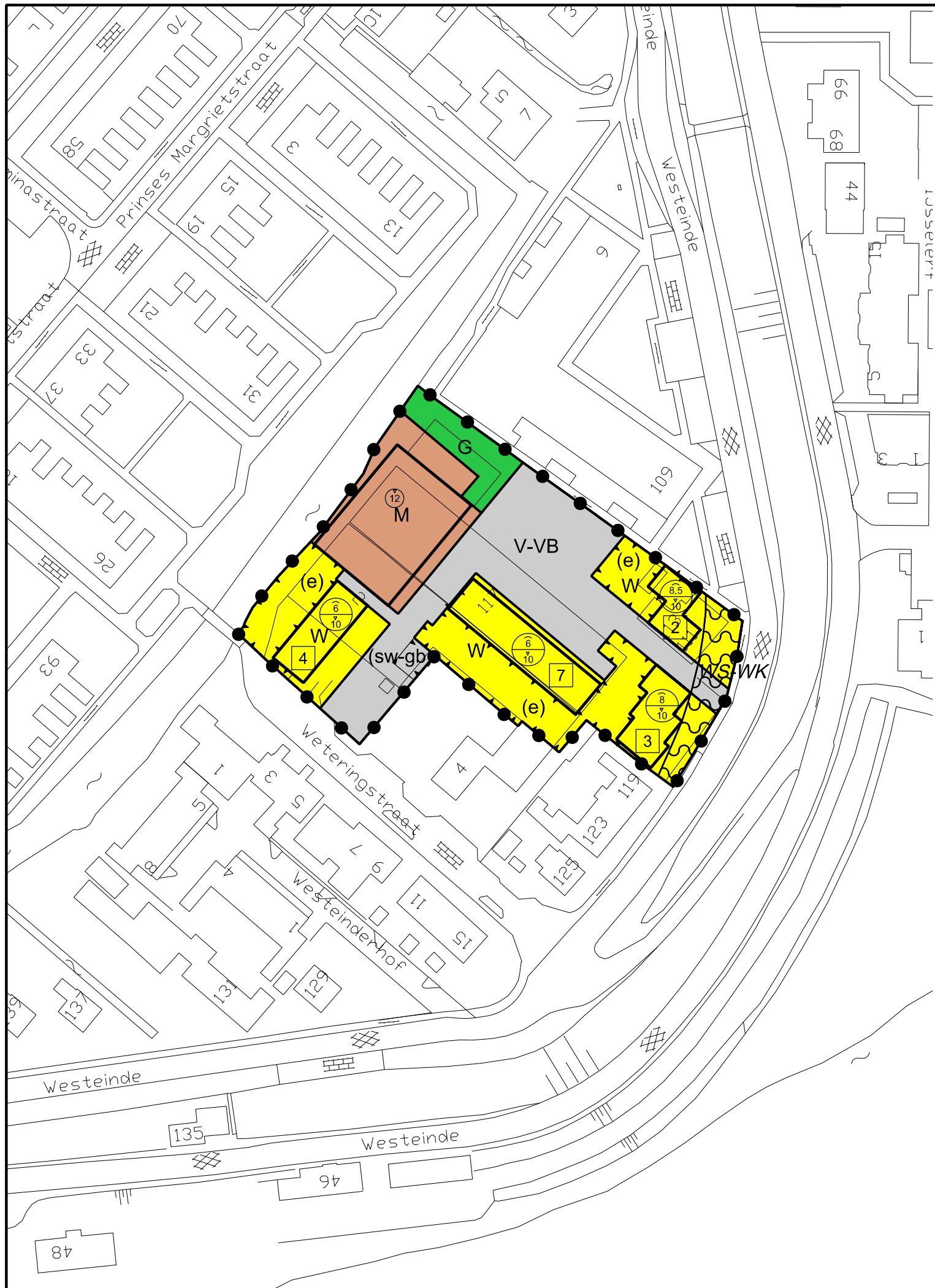
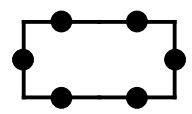




Legenda

Plangebied



Plangrens

Bestemmingen



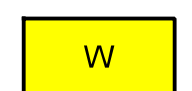
Groen



Maatschappelijk



Verkeer - Verblijfsgebied

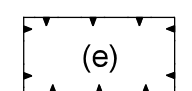


Wonen

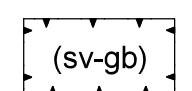


Waterstaat - Waterkering

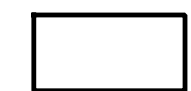
Aanduidingen



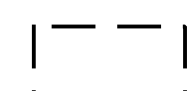
erf



specifieke vorm van verkeer - garagebox



bouwvlak



maatvoeringsvlak



maximale goot- en bouwhoogte (m)

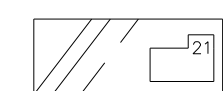


maximale bouwhoogte (m)



maximum aantal wooneenheden

VERKLARING



gegevens GBKN

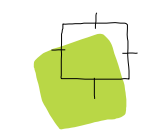


Gemeente Zuidplas

Bestemmingsplan Westeinde - Weteringstraat

Verbeelding

datum: 11-05-2010
schaal: 1 : 1000
status: vastgesteld
projectnr.: 154.00.02.46.00
gezien: HvA
NL.IMRO.1892.WesteindeWeterings-0401



BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Postbus 2153, 3800 CD Amersfoort T 033 465 65 45 E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12	Overgangsrecht	29
Artikel 13	Slotregel	30

H o o f d s t u k 1

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

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

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

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

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

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

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

H o o f d s t u k 2

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

Artikel 3

Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

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

Artikel 4

Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

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

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 5

Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

5.2 Bouwregels

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 6

Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 7

Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

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

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

7.3 Ontheffing van de bouwregels

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

H o o f d s t u k 3

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

Artikel 8

Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 9

Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

Artikel 10

Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11

Algemene ontheffingsregels

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

H o o f d s t u k 4

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

Artikel 12

Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13

Slotregel

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

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

De voorzitter,  De griffier, 

Colofon

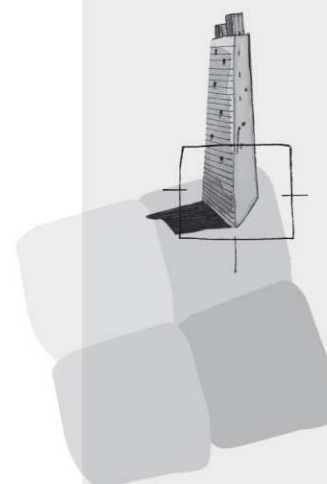
Opdrachtgever
Gemeente Zuidplas

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer ing. H.J.M. van Arendonk

Supervisie
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
154.00.02.46.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort