin mogelijke archeologische waarden uit het Laat-Mesolithicum en het Neolithicum werden verwacht, is niet aangetroffen. Deze kan nog dieper liggen, maar komt door de geplande verstoringen dus niet in gevaar. Het ophoogpakket van de Middeleeuwen/Nieuwe Tijd is behoorlijk verstoord en is dus archeologisch niet interessant genoeg om te onderzoeken. De archeologische dubbelbestemmingen komen hiermee te vervallen.

Als tijdens de werkzaamheden blijkt dat (toch) archeologische resten aanwezig zijn, dan moet het bevoegd gezag (de gemeente Zuidplas, via archeologie@odmh.nl) meteen op de hoogte gesteld worden en een beslissing te nemen over hoe om te gaan met de resten. Dit conform paragraaf 5.4, artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.3.4 Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden cultuurhistorische panden of structuren niet aangetast. Voorts vindt de ontwikkeling niet plaats in beschermd archeologisch gebied. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie en archeologie voor onderhavig initiatief. De archeologische dubbelbestemmingen zijn vervallen.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de 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). In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Omdat titel 5.2 van de Wm ingaat op de luchtkwaliteit, staat dit ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Hierin wordt gesteld dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen leiden niet tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit verbetert tengevolge van de plannen (per saldo) of blijft ten minste gelijk;
- de plannen dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en/of PM¹⁰ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 ig/m³ NO₂ en/of PM¹⁰). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als NIBM moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten

samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Beoordeling

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang waarbij het plan voorziet in sloop en nieuwbouw waarbij netto negen woningen worden toegevoegd, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

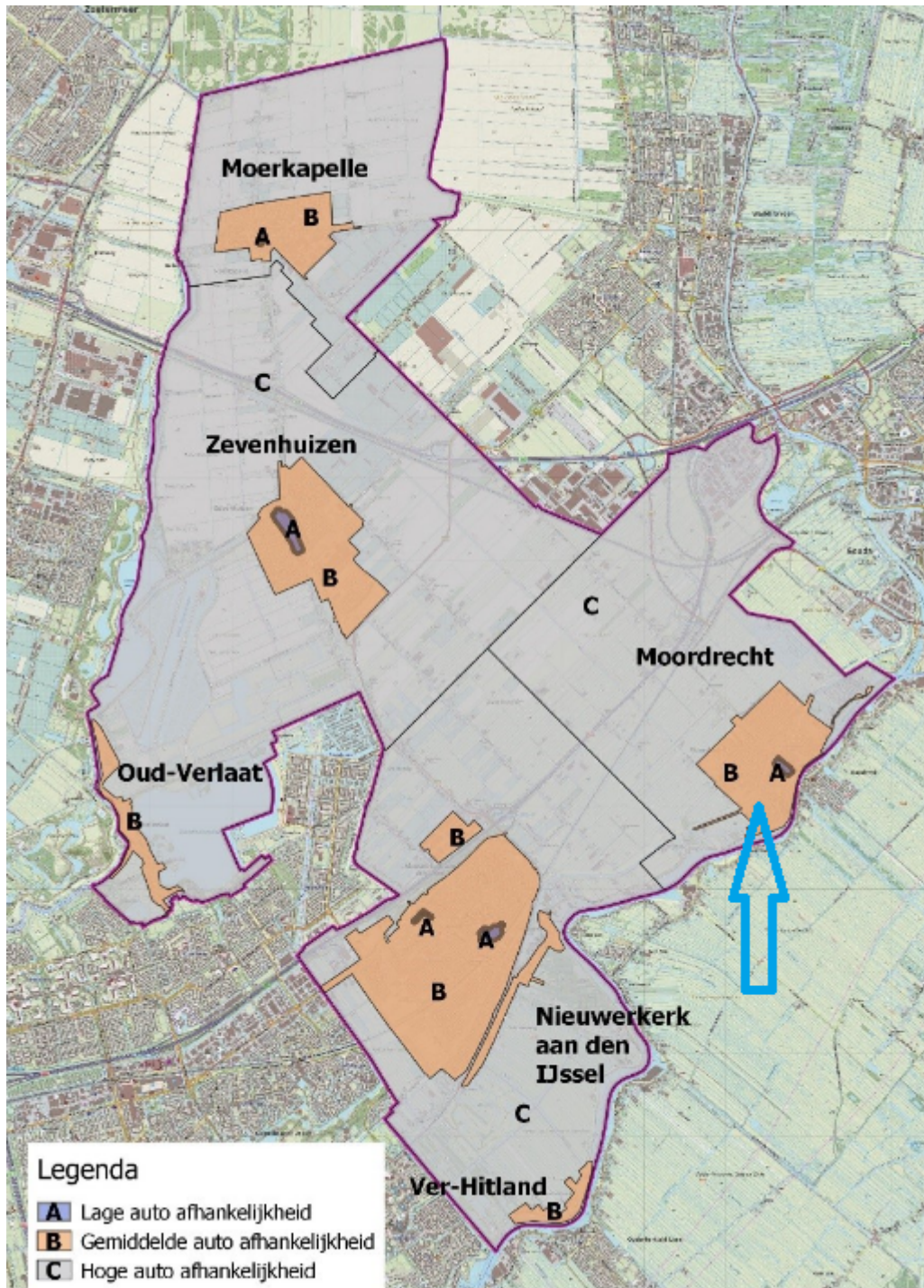
4.5 Parkeren en verkeer

4.5.1 Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Zuidplas staat beschreven in de Nota Parkeernormen 2019. Uit deze parkeernota wordt afgeleid dat er voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen 2,0

parkeerplaatsen per woning nodig zijn. Hierbij gaat de gemeente Zuidplas uit van de bovenkant binnen de door CROW vastgestelde bandbreedte voor parkeernormen. Voor de herontwikkeling betekent dit een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning voor sociale huurappartementen en een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning voor sociale grondgebonden woningen.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied is gelegen binnen zone B waar sprake is van een gemiddelde autoafhankelijkheid. Omdat het parkeerbeleid van de gemeente Zuidplas uitgaat van een hoge autodichtheid en het aantal woningen per saldo toeneemt, is besloten een parkeeronderzoek uit te voeren. De rapportage is uitgevoerd door BRO en is opgeleverd op 24 april 2018 (bijlage 10).



Autoafhankelijkheid per zone met aanduiding plangebied (bron: Nota Parkeernormen 2019)

Uit het onderzoek blijkt dat in de 50-er jaren wijk te Moordrecht het autobezit veel lager ligt dan gemiddeld. Zo komen de onderzoeksresultaten uit op een parkeernorm in de 'schil centrum' voor 'Huur etage, midden/goedkoop' van 1,2 parkeerplaatsen per woning en voor de 'Rest bebouwde kom' 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor een 'Huurhuis, sociale huur' geldt in de 'Schil centrum' een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning en in de 'Rest bebouwde kom' 1,6 parkeerplaatsen per woning.

Daarom is in de door de Gemeenteraad van Zuidplas unaniem vastgestelde nota van uitgangspunten voor de 50er jaren wijk (d.d. 16 december 2020) de parkeernorm voor de ontwikkeling vastgesteld op 1,6 parkeerplaatsen per woning. Dit is inclusief een bezoekersnorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Bij de realisatie van 184 woningen, betekent dat, dat er 295 parkeerplaatsen dienen te worden

gerealiseerd. Daarbij is specifiek gekeken naar de situatie in de huidige wijk. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in parkeervakken, tussen de bebouwing. Elk van de drie buurten heeft twee hofjes die ontsloten worden vanuit de woonstraten. In de woonstraten wordt het parkeren afgewisseld met groen en bomen. De overige parkeerplaatsen worden met haakse parkeervakken opgelost. De loopafstand tussen de parkeerplaatsen en de woningen is maximaal 100 meter. In onderstaande afbeelding is te zien op welke manier de benodigde parkeerplekken zijn ingetekend.



Verkeersontsluiting en parkeren (Bron: stedenbouwkundig plan BDP Rotterdam)

4.5.2 Verkeer

De verkeersgeneratie kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. In de beoogde situatie worden er 184 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit heeft een verkeersaantrekkende werking van 5,0 tot 5,8 mv/etmaal in de schil centrum in een weinig stedelijke omgeving. Bij de realisatie van 184 sociale huurwoningen geldt daarom een gemiddelde verkeersgeneratie van 994 mv/etmaal. In de huidige situatie is de gemiddelde verkeersgeneratie 945 mv/etmaal.

De verkeersgeneratie neemt met onderhavig initiatief toe met gemiddeld 49 mv/etmaal. Deze toename aan verkeersbewegingen is dermate gering, dat dit niet tot problemen bij de verkeersafwikkeling in en rond het plangebied zal leiden.

4.5.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2 Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. Daarnaast ligt is het plangebied gelegen in een 30 km/h-zone. Binnen een straal van 200 meter zijn er geen (spoor)wegen met een geluidszone gesitueerd die een akoestisch onderzoek noodzakelijk maken.

4.6.3 Conclusie

Het plangebied heeft reeds een woonbestemming. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief, omdat het plangebied niet is gelegen binnen een geluidszone van een industrieterrein of binnen een geluidszone van wegverkeer dan wel een spoorweg.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in

plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied, gelet op de afwisseling van maatschappelijke bestemmingen, woonbestemmingen, centrumbestemmingen en groenbestemmingen.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een begraafplaats (circa 16 meter afstand). De richtafstand van 10 meter wordt daarmee niet overschreden. Daarnaast bevindt het plangebied zich op circa 12 meter afstand van het centrum. Op deze locatie mogen kantoren, detailhandel, (maatschappelijke) dienstverlening, nutsvoorzieningen, horeca tot maximaal horecacategorie 2 en bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 zich vestigen. De grootste richtafstand voor dit type functies bedraagt 10 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand. Tenslotte bevindt zich ten zuiden van het plangebied een kinderopvang. De voorgeschreven richtafstand bedraagt 30 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 28 meter. Deze afstanden zijn voldoende om te kunnen stellen dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op de omliggende bedrijven. Er is namelijk een ruimere afstand van meer dan dertig meter tussen de gevels, en binnen het plangebied is er aan deze zijde geen sprake van een buitenruimte. Daarnaast wordt de woningvoorraad voornamelijk vervangen. Met de bestaande woonvoorraad is er ook geen sprake van hinder voor de bestaande bedrijfsactiviteiten. Andersom zijn deze afstanden groot genoeg om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. De omliggende bedrijfsactiviteiten hebben, gezien de afstand, geen negatief effect op de beoogde omliggende ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt ontwikkeling van de woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgedebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten

de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

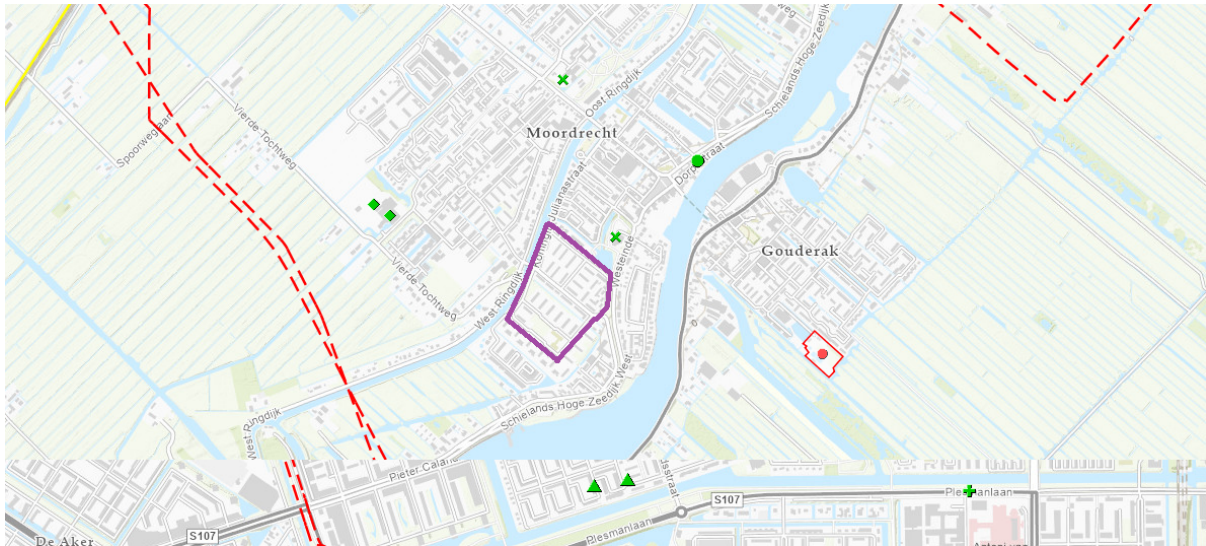
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, waardoor de gewenste ontwikkeling getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (paars) (bron: risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving (binnen 200 meter) van het plangebied geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour. De buistransportleiding die het dichtst bij het plangebied ligt, ligt op een afstand van circa 700 meter.

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI en vormt de gewenste ontwikkeling geen gevaar voor de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Moordrecht-West' en bestemmingsplan 'Dorpskern Moordrecht' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

4.10.3 Watertoets

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid is een watertoets uitgevoerd door BK Adviseurs (bijlage 11). In deze uitgangspuntennotitie worden waterhuishoudkundige streefbeelden, strategieën en randvoorwaarden van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De relevante randvoorwaarden voor het plan zijn gerangschikt onder zeven streefbeelden ingedeeld op basis van drie waterthema's: Veiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Gezien het feit dat de totale verharding afneemt en groene elementen toenemen is de verwachting dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief. De begeleidende tekst wordt op het moment van schrijven opgesteld.

4.10.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Het waterschap adviseert positief over het voornemen.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

In de gewenste situatie worden de huidige 175 woningen gesloopt. Op die manier wordt er ruimte gemaakt voor de nieuwbouw van 184 woningen. Netto zal er met het voornemen dan ook een toename van negen woningen plaatsvinden.

Plaats van het project

Het plangebied is gelegen aan de Schielandstraat. Het is gesitueerd aan de rand van het centrum van Moordrecht en ligt vlakbij de Hollandsche IJssel. Het plangebied ligt op circa 6,7 kilometer afstand van een Natura-2000 gebied en op circa 6,6 kilometer afstand van NNN gebied.

Kenmerken van het potentiële effect

Met het initiatief treden er geen overtredingen op in het kader van de flora- en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer. Tevens leidt het plan niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en worden bedrijven in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Het is dan ook niet noodzakelijk een formele m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.11.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r-procedure te doorlopen.

4.12 Duurzaamheid

Zuidplas heeft het Convenant Klimaatadaptief Bouwen in 2021 ondertekend. Daarmee onderschrijft de gemeente Zuidplas dat klimaatadaptief bouwen 'het nieuwe normaal' moet zijn in Zuid-Holland en dus ook in de eigen gemeente. Voor de uitvoering van het convenant in bouwontwikkelingen zijn standaard bestekken en programma's van eisen beschikbaar.

Sinds het in werking treden van de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) worden nieuwe woningen niet meer voorzien van een gasaansluiting. Vanaf 1 januari 2021 is bovendien de aangescherpte eis voor de energieprestatie van woningen en utiliteitsgebouwen in werking. Vanaf die datum moeten gebouwen Bijna Energie Neutraal Gebouwd zijn, en daarmee aan de BENG-norm voldoen.

Als gevolg van de warmere zomers blijkt dat er ook bij nieuwe woningen steeds vaker sprake is van ongewenste oververhitting. Om die reden wordt vanaf 2021 het risico op oververhitting gedurende de zomer bij nieuwbouw woningen beperkt door een grenswaarde te stellen aan de indicator TOjuli.

TOjuli is een nieuwe indicator die gelijktijdig met de BENG-eisen wordt ingevoerd (Bron:Rijksoverheid)

Bij uitwerking van het plan zal worden voldaan aan landelijke en lokale wet- en regelgeving. In het stedenbouwkundig plan (bijlage1) is aangegeven hoe de wijk klimaatadaptief zal worden ingericht.

4.13 Niet Gesprongen Explosieven

Circa 10 tot 15% van de munitie uit de Tweede Wereldoorlog is als blindganger in de bodem achtergebleven.

Uit eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplofbare oorlogsresten. Verder onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is volgens ODMH niet noodzakelijk.

Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, kan ODMH niet met zekerheid stellen dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Moordrecht'.

Het bestemmingsplan '50er jaren buurt Moordrecht' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan '50er jaren buurt Moordrecht' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

5.3.2 Bestemmingen

In het bestemmingsplan kent het plangebied voornamelijk de enkelbestemming 'Wonen'. Daarnaast hebben enkele onderdelen van het plangebied de enkelbestemming 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijf'.

5.3.2.1 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met de daarbij behorende wegen en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, objecten van beeldende kunst, speelvoorzieningen en kunstwerken.

5.3.2.2 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofgebouw, water, kunstwerken, toegangspaden, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

5.3.2.3 Verkeer - Verblijf

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en de daarbij behorende voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, (ondergronds) afvalinzamelpunten, terrassen, water, object van beeldende kunst en kunstwerken.

5.3.2.4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden bedrijf tot gezamenlijk maximaal 30% van het grondvoeropervlak van het hoofdgebouw met de daarbij behorende tuinen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, speeltoestellen en water.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels worden behandeld.

Algemene bouwregels

In artikel 8 zijn bepaling opgenomen inzake afwijken van de voorgeschreven maatvoering en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In artikel 9 is opgenomen dat gronden alleen mogen worden gebruikt conform de geldende bestemming. Hier kan alleen van worden afgeweken als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik

Algemene afwijkingsregels

In artikel 10 is aangegeven hoe kan worden afgeweken van de voorgeschreven regels met betrekking tot maatvoering, percentages (10%regeling) enz. Dit kan alleen mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Algemene wijzigingsregels

In artikel 11 is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het aanpassen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 m¹ mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

5.4.3 Overige regels

In artikel 12 is een planspecifieke parkeerregeling opgenomen waarin de uitgangspunten van de unaniem vastgestelde nota van uitgangspunten voor de 50er jaren wijk (d.d. 16 december 2020) zijn opgenomen. De parkeernorm voor de ontwikkeling is vastgesteld op 1,6 parkeerplaatsen per woning.

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer woningcorporatie Mozaïek Wonen. Gemeente Zuidplas en Mozaïek wonen hebben t.b.v. de ontwikkeling van dit binnenstedelijke project een intentieovereenkomst gesloten d.d. 13 februari 2019.

De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Het plan wordt economisch haalbaar geacht op basis van de in de d.d. 7 oktober 2021 getekende samenwerkingsovereenkomst omschreven uitgangspunten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Overleg met omwonenden

De participatie en communicatie bij een sloop - nieuwbouw project in een bewoonde omgeving als de jaren 50 wijk is zeer complex. Regelgeving, eisen en wensen maken het moeilijk om de wijzigingen in de bestaande leefomgeving voor een ieder passend te krijgen. Het participatie niveau voor de jaren 50 wijk is op het niveau van informeren en adviseren gelegd.

Ten behoeve van de participatie / communicatie is en wordt er overleg gepleegd met Huurders Belangen Moordrecht, de Bewoners Commissie jaren 50 wijk, een klankbordgroep en is d.m.v. verschillende informatie avonden, informatie met heel Moordrecht gedeeld. Corona heeft in 2020 en 2021 enige beperkingen in de communicatie gegeven. Een deel van de informatie verstrekking is aangepast of digitaal uitgevoerd. Er zijn tevens individuele gesprekken met bewoners / omwonenden gevoerd om het plan op specifieke punten toe te lichten.

Naast mondelinge communicatie wordt er regelmatig een nieuwsbrief jaren 50 wijk uitgegeven in en om de jaren 50 wijk waarin projectmatige / sociale zaken worden gecommuniceerd.

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is in de verschillende communicatie momenten positief ontvangen.

De toegankelijkheid van informatie is ondersteund door een website "jaren 50 wijk" waarop vanuit Mozaïek Wonen en de Gemeente Zuidplas actief informatie wordt gedeeld. Op deze site kan door een ieder worden gecommuniceerd via een vragen-blok. De site zal tot het einde van het project worden ondersteund. (jaren50wijkmoordrecht.nl)

6.2.2 Overleg met overheidsinstanties (vooroverleg)

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties worden in kennis gesteld en krijgen de mogelijkheid om te reageren.

6.2.3 Overleg - besluitvorming overheid

Het plan is besproken met de gemeente en een vertegenwoordiging van verschillende diensten, met wethouders, de raad, commissie ruimte van gemeente Zuidplas.

Uiteindelijk heeft dit op 16 dec 2021 tot een door de gemeenteraad unaniem gedragen nota van uitgangspunten jaren 50 wijk geleid.

6.2.4 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van pm

Er zijn pm zienswijzen ingekomen.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu