Document 162

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 13-12-2024 13:18
Aan: Bestuurssecretariaat Zuidplas <bs@zuidplas.nl>
Onderwerp: FW: Stukken t.b.v. stuurgroep Jaren 50 wijk 16 december 2024

Goedmiddag,

Bijgaand de stuurgroep stukken voor de stuurgroep Jaren â€™50 wijk aanstaande maandag.

Groet,

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

T [redacted]

E [redacted]@zuidplas.nl I www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

De inhoud van deze e-mail, inclusief bijlagen, is persoonlijk en vertrouwelijk. Mocht dit bericht niet voor u bedoeld zijn, informeer dan per omgaande de afzender en verwijder dit bericht. Gelieve deze e-mail, inclusief eventuele bijlagen, niet te gebruiken, kopiÃ«ren of door te sturen aan derden.

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 december 2024 09:22
Aan: Jan Willem Schuurman [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: Stukken t.b.v. stuurgroep Jaren 50 wijk 16 december 2024

Beste stuurgroep leden,

Bijgaand mail ik de agenda voor de bespreking van aanstaande maandag 16 december, inclusief een toelichtende memo.

Daarnaast mail ik nogmaals het verslag van de vergadering van 12 september 2024.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
06 - [redacted]

MozaÃ¯ek Wonen
Postbus 219, 2800 AE Gouda
Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda
T 0182 - 69 29 69
I www.mozaiekwonen.nl

Deze e-mail is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde, is onrechtmatig.

Agenda

Stuurgroep

Project: Jaren 50 wijk Moordrecht
Datum: 16-12-2024
Tijd: 9.00 – 10.00 uur
Locatie: Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Jan Willem Schuurman [redacted]

Wethouder gemeente Zuidplas [redacted]

JWS [redacted]

	Onderwerp	Inbreng
1	**Opening en vaststellen agenda**	
2.	**Mededelingen**	
3.	**Vaststellen verslag vorige vergadering**	
4.	**Stand van zaken van het project per december ‘24**	MW
5.	**Bespreking procedure app. complex Drost IJsermansingel**	GZ - MW
6.	**Vervolgafspraken participatie**	MW
8.	**Planning en agendering stuurgroep**	GZ - MW
9.	**Overige zaken**	
10.	**Sluiting**	

GZ : Gemeente Zuidplas
MW : Mozaïek Wonen

Memo

Aan	:	**Stuurgroep Jaren 50 wijk Moordrecht**
Van	:	[redacted] J
Onderwerp	:	Toelichting bij agendapunten
Project	:	Jaren 50 wijk Moordrecht
Datum	:	16-12-2024

Geachte leden van de stuurgroep,

In deze memo wordt ten behoeve van de stuurgroep vergadering van 16 december 2024 een toelichting gegeven bij de agendapunten.

4. Stand van zaken project per december ‘24

- De bouw van fase 1 is gestart. De eerste paal is op maandag 2 december geslagen.
- Op woensdag 4 december hebben de gemeente Zuidplas, Mozaïek Wonen en Bouwbedrijf Vink gezamenlijk een feestelijke starthandeling georganiseerd.
- De voorbereiding van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor fase 2 en 3a is al in volle gang. De indiening van de aanvraag staat gepland voor eind april 2025.
- De uithuizingsprocedure van de huurders van fase 2 is begin 2024 gestart met de bedoeling dat de woningen uiterlijk in september 2025 leegkomen.
- Op korte termijn zal de uithuizingsprocedure van de huurders van fase 3 worden opgestart, zodat deze woningen leeg komen vlak nadat de woningen van fase 1 zijn opgeleverd.

5. Procedure appartementencomplex Drost IJsermansingel

- Het programma van het totale omgevingsplan van de Jaren 50 wijk blijft onveranderd. Het aantal te realiseren woningen in de wijk blijft 184. Dit betekent dat ook het aantal geplande woningen voor het appartementenblok aan de Drost IJsermansingel 27 blijft. E.e.a. conform de vastgestelde nota van uitgangspunten.
- De wenselijkheid van het realiseren van dit appartementenblok aan de Drost IJsermansingel wordt vastgesteld. Het bestemmingsplan is tenslotte eerder al door de gemeenteraad vastgesteld en daarom staat de wenselijkheid niet ter discussie.
- Als te doorlopen vergunningsprocedure wordt in gezamenlijkheid gekozen voor een reguliere BOPA-procedure.
- Als participatieniveau voor het proces wordt gekozen voor A (Informeren) en B (Raadplegen). Een en ander conform de ‘Handreiking participatie bij ruimtelijke initiatieven’ van de gemeente Zuidplas.
- Mozaïek Wonen zal een Schetsontwerp laten opstellen welke als startpunt zal gelden voor de volgende procedures:
  - Het participatieproces;
  - Overleg met de Omgevingstafel;
  - De aanbestedingsprocedure t.b.v. het selecteren van een ontwikkelende aannemer.

- Gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen spreken gezamenlijk een inspanningsverplichting af om te komen tot een afronding van de BOPA-procedure uiterlijk in Q4 van 2026.
  Een uitgewerkte planning zal gezamenlijk worden opgesteld en bewaakt. Daarbij is het uitgangspunt dat in Q4 2026 de omgevingsvergunning onherroepelijk is ingeval dat er geen bezwaren zijn ingediend.
  In februari 2025 zal Mozaïek het schetsontwerp ter bespreking voorleggen aan de omgevingstafel.

Verslag stuurgroep Jaren 50 wijk

Datum: 12-09-2024

			Aanwezig
Jan Willem Schuurman	Wethouder gemeente Zuidplas	JWS	☑
[redacted]	[redacted]	[redacted]	☑
[redacted]	[redacted]	[redacted]	☑
[redacted]	[redacted]	[redacted]	☑

	Onderwerp	Actie
1.	**Verslag van de vorige vergadering** JWS opent de vergadering. De agenda wordt vastgesteld.	
2.	**Mededelingen** Er zijn geen mededelingen.	
3.	**Vaststellen verslag vorige stuurgroep vergadering** Het verslag van 18 januari 2024 wordt vastgesteld.	
4.	**Stand van zaken project per september '24** - De sloop van fase 1 is geheel afgerond. - De omgevingsvergunning van fase 1 is onherroepelijk. - De percelen die voor fase 1 worden overgedragen aan Mozaïek zijn nog niet geheel woonrijp, maar de verwachting is dat dit in oktober wel afgerond zal kunnen worden. - De verwachting is vervolgens dat ook nog dit jaar gestart kan worden met de bouw van de eerste fase. - Gemeente en Mozaïek vinden de startbouw een moment om bij stil te staan en zullen nog overleggen over de manier waarop dat zal worden gedaan. - De gemeente zal nog aan Mozaïek doorgeven of er nog openstaande punten zijn t.a.v. de WOO-verzoeken.	[redacted] [redacted]
5.	**Bespreking procedure app. complex Drost IJsermansingel** De gemeente heeft intern advies opgevraagd bij de afdeling RO ten aanzien van de exact te doorlopen procedure voor dit laatste deelproject. Binnen enkele weken zal hierover duidelijkheid zijn. [redacted] zal de uitkomst van dit advies aan [redacted] doorgeven, zodat Mozaïek en de gemeente gezamenlijk de planning kunnen bepalen. [redacted] geeft aan dat Mozaïek graag nog dit jaar wil starten met de voorbereiding.	[redacted]
6.	**Participatie** [redacted] stelt voor om gezamenlijk te gaan kijken naar een vergelijkbare wijk waarin de bewoners worden gestimuleerd om actief bij te dragen aan de wijk en verbinding te zoeken met elkaar. "De zorgzame buurt" is zo'n wijk. Hij ligt in Papendrecht, Kraaihoek-Zuid. Door een uitje naar deze buurt te organiseren wordt wellicht inspiratie opgedaan voor de Jaren 50 wijk. Omdat JWS dit een goed idee vindt, zal [redacted] in november proberen een bezoek aan deze wijk in te plannen.	[redacted]
7.	**Allonge bij de SOK is getekend** Geen bijzonderheden. De Allonge is door partijen getekend. De splitsing en overdracht van de betreffende percelen moet nog wel worden afgehandeld, maar hierover worden geen problemen verwacht.	

8.	**Planning en agendering stuurgroep** Afgesproken wordt om de vergaderingen van de stuurgroep in te plannen afhankelijk van de voortgang en eventuele bijzonderheden van het project. De eerst volgende stuurgroep zal bij voorkeur in november worden gepland en dan gecombineerd worden met een bezoek aan “De zorgzame buurt” in Papendrecht. In november zal waarschijnlijk meer duidelijkheid zijn over wanneer precies de start bouw zal zijn van fase 1. Ook zal tijdens die vergadering de planning en procedure t.a.v. het appartementencomplex aan de Drost IJsermansingel definitief worden vastgelegd.	
9.	**Overige zaken** JWS vraagt of er voor het appartementencomplex aan de Drost IJsermansingel misschien al specifieke doelgroepen zijn bedacht. Zou eventueel Het Oudenhuis ook een optie zou kunnen zijn? Mozaïek zal deze mogelijkheid nader onderzoeken en hier nog op terug komen.	J
12	**Sluiting** JWS bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering.	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Document 163

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 28-11-2025 13:11
Aan: [redacted]@odmh.nl>
Onderwerp: FW: Uitgevoerde stikstof- en geluidsonderzoeken — Jaren ’50-wijk Moordrecht (Drost IJsermansingel)

Hallo [redacted],

Zie onderstaande mail met link en toelichting hierop.

Zou jij concept-bopa met bijlagen door de ODMH willen laten toetsen op omgevingsaspecten?

Bvd en mvg,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 november 2025 19:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Uitgevoerde stikstof- en geluidsonderzoeken — Jaren ’50-wijk Moordrecht (Drost IJsermansingel)

Goedemiddag,

Bijgaand nog twee onderzoeken Drist IJzermanssingel, jaren 50 wijk. [redacted] zet jij deze uit bij het ODMH? [redacted] zet jij deze bij ruimtelijk ordening? De boos onderbouwing moet ook nog verplaatst worden van grondzaken naar de map RO.

Groet,

[redacted]

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** [redacted]@rho.nl>
> **Datum:** 26 november 2025 om 15:27:53 CET
> **Aan:** [redacted]@zuidplas.nl>
> **Kopie:** [redacted]@mozaiekwonen.nl>, [redacted]
> <[redacted]@mozaiekwonen.nl>
> **Onderwerp: RE: Uitgevoerde stikstof- en geluidsonderzoeken — Jaren ’50-wijk Moordrecht (Drost IJsermansingel)**
>
> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@rho.nl. Ontdek waarom dit belangrijk is
>
> Beste [redacted],
>
> Ter volledigheid ontvang je bij deze:
>
> 1. de bopa-onderbouwing waarin de onderzoeken naar geluid en stikstof zijn verwerkt;
>
> 2. alle overige losse onderzoeken;

3. de losse stikstofberekeningen.

De bestanden zijn via de volgende link te downloaden: https://www.swisstransfer.com/d/7ee03453-fdcb-4796-b985-a3f0457b47cf

Zoals [redacted] in haar mail benoemd is in deze stukken nog geen nieuwe onderbouwing ten aanzien van stedenbouw, architectuur in relatie tot erfgoed opgenomen. Dat volgt later nog. Deze toegestuurde versie van de bopa-onderbouwing is nadrukkelijk alleen voor de toetsing door ODMH.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

werkdagen ma/di/wo/do

T: [redacted]
E: [redacted]@rho.nl
W: rho.nl

Weena 505 3013 AL Rotterdam (Delftse Poort)
Verdieping 35 en 36 - Hoofdingang - Verd. 36
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM
.

RHO ADVISEURS

.

* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan hier

Van: [redacted]@mozaiekwonen.nl>
Verzonden: woensdag 26 november 2025 15:12
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted]@rho.nl>; [redacted]
<[redacted]@mozaiekwonen.nl>; [redacted]@odmh.nl
Onderwerp: Uitgevoerde stikstof- en geluidsonderzoeken — Jaren ’50-wijk Moordrecht (Drost IJsermansingel)

Beste [redacted],

Zoals maandag afgesproken, vind je in de bijlage de resterende onderzoeken over stikstof en geluid.

We zijn nog druk bezig met de onderbouwing van de stedenbouwkundige en architectonische aspecten en sturen je deze zo snel mogelijk toe.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
06 - [redacted]

Mozaïek Wonen
Postbus 219, 2800 AE Gouda
Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda
T 0182 - 69 29 69
I www.mozaiekwonen.nl

Deze e-mail is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde, is onrechtmatig.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 23-10-2024 13:02
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: FW: Verschil leges en kostenverhaal

Hoi [redacted] en [redacted],

Ik begreep van [redacted] dat er nog wat onduidelijkheid was tussen de leges en kostenverhaal. Binnen een andere gemeente heb ik die vraag ook gehad en toen ben ik in de wetten en uitleg van de wetten gedoken met de notitie als resultaat. Hopelijk kan dit voor jullie meer duidelijkheid bieden.

Gr,

[redacted]

Notitie Verschil Legesverordening en Kostenverhaal

Inleiding

Het wettelijke kostenverhaal kan door de gemeente op twee verschillende manieren worden verhaald: via het publiekrechtelijke spoor en via het privaatrechtelijke spoor.

Privaatrechtelijk Kostenverhaal

Bij kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor sluit de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente. In deze overeenkomst maken de gemeente en de initiatiefnemer concrete afspraken over het kostenverhaal en de financiële bijdragen. De afspraken omvatten:

1. Welke kosten worden verhaald,
2. De hoogte van de te verhalen kosten,
3. De betalingswijze,
4. Het betalingsmoment.

Hoewel deze afspraken gebaseerd kunnen zijn op de nota kostenverhaal, is dit niet noodzakelijk.

Publiekrechtelijk Kostenverhaal

Als kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor niet mogelijk is, moet het kostenverhaal plaatsvinden via het publiekrechtelijke spoor (Omgevingswet, artikel 13.18). Er zijn twee mogelijkheden binnen het publiekrechtelijke spoor:

1. **Kostenverhaalsbeschikking:** De gemeente legt het kostenverhaal en de financiële bijdragen op aan de initiatiefnemer via een beschikking (Omgevingswet, artikel 13.24). Bepalingen hierover worden opgenomen in het Omgevingsplan.
2. **Kostenverhaalvoorschriften:** Bij een buitenplanse omgevingsactiviteit met bouwplan kan het kostenverhaal worden opgenomen in de omgevingsvergunning (Omgevingswet, artikel 13.14 lid 3). Dit zijn geen kostenverhaalsregels, maar vergunningvoorschriften. De kostenverhaalsregels worden dan omgezet naar voorschriften(Omgevingswet, artikel 5.34 lid 1).

Relatie met Leges

Voor diensten zoals een paspoort, omgevingsvergunning of een intaketafel kan de gemeente leges in rekening brengen via de legesverordening. De gemeente mag echter niet voor dezelfde activiteit zowel leges als kostenverhaal in rekening brengen. Bijvoorbeeld, als er kosten voor de intaketafel worden berekend via de leges, mogen deze niet opnieuw in rekening worden gebracht middels een anterieure overeenkomst.

Bij ruimtelijke initiatieven die een planologische wijziging betreffen, moet de gemeente de gemaakte kosten doorrekenen aan de initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst. Indien er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten, wordt er overgegaan op het publiekrechtelijk spoor waarbij de kosten zijn verankerd in de Omgevingsregeling Art. 13.2 (plankostenscan) en Art. 13.5.

Gebruik van Legesverordening door Gemeenten

Veel gemeenten gebruiken de legesverordening om kosten te verhalen voor buitenplanse omgevingsactiviteiten. Hoewel de wet dit niet expliciet verbiedt, heeft de wetgever aangegeven dat dit niet de voorkeur heeft. Bovendien kent kostenverhaal via de legesverordening diverse beperkingen:

Aspect	Leges	Kostenverhaal
Wettelijk kostenverhaal mogelijk bij ruimtelijke initiatieven	Ja	Ja
Aanvullende afspraken	Nee	Ja
Financieel maatwerk mogelijk	Beperkt	Ja
Mogelijkheid tot verhalen financiële bijdrage	Nee	Ja
Maximaal bedrag	Ja [redacted])	Nee, afhankelijk van het initiatief en afspraken
Afdwingbaarheid afspraken	Publiekrechtelijk	Publiek- en privaatrechtelijk

Situatie in Krimpenerwaard

De nieuwe legesverordening ligt momenteel ambtelijk voor bij de gemeente Krimpenerwaard. Met betrekking tot ruimtelijke initiatieven zijn de volgende bepalingen relevant:

- **Art. 2.4:** Hierin worden de kosten voor het vooroverleg aangegeven, waarin getoetst wordt of het initiatief binnen het Omgevingsplan past en of het geen milieubelastende activiteit is.
- **Art. 2.6 lid C:** Dit artikel specificeert de kosten voor het ruimtelijke deel van de buitenplanse omgevingsactiviteit, gebaseerd op een percentage van de bouwsom plus een bijdrage afhankelijk van het beleid voor buitenplanse omgevingsactiviteiten.

Voorstel

Om aan te sluiten bij de systematiek van de Omgevingswet, kan het volgende voorstel worden gedaan:

- **Art. 2.4:** Tijdens het proces van een ruimtelijk initiatief neemt het elke keer een fasestap. Tot het moment van contractering is het voorstel om geen wijzigingen door te voeren, zodat de kosten niet dubbel in rekening worden gebracht. Dit geldt voor zowel kleine als complexe initiatieven bij de eerste omgevingstafel, mits het initiatief gelijk of groter is dan Art. 8.13 (kostenverhaalsplichtige activiteit).
- **Art. 2.6:** Hetzelfde voorstel geldt hier. De kosten zijn alleen van toepassing op initiatieven kleiner dan Art. 8.13, om overlap tussen de legesverordening en de afdeling kostenverhaal te voorkomen.

Hopelijk zorgt dit voorstel voor duidelijkheid over de relatie tussen de legesverordening en het kostenverhaal, wat de werkprocessen bevordert en de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen verkleint.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 23-10-2024 13:47
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: FW: Verschil leges en kostenverhaal

Helder verhaal [redacted],

[redacted] en ik hebben in het overleg al laten doorschemeren dat wij de privaatrechtelijke weg willen volgen, omdat wij dan meer kosten kunnen verhalen. Bovendien wordt het een allonge op de SOK/AOK met Mozaïek.

Van [redacted] begreep ik dat hij nog inhoudelijk bij jou terug komt om een en ander te finetunen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Werkdagen: ma-di-wo

gemeente Zuidplas

T 0180-330 300

E [redacted]@zuidplas.nl I www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: woensdag 23 oktober 2024 13:03
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: FW: Verschil leges en kostenverhaal

Hoi [redacted] en [redacted],

Ik begreep van [redacted] dat er nog wat onduidelijkheid was tussen de leges en kostenverhaal. Binnen een andere gemeente heb ik die vraag ook gehad en toen ben ik in de wetten en uitleg van de wetten gedoken met de notitie als resultaat. Hopelijk kan dit voor jullie meer duidelijkheid bieden.

Gr,

[redacted]

Notitie Verschil Legesverordening en Kostenverhaal

Inleiding

Het wettelijke kostenverhaal kan door de gemeente op twee verschillende manieren worden verhaald: via het publiekrechtelijke spoor en via het privaatrechtelijke spoor.

Privaatrechtelijk Kostenverhaal

Bij kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor sluit de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente. In deze overeenkomst maken de gemeente en de initiatiefnemer concrete afspraken over het kostenverhaal en de financiële bijdragen. De afspraken omvatten:

1. Welke kosten worden verhaald,
2. De hoogte van de te verhalen kosten,
3. De betalingswijze,
4. Het betalingsmoment.

Hoewel deze afspraken gebaseerd kunnen zijn op de nota kostenverhaal, is dit niet noodzakelijk.

Publiekrechtelijk Kostenverhaal

Als kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor niet mogelijk is, moet het kostenverhaal plaatsvinden via het publiekrechtelijke spoor (Omgevingswet, artikel 13.18). Er zijn twee mogelijkheden binnen het publiekrechtelijke spoor:

1. **Kostenverhaalsbeschikking:** De gemeente legt het kostenverhaal en de financiële bijdragen op aan de initiatiefnemer via een beschikking (Omgevingswet, artikel 13.24). Bepalingen hierover worden opgenomen in het Omgevingsplan.
2. **Kostenverhaalvoorschriften:** Bij een buitenplanse omgevingsactiviteit met bouwplan kan het kostenverhaal worden opgenomen in de omgevingsvergunning (Omgevingswet, artikel 13.14 lid 3). Dit zijn geen kostenverhaalsregels, maar vergunningvoorschriften. De kostenverhaalsregels worden dan omgezet naar voorschriften(Omgevingswet, artikel 5.34 lid 1).

Relatie met Leges

Voor diensten zoals een paspoort, omgevingsvergunning of een intaketafel kan de gemeente leges in rekening brengen via de legesverordening. De gemeente mag echter niet voor dezelfde activiteit zowel leges als kostenverhaal in rekening brengen. Bijvoorbeeld, als er kosten voor de intaketafel worden berekend via de leges, mogen deze niet opnieuw in rekening worden gebracht middels een anterieure overeenkomst.

Bij ruimtelijke initiatieven die een planologische wijziging betreffen, moet de gemeente de gemaakte kosten doorrekenen aan de initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst. Indien er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten, wordt er overgegaan op het publiekrechtelijk spoor waarbij de kosten zijn verankerd in de Omgevingsregeling Art. 13.2 (plankostenscan) en Art. 13.5.

Gebruik van Legesverordening door Gemeenten

Veel gemeenten gebruiken de legesverordening om kosten te verhalen voor buitenplanse omgevingsactiviteiten. Hoewel de wet dit niet expliciet verbiedt, heeft de wetgever aangegeven dat dit niet de voorkeur heeft. Bovendien kent kostenverhaal via de legesverordening diverse beperkingen:

Aspect	Leges	Kostenverhaal
Wettelijk kostenverhaal mogelijk bij ruimtelijke initiatieven	Ja	Ja
Aanvullende afspraken	Nee	Ja
Financieel maatwerk mogelijk	Beperkt	Ja
Mogelijkheid tot verhalen financiële bijdrage	Nee	Ja
Maximaal bedrag	Ja [redacted]	Nee, afhankelijk van het initiatief en afspraken
Afdwingbaarheid afspraken	Publiekrechtelijk	Publiek- en privaatrechtelijk

Situatie in Krimpenerwaard

De nieuwe legesverordening ligt momenteel ambtelijk voor bij de gemeente Krimpenerwaard. Met betrekking tot ruimtelijke initiatieven zijn de volgende bepalingen relevant:

- **Art. 2.4:** Hierin worden de kosten voor het vooroverleg aangegeven, waarin getoetst wordt of het initiatief binnen het Omgevingsplan past en of het geen milieubelastende activiteit is.
- **Art. 2.6 lid C:** Dit artikel specificeert de kosten voor het ruimtelijke deel van de buitenplanse omgevingsactiviteit, gebaseerd op een percentage van de bouwsom plus een bijdrage afhankelijk van het beleid voor buitenplanse omgevingsactiviteiten.

Voorstel

Om aan te sluiten bij de systematiek van de Omgevingswet, kan het volgende voorstel worden gedaan:

- **Art. 2.4:** Tijdens het proces van een ruimtelijk initiatief neemt het elke keer een fasestap. Tot het moment van contractering is het voorstel om geen wijzigingen door te voeren, zodat de kosten niet dubbel in rekening worden gebracht. Dit geldt voor zowel kleine als complexe initiatieven bij de eerste omgevingstafel, mits het initiatief gelijk of groter is dan Art. 8.13 (kostenverhaalsplichtige activiteit).
- **Art. 2.6:** Hetzelfde voorstel geldt hier. De kosten zijn alleen van toepassing op initiatieven kleiner dan Art. 8.13, om overlap tussen de legesverordening en de afdeling kostenverhaal te voorkomen.

Hopelijk zorgt dit voorstel voor duidelijkheid over de relatie tussen de legesverordening en het kostenverhaal, wat de werkprocessen bevordert en de risico's van ruimtelijke ontwikkelingen verkleint.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 30-10-2024 08:47
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: FW: Verslag stuurgroep Jaren 50 wijk 12 september 2024

Wil jij dit verslag archiveren.

Thanks!

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 oktober 2024 18:12
Aan: Jan Willem Schuurman [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Verslag stuurgroep Jaren 50 wijk 12 september 2024

Beste stuurgroep leden,

Bijgaand mail ik het verslag van de vergadering van 12 september 2024.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
06 - [redacted]

Mozaïek Wonen

MozaÃ¯ek Wonen
Postbus 219, 2800 AE Gouda
Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda
T 0182 - 69 29 69
I www.mozaiekwonen.nl

Deze e-mail is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken en de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde, is onrechtmatig.

Verslag stuurgroep Jaren 50 wijk

Datum: 12-09-2024

			Aanwezig
Jan Willem Schuurman	Wethouder gemeente Zuidplas	JWS	☑
[redacted]	[redacted]	[redacted]	☑
[redacted]	[redacted]	[redacted]	☑
[redacted]	[redacted]	[redacted]	☑

	Onderwerp	Actie
1.	**Verslag van de vorige vergadering** JWS opent de vergadering. De agenda wordt vastgesteld.	
2.	**Mededelingen** Er zijn geen mededelingen.	
3.	**Vaststellen verslag vorige stuurgroep vergadering** Het verslag van 18 januari 2024 wordt vastgesteld.	
4.	**Stand van zaken project per september '24** - De sloop van fase 1 is geheel afgerond. - De omgevingsvergunning van fase 1 is onherroepelijk. - De percelen die voor fase 1 worden overgedragen aan Mozaïek zijn nog niet geheel woonrijp, maar de verwachting is dat dit in oktober wel afgerond zal kunnen worden. - De verwachting is vervolgens dat ook nog dit jaar gestart kan worden met de bouw van de eerste fase. - Gemeente en Mozaïek vinden de startbouw een moment om bij stil te staan en zullen nog overleggen over de manier waarop dat zal worden gedaan. - De gemeente zal nog aan Mozaïek doorgeven of er nog openstaande punten zijn t.a.v. de WOO-verzoeken.	[redacted] [redacted]
5.	**Bespreking procedure app. complex Drost IJsermansingel** De gemeente heeft intern advies opgevraagd bij de afdeling RO ten aanzien van de exact te doorlopen procedure voor dit laatste deelproject. Binnen enkele weken zal hierover duidelijkheid zijn. [redacted] zal de uitkomst van dit advies aan [redacted] doorgeven, zodat Mozaïek en de gemeente gezamenlijk de planning kunnen bepalen. [redacted] geeft aan dat Mozaïek graag nog dit jaar wil starten met de voorbereiding.	[redacted]
6.	**Participatie** [redacted] stelt voor om gezamenlijk te gaan kijken naar een vergelijkbare wijk waarin de bewoners worden gestimuleerd om actief bij te dragen aan de wijk en verbinding te zoeken met elkaar. "De zorgzame buurt" is zo'n wijk. Hij ligt in Papendrecht, Kraaihoek-Zuid. Door een uitje naar deze buurt te organiseren wordt wellicht inspiratie opgedaan voor de Jaren 50 wijk. Omdat JWS dit een goed idee vindt, zal AtS in november proberen een bezoek aan deze wijk in te plannen.	[redacted]
7.	**Allonge bij de SOK is getekend** Geen bijzonderheden. De Allonge is door partijen getekend. De splitsing en overdracht van de betreffende percelen moet nog wel worden afgehandeld, maar hierover worden geen problemen verwacht.	

8.	**Planning en agendering stuurgroep** Afgesproken wordt om de vergaderingen van de stuurgroep in te plannen afhankelijk van de voortgang en eventuele bijzonderheden van het project. De eerst volgende stuurgroep zal bij voorkeur in november worden gepland en dan gecombineerd worden met een bezoek aan “De zorgzame buurt” in Papendrecht. In november zal waarschijnlijk meer duidelijkheid zijn over wanneer precies de start bouw zal zijn van fase 1. Ook zal tijdens die vergadering de planning en procedure t.a.v. het appartementencomplex aan de Drost IJsermansingel definitief worden vastgelegd.	
9.	**Overige zaken** JWS vraagt of er voor het appartementencomplex aan de Drost IJsermansingel misschien al specifieke doelgroepen zijn bedacht. Zou eventueel Het Oudenhuis ook een optie zou kunnen zijn? Mozaïek zal deze mogelijkheid nader onderzoeken en hier nog op terug komen.	J
12	**Sluiting** JWS bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering.	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Document 167

Van: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>
Verzonden: 11-09-2025 17:33
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: FW: Vervolgvragen herontwikkeling Drost IJsermansingel / Oost Waalstraat

---

Ha [redacted],

Ik heb de mail van [redacted] nog eens doorgelezen. En ik vind zijn vragen eigenlijk een beetje vreemd, want;

- [redacted] is aanwezig geweest op de inloopavond van 5 maart. De schetsen waar hij naar verwijst zijn getoond deze avond. Volgens mij zijn er geen nieuwe schetsen.
- Hij denkt dat er een nieuw participatietraject gestart is inclusief een inloopavond op 5 maart. Uh; daar is hij zelf geweest. Dus niet nieuw.
- Naar aanleiding van de inloopavond heeft hij per mail vragen gesteld.
- We hebben per mail gereageerd op 27 maart.
- Er heeft een gesprek plaatsgevonden met [redacted], Mozaiek Wonen en met jou [redacted]
- In juni heeft [redacted] opnieuw via email contact gezocht.
- Deze laatste mail hebben we eind juni beantwoord.

Sinds juni is er volgens mij nog niets gewijzigd aan de status van het project. Met andere woorden: Mozaiek Wonen heeft voor dat deel van het plan nog geen nieuw initiatief ingediend. En het projectplan is nog niet vastgesteld. Ik begrijp overigens wel zijn vraag 2, want het klopt dat er participatie gestart is (op 5 maart) maar dat er nog geen initiatief ingediend is. In onze reactie van 27 maart hebben we hem laten weten dat we nog bezig zijn met het vormgeven van het participatietraject, terwijl de 1e stap (de inloopavond) in participatie dus al gezet is. Dit is verwarrend (en wekt wantrouwen) en mijn advies is om dat uit te leggen.

Groetjes,

[redacted]

Van: projectbureau
Verzonden: donderdag 11 september 2025 14:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Vervolgvragen herontwikkeling Drost IJsermansingel / Oost Waalstraat

Ha [redacted],

Zie bijgaand bericht van de [redacted]

Wat wil en kun je hier op antwoorden?

Groet [redacted]

Van: [redacted]@[redacted].nl <[redacted]@[redacted].nl>
Verzonden: dinsdag 9 september 2025 19:23
Aan: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Vervolgvragen herontwikkeling Drost IJsermansingel / Oost Waalstraat

Geachte [redacted],

Vier maanden geleden voerden wij samen een gesprek met MozaÃ¯ek Wonen over de herontwikkeling aan de Drost IJsermansingel / Oost Waalstraat. Twee maanden geleden ontving ik van u per mail de toelichting dat er nog geen formeel initiatief was ingediend en dat er enkel gewerkt werd aan een procesmatig projectplan.

Tot mijn verbazing lees ik nu echter op de website van de gemeente Zuidplas dat er wÃ©l een nieuw participatietraject is gestart door MozaÃ¯ek Wonen, inclusief een inloopavond op 5 maart en de presentatie van nieuwe schetsen. Dit wekt de indruk dat er feitelijk al een inhoudelijk initiatief in ontwikkeling is en dat de participatie hierover gaande is, terwijl u eerder juist aangaf dat hiervan nog geen sprake was.

Ik wil u daarom graag vragen om duidelijkheid:

1. Wat is op dit moment de formele status van dit project?

2. Hoe verhoudt het door MozaÃ¯ek Wonen gestarte participatietraject zich tot het ontbreken van een formeel initiatief?

3. Hoe wordt geborgd dat belanghebbenden vroegtijdig en volwaardig worden betrokken, en niet pas achteraf wanneer de feitelijke keuzes al grotendeels zijn gemaakt?

Ik verzoek u vriendelijk maar dringend om hierover duidelijkheid te verschaffen. Zoals eerder aangegeven hecht ik er zeer aan om in een vroeg stadium betrokken te zijn bij dit proces.

Daarnaast verzoek ik u om mij actief te informeren over de procesafspraken die in het projectplan worden vastgelegd, waaronder de stappen, rollen, tijdlijnen en inspraakmomenten.

Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

E: [redacted].nl

T: +31 (0)6 [redacted]

Van: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>
Verzonden: dinsdag 8 juli 2025 16:17
Aan: [redacted].nl
Onderwerp: RE: Vervolgvragen herontwikkeling Drost IJsermansingel / Oost Waalstraat

Beste [redacted] en [redacted],

Voordat een project start moet er een projectplan opgesteld worden. Dit gaat over het proces en niet over inhoud. In dit projectplan wordt opgenomen dat het initiatief onderzocht moet worden op haalbaarheid. Er is nog geen formeel initiatief. Het projectplan is een procesmatig document. Zodra de initiatiefnemer een initiatief indient gaat dit proces lopen. U kunt mij ook even bellen voor een toelichting.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

T 0180 - 330300

Van: [redacted]@[redacted].nl <[redacted]@[redacted].nl>
Verzonden: donderdag 3 juli 2025 09:59
Aan: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Vervolgvragen herontwikkeling Drost IJsermansingel / Oost Waalstraat

Geachte [redacted],

Dank voor uw reactie. Uw opmerking dat er nog geen nieuw initiatief is ingediend verbaast mij enigszins, aangezien u ook aangeeft een reactie op het projectplan te hebben ontvangen. Dat suggereert dat er achter de schermen wel degelijk wordt gewerkt aan de voorbereidingen, zij het zonder dat het formeel als initiatief wordt gepresenteerd.

Kunt u toelichten waar het projectplan precies over gaat en hoe dat zich verhoudt tot het indienen van een formeel initiatief? Wij maken ons zorgen dat hiermee feitelijk al belangrijke keuzes worden voorbereid zonder dat belanghebbenden vroegtijdig worden betrokken. Dit staat op gespannen voet met het streven naar een open participatieproces.

Ik hoor graag van u.

Vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

E: [redacted]@[redacted].nl

T: +31 (0)6 [redacted]

Van: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>
Verzonden: vrijdag 27 juni 2025 10:19
Aan: [redacted]@[redacted].nl
Onderwerp: RE: Vervolgvragen herontwikkeling Drost IJsermansingel / Oost Waalstraat

Beste [redacted]

Er zijn nog geen vervolgafspraken gemaakt. De gemeente ontving nog geen nieuw initiatief. Ik heb wel een reactie ontvangen op het projectplan, maar daar heb ik nog niet naar gekeken in verband met vakantie.

Vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]@[redacted].nl <[redacted]@[redacted].nl>
Verzonden: donderdag 26 juni 2025 14:44

Aan: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>

Onderwerp: Vervolgvragen herontwikkeling Drost IJsermansingel / Oost Waalstraat

Geachte projectbureau Zuidplas, [redacted],

Op 2 april jl. hadden wij samen met MozaÃ¯ek Wonen een gesprek over de voorgenomen herontwikkeling op de hoek van de Drost IJsermansingel en de Oost Waalstraat, aan de rand van het rijksbeschermde Drost IJsermanpark. Inmiddels zijn we ruim twaalf weken verder en ik ben benieuwd naar de stand van zaken.

Kunt u mij aangeven of de gemeente Zuidplas en MozaÃ¯ek Wonen inmiddels afspraken hebben gemaakt over de verdere aanpak? Is er al een keuze gemaakt tussen een omgevingsplanprocedure of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit?

Daarnaast hoor ik graag welke afspraken er zijn gemaakt over het participatietraject. Welk niveau van participatie wordt hierbij gehanteerd (informeren, raadplegen, adviseren, coproduceren)? Op welke manier gaat MozaÃ¯ek Wonen deze participatie concreet vormgeven? En hoe ziet de gemeente Zuidplas erop toe dat de participatie zorgvuldig en volgens de afgesproken werkwijze wordt uitgevoerd?

Tenslotte: Wanneer gaat het formele traject van start en op welke wijze wordt dit kenbaar gemaakt aan alle belanghebbenden?

Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

E: [redacted]nl

T: +31 (0)6 [redacted]

Van: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>
Verzonden: donderdag 27 maart 2025 14:33
Aan: [redacted]@[redacted].nl
Onderwerp: RE: Verzoek om documenten inzake Ontwikkeling plandeel Drost IJsermansingel

Beste [redacted]

Misschien ontvangt u dit bericht voor de 2e keer. De 1e keer is getracht dit bericht te sturen via een specifiek programma. Er bestaat het vermoeden dat het u niet lukt om dit bericht te lezen. Vandaar dat u dit bericht op deze wijze nogmaals ontvangt.

Ik heb de vraag over de posters uitgezet bij Mozaïek wonen. Met het vormgeven van het participatietraject zijn wij nog bezig. Conform het beleid van de gemeente leveren zij een plan aan en toetsen wij aan onze participatieverordening en het beleid. Deze is te vinden op de internetpagina van de gemeente. https://www.zuidplas.nl/participatie-bij-de-omgevingsvergunning. Als het plan er is zal ik deze toezenden.

Verder wil ik u vragen om uw emailberichten altijd alleen te sturen naar het emailadres projectbureau@zuidplas.nl.

Groet,
[redacted]

gemeente Zuidplas

Van: [redacted]@[redacted]nl <[redacted]@[redacted].nl>
Verzonden: donderdag 20 maart 2025 09:48
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
CC: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>
Onderwerp: Verzoek om documenten inzake Ontwikkeling plandeel Drost IJsermansingel

Geachte [redacted]

Graag ontvang ik de tekeningen en posters zoals getoond tijdens de inloopavond van woensdag 5 maart, zodat ik deze nog eens goed kan bekijken. Ik zie dat deze, in tegenstelling tot die van eerdere inloopavonden, nog niet op de website van de gemeente Zuidplas zijn geplaatst.

Daarnaast zou ik ook graag een overzicht ontvangen van de gemaakte afspraken met initiatiefnemer Mozaïek Wonen inzake het participatietraject rond de ontwikkeling van het plandeel Drost IJsermansingel.

Ik zou een reactie hierop graag uiterlijk binnen één week tegemoet zien.

Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
[redacted]
E: [redacted]@[redacted].nl
T: +31 (0)6 [redacted]

[redacted]

Van: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>
Verzonden: vrijdag 27 juni 2025 10:19
Aan: [redacted]@[redacted].nl
Onderwerp: RE: Vervolgvragen herontwikkeling Drost IJsermansingel / Oost Waalstraat

Beste [redacted],

Er zijn nog geen vervolgafspraken gemaakt. De gemeente ontving nog geen nieuw initiatief. Ik heb wel een reactie ontvangen op het projectplan, maar daar heb ik nog niet naar gekeken in verband met vakantie.

Vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]@[redacted].nl <[redacted]@[redacted].nl>
Verzonden: donderdag 26 juni 2025 14:44
Aan: projectbureau <projectbureau@zuidplas.nl>
Onderwerp: Vervolgvragen herontwikkeling Drost IJsermansingel / Oost Waalstraat

Geachte projectbureau Zuidplas, [redacted]

Op 2 april jl. hadden wij samen met Mozaïek Wonen een gesprek over de voorgenomen herontwikkeling op de hoek van de Drost IJsermansingel en de Oost Waalstraat, aan de rand van het rijksbeschermde Drost IJsermanpark. Inmiddels zijn we ruim twaalf weken verder en ik ben benieuwd naar de stand van zaken.

Kunt u mij aangeven of de gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen inmiddels afspraken hebben gemaakt over de verdere aanpak? Is er al een keuze gemaakt tussen een omgevingsplanprocedure of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit?

Daarnaast hoor ik graag welke afspraken er zijn gemaakt over het participatietraject. Welk niveau van participatie wordt hierbij gehanteerd (informeren, raadplegen, adviseren, coproduceren)? Op welke manier gaat Mozaïek Wonen deze participatie concreet vormgeven? En hoe ziet de gemeente Zuidplas erop toe dat de participatie zorgvuldig en volgens de afgesproken werkwijze wordt uitgevoerd?

Tenslotte: Wanneer gaat het formele traject van start en op welke wijze wordt dit kenbaar gemaakt aan alle belanghebbenden?

Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
E: [redacted]@[redacted].nl
T: +31 (0)6 [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen