

## **VOORSCHRIFTEN**

behorende bij het bestemmingsplan voor gronden globaal gelegen tussen de Noordelijke Tocht, het Tweede Laantje, de Wulpendreef en de Zwanendreef in de gemeente Moordrecht

Bestemmingsplan Dorp Noord III



INHOUD:

Artikel:

PAR. I. ALGEMENE BEPALINGEN

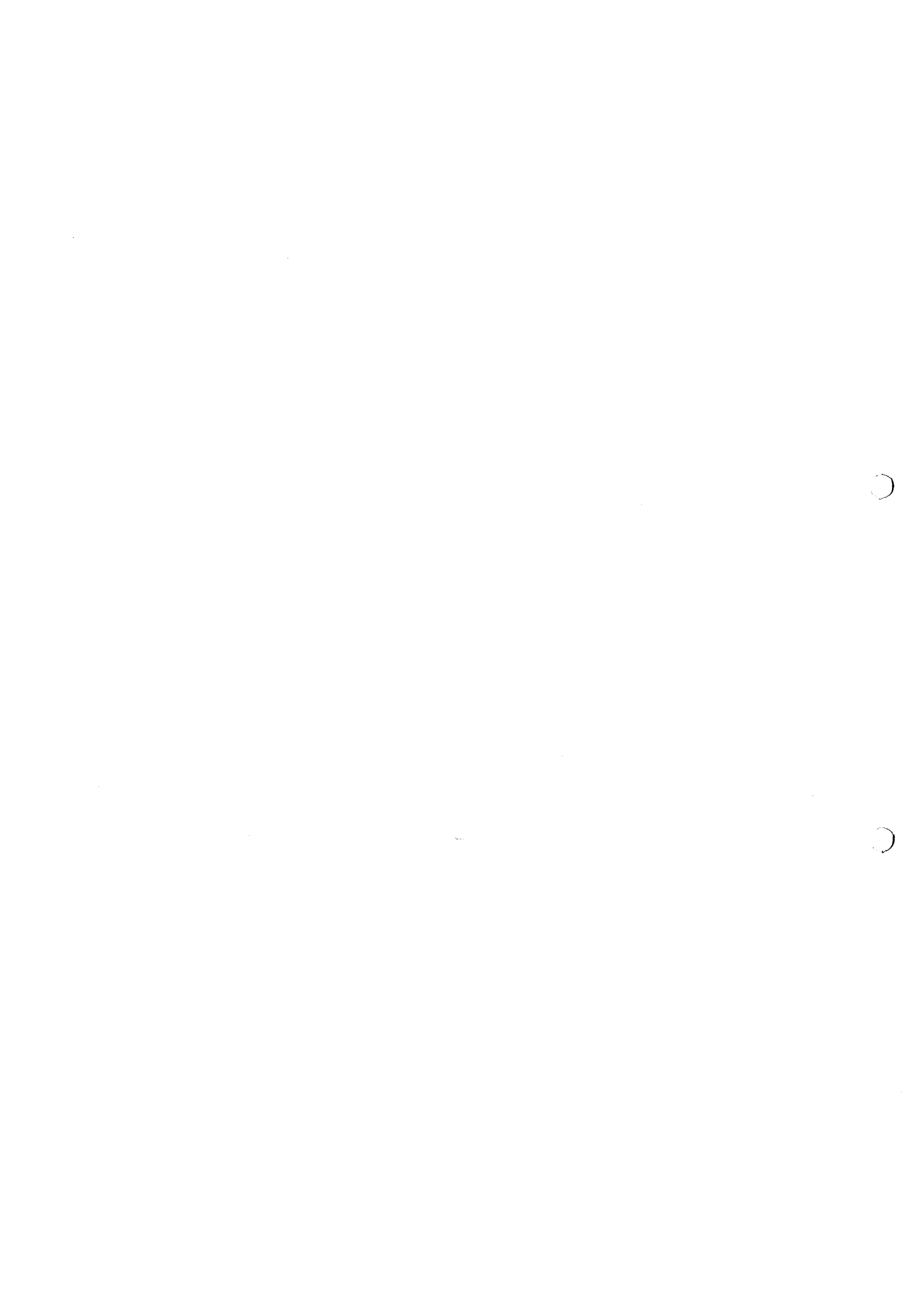
Begripsbepalingen	1
Wijze van meten	2

PAR. II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Algemene beschrijving in hoofdlijnen	3
Woondoeleinden	4
Water	5
Groenvoorzieningen	6
Primair leidingenstrook	7

PAR. III. OVERIGE BEPALINGEN

Gebruik van gronden en bebouwing	8
Algemene vrijstellingsbevoegdheid	9
Straalpad	10
Bescherming van het plan	11
Overgangsbepalingen	12
Strafbepaling	13
Slotbepaling	14



## PAR. I. ALGEMENE BEPALINGEN

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1e bestemmingsplan of plan:  
het bestemmingsplan Dorp Noord III, bestaande uit de voorschriften en de onder 2e bedoelde kaart;
- 2e kaart:  
de als zodanig gewaarmerkte tekening van het bestemmingsplan, genummerd 2047-110.A;
- 3e bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 4e bouwwerk:  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
- 5e gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 6e ander bouwwerk:  
een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- 7e bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- 8e woning:  
een complex van ruimten, die krachtens indeling geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning;
- 9e eengezinshuis:  
een gebouw, dat één woning omvat;
- 10e meergezinshuis:  
een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

- 11e bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan;
- 12e hoofdgebouw:  
een voor bewoning bestemd gebouw;
- 13e bijgebouw:  
een niet voor bewoning bestemd gebouw, behorende bij een woning, voor berging en stalling;
- 14e aanbouw:  
een aan de woning aangebouwd gedeelte, dat dient voor uitbreiding van de woning;
- 15e praktijkruimte:  
een (gedeelte van een) woning die mede dient voor het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen en het verlenen van diensten op administratief-, juridisch-, economisch-, medisch-, therapeutisch-, sociaal-, cultureel- of kunstzinnig gebied, alsmede voor daaraan gelijk te stellen doeleinden en een kindercrèche;
- 16e onderkomens:  
voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun bestemming onttrokken - voer- en vaartuigen, arken en caravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, als ook tenten;
- 17e detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 18e peil:  
de hoogte van de weg, danwel de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw.

#### Artikel 2. Wijze van meten

1. Bij het toepassen van deze voorschriften dient als volgt te worden gemeten.
  - a. Hoogte van bebouwing:  
de hoogte gemeten van het hoogste punt van een bouwwerk tot aan het gemiddelde peil van het aansluitende afgewerkte terrein of tot aan de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse.

- b. Grondoppervlak van bebouwing:  
buitenwerks en 1.00 m boven peil.
  - c. Inhoud van een gebouw:  
buitenwerks en boven peil.
  - d. Afstand tot de bestemmingsgrens of perceelsgrens:  
de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bestemmingsgrens c.q. perceelsgrens.
2. Bij toepassing van het bepaalde in lid 1 worden ondergeschikte bouwdelen zoals kozijnen, schoorstenen, erkers, balkons en overstekende daken niet meegerekend.  
Onder ondergeschikte bouwdelen worden geen balustrades op aanbouwen verstaan.



## PAR. II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

### Artikel 3. Algemene beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan gronden binnen het plan.

#### A. Algemeen

Met het bestemmingsplan Dorp Noord III wordt beoogd een hoogwaardig en duurzaam woonmilieu te ontwikkelen, dat aansluit op de aangrenzende woonbuurten Dorp Noord I en II, het toekomstige bedrijventerrein en het (mogelijke) toekomstige sportterrein. De hoofdstructuur van het plan is gebaseerd op het rationele, rechtlijnige landschapspatroon van de Zuidplaspolder en wordt gevormd door het stelsel van waterlopen, langzaam verkeersroutes en woonstraten.

In het bestemmingsplan zullen overwegend woningen worden gerealiseerd. Met het stedenbouwkundig ontwerp dient de ontwikkeling van een gevarieerd woningbouwprogramma mogelijk te worden gemaakt, met een afgewogen ruimtelijke menging van financieringscategorieën, marktsegmenten en woningtypen. Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de toepassingsmogelijkheden van passieve (en actieve) zonne-energie en duurzaam bouwen (DuBo). Bij de architectonische uitwerking van de woningen wordt uitdrukkelijk verwacht dat met dit uitgangspunt rekening wordt gehouden.

#### B. Fasering

De woonbuurt Dorp Noord III zal gefaseerd kunnen worden ontwikkeld. Bij uitvoering conform het convenant zal de ontwikkeling van het plangebied tussen 1996 en 1999 haar beslag krijgen. Met de gefaseerde ontwikkeling van Dorp Noord III dient rekening te worden gehouden met de relatie tussen de stedenbouwkundige opzet van de buurt en de architectonische uitwerking van deelgebieden (uitgifte eenheden). Tevens dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden van een gespreid en gevarieerd woningbouwprogramma.

C. Ruimtelijke kwaliteit

Met het bestemmingsplan wordt gestreefd naar behoud en versterking van de plaatselijke identiteit en de ruimtebepalende karakteristieken. De karakteristiek van het gebied wordt gekenmerkt door een uitgesproken rationele verkaveling met een nauwgezette maatvoering van kavels, wegen, tochten en sloten. Om een optimale inpassing van de woonbuurt in deze landschappelijke structuur te verkrijgen, dient zoveel mogelijk te worden ingespeeld op het verkavelingspatroon van het gebied.

Het bestaande slotenpatroon kan deels worden gehandhaafd en de te handhaven sloten kunnen worden verbreed. Eenmaal in het woongebied aangelegde watergangen mogen niet worden gedempt. De karakteristieke lange zichtlijnen over de poldersloten zullen ook in het woongebied aanwezig blijven als te handhaven (open) zichtlijnen. De Zwanendreef vormt de belangrijkste route en ontsluiting van de woongebieden Dorp Noord II en III. De betekenis van deze route zal tot uitdrukking worden gebracht in het (brede) profiel en de inrichting van de openbare ruimte. De aanliggende woningen zullen zoveel mogelijk met de voorzijde naar de route gericht zijn. Langs deze centraal gelegen ruimte zal de bouw van grotere (praktijk)woningen nagestreefd worden. Deze grotere bouwvolumes markeren tevens de toegangen tot de woonbuurt Dorp Noord III.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied, grenzend aan de buurt Dorp Noord I, ligt een langgerekte, smalle kavel tussen twee sloten. Deze karakteristieke begrenzing van het plangebied dient zo mogelijk te worden gehandhaafd. Rekening dient te worden gehouden met de privacy van de percelen gelegen aan de Wulpendreef.

Aan de noordoostzijde, in de richting van het toekomstige bedrijfsterrein, zal de woonbuurt een duidelijke begrenzing krijgen. Langs 'Tweede Laantje' zullen ruime en rustig gelegen woonsituaties worden gerealiseerd.

Bij de vormgeving en inrichting van het noordwestelijk deel van het plangebied vormt het open karakter van de Zuidplaspolder en het groene karakter van de (mogelijke) toekomstige sportterreinen het uitgangspunt. Een open verkavelingswijze met ruimte voor buurtgroen en speelvoorzieningen zal het karakter van dit gebied bepalen.

Centraal in het plan ligt een gebied dat nagenoeg geheel omgeven is door water. Het besloten karakter van dit 'eiland' zal kunnen worden benadrukt door de ruimtelijke situering van de woningen en de keuze van woningtypes (gesloten gevels en aaneengesloten bouwwijze).

D. Plandoeleinden

In Dorp Noord III dienen overwegend eengezinshuizen te worden gerealiseerd.

Tevens dient de mogelijkheid aanwezig te zijn, indien gewenst, een gering aantal (maximaal 10%) gestapelde woningen te kunnen realiseren.

Naast de 'traditionele' eengezinswoning dient rekening te worden gehouden met de groeiende vraag naar 'grotere' eengezinshuizen waarbij meer ruimte voor privacy binnen het huishouden mogelijk is, bijvoorbeeld voor een studeerkamer. Tevens dient rekening te worden gehouden met de groeiende vraag naar 'kleinere' comfortabele eengezinshuizen met ruimte voor alle functies op de begane grondlaag en een beperkte verdiepingsfunctie (voor de groeiende groep jonge senioren).

In het plangebied zal ruimte zijn voor het realiseren van grotere (praktijk) woningen, waar de uitoefening van een beroep aan huis mogelijk is.

E. Verkeersstructuur

Er dient een goede aansluiting te worden gerealiseerd van Dorp Noord III naar de overige woonbuurten en voorzieningen in Moordrecht voor alle verkeerssoorten.

Voor het langzame verkeer zullen doorgaande routes worden aangelegd langs de Zwanendreef, over het Tweede Laantje en aan de zuidoostzijde van de Noordelijke Tocht. In de woonbuurt zelf zal een informele route kunnen worden gerealiseerd voor voetgangers tussen de speelplaats in Dorp Noord I en de geprojecteerde speelplaats in Dorp Noord III aan de Noordelijke Tocht.

De ontsluiting van de woonbuurt voor het autoverkeer zal plaatsvinden door middel van minimaal twee aansluitingen op de Zwanendreef. Het woongebied kan tevens een directe aansluiting krijgen op de geprojecteerde oostelijke randweg, indien de tracékeuze daartoe aanleiding geeft.

Op de buurtstraten (woonstraten) zal het doorgaande autoverkeer worden geweerd en zal het bestemmingsverkeer in snelheid worden geremd. De gehele woonbuurt zal worden uitgevoerd als een 30 km gebied.

#### Artikel 4. Woondoeleinden

##### 1. Doeleinden

De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor

- wonen,
- verkeersdoeleinden (woonstraten, voet-en fietspaden),
- groen- en speelvoorzieningen,
- water,

alsmede voor tuinen, erven, aanbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken.

##### 2. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan deze doeleinden worden nagestreefd is in hoofdlijnen omschreven in artikel 3 van deze voorschriften. Voor de gronden met de bestemming woondoeleinden gelden daarbij de volgende aanvullende bepalingen.

##### Wonen

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal 189, hetgeen overeenkomt met een dichtheid op buurtniveau van circa 30 woningen per hectare;
- b. van het onder a genoemde maximum aantal woningen mogen ten hoogste 72 woningen in 1997 (fase 1), 58 woningen in 1998 (fase 2) en 59 woningen in 1999 (fase 3) worden gebouwd. Niet gebouwde woningen uit een eerdere fase mogen in een volgende fase worden gebouwd;
- c. er dient een gevarieerd woonmilieu te worden ontwikkeld dat afgestemd op de woningbehoefte. Voor de gronden met de bestemming woondoeleinden dient derhalve te worden gestreefd naar het realiseren van:
  - grotere (praktijk)woningen langs de Zwanendreef ter plaatse van de entrees naar het woongebied;
  - grote woningen in een gesloten vorm op het centraal gelegen eiland;
  - maximaal 10% vrijstaande woningen;
  - maximaal 50% twee-onder-één kap en grotere geschakelde eengezinswoningen;
  - maximaal 50% overige geschakelde eengezinswoningen.

Indien gewenst kunnen maximaal 10% gestapelde woningen (meergezinshuizen) worden gebouwd.

#### Verkeersdoeleinden

Onnodig intern verkeer dient zoveel mogelijk uit de woonbuurt te worden geweerd.

De situering van de woonstraten en de aansluitingen op de bestaande en geprojecteerde hoofdverkeersstructuur zijn middels aanduidingen op de plankaart aangegeven.

Voor het langzaam verkeer dienen rechtstreekse verbindingen te worden gerealiseerd tussen het plangebied en het bestaande stelsel van langzaamverkeersroutes naar de overige wijken en de regio. Op de plankaart zijn de belangrijkste langzaam verkeersroutes middels een aanduiding aangegeven.

#### Groen- en speelvoorzieningen

De speelvoorzieningen in de woonbuurt, op de kaart aangeduid als 'voorkeurslocaties voor groen- en speelvoorzieningen' dienen kleinschalig van aard te zijn en via een aaneensluitend padenstelsel met elkaar te worden verbonden.

### 3. Bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen van de in lid 1 bedoelde bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel mag ten hoogste 60% van de gronden worden bebouwd met hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen; voor de bouw van de woningen op het centraal gelegen eiland, met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen, mag het bouwperceel tot ten hoogste 80% worden bebouwd;
- b. de maximum goothoogte van de eengezinshuizen bedraagt 8.50 m;
- c. de maximum bouwhoogte (nokhoogte) van de eengezinshuizen bedraagt 10.50 m;
- d. de maximum bouwhoogte van meergezinshuizen bedraagt 12.00 m;
- e. de maximum hoogte van aanbouwen en bijgebouwen bedraagt 3.00 m;
- f. de diepte van aanbouwen, gemeten vanaf de bestaande achtergevel en zijgevel van het hoofdgebouw, mag ten hoogste 3.00 m bedragen; voor een aanbouw aan de zijgevel dient de afstand tussen de zijgevel van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens tenminste 2.00 m te bedragen;
- g. bijgebouwen dienen tegen de tussen twee bouwpercelen gelegen perceelsgrens of op een afstand van tenminste 1.00 m van deze perceelsgrens te worden gebouwd;

- h. de maximum oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen bedraagt 40% van het bouwperceel tot een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> dan wel tot een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> voor hoekwoningen;
- i. de maximum hoogte van andere bouwwerken bedraagt 2.50 m, met uitzondering van antennes, waarvoor een maximum hoogte geldt van 5.00 m en vlaggemasten, verkeersborden, wegwijzers en verlichtingsmasten, waarvoor een maximum hoogte geldt van 7.00 m.

#### Artikel 5. Water

##### 1. Doeleinden

De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding met daarbij behorende taluds, bermen, bruggen, dammen met duikers, oeverbeschoeiingen, keerwanden alsmede andere bouwwerken.

Voorzover deze gronden op de kaart mede bestemd zijn voor 'primair leidingenstrook' zijn zij tevens bestemd voor een rioolpersleiding en zijn de bepalingen van artikel 7 van deze voorschriften op deze gronden primair van toepassing.

##### 2. Bebouwingsvoorschriften

Andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3.00 m.

#### Artikel 6. Groenvoorzieningen

##### 1. Doeleinden

De op de kaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenstroken, beplantingen en overige groenvoorzieningen, routes voor langzaam verkeer met daarbij behorende andere bouwwerken.

Voorzover deze gronden op de kaart mede bestemd zijn voor 'primair leidingenstrook' zijn zij tevens bestemd voor een rioolpersleiding en zijn de bepalingen van artikel 7 van deze voorschriften op deze gronden primair van toepassing.

##### 2. Bebouwingsvoorschriften

Andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3.00 m.

Artikel 7. Primair leidingenstrook

1. Doeleinden  
De op de kaart voor primair leidingenstrook aangewezen gronden zijn primair bestemd voor een rioolpersleiding.
2. Bebouwingsvoorschriften  
Op deze gronden mag geen bebouwing worden gebouwd.
3. Aanlegvergunning
  - a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders op of in de gronden waaraan mede de bestemming primair leidingenstrook is gegeven de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:
    - 1e heien of op andere wijze indrijven van voorwerpen;
    - 2e graafwerkzaamheden;
    - 3e het aanbrengen van bomen, struiken of andere diepwortelende beplanting;
    - 4e het aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding.
  - b. De onder a bedoelde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige schade of gevaar voor de bestaande rioolpersleiding kan ontstaan.
  - c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het normale onderhoud en beheer en op werken en/of werkzaamheden voor zover in uitvoering op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan.
  - d. Alvorens een vergunning als bedoeld is lid a te verlenen wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.
4. Vrijstelling
  - a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van het bouwen van bebouwing overeenkomstig artikel 6 (groenvoorzieningen) van deze voorschriften.
  - b. Alvorens een vrijstelling te verlenen als bedoeld onder a wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.



### PAR. III. OVERIGE BEPALINGEN

#### Artikel 8. Gebruik van gronden en bebouwing

1. Het is verboden, onverminderd het bepaalde in artikel 12, lid 2 van deze voorschriften, de gronden binnen het plangebied te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de op de kaart aangewezen bestemmingen en deze voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik van gronden als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden:
  - a. als standplaats voor onderkomens;
  - b. als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten.
3. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval verstaan het dempen van waterlopen in het gebied dat op de kaart is aangeduid met 'water', gelegen binnen de bestemming woondoeleinden.
4. De in lid 2 genoemde vormen van strijdig gebruik gelden niet indien en voor zover de in dit lid genoemde vorm van gebruik noodzakelijk is in verband met het normale beheer en onderhoud van de gronden en bebouwing.
5. Het is verboden, onverminderd het bepaalde in artikel 12, lid 2 van deze voorschriften, de gebouwen binnen het plangebied, die worden of reeds zijn gebouwd op plaatsen, waar dit krachtens het plan is toegestaan, te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de op de kaart aangegeven bestemmingen en deze voorschriften.
6. Onder strijdig gebruik als bedoeld in de leden 1 en 5 wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van de detailhandel.
7. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in de leden 1 en 5 van dit artikel indien strikte toepassing van die voorschriften leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

#### Artikel 9. Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan in die zin dat in geringe mate wordt afgevoerd van de in dit plan aangegeven begrenzingen van andere terreinen, voor zover zulks bij de definitieve uitmeting in het terrein noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut met uitzondering van gasdrukregel- en meetstations, met een maximum inhoud van 50 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 3.50 m, zoals schakelhuisjes, transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, wachthuisjes en telefooncellen.

#### Artikel 10. Straalpad

Voor de op de kaart aangegeven strook grond met de aanduiding straalpad geldt een verbod voor hogere bebouwing dan 18.40 m ten opzichte van N.A.P.

#### Artikel 11. Bescherming van het plan

Grond, welke eenmaal in aanmerking is en moest worden genomen, indien de bepalingen van dit plan daarop van toepassing zijn geweest bij de verlening van de bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij een beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

#### Artikel 12. Overgangsbepalingen

1. Gebouwen of andere bouwwerken, welke ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaan, in uitvoering zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning, c.q. krachtens een reeds ingediende bouwaanvraag te verlenen bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen mits de bestaande afwijking daarbij naar de aard niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. geheel worden herbouwd indien het gebouw of ander bouwwerk is teniet gegaan door een calamiteit, behoudens onteigening overeenkomstig de wet; bouwvergunning dient te worden aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, dat plaatsvindt in strijd met de bestemmingen van dit plan en daarbij behorende voorschriften, mag worden voortgezet; een wijziging van dit bestaande gebruik is uitsluitend toegestaan indien dit gebruik daardoor meer in overeenstemming komt met de desbetreffende bestemming of desbetreffende voorschriften.

Artikel 13. Strafbepaling

Overtreding van het in artikel 7, lid 3 en artikel 8, de leden 1 en 5 van deze voorschriften bepaalde wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 14. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:  
"Voorschriften bestemmingsplan Dorp Noord III"

Uitgevoerd bij besluit van de raad de  
opmerkingenrecht d.d. 17-12-1996  
De secretaris. De voorzitter



0,

0