

- ADVIES RO - Omgevingsplan toets vooroverleg (BWT)

Algemene gegevens

Datum 13 mei 2025
Zaaknummer 2025-00011136
Omschrijving het bouwen van een bedrijfsunit van het Layers concept
Locatie Industriestraat 21, Moerkapelle
Casemanager 

Collegiaal gezien  – niet akkoord (25-06-2025)

Voor dit perceel is inmiddels een nieuwe Parapluherziening supermarkten buitengebied opgesteld, vastgesteld op 27-06-2023 dat voor deze locatie het bestemmingsplan 'Moerkapelle Dorp' vervangt. Graag het plan toetsen aan het nieuwe bp.

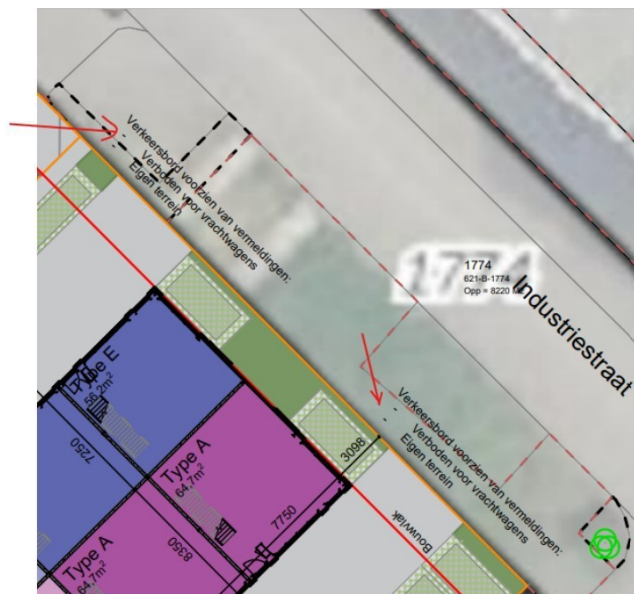
Collegiaal gezien  – niet volledig (04-07-2025)

Ik heb de toets nu gemaakt. Een toelichting op het plan, inclusief berekeningen zodat je snel kunt zien of het bouwplan passend is qua toegestane oppervlakte. Het gebouw is conform het bestemmingsplan. Graag de specifieke gebruiksregels (zie onderstaand) in de vergunningsbrief opnemen zodat de aanvrager weet wat wel en niet is toegestaan in de bedrijfsunits.

Nog uit te zoeken:

In welke categorie valt een bedrijfsverzamelgebouw? Op deze locatie is max. categorie 3.2 toegestaan. Graag nakijken in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage van het bp) en een uitsnede hiervan in de toets toevoegen.

Op de situatietekening zijn ook reclameborden ingetekend. Graag deze nog toetsen aan de voorschriften die al onder in de toets zijn toegevoegd of deze conform of in strijd zijn en op grond van welk artikel het wel/niet voldoet.



Basistoets

Gerelateerde zaken
Monument

Nee
Nee

Welstand regime)	Welstandsvrij (minimaal
Beschermd stadsgezicht/ -dorpsgezicht	Nee
Vergunningvrij/ vergunningvrij te maken	Nee
Politieke gevoeligheid*:	Nee
Aanhouding 4.3, aanhef en onder a, Invoeringswet Omgevingswet OW	Nee, ingediend na invoering

Conclusie: **Conform.**

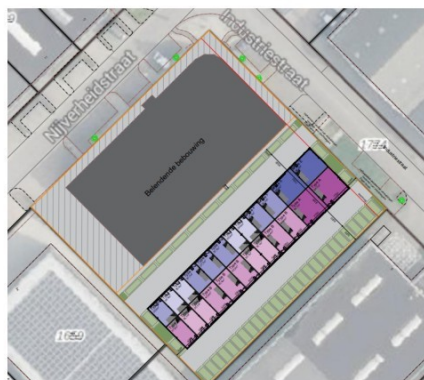
Korte toelichting

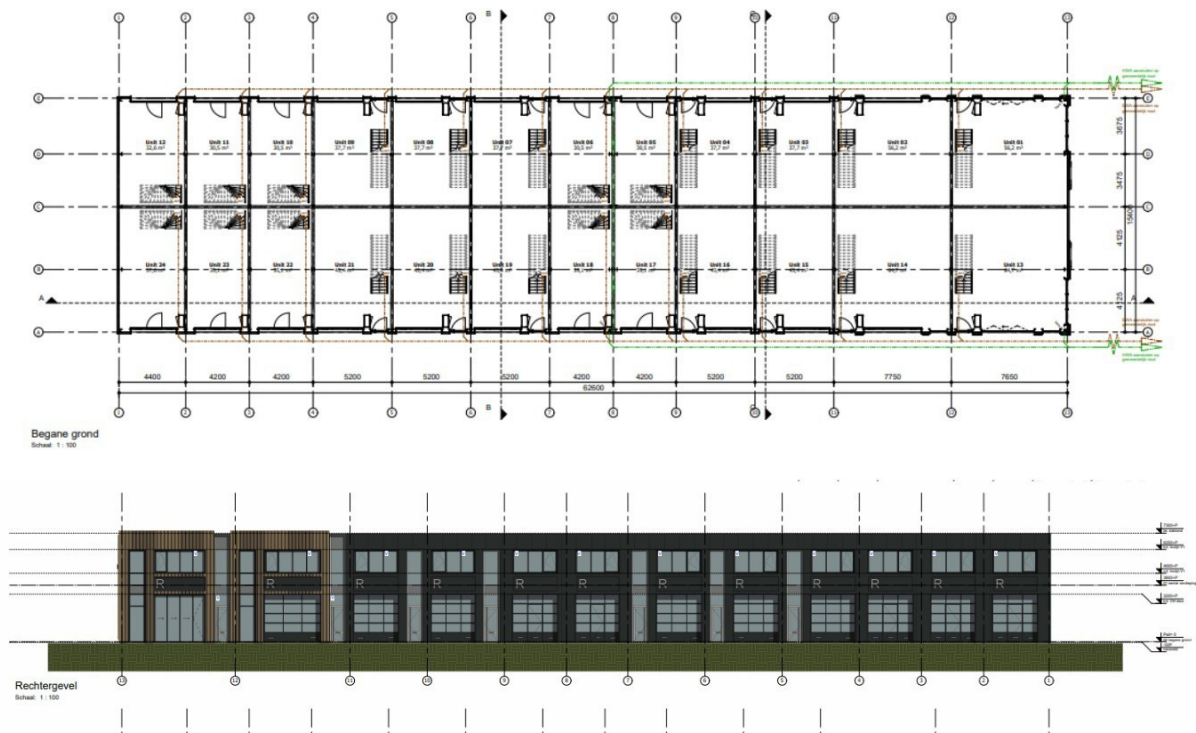
Het betreft de nieuwbouw van bedrijfsunits/ bedrijfsverzamelgebouw van het Layers concept aan de Industriestraat 21 te Moerkapelle, perceelnummer MKP00 B 2320. Het betreft een momenteel braakliggend terrein. In een bedrijfsverzamelgebouw kun je verschillende bedrijfsactiviteiten uitoefenen, zolang ze binnen de gestelde regels en het bestemmingsplan vallen. Je kunt er een kantoorruimte huren of een werkplek, maar ook andere zakelijke activiteiten zijn vaak mogelijk, zoals een werkplaats of atelier. Het is belangrijk om te controleren of de specifieke activiteit die je wilt ontplooiën is toegestaan in het gebouw en of er eventuele beperkingen zijn.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet op de ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

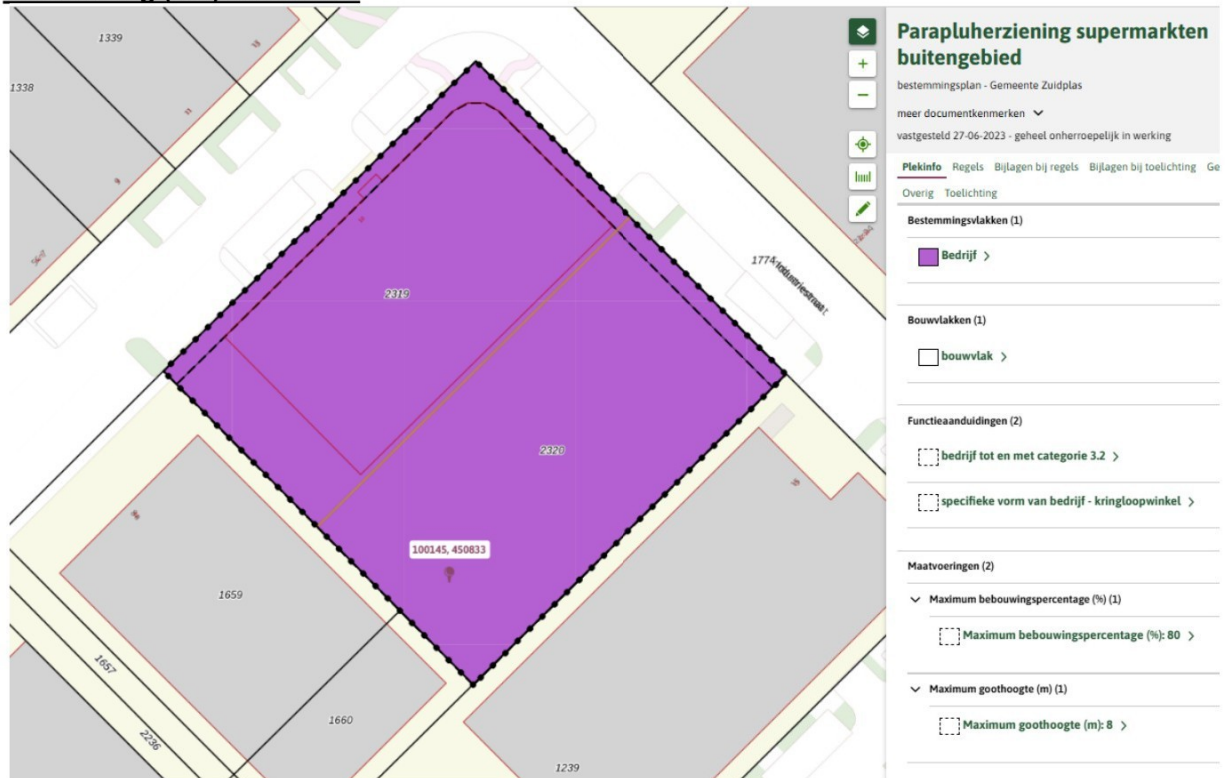
- a. bedrijfswoningen.
- b. Bevi-inrichtingen;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- d. geluidszoneringsplichtige bedrijven;
- e. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- f. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m op onbebouwde gronden;
- g. kantoorvloeroppervlakte per bedrijf welke meer bedraagt dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte met een absoluut maximum van 400 m²;
- h. 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;
- i. 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;
- j. seksinrichtingen.





OMGEVINGSSPLANNEN

Verbeelding (-en) en situatie



Omgevingsplan: Omgevingsplan gemeente Zuidplas

Bestemming:

Beoordeling: Conform

Onderliggende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan: Parapluherziening supermarkten buitengebied

Bestemming: Bedrijf, functieaanduiding t/m categorie 3.2

Beoordeling: Oppervlakte is conform, zie onderstaande berekening.

Oppervlakte Bouwvlak: ca. 4766 m2 waarvan 80% mag worden bebouwd = 3813 m2

Oppervlakte bestaand gebouw in bouwvlak: ca 1658 m2

Oppervlakte nieuw te realiseren bebouwing in bouwvlak: 980 m2

Oppervlakte bestaand en nieuw is 1658 m2 + 980 m2 = 2638 m2

Oppervlakte bestaand en nieuw tezamen blijven hier ruim binnen.



Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'; **NVT**
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'; **VOLDOET**
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kringloopwinkel': tevens een kringloopwinkel; **IS HIER EVENEENS TOEGESTAAN**
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2': tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code 49 4, uit ten hoogste categorie 3.2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein': **NIET TOEGESTAAN, AANDUIDING NIET OPGENOMEN**
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen. **VOLDOET**
- f.

3.2 Bouwregels

Op de in [artikel 3 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd; **VOLDOET**
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte; **MAG MAXIMAAL 8 METER BEDRAGEN. NIEUW BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW HEEFT EEN GOOTHOOGTE VAN 7,3 METER. VOLDOET**
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de goothoogte van het gebouw vermeerderd met 4 m; **NVT. IS DAK IS PLAT AFGEDEKT**
- d. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m; **NVT**
- e. de totale oppervlakte van overkappingen bedraagt ten hoogste 30 m²; **NVT**
- f. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het totale bouwvlak; **VOLDOET. ZIE BOVENSTAANDE BEREKENING**
- g. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m; **VOLDOET. IS 3,09 M**
- h. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1 m.

○

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
- c. de bouwhoogte van silo's ten behoeve van de opslag van veevoeder bedraagt ten hoogste 13 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 8 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afstand van bedrijfsbebouwing tot de zijfgrs in verband met brandveiligheidseisen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1 sub g](#) om de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelsgrens te verkleinen tot ten minste 1 m, mits daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet op de ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. bedrijfswoningen.
- b. Bevi-inrichtingen;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- d. geluidszoneringsplichtige bedrijven;
- e. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- f. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m op onbebouwde gronden;
- g. kantoorvloeroppervlakte per bedrijf welke meer bedraagt dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte met een absoluut maximum van 400 m²;
- h. 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;
- i. 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;
- j. seksinrichtingen.
- k.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van [artikel 3 lid 1](#):

- a. om bedrijven toe te laten uit één categorie hoger dan in [artikel 3 lid 1](#), voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in [artikel 3 lid 1](#) genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in [artikel 3 lid 1](#) genoemd.

Akkoord:

Past binnen de bouwregels volgens artikel 3.2.1. en de maximale bouwhoogte en percentage bebouwing.

AANDACHTSPUNTEN

Aangevraagde activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit Bouwen (artikel 5.1, lid 1, onder a Ow)

Benodigde activiteiten voor de realisatie van het plan:

Milieu

Milieumelding of vergunning benodigd?	Nee
Hogere waarde besluit aanwezig/ benodigd?	Nee
Ontheffing van geluid (bouw)werkzaamheden	Nee

Advies Intern

Archeologie	Nee
Bodem	Nee
Ecologie	Nee
Externe veiligheid	Nee
Geluid	Nee

Adviezen Overig

Brandweer	Nee
Waterschap	Nee
Leidingbeheerder	Nee

Overig beleid van toepassing?

Woon- en Huisvestingsbeleid	Nee
Toets aan terrassenbeleid 2016	Nee
Uitwegbeleid	Nee
Bommenkaart (Gouda)	Nee
Kamerverhuur beleid (Waddinxveen)	Nee

NOTITIES

BOPA vereist. **Geen welstand. Wijziging in gebruiksvorm.**

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

- ADVIES RO - Omgevingsplan toets omgevingsvergunning (BWT)

Algemene gegevens

Datum 25 juli 2025
Zaaknummer 2025-00011136
Omschrijving het bouwen van een bedrijfsunit van het layers concept
Locatie Industriestraat tussen 10 en 15, Moerkapelle (MKP00 B 2320)
Casemanager 

Collegiaal gezien , akkoord d.d. 1 augustus 2025

Basistoets

Gerelateerde zaken	Nee
Monument	Nee
Omgevingskwaliteit	Adviescommissie ruimtelijke
kwaliteit	
Beschermd stadsgezicht/ -dorpsgezicht	Nee
Vergunningvrij/ vergunningvrij te maken	Nee
Politieke gevoeligheid*:	Kies een item.

Conclusie:	Conform, mits akkoord beoordeling parkeren
Bopa:	NVT

Verzoek om Parkeeradvies

Advies nodig voor: donderdag 7 augustus 2025
Over de volgende beoordeling: **Parapluherziening Parkeren**, Vastgesteld 24-04-2018
Toelichting: Graag ontvang ik vanuit gemeente advies mbt het beoordelen van de parkeeropgaven voor dit plan.

Bijlagen

2025-05-13 - AGB van Dijk - DO-001 – situatietekening D-2025-00064209
2025-05-13 - AGB van Dijk - DO-000 - BVO overzicht D-2025-00064218
publiceerbare aanvraag D-2025-00064208

Motivering adviseur extern

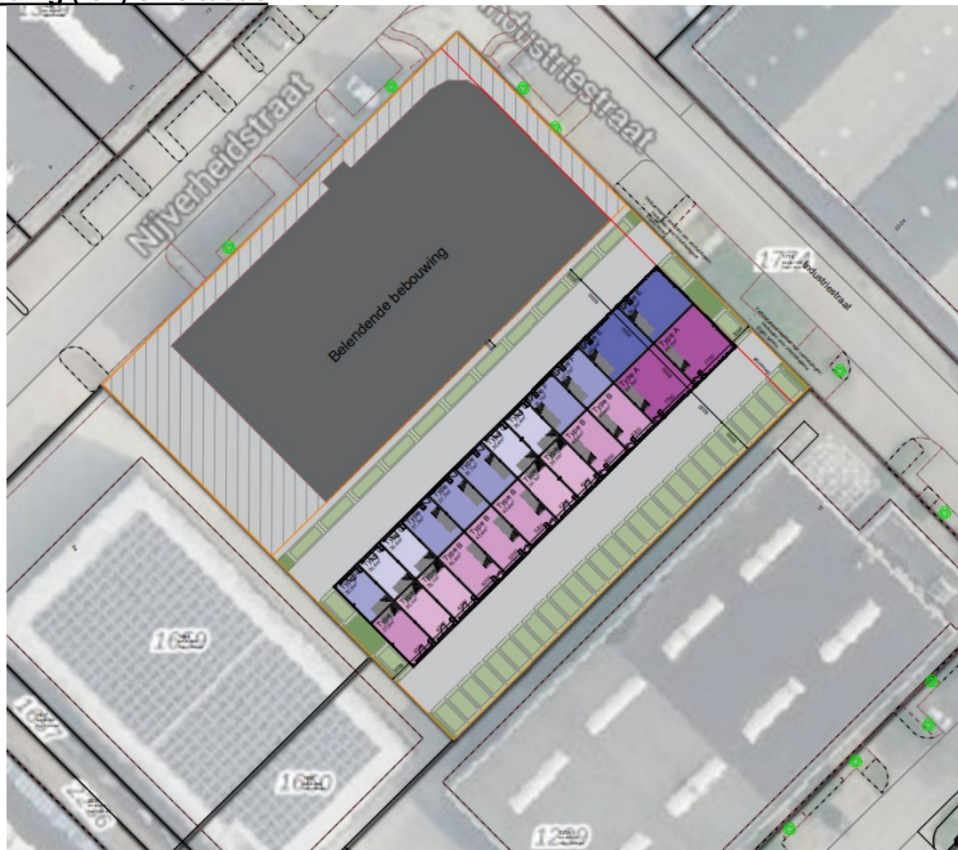
Naam adviseur :

Datum :

Motivering van de afwijking (wel of niet). Wij zijn bereid af te wijken van de regels van het omgevingsplan omdat,

OMGEVINGSSPLANNEN

Verbeelding (-en) en situatie



1.

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Locatie zoeken

📍 100164.047, 450861.244

Deze coördinaten liggen in
Perceel Moerkapelle (MKP00) B 2320

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Moerkapelle Dorp
bestemmingsplan - Gemeente Zuidplas

meer documentenmerken ▾
vastgesteld 03-11-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Ger...

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

☒ Bedrijf >

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

☐ detailhandel

☐ bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoeringen (2)

Maximum goothoogte (m) (1)

Uw gemeten gebied ✕
Afstand
Oppervlakte

2.

Omgevingsplan: Omgevingsplan gemeente Zuidplas
Bestemming: -
Beoordeling: Kies een item.

ONDERLIGGENDE BESTEMMINGSPLANNEN:

Bestemmingsplan: Moerkapelle dorp
Bestemming: Art. 4 bedrijf
Beoordeling: conform

Met kanttekening voor het gebruik:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
> omdat het een bedrijfsgebouw is met geschakelde units, en de toekomstige bedrijven nog niet bekend en moet worden aangenomen dat deze passend zijn binnen de milieucategorie 3.2.

Overige Bestemmingsplannen:

Parapluherziening Flitsbezorging

Bestemmingsplan - Gemeente Zuidplas
Vastgesteld 27-06-2023 - geheel onherroepelijk in werking
Beoordeling: Conform

Parapluherziening supermarkten buitengebied

Bestemmingsplan - Gemeente Zuidplas
Vastgesteld 27-06-2023 - geheel onherroepelijk in werking
Beoordeling: Conform

Parapluherziening Parkeren

Bestemmingsplan - Gemeente Zuidplas
Vastgesteld 24-04-2018 - geheel onherroepelijk in werking
Beoordeling: > ter advies uitgezet bij gemeente dd.: 31-07-2025

Parapluherziening Archeologie

Bestemmingsplan - Gemeente Zuidplas
Vastgesteld 06-03-2018 - geheel onherroepelijk in werking
Beoordeling: Conform. Dd, 10-06-2025 akkoord vanuit bodem ontvangen.

AANDACHTSPUNTEN

Aangevraagde activiteiten:

■ Omgevingsplanactiviteit Bouwen (artikel 5.1, lid 1, onder a Ow)

■ Omgevingsplanactiviteit Uitweg (artikel 5.1, lid 1, onder a Ow)

Benodigde activiteiten voor de realisatie van het plan: IDEM

Bouwveiligheidsplan nodig? (checklist volledigheid) Nee

Milieu

Milieumelding of vergunning benodigd? Kies een item.

Hogere waarde besluit aanwezig/ benodigd? Nee

Ontheffing van geluid (bouw)werkzaamheden Kies een item.

Advies Intern

Archeologie	Ja
Bodem	Ja
Ecologie	Ja
Externe veiligheid	Nee
Geluid	Nee

Adviezen Overig

Brandweer	Nee
Waterschap	Nee
Leidingbeheerder	Nee

Overig beleid van toepassing?

Uitwegbeleid	Ja
Bommenkaart	Nee

NOTITIES – aanvulling op beoordeling regels bestemmingsplan.

gebruik:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';

> omdat het een bedrijfsverzamelgebouw is, zijn de toekomstige bedrijven nog niet bekend en moet worden aangenomen dat deze passend zijn binnen de milieucategorie.

1.27 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Totale oppervlakte perceel: 2393m²

gewenste bebouwing: 15.4X62,6 = 964,4m² > is minder dan 80%

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte; 8 meter
☂ hoogte = 7.3 + 0.05 = 7.35m hoog voldoet.
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de goothoogte van het gebouw vermeerderd met 4 m; voldoet
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m; voldoet.

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

24 Industriestraat
Moerkapelle, Zuid-Holland

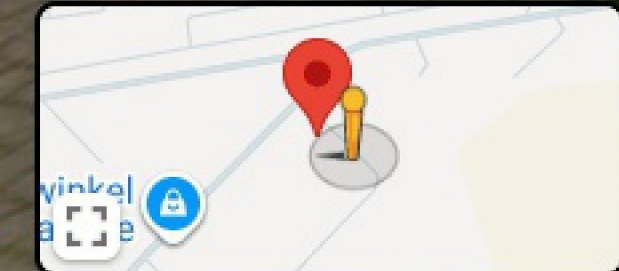
 Google Street View

mrt 2019 [Meer datums bekijken](#)

Document 28

 Delen





21 Industriestraat
Moerkapelle, Zuid-Holland

 Google Street View

mrt 2019 [Meer datums bekijken](#)

Document 29

 Delen





21 Industriestraat
Moerkapelle, Zuid-Holland

 Google Street View

mrt 2019 [Meer datums bekijken](#)

 Delen



Document 30



Google



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: "bwt ODMH"
Verzonden: donderdag 9 oktober 2025 11:43
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: FW: Analyse verkeersadvies en beoordeling aanvraag Industriestraat Moerkapelle

Document 31

Hoi [REDACTED]

Ik heb [REDACTED] net gesproken; ze had graag toelichting gegeven voor de afwijzing van de aanvraag.

Zou je haar alsnog zo snel mogelijk kunnen bellen?

Dankjewel!

Groetjes [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
088 - 54 50 000 | bwt@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: donderdag 9 oktober 2025 11:23
Aan: bwt ODMH <bwt@odmh.nl>
Onderwerp: Re: Analyse verkeersadvies en beoordeling aanvraag Industriestraat Moerkapelle

Hoi [REDACTED]

Zou je telefonisch contact willen opnemen en doorgeven dat [REDACTED] vandaag niet in de gelegenheid is?
Als je haar hebt gesproken, wil je dan ook een korte e-mail naar [REDACTED] sturen om dit te bevestigen?

Dank je wel.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Teamleider Vergunningverlening
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Van: bwt ODMH <bwt@odmh.nl>

Verzonden: Donderdag, 9 Oktober, 2025 11:16

Aan:  < @odmh.nl>

Onderwerp: FW: Analyse verkeersadvies en beoordeling aanvraag Industriestraat Moerkapelle

Hoi 

Zie onderstaande mail; gaan wij  informeren dat  deze week niet in de gelegenheid tot reageren is geweest en morgen contact opneemt (zie haar agenda), of gaat iemand anders dit oppakken?

Groetjes 

Met vriendelijke groet,

Bouw- en Woningtoezicht



Van:  | Today Real Estate Development < @todaydevelopment.com>

Verzonden: donderdag 9 oktober 2025 09:23

Aan:  < @odmh.nl>

CC:  | AGBvanDIJK < @agbvandijk.nl>;  | Today Real Estate Development

< @todaydevelopment.com>;  | Today Real Estate Development

< @todaydevelopment.com>; vakgroepverkeer@zuidplas.nl;  @zuidplas.nl; bwt ODMH

<bwt@odmh.nl>

Onderwerp: Re: Analyse verkeersadvies en beoordeling aanvraag Industriestraat Moerkapelle

Urgentie: Hoog

Geachte  

Al enkele dagen probeer ik telefonisch contact met u op te nemen, helaas zonder resultaat. Gisteren hebben wij echter het besluit tot weigering van onze vergunningaanvraag ontvangen. Dit verbaast mij zeer, aangezien ik u hierover afgelopen vrijdag nog heb gemaild. Ik had dit graag eerst met u besproken voordat het besluit werd genomen en verzonden.

Ik verzoek u dan ook dringend om mij vandaag terug te bellen om dit te bespreken. Ik wil graag begrijpen op basis van welke argumenten de verkeersdeskundige de in mijn mail van vrijdag genoemde feiten naast zich neer heeft gelegd.

Deze gang van zaken is onacceptabel. We zijn inmiddels bijna vijf (!) maanden bezig met deze vergunningsaanvraag, waarvan de aanzienlijke vertraging bovendien het gevolg is van interne fouten binnen de gemeente zelf. Dat er na zo'n langdurig traject zonder enig overleg een weigering wordt afgegeven, is niet te rechtvaardigen.

Ook het feit dat er al die tijd geen enkel constructief gesprek mogelijk blijkt te zijn, vind ik ronduit teleurstellend. De gemeente zou juist blij moeten zijn met initiatieven als deze, projecten die voorzien in een aantoonbare behoefte van lokale ondernemers. Het is onbegrijpelijk dat een dergelijk positief initiatief wordt tegengewerkt in plaats van gezamenlijk gezocht te worden naar een oplossing.

Ik verwacht dat u mij vandaag nog terugbelt, zodat wij dit kunnen bespreken en alsnog tot een constructieve afhandeling kunnen komen.

Met vriendelijke groet,



Head of Real Estate Development

TODAY

 [@todaydevelopment.com](mailto: @todaydevelopment.com)

[+31%206  -31 6 

Van: [redacted] | Today Real Estate Development <[redacted]@todaydevelopment.com>
Datum: vrijdag, 3 oktober 2025 om 16:25
Aan: [redacted] <[redacted]@odmh.nl>
CC: [redacted] | AGBvanDIJK <[redacted]@agbvandijk.nl>, [redacted] | Today Real Estate Development <[redacted]@todaydevelopment.com>
Onderwerp: Re: Analyse verkeersadvies en beoordeling aanvraag Industriestraat Moerkapelle

Geachte [redacted]

In aanvulling op onderstaande mail, bijgaand de aangepaste tekening.

Ik kijk uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Head of Real Estate Development

TODAY

[redacted]@todaydevelopment.com

[+31%206 [redacted] +31 6 [redacted]

Today | Daniel Goedkoopstraat 12k | 1096 BD Amsterdam

Van: [redacted] | Today Real Estate Development <[redacted]@todaydevelopment.com>
Datum: vrijdag, 3 oktober 2025 om 13:51
Aan: [redacted] <[redacted]@odmh.nl>
CC: [redacted] | AGBvanDIJK <[redacted]@agbvandijk.nl>, [redacted] | Today Real Estate Development <[redacted]@todaydevelopment.com>
Onderwerp: Re: Analyse verkeersadvies en beoordeling aanvraag Industriestraat Moerkapelle

Geachte [redacted]

Met enige verbazing heb ik kennisgenomen van uw bericht. Zoals u weet ontwikkelen wij al geruime tijd bedrijfsverzamelgebouwen onder het label Layers. Ik denk dat we inmiddels al zo'n 20 vergelijkbare projecten hebben ontwikkeld. Bij iedere gemeente worden wij voor dergelijke projecten getoetst aan de parkeernormen die gelden voor bedrijfsverzamelgebouwen. Dit was recentelijk ook het geval in Moordrecht, waar ons project door de gemeente Zuidplas is vergund.

In uw mail stelt de verkeersdeskundige dat wij in onze aanvraag zelf hebben aangegeven dat het project onder de categorie 'industrie' zou vallen, waardoor conform de CROW de categorie arbeidsintensief/bezoekersextensief van toepassing zou zijn. Dit is echter onjuist. Onze aanvraag is ingediend onder de functie lichte industrie functie.

Een lichte industrie functie is een type industrie functie waarin de activiteiten bestaan uit het opslaan van goederen, het houden van vee, of andere bedrijfsmatige agrarische doeleinden, waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt en er geen bewerkingen aan producten plaatsvinden. Denk hierbij aan opslagloodsen, koelhuizen, of kassen.

Kenmerken van een lichte industrie functie zijn:

Ondergeschikt verblijf van mensen:

Er zijn per oppervlakte weinig of geen mensen aanwezig, of het verblijf van de aanwezigen is van tijdelijke aard en dient geen primair doel.

Opslag of agrarische doeleinden:

De functie is primair gericht op het opslaan van materialen of goederen, of op bedrijfsmatige agrarische activiteiten zoals het houden van vee of het kweken van planten.

Geen productbewerking:

Er vinden geen bewerkingen plaats aan de producten, aangezien dit het niet meer onder lichte industrie zou plaatsen.

Uit onze aanvraag blijkt dit ook duidelijk: op de ingediende plattegronden zijn geen toiletten of verlichting opgenomen, en ventilatie- of daglichtberekeningen ontbreken, omdat die voor deze functie niet vereist zijn.

Indien de verkeersdeskundige van mening blijft dat ons project geen bedrijfsverzamelgebouw betreft en hij zich op de aangevraagde functie wilt beroepen, dan verzoek ik hem hierbij om wel de juiste kwalificatie te hanteren, te weten lichte industrie functie in plaats van industrie functie. In dat geval sluit uitsluitend de functie categorie arbeidsextensief/bezoekersextensief aan, met de daarbij behorende parkeernorm van 1,3 per 100 m² BVO. Hieraan wordt in ruime mate voldaan.

Daarbij vermeld ik dat ik, los van bovenstaande, de architect gevraagd heb de situatietekening aan te passen, waardoor er per unit, met uitzondering van de units aan de kopse zijden, een extra inpandige parkeerplaats is toegevoegd.

Gezien het bovenstaande vertrouw ik erop dat de vergunning uiterlijk dinsdag 7 oktober aan ons wordt verstrekt.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Head of Real Estate Development

TODAY

[Redacted email]@todaydevelopment.com

[+31%206 [Redacted] +31 6 [Redacted]]

Today | Daniel Goedkoopstraat 12k | 1096 BD Amsterdam

Van: [Redacted] <[Redacted]@odmh.nl>

Datum: vrijdag, 3 oktober 2025 om 12:26

Aan: [Redacted] Today Real Estate Development <[Redacted]@todaydevelopment.com>

CC: [Redacted] | AGBvanDIJK <[Redacted]@agbvandijk.nl>, [Redacted] Today Real Estate Development <[Redacted]@todaydevelopment.com>

Onderwerp: Analyse verkeersadvies en beoordeling aanvraag Industriestraat Moerkapelle

Beste [Redacted]

Naar aanleiding van uw onderstaande email is gemeente nogmaals gevraagd het advies te heroverwegen. Hieronder leest u de reactie.

Toelichting op het parkeerbeleid

De gemeente Zuidplas hanteert parkeernormen die zijn gebaseerd op de CROW-richtlijnen. Volgens deze richtlijnen is een bedrijfsverzamelgebouw een gebouw waarin meerdere kantoren en bedrijven zijn gevestigd, waarbij verschillende zakelijke en administratieve functies worden gecombineerd. Dit is niet van toepassing op de aanvraag voor de Industriestraat te Moerkapelle. Dit blijkt ook uit de toelichting die de aanvrager zelf op de tekening heeft opgenomen.

Daarnaast beschrijft CROW dat de functie 'industrie' valt onder de categorie *arbeidsintensief/bezoekers extensief*, wat eveneens van invloed is op de toe te passen parkeernorm.

Over eerdere beoordelingen

Uit het verkeersadvies, behorende bij het bouwplan in MRD waarna u verwijst, blijkt dat er onderscheid wordt gemaakt tussen meerdere functies binnen het plan. Dit suggereert dat sprake is van een gemengde functie. Mogelijk is hierin ook een bedrijfsverzamelgebouw opgenomen dat voldoet aan de geldende definitie. Aangezien dit niet met zekerheid kan worden vastgesteld, kan ik niet beoordelen of het plan destijds correct is geïnterpreteerd of beoordeeld.

Het feit dat een vergelijkbaar plan in het verleden mogelijk onjuist is beoordeeld, vormt ook geen rechtvaardiging om deze lijn voort te zetten. Iedere aanvraag dient op eigen merites te worden beoordeeld, volgens de geldende wet- en regelgeving en het actuele beleid.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. En ik zal zorgdragen voor een spoedige afronding van het besluit, zodat u op korte termijn de mogelijkheid heeft een bezwaarprocedure te starten.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda

[Redacted] [Redacted] [\[Redacted\]@odmh.nl](mailto:[Redacted]@odmh.nl) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [Redacted] | Today Real Estate Development <[\[Redacted\]@todaydevelopment.com](mailto:[Redacted]@todaydevelopment.com)>

Verzonden: vrijdag 26 september 2025 14:49

Aan: [Redacted] <[\[Redacted\]@odmh.nl](mailto:[Redacted]@odmh.nl)>

CC: [Redacted] | AGBvanDIJK <[\[Redacted\]@agbvandijk.nl](mailto:[Redacted]@agbvandijk.nl)>; [Redacted] | Today Real Estate Development <[\[Redacted\]@todaydevelopment.com](mailto:[Redacted]@todaydevelopment.com)>

Onderwerp: Re: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

U ontvangt niet vaak e-mail van [Redacted] <[\[Redacted\]@todaydevelopment.com](mailto:[Redacted]@todaydevelopment.com)>. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte [Redacted] [Redacted]

Dank voor uw uitgebreide toelichting en onderbouwing. Ik betreur het dat de verkeersdeskundige geen bereidheid toont om met ons in gesprek te gaan over de gehanteerde parkeernorm.

Toch verzoek ik u vriendelijk maar dringend om het volgende punt nadrukkelijk bij hem/haar neer te leggen: Hoe kan het dat de Layers-units in ons plan aan de Grote Esch 40 te Moordrecht wel zijn vergund op basis van de functie Bedrijfsverzamelgebouw, terwijl het hier gaat om exact hetzelfde type units? Aangezien zowel Moerkapelle als Moordrecht onder dezelfde gemeente Zuidplas vallen, mag er geen sprake zijn van een verschillende beoordeling of toepassing van parkeernormen.

Wij ontvangen hiervoor graag een inhoudelijk onderbouwde verklaring. Het kan en mag immers niet zo zijn dat soortgelijke plannen binnen dezelfde gemeente verschillend worden beoordeeld.

Daarnaast wil ik benadrukken dat onze aanvraag reeds medio mei is ingediend. Inmiddels loopt dit traject dus al ruim 20 weken. Eerder heeft de gemeente excuses aangeboden voor de vertraging, maar juist om die reden verwachten wij nu ook enige medewerking: dat er serieus en zorgvuldig naar dit punt wordt gekeken, dat de beoordeling wordt heroverwogen op basis van de situatie in Moordrecht en dat de vergunning zo snel mogelijk wordt verleend.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Head of Real Estate Development

TODAY

[Redacted email]@todaydevelopment.com

[+31%2069 [Redacted phone] +31 6 [Redacted phone]

Van: [redacted] <[redacted]@odmh.nl>

Datum: vrijdag, 26 september 2025 om 14:18

Aan: [redacted] | Today Real Estate Development <[redacted]@todaydevelopment.com>, [redacted]

[redacted] | Today Real Estate Development <[redacted]@todaydevelopment.com>

CC: [redacted] AGBvanDIJK <[redacted]@agbvandijk.nl>

Onderwerp: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

Beste [redacted]

Zoals reeds tel. bericht aan [redacted] en het onderwerp van deze email al doet vermoeden, hebben wij vanuit de gemeente Zuidplas (verkeer/parkeren) een negatief advies over uw bouwplan ontvangen. Wij zien dan ook geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan uw plan en zijn voornemens uw aanvraag te weigeren. Leest u hieronder de motivatie en de handreiking die wij u doen.

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het realiseren van een bedrijfsunit (Layers concept).

Het plan omvat het realiseren van 24 bedrijfsunit voor een licht industriële functie met totale bruto oppervlakte (bvo) van 1960m². Geconstateerd is dat de bij de aanvraag aangeleverde parkeerbalans uitgaat van de functie bedrijfsverzamelgebouw, terwijl binnen het plan sprake is van lichte industriële functie. In dit geval dient de norm van de categorie arbeidsintensief/bezoekersextensief toegepast te worden. Voor het berekenen van de toekomstige parkeerbehoefte.

Voor de genoemde functie binnen het bouwprogramma kent de gemeente Zuidplas de volgende parkeernormen:

- Fiets parkeernormen: Voor de categorie die van toepassing is geen fiets parkeernorm
- Auto parkeernormen: 2,6/100m² Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief

Uit de paragraaf normatieve parkeerbehoefte blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling van 1960m² bvo bedrijfsunit leidt tot een toenemend auto **parkeerbehoefte van 51 app.**

Ingevolge het gemeentelijke beleid dient deze toename binnen de contouren van de ontwikkeling opgelost te worden.

Uit de analyse van de situatietekening blijkt dat er 11 langs- en 31 haakse parkeervakken beoogd zijn binnen het plan. Dit resulteert in een totaal aanbod van 42 app.

Dit aantal is niet voldoende om de toekomstige parkeerbehoefte van 51 te kunnen afwikkelen. **Er is te kort aan 9 app.**

Aanvullend en mits boven genoemde strijdigheid kan worden opgelost:

- Wat betreft de kwaliteit van de parkeerplaatsen in het plan voldoen de haakse parkeervakken aan de maatvoering die beschreven staan in de nota parkeernormen. Voor de langs parkeervakken is er geen breedte maat opgenomen op tekening, waardoor geen definitief oordeel getrokken kan worden. Naar verwachting zullen deze een breedte van 2mtr, wat conform de maatvoering de nota is.
- Mocht er aan de parkeerbehoefte kunnen worden voldaan, dan is de gekozen oplossing met een 2^e uitweg zeker bespreekbaar.

Ter motivatie:

In de bijlage treft u volledigheidshalve het volledig ontvangen advies aan.

Conclusie

De gemeente wil niet meewerken met het beoogde plan omdat de aanvraag niet voldoet aan het parkeerbeleid. En de gemeente ziet ook geen grond om van dit beleid af te wijken.

De aanvraag zou ook een ongewenst precedent creëren.

Gelet op ons voornemen om de door u ingediende aanvraag te weigeren, stellen wij u hierbij in de gelegenheid om de aanvraag in te trekken of de aanvraag aan te passen zodat de geconstateerde strijdigheid wordt weggenomen.

U kunt de aanvraag t/m vrijdag 03 oktober 2025 intrekken. Dit kunt u regelen via het digitale loket waar u ook deze aanvraag heeft ingediend. Wanneer u gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om het bouwplan aan te passen, dan dient u ons hiervan ook uiterlijk 03 oktober as. schriftelijk (per email) op de hoogte te stellen. Wanneer u de aanvraag niet (tijdig) heeft ingetrokken zullen wij u het besluit weigering doen toekomen.

Op de vraag van [redacted] of gemeente bereidt is voorafgaande aan het besluit in overleg te treden over het uitgebrachte advies, het onderstaande.

Aangezien u in gesprek wilt gaan over een parkeernorm die niet van toepassing is, is een gesprek hierover niet zinvol. Anders dan waar u vanuit lijkt te gaan, is er namelijk geen sprake van bedrijfsverzamelgebouw als bedoelt in de CROW. Uw bezwaar kunt u kenbaar maken na verstrekken van het besluit. Mocht u over iets anders dan de functie/parkeernorm in gesprek willen, dan mag u mij hierover berichten en nemen wij uw verzoek opnieuw in overweging.

Hoop u hiermee vooralsnog voldoende te hebben bericht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[redacted] | [redacted]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

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: "bwt ODMH"
Verzonden: donderdag 14 augustus 2025 10:41
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: FW: Vergunningsaanvraag Moerkapelle Industriestraat 21

Document 32

Ha [REDACTED]

Zie onderstaande email. Het betreft:

[2025-00011136 | Industriestraat naast 21 Moerkapelle | Algemeen](#)

Gisteren en vanochtend heeft [REDACTED] [REDACTED] hier ook over gebeld. Ik heb je gisteren een terugbelverzoek gestuurd. Wil jij dit verder oppakken?

Dank je wel alvast.

Groetjes,
[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
088 - 54 50 000 | bwt@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] Today Real Estate Development <[REDACTED]@todaydevelopment.com>
Verzonden: donderdag 14 augustus 2025 10:30
Aan: bwt ODMH <bwt@odmh.nl>
Onderwerp: Vergunningsaanvraag Moerkapelle Industriestraat 21

You don't often get email from [REDACTED]@todaydevelopment.com. [Learn why this is important](#)

Beste heer/mevrouw,

Voor het project aan de Industriestraat 21 te Moerkapelle zijn wij benieuwd naar de status van onze vergunningsaanvraag.

Volgens onze gegevens verloopt het termijn van 8 + 6 weken op 19 augustus. Wij hopen de vergunning uiterlijk deze datum te mogen ontvangen.

Kunt u ons informeren over de huidige stand van zaken?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Junior Real Estate Developer

TODAY

[REDACTED]@todaydevelopment.com

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]"
Verzonden: maandag 29 september 2025 16:18
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@zuidplas.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@zuidplas.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: FW: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren
Bijlage(n): Advies Mobiliteit.docx

Document 33

Beste [REDACTED]

Hierbij breng ik jullie op de hoogte van de ontvangen reactie op ons voornemen tot weigering van de vergunning voor "het bouwen van een bedrijfsunit van het Layers concept" op het adres Industriestraat naast 21 Moerkapelle. De reden voor weigering is de strijdigheid met het parkeerbeleid.

Initiatiefnemer geeft aan dat voor een vergelijkbaar plan de gemeente wel heeft getoetst als bedrijfsverzamelgebouw en hier wel met een lagere parkeernorm is verleend. De zaak waarnaar aanvrager refereert is bij ons bekend onder het nr.: 2024-00015422

[2024-00015422 | Grote Esch 1 t/m 16, 16a t/m 16j, 17 t/m 44, 2841MJ Moordrecht | Algemeen](#)

Het advies is als bijlage toegevoegd aan deze email. Voor gegevens van het plan verwijst ik jullie naar de link hierboven.

Kunnen jullie mij alsjeblieft voor vrijdag as van een reactie voorzien waarin jullie kunnen verhelderen waarom dit geen bedrijfsverzamelgebouw is zoals bedoeld in de CROW. En de parkeernormen van Zuidplas. Het is daarnaast goed om te benoemen dat de beoordeling van het plan in MRD waarschijnlijk niet juist is. En wij foutieve beoordeling willen voortzetten. Of wel, wij ook na heroverweging ons standpunt behouden en het plan strijdig is met het parkeerbeleid van de gemeente Zuidplas.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED] | [REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](#)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] Today Real Estate Development <[REDACTED]@todaydevelopment.com>
Verzonden: vrijdag 26 september 2025 14:49
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
CC: [REDACTED] | AGBvanDIJK <[REDACTED]@agbvandijk.nl>; [REDACTED] | Today Real Estate Development <[REDACTED]@todaydevelopment.com>
Onderwerp: Re: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED]@todaydevelopment.com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte [REDACTED]

Dank voor uw uitgebreide toelichting en onderbouwing. Ik betreur het dat de verkeersdeskundige geen bereidheid toont om met ons in gesprek te gaan over de gehanteerde parkeernorm.

Toch verzoek ik u vriendelijk maar dringend om het volgende punt nadrukkelijk bij hem/haar neer te leggen:
Hoe kan het dat de Layers-units in ons plan aan de Grote Esch 40 te Moordrecht wel zijn vergund op basis van de functie Bedrijfsverzamelgebouw, terwijl het hier gaat om exact hetzelfde type units? Aangezien zowel Moerkapelle als Moordrecht onder dezelfde gemeente Zuidplas vallen, mag er geen sprake zijn van een verschillende beoordeling of toepassing van parkeernormen.

Wij ontvangen hiervoor graag een inhoudelijk onderbouwde verklaring. Het kan en mag immers niet zo zijn dat soortgelijke plannen binnen dezelfde gemeente verschillend worden beoordeeld.

Daarnaast wil ik benadrukken dat onze aanvraag reeds medio mei is ingediend. Inmiddels loopt dit traject dus al ruim 20 weken. Eerder heeft de gemeente excuses aangeboden voor de vertraging, maar juist om die reden verwachten wij nu ook enige medewerking: dat er serieus en zorgvuldig naar dit punt wordt gekeken, dat de beoordeling wordt heroverwogen op basis van de situatie in Moordrecht en dat de vergunning zo snel mogelijk wordt verleend.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

 J
Head of Real Estate Development

TODAY

 J [@todaydevelopment.com](mailto:J@todaydevelopment.com)
+31 6  J

Today | Daniel Goedkoopstraat 12k | 1096 BD Amsterdam

Van:  J < J @odmh.nl>

Datum: vrijdag, 26 september 2025 om 14:18

Aan:  J | Today Real Estate Development < J @todaydevelopment.com>,  J
 J | Today Real Estate Development < J @todaydevelopment.com>

CC:  J | AGBvanDIJK < J @agbvandijk.nl>

Onderwerp: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

Beste  J  J

Zoals reeds tel. bericht aan  J en het onderwerp van deze email al doet vermoeden, hebben wij vanuit de gemeente Zuidplas (verkeer/parkeren) een negatief advies over uw bouwplan ontvangen. Wij zien dan ook geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan uw plan en zijn voornemens uw aanvraag te weigeren. Leest u hieronder de motivatie en de handreiking die wij u doen.

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het realiseren van een bedrijfsunit (Layers concept). Het plan omvat het realiseren van 24 bedrijfsunit voor een licht industriële functie met totale bruto oppervlakte (bvo) van 1960m2. Geconstateerd is dat de bij de aanvraag aangeleverde parkeerbalans uitgaat van de functie bedrijfsverzamelgebouw, terwijl binnen het plan sprake is van lichte industriële functie. In dit geval dient de norm van de categorie arbeidsintensief/bezoekersextensief toegepast te worden. Voor het berekenen van de toekomstige parkeerbehoefte.

Voor de genoemde functie binnen het bouwprogramma kent de gemeente Zuidplas de volgende parkeernormen:

- Fiets parkeernormen: Voor de categorie die van toepassing is geen fiets parkeernorm
- Auto parkeernormen: 2,6/100m2 Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief

Uit de paragraaf normatieve parkeerbehoefte blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling van 1960m2 bvo bedrijfsunit leidt tot een toenemend auto **parkeerbehoefte van 51 app.**

Ingevolge het gemeentelijke beleid dient deze toename binnen de contouren van de ontwikkeling opgelost te worden. Uit de analyse van de situatietekening blijkt dat er 11 langs- en 31 haakse parkeervakken beoogd zijn binnen het plan. Dit resulteert in een totaal aanbod van 42 app.

Dit aantal is niet voldoende om de toekomstige parkeerbehoefte van 51 te kunnen afwikkelen. **Er is te kort aan 9 app.**

Aanvullend en mits boven genoemde strijdigheid kan worden opgelost:

- Wat betreft de kwaliteit van de parkeerplaatsen in het plan voldoen de haakse parkeervakken aan de maatvoering die beschreven staan in de nota parkeernormen. Voor de langs parkeervakken is er geen breedte maat opgenomen op tekening, waardoor geen definitief oordeel getrokken kan worden. Naar verwachting zullen deze een breedte van 2mtr, wat conform de maatvoering de nota is.
- Mocht er aan de parkeerbehoefte kunnen worden voldaan, dan is de gekozen oplossing met een 2^e uitweg zeker bespreekbaar.

Ter motivatie:

In de bijlage treft u volledigheidshalve het volledig ontvangen advies aan.

Conclusie

De gemeente wil niet meewerken met het beoogde plan omdat de aanvraag niet voldoet aan het parkeerbeleid. En de gemeente ziet ook geen grond om van dit beleid af te wijken.

De aanvraag zou ook een ongewenst precedent creëren.

Gelet op ons voornemen om de door u ingediende aanvraag te weigeren, stellen wij u hierbij in de gelegenheid om de aanvraag in te trekken of de aanvraag aan te passen zodat de geconstateerde strijdigheid wordt weggenomen.

U kunt de aanvraag t/m vrijdag 03 oktober 2025 intrekken. Dit kunt u regelen via het digitale loket waar u ook deze aanvraag heeft ingediend. Wanneer u gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om het bouwplan aan te passen, dan dient u ons hiervan ook uiterlijk 03 oktober as. schriftelijk (per email) op de hoogte te stellen. Wanneer u de aanvraag niet (tijdig) heeft ingetrokken zullen wij u het besluit weigering doen toekomen.

Op de vraag van [redacted] of gemeente bereidt is voorafgaande aan het besluit in overleg te treden over het uitgebrachte advies, het onderstaande.

Aangezien u in gesprek wilt gaan over een parkeernorm die niet van toepassing is, is een gesprek hierover niet zinvol. Anders dan waar u vanuit lijkt te gaan, is er namelijk geen sprake van bedrijfsverzamelgebouw als bedoelt in de CROW. Uw bezwaar kunt u kenbaar maken na verstrekken van het besluit. Mocht u over iets anders dan de functie/parkeernorm in gesprek willen, dan mag u mij hierover berichten en nemen wij uw verzoek opnieuw in overweging.

Hoop u hiermee vooralsnog voldoende te hebben bericht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda

[redacted] | [redacted] [@odmh.nl](mailto:[redacted]@odmh.nl) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Motivering adviseur Parkeren/Verkeer

Naam adviseur : 
Datum : 24-9-2024

Wij zijn akkoord onder voorwaarden met voorliggende aanvraag om kantoren, bedrijfsgebouwen en bedrijfsverzamelgebouwen te realiseren aan de Grote Esch in Moordrecht. Het plan is getoetst aan de Nota Parkeernormen 2019. Het plan voldoet we aan de parkeernorm. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De uitrit is op deze locatie passend. Hieronder volgt een nadere motivering van dit advies.

Een kleine aanpassing aan de inrichting van het parkeerterrein is gewenst. (toevoegen biggenruggen bij haakse parkeervakken die rug aan rug liggen)

- Dit verzoek voldoet aan de parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo Kantoor.
 - o In deze ontwikkeling wordt 1092m² kantoor toegevoegd. Dit komt uit op een parkeereis van 30,58 parkeerplekken
- Dit verzoek voldoet aan de parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo Bedrijf.
 - o In deze ontwikkeling wordt 2188m² kantoor (arbeidsextensief/bezokersextensief) toegevoegd. Dit komt uit op een parkeereis van 28,44 parkeerplaatsen.
- Dit verzoek voldoet aan de parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo Bedrijfsverzamelgebouw.
 - o In deze ontwikkeling wordt 5443m² bedrijfsverzamelgebouw toegevoegd. Dit komt uit op een parkeereis van 119,75 parkeerplaatsen.
- De totale parkeereis voor deze ontwikkeling komt dan op 178,77 parkeerplekken uit.
 - o De ontwikkeling is voorzien van 179 parkeerplekken op eigen terrein en voldoet hiermee aan de parkeereis.
- De ontsluiting van dit plan is gewenst.
 - o De locatie van de ontsluiting is conform eerdere afspraken over de indeling van bedrijventerrein Gouwe Park. Deze ontsluiting ligt in de bestaande situatie ook al op haar juiste plek en wordt niet aangepast.
- Dit verzoek zorgt voor het behoud van de verkeersveiligheid in de nabije omgeving (o.a. afmeting parkeerplekken/zicht tijdens uitrijden/overige aspecten)
 - o Omdat er gebruik wordt gemaakt van de bestaande ontsluiting voorzie ik geen verandering in de verkeersveiligheid.
- Met dit initiatief worden meer verkeersbewegingen gerealiseerd.

Wij zien graag dat het plan op de volgende onderdelen wordt aangepast/aangevuld:

- Het toevoegen van biggenruggen tussen de haaks parkeervakken die rug aan rug liggen.
 - o Hiermee voorkom je schade.

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] | Today Real Estate Development" <[REDACTED]@todaydevelopment.com>
Verzonden: woensdag 3 september 2025 13:13
Aan: "vakgroepverkeer@zuidplas.nl" <vakgroepverkeer@zuidplas.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: Omgevingsvergunning Moerkapelle Industriestraat

Document 34

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED]@todaydevelopment.com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste heer/mevrouw,

Naar aanleiding van mijn gesprek met [REDACTED] wil ik graag informeren naar de status van het onderdeel verkeer bij de beoordeling van ons project aan de Industriestraat in Moerkapelle.

Van [REDACTED] [REDACTED] heb ik begrepen dat de omgevingsvergunning in concept gereed is en dat enkel dit onderdeel nog beoordeeld dient te worden. Voor ons is het van groot belang dat wij de vergunning uiterlijk vrijdag kunnen ontvangen, omdat we anders aanzienlijke vertraging oplopen in onze planning en de gemaakte afspraken.

Zou uw afdeling hierover telefonisch contact met mij kunnen opnemen?

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Junior Real Estate Developer

TODAY

[REDACTED]@todaydevelopment.com
+ 31 6 [REDACTED]

Today | Daniël Goedkoopstraat 12K | 1096 BD Amsterdam

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



Team Vergunningverlening BWT



Postbus 45
2800 AA Gouda
088 - 54 50 000
www.odmh.nl

Correspondentie is altijd gericht aan de gemachtigde:

Mevex Holding B.V.
Daniël Goedkoopstraat 12K
1096 BD AMSTERDAM

Besluitdatum
Verzenddatum
Ons kenmerk 2025-00011136
Uw kenmerk 2025-0012
Loketnummer 2025051302449

Onderwerp
Ontvangstbevestiging

Bijlagen

Beste lezer,

Op 13 mei 2025 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning op de locatie MKP00 B 2320, Layers Industriestraat 21 Moerkapelle. Het gaat om het bouwen van een bedrijfsunit van het Layers concept. In deze brief geven wij u meer informatie over het proces.

U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- Omgevingsplanactiviteit Bouwen (artikel 5.1, lid 1, onder a Ow)
- Omgevingsplanactiviteit Uitweg (artikel 5.1, lid 1, onder a Ow)

Wat gaan wij doen?

Wij beoordelen uw aanvraag. Wij maken bekend op [officiële bekendmakingen.nl](https://officiëlebe bekendmakingen.nl) dat wij uw aanvraag hebben ontvangen.

Wanneer nemen wij een besluit?

Wij moeten uiterlijk op 8 juli 2025 een beslissing nemen. Tenzij wij u vragen om extra gegevens of als blijkt dat een andere procedure moet worden gevolgd. Dan kan het langer duren. De beslistermijn kan soms ook nog worden verlengd (met maximaal zes weken). Als dat zo is, ontvangt u van ons een bericht.

Bezwaren

Het kan zijn dat u het niet eens bent met onze beslissing. Dat kan ook gelden voor andere personen die in uw buurt wonen of werken. Dan kan bezwaar worden gemaakt. In onze beslissing vermelden wij hoe en wanneer u en andere belanghebbenden dat kunnen doen. Door vooraf met uw burens te overleggen, kunt u vervelende situaties mogelijk voorkomen.

Kosten

Het behandelen van uw aanvraag kost geld (leges). Voor deze kosten ontvangt u na afronding van de aanvraag nog een rekening van de gemeente. U kunt de hoogte van de leges vinden in de legesverordening van uw gemeente.

Heeft u vragen?

Neem dan gerust contact met mij op. U kunt mij bellen op [redacted] of een bericht sturen naar [redacted]@odmh.nl. Vermeld dan het kenmerk 2025-00011136. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Zuidplas,
Namens dezen,



Medewerker vergunningverlening Team Vergunningverlening BWT

Dit document is digitaal vastgesteld.

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

2025-0012 Nieuwbouw Layers Industriestraat 21, Moerkapelle publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Zuidplas
Behandeld door	Omgevingsdienst Midden-Holland
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20250513 02449 000 (ingediend op 13-05-2025)

Project

Naam van dit project

2025-0012 Nieuwbouw Layers Industriestraat 21, Moerkapelle

Projectomschrijving

Het betreft de nieuwbouw van bedrijfsunits van het Layers concept aan de Industriestraat 21 te Moerkapelle.

Locatie

Kadastraal nummer

MKP00 B 2320

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

2025-0012 Nieuwbouw Layers Industriestraat 21, Moerkapelle

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer

30209799

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

AGB van DIJK

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

815315806

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

Maanderbuurtweg

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

39

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

6718XK

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Ede

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer**E-mailadres**

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens vestiging of bedrijf initiatiefnemer**KVK-nummer**

61391816

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

Mevex Holding B.V.

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

854323028

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer**Straatnaam**

Daniël Goedkoopstraat

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

12

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

K

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

1096BD

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Amsterdam

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactpersoon

Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?

Ja

Functie contactpersoon

-

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?

binnenlands adres

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Waarvoor wilt u een vergunning voor aanvragen? Beschrijf dit in een paar zinnen.

Het betreft de nieuwbouw van een bedrijfsverzamelgebouw

Klik hier op de werkzaamheden die u wilt aanvragen.

Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

Gaat het aantal woningen of wooneenheden veranderen door de werkzaamheden?

Nee

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

 K

Wilt u een omschrijving geven op de geschatte kosten? Dan kunt u dat hier doen. Ook kunt u hier voor meerdere bouwwerkzaamheden de geschatte kosten invullen.

n.v.t.

Het kan zijn dat de medewerker van de gemeente advies vraagt aan een commissie. Wilt u het bouwplan aan de commissie mondeling toelichten?

Nee

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Iets anders dan wonen

Waar gebruikt u het bouwwerk of perceel nu voor?

Braakliggend terrein

Gaat u het bouwwerk of perceel voor iets anders gebruiken?

Ja

Waar gaat u het bouwwerk of perceel voor gebruiken?

Iets anders dan wonen

Waarvoor wilt u het bouwwerk gaan gebruiken?

Lichte industriefunctie

Wat wordt de totale gebruiksoppervlakte van het bouwwerk? Geef dit aan in m2.

1960

Zijn er meerdere doelen waarvoor u het bouwwerk wilt gebruiken? Schrijf per doel de totale gebruiksoppervlakte op.

n.v.t.

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Gaat de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk veranderen doordat u de activiteiten uitvoert?

Ja

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk voordat u de activiteiten uitvoert? Schrijf dit op in m2.

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk nadat u de activiteiten uitvoert? Schrijf dit op in m2.

1960

Hier kunt u een uitleg geven over de verandering van de bruto vloeroppervlakte.

n.v.t.

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de activiteiten?

Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk voordat u de activiteiten uitvoert? Schrijf dit op in m3.

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk nadat u de activiteiten uitvoert? Schrijf dit op in m3.

7150

Hier kunt u een uitleg geven over de verandering van de bruto inhoud.

n.v.t.

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Ergens anders

Hier kunt u een uitleg geven over de plaats van het bouwwerk.

Het gebouw wordt nieuw geplaatst

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert de oppervlakte van het bebouwd perceel waarop gebouwd wordt?

Ja

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel nu? Schrijf dit op in m2.

0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel nadat u de werkzaamheden uitvoert? Schrijf dit op in m2.

980

Hoogte bouwwerk

Hoe hoog is het bouwwerk? Geef dit aan in meters.

7,3

Hier kunt u een uitleg geven over de verandering van de hoogte van het bouwwerk.

dakrand

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

2

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u een parkeerplek op uw eigen terrein voor uw voertuigen?

Ja

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Ja

Komt uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?

Nee

Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Werkzaamheden in- of uitrit

Kies de werkzaamheden die u gaat uitvoeren.

Een nieuwe in- of uitrit aanleggen

Aanwezigheid obstakels in- of uitrit

Zijn er obstakels aanwezig die het aanleggen of het gebruiken van de in- of uitrit in de weg staan?

Nee

Diverse vragen

Wat zijn de afmetingen van de nieuwe in- of uitrit?

2x 6 meter

Aan welk erf ligt de in- of uitrit?

Voorerf

Vul de straatnaam in waar de in- of uitrit op uitkomt.

Industriestraat

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
223017 R01 verkennend bodemonderzoek Industriestraat 21 in Moerkapelle.pdf	Nee

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
2025-0012_DO-001_2025-05-13.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
2025-0012_DO-000_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-100_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-101_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-102_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-200_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-300_2025-05-13.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
2025.022 Industriestraat 21 te Moerkapelle (2).pdf	Nee

Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

Situatietekening uitrit

Geen documenten.

Tekening vormgeving uitrit

Geen documenten.

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.

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

2025-0012 Nieuwbouw Layers Industriestraat 21, Moerkapelle publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Zuidplas
Behandeld door	Omgevingsdienst Midden-Holland
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20250513 02449 001 (ingediend op 05-08-2025) 20250513 02449 000 (ingediend op 13-05-2025)

Project

Naam van dit project

2025-0012 Nieuwbouw Layers Industriestraat 21, Moerkapelle

Projectomschrijving

Het betreft de nieuwbouw van bedrijfsunits van het Layers concept aan de Industriestraat 21 te Moerkapelle.

Locatie

Kadastraal nummer

MKP00 B 2320

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Uw verzoek

05-08-2025

2025-0012 Nieuwbouw Layers Industriestraat 21, Moerkapelle

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer

30209799

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

AGB van DIJK

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

815315806

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

Maanderbuurtweg

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

39

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

6718XK

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Ede

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer**E-mailadres**

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens vestiging of bedrijf initiatiefnemer**KVK-nummer**

61391816

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

Mevex Holding B.V.

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

854323028

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer**Straatnaam**

Daniël Goedkoopstraat

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

12

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

K

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

1096BD

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Amsterdam

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactpersoon

Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?

Ja

Functie contactpersoon

-

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?

binnenlands adres

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Waarvoor wilt u een vergunning voor aanvragen? Beschrijf dit in een paar zinnen.

Het betreft de nieuwbouw van een bedrijfsverzamelgebouw

Klik hier op de werkzaamheden die u wilt aanvragen.

Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

Gaat het aantal woningen of wooneenheden veranderen door de werkzaamheden?

Nee

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

Wilt u een omschrijving geven op de geschatte kosten? Dan kunt u dat hier doen. Ook kunt u hier voor meerdere bouwwerkzaamheden de geschatte kosten invullen.

n.v.t.

Het kan zijn dat de medewerker van de gemeente advies vraagt aan een commissie. Wilt u het bouwplan aan de commissie mondeling toelichten?

Nee

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Iets anders dan wonen

Waar gebruikt u het bouwwerk of perceel nu voor?

Braakliggend terrein

Gaat u het bouwwerk of perceel voor iets anders gebruiken?

Ja

Waar gaat u het bouwwerk of perceel voor gebruiken?

Iets anders dan wonen

Waarvoor wilt u het bouwwerk gaan gebruiken?

Lichte industriefunctie

Wat wordt de totale gebruiksoppervlakte van het bouwwerk? Geef dit aan in m2.

1960

Zijn er meerdere doelen waarvoor u het bouwwerk wilt gebruiken? Schrijf per doel de totale gebruiksoppervlakte op.

n.v.t.

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Gaat de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk veranderen doordat u de activiteiten uitvoert?

Ja

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk voordat u de activiteiten uitvoert? Schrijf dit op in m2.

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk nadat u de activiteiten uitvoert? Schrijf dit op in m2.

1960

Hier kunt u een uitleg geven over de verandering van de bruto vloeroppervlakte.

n.v.t.

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de activiteiten?

Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk voordat u de activiteiten uitvoert? Schrijf dit op in m3.

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk nadat u de activiteiten uitvoert? Schrijf dit op in m3.

7150

Hier kunt u een uitleg geven over de verandering van de bruto inhoud.

n.v.t.

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Ergens anders

Hier kunt u een uitleg geven over de plaats van het bouwwerk.

Het gebouw wordt nieuw geplaatst

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert de oppervlakte van het bebouwd perceel waarop gebouwd wordt?

Ja

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel nu? Schrijf dit op in m2.

0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel nadat u de werkzaamheden uitvoert? Schrijf dit op in m2.

980

Hoogte bouwwerk

Hoe hoog is het bouwwerk? Geef dit aan in meters.

7,3

Hier kunt u een uitleg geven over de verandering van de hoogte van het bouwwerk.

dakrand

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

2

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u een parkeerplek op uw eigen terrein voor uw voertuigen?

Ja

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Ja

Komt uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?

Nee

Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Werkzaamheden in- of uitrit

Kies de werkzaamheden die u gaat uitvoeren.

Een nieuwe in- of uitrit aanleggen

Aanwezigheid obstakels in- of uitrit

Zijn er obstakels aanwezig die het aanleggen of het gebruiken van de in- of uitrit in de weg staan?

Nee

Diverse vragen

Wat zijn de afmetingen van de nieuwe in- of uitrit?

2x 6 meter

Aan welk erf ligt de in- of uitrit?

Voorerf

Vul de straatnaam in waar de in- of uitrit op uitkomt.

Industriestraat

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
223017 R01 verkennend bodemonderzoek Industriestraat 21 in Moerkapelle.pdf	Nee

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
2025-0012_DO-001_2025-05-13.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
2025-0012_DO-000_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-100_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-101_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-102_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-200_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-300_2025-05-13.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
2025.022 Industriestraat 21 te Moerkapelle (2).pdf	Nee
Begeleidend schrijven 2025-08-05.pdf	Nee
Drone EXT1-min.jpg	Nee
Drone EXT2-min.jpg	Nee

Document	Vertrouwelijk
Drone EXT3-min.jpg	Nee
Foto bestand 1.png	Nee
Foto bestand 2.png	Nee
Foto bestand 3.png	Nee
Standaard details LAYERS_2024-12-10.pdf	Nee

Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

Situatietekening uitrit

Geen documenten.

Tekening vormgeving uitrit

Geen documenten.

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.

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

2025-0012 Nieuwbouw Layers Industriestraat 21, Moerkapelle publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Zuidplas
Behandeld door	Omgevingsdienst Midden-Holland
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen
Doel	Aanvullen
Status	Aangevuld
Verzoeknummer(s)	20250513 02449 001 (ingediend op 05-08-2025) 20250513 02449 002 (ingediend op 03-10-2025) 20250513 02449 000 (ingediend op 13-05-2025)

Project

Naam van dit project

2025-0012 Nieuwbouw Layers Industriestraat 21, Moerkapelle

Projectomschrijving

Het betreft de nieuwbouw van bedrijfsunits van het Layers concept aan de Industriestraat 21 te Moerkapelle.

Locatie

Kadastraal nummer

MKP00 B 2320

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?

Nee

Verzoek

Uw verzoek

03-10-2025

Geef uw verzoek een naam

2025-0012 Nieuwbouw Layers Industriestraat 21, Moerkapelle

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer

30209799

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

AGB van DIJK

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

815315806

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

Maanderbuurtweg

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

39

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

6718XK

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Ede

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer**E-mailadres**

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens vestiging of bedrijf initiatiefnemer**KVK-nummer**

61391816

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

Mevex Holding B.V.

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

854323028

Vooraf ingevuld antwoord.

Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer**Straatnaam**

Daniël Goedkoopstraat

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

12

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

K

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

1096BD

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Amsterdam

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactpersoon

Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?

Ja

Functie contactpersoon

-

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?

binnenlands adres

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Waarvoor wilt u een vergunning voor aanvragen? Beschrijf dit in een paar zinnen.

Het betreft de nieuwbouw van een bedrijfsverzamelgebouw

Klik hier op de werkzaamheden die u wilt aanvragen.

Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

Gaat het aantal woningen of wooneenheden veranderen door de werkzaamheden?

Nee

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

Wilt u een omschrijving geven op de geschatte kosten? Dan kunt u dat hier doen. Ook kunt u hier voor meerdere bouwwerkzaamheden de geschatte kosten invullen.

n.v.t.

Het kan zijn dat de medewerker van de gemeente advies vraagt aan een commissie. Wilt u het bouwplan aan de commissie mondeling toelichten?

Nee

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Iets anders dan wonen

Waar gebruikt u het bouwwerk of perceel nu voor?

Braakliggend terrein

Gaat u het bouwwerk of perceel voor iets anders gebruiken?

Ja

Waar gaat u het bouwwerk of perceel voor gebruiken?

Iets anders dan wonen

Waarvoor wilt u het bouwwerk gaan gebruiken?

Lichte industriefunctie

Wat wordt de totale gebruiksoppervlakte van het bouwwerk? Geef dit aan in m2.

1960

Zijn er meerdere doelen waarvoor u het bouwwerk wilt gebruiken? Schrijf per doel de totale gebruiksoppervlakte op.

n.v.t.

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Gaat de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk veranderen doordat u de activiteiten uitvoert?

Ja

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk voordat u de activiteiten uitvoert? Schrijf dit op in m2.

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk nadat u de activiteiten uitvoert? Schrijf dit op in m2.

1960

Hier kunt u een uitleg geven over de verandering van de bruto vloeroppervlakte.

n.v.t.

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de activiteiten?

Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk voordat u de activiteiten uitvoert? Schrijf dit op in m3.

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk nadat u de activiteiten uitvoert? Schrijf dit op in m3.

7150

Hier kunt u een uitleg geven over de verandering van de bruto inhoud.

n.v.t.

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Ergens anders

Hier kunt u een uitleg geven over de plaats van het bouwwerk.

Het gebouw wordt nieuw geplaatst

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert de oppervlakte van het bebouwd perceel waarop gebouwd wordt?

Ja

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel nu? Schrijf dit op in m2.

0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel nadat u de werkzaamheden uitvoert? Schrijf dit op in m2.

980

Hoogte bouwwerk

Hoe hoog is het bouwwerk? Geef dit aan in meters.

7,3

Hier kunt u een uitleg geven over de verandering van de hoogte van het bouwwerk.

dakrand

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

2

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u een parkeerplek op uw eigen terrein voor uw voertuigen?

Ja

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Ja

Komt uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?

Nee

Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Werkzaamheden in- of uitrit

Kies de werkzaamheden die u gaat uitvoeren.

Een nieuwe in- of uitrit aanleggen

Aanwezigheid obstakels in- of uitrit

Zijn er obstakels aanwezig die het aanleggen of het gebruiken van de in- of uitrit in de weg staan?

Nee

Diverse vragen

Wat zijn de afmetingen van de nieuwe in- of uitrit?

2x 6 meter

Aan welk erf ligt de in- of uitrit?

Voorerf

Vul de straatnaam in waar de in- of uitrit op uitkomt.

Industriestraat

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
223017 R01 verkennend bodemonderzoek Industriestraat 21 in Moerkapelle.pdf	Nee

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
2025-0012_DO-001_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_OV-001_2025-10-03.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
2025-0012_DO-000_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-100_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-101_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-102_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-200_2025-05-13.pdf	Nee
2025-0012_DO-300_2025-05-13.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
2025.022 Industriestraat 21 te Moerkapelle (2).pdf	Nee
Begeleidend schrijven 2025-08-05.pdf	Nee
Drone EXT1-min.jpg	Nee

Document	Vertrouwelijk
Drone EXT2-min.jpg	Nee
Drone EXT3-min.jpg	Nee
Foto bestand 1.png	Nee
Foto bestand 2.png	Nee
Foto bestand 3.png	Nee
Standaard details LAYERS_2024-12-10.pdf	Nee

Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

Situatietekening uitrit

Geen documenten.

Tekening vormgeving uitrit

Geen documenten.

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.

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

Van: "[REDACTED] | Today Real Estate Development" <[REDACTED]@todaydevelopment.com>
Verzonden: donderdag 9 oktober 2025 09:22
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Cc: "[REDACTED] | AGBvanDIJK" <[REDACTED]@agbvandijk.nl>; "[REDACTED] | Today Real Estate Development" <[REDACTED]@todaydevelopment.com>; "[REDACTED] | Today Real Estate Development" <[REDACTED]@todaydevelopment.com>; "vakgroepverkeer@zuidplas.nl" <vakgroepverkeer@zuidplas.nl>; "[REDACTED]@zuidplas.nl" <[REDACTED]@zuidplas.nl>; "bwt ODMH" <bwt@odmh.nl>
Onderwerp: Re: Analyse verkeersadvies en beoordeling aanvraag Industriestraat Moerkapelle
Importance: High

Document 39

Geachte [REDACTED]

Al enkele dagen probeer ik telefonisch contact met u op te nemen, helaas zonder resultaat. Gisteren hebben wij echter het besluit tot weigering van onze vergunningaanvraag ontvangen. Dit verbaast mij zeer, aangezien ik u hierover afgelopen vrijdag nog heb gemaild. Ik had dit graag eerst met u besproken voordat het besluit werd genomen en verzonden.

Ik verzoek u dan ook dringend om mij vandaag terug te bellen om dit te bespreken. Ik wil graag begrijpen op basis van welke argumenten de verkeersdeskundige de in mijn mail van vrijdag genoemde feiten naast zich neer heeft gelegd.

Deze gang van zaken is onacceptabel. We zijn inmiddels bijna vijf (!) maanden bezig met deze vergunningsaanvraag, waarvan de aanzienlijke vertraging bovendien het gevolg is van interne fouten binnen de gemeente zelf. Dat er na zo'n langdurig traject zonder enig overleg een weigering wordt afgegeven, is niet te rechtvaardigen.

Ook het feit dat er al die tijd geen enkel constructief gesprek mogelijk blijkt te zijn, vind ik ronduit teleurstellend. De gemeente zou juist blij moeten zijn met initiatieven als deze, projecten die voorzien in een aantoonbare behoefte van lokale ondernemers. Het is onbegrijpelijk dat een dergelijk positief initiatief wordt tegengewerkt in plaats van gezamenlijk gezocht te worden naar een oplossing.

Ik verwacht dat u mij vandaag nog terugbelt, zodat wij dit kunnen bespreken en alsnog tot een constructieve afhandeling kunnen komen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Head of Real Estate Development

TODAY

[REDACTED]@todaydevelopment.com
+31 6 [REDACTED]

Today | Daniel Goedkoopstraat 12k | 1096 BD Amsterdam

Van: "[REDACTED] | Today Real Estate Development" <[REDACTED]@todaydevelopment.com>
Datum: vrijdag, 3 oktober 2025 om 16:25
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
CC: "[REDACTED] | AGBvanDIJK" <[REDACTED]@agbvandijk.nl>; "[REDACTED] | Today Real Estate Development" <[REDACTED]@todaydevelopment.com>
Onderwerp: Re: Analyse verkeersadvies en beoordeling aanvraag Industriestraat Moerkapelle

Geachte [REDACTED]

In aanvulling op onderstaande mail, bijgaand de aangepaste tekening.

Ik kijk uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Head of Real Estate Development

TODAY

@todaydevelopment.com

+31 6

Today | Daniel Goedkoopstraat 12k | 1096 BD Amsterdam

Van: | Today Real Estate Development <@todaydevelopment.com>

Datum: vrijdag, 3 oktober 2025 om 13:51

Aan: <@odmh.nl>

CC: | AGBvanDIJK <@agbvandijk.nl>, | Today Real Estate Development <@todaydevelopment.com>

Onderwerp: Re: Analyse verkeersadvies en beoordeling aanvraag Industriestraat Moerkapelle

Geachte

Met enige verbazing heb ik kennisgenomen van uw bericht. Zoals u weet ontwikkelen wij al geruime tijd bedrijfsverzamelgebouwen onder het label Layers. Ik denk dat we inmiddels al zo'n 20 vergelijkbare projecten hebben ontwikkeld. Bij iedere gemeente worden wij voor dergelijke projecten getoetst aan de parkeernormen die gelden voor bedrijfsverzamelgebouwen. Dit was recentelijk ook het geval in Moordrecht, waar ons project door de gemeente Zuidplas is vergund.

In uw mail stelt de verkeersdeskundige dat wij in onze aanvraag zelf hebben aangegeven dat het project onder de categorie 'industrie' zou vallen, waardoor conform de CROW de categorie arbeidsintensief/bezoekersextensief van toepassing zou zijn. Dit is echter onjuist. Onze aanvraag is ingediend onder de functie lichte industriefunctie.

Een lichte industriefunctie is een type industriefunctie waarin de activiteiten bestaan uit het opslaan van goederen, het houden van vee, of andere bedrijfsmatige agrarische doeleinden, waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt en er geen bewerkingen aan producten plaatsvinden. Denk hierbij aan opslagloodsen, koelhuizen, of kassen.

Kenmerken van een lichte industriefunctie zijn:

Ondergeschikt verblijf van mensen:

Er zijn per oppervlakte weinig of geen mensen aanwezig, of het verblijf van de aanwezigen is van tijdelijke aard en dient geen primair doel.

Opslag of agrarische doeleinden:

De functie is primair gericht op het opslaan van materialen of goederen, of op bedrijfsmatige agrarische activiteiten zoals het houden van vee of het kweken van planten.

Geen productbewerking:

Er vinden geen bewerkingen plaats aan de producten, aangezien dit het niet meer onder lichte industrie zou plaatsen.

Uit onze aanvraag blijkt dit ook duidelijk: op de ingediende plattegronden zijn geen toiletten of verlichting opgenomen, en ventilatie- of daglichtberekeningen ontbreken, omdat die voor deze functie niet vereist zijn.

Indien de verkeersdeskundige van mening blijft dat ons project geen bedrijfsverzamelgebouw betreft en hij zich op de aangevraagde functie wilt beroepen, dan verzoek ik hem hierbij om wel de juiste kwalificatie te hanteren, te weten lichte industriefunctie in plaats van industriefunctie. In dat geval sluit uitsluitend de functiecategorie arbeidsextensief/bezoekersextensief aan, met de daarbij behorende parkeernorm van 1,3 per 100 m² BVO. Hieraan wordt in ruime mate voldaan.

Daarbij vermeld ik dat ik, los van bovenstaande, de architect gevraagd heb de situatietekening aan te passen, waardoor er per unit, met uitzondering van de units aan de kopse zijden, een extra inpandige parkeerplaats is toegevoegd.

Gezien het bovenstaande vertrouw ik erop dat de vergunning uiterlijk dinsdag 7 oktober aan ons wordt verstrekt.

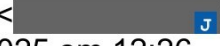
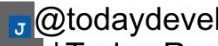
Met vriendelijke groet,

 J
Head of Real Estate Development

TODAY

 J @todaydevelopment.com
+31 6 2  J

Today | Daniel Goedkoopstraat 12k | 1096 BD Amsterdam

Van:  J < J @odmh.nl>
Datum: vrijdag, 3 oktober 2025 om 12:26
Aan:  J | Today Real Estate Development < J @todaydevelopment.com>
CC:  J | AGBvanDIJK < J @agbvandijk.nl>,  J | Today Real Estate Development
< J @todaydevelopment.com>
Onderwerp: Analyse verkeersadvies en beoordeling aanvraag Industriestraat Moerkapelle

Beste  J

Naar aanleiding van uw onderstaande email is gemeente nogmaals gevraagd het advies te heroverwegen. Hieronder leest u de reactie.

Toelichting op het parkeerbeleid

De gemeente Zuidplas hanteert parkeernormen die zijn gebaseerd op de CROW-richtlijnen. Volgens deze richtlijnen is een bedrijfsverzamelgebouw een gebouw waarin meerdere kantoren en bedrijven zijn gevestigd, waarbij verschillende zakelijke en administratieve functies worden gecombineerd. Dit is niet van toepassing op de aanvraag voor de Industriestraat te Moerkapelle. Dit blijkt ook uit de toelichting die de aanvrager zelf op de tekening heeft opgenomen. Daarnaast beschrijft CROW dat de functie 'industrie' valt onder de categorie *arbeidsintensief/bezoekers extensief*, wat eveneens van invloed is op de toe te passen parkeernorm.

Over eerdere beoordelingen

Uit het verkeersadvies, behorende bij het bouwplan in MRD waarna u verwijst, blijkt dat er onderscheid wordt gemaakt tussen meerdere functies binnen het plan. Dit suggereert dat sprake is van een gemengde functie. Mogelijk is hierin ook een bedrijfsverzamelgebouw opgenomen dat voldoet aan de geldende definitie. Aangezien dit niet met zekerheid kan worden vastgesteld, kan ik niet beoordelen of het plan destijds correct is geïnterpreteerd of beoordeeld. Het feit dat een vergelijkbaar plan in het verleden mogelijk onjuist is beoordeeld, vormt ook geen rechtvaardiging om deze lijn voort te zetten. Iedere aanvraag dient op eigen merites te worden beoordeeld, volgens de geldende wet- en regelgeving en het actuele beleid.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. En ik zal zorgdragen voor een spoedige afronding van het besluit, zodat u op korte termijn de mogelijkheid heeft een bezwaarprocedure te starten.

Met vriendelijke groet,

 J
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Van: [redacted] | Today Real Estate Development <[\[redacted\]@todaydevelopment.com](mailto:[redacted]@todaydevelopment.com)>

Verzonden: vrijdag 26 september 2025 14:49

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@odmh.nl](mailto:[redacted]@odmh.nl)>

CC: [redacted] | AGBvanDIJK <[\[redacted\]@agbvandijk.nl](mailto:[redacted]@agbvandijk.nl)>; [redacted] | Today Real Estate Development <[\[redacted\]@todaydevelopment.com](mailto:[redacted]@todaydevelopment.com)>

Onderwerp: Re: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

U ontvangt niet vaak e-mail van [\[redacted\]@todaydevelopment.com](mailto:[redacted]@todaydevelopment.com). [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte [redacted]

Dank voor uw uitgebreide toelichting en onderbouwing. Ik betreur het dat de verkeersdeskundige geen bereidheid toont om met ons in gesprek te gaan over de gehanteerde parkeernorm.

Toch verzoek ik u vriendelijk maar dringend om het volgende punt nadrukkelijk bij hem/haar neer te leggen: Hoe kan het dat de Layers-units in ons plan aan de Grote Esch 40 te Moordrecht wel zijn vergund op basis van de functie Bedrijfsverzamelgebouw, terwijl het hier gaat om exact hetzelfde type units? Aangezien zowel Moerkapelle als Moordrecht onder dezelfde gemeente Zuidplas vallen, mag er geen sprake zijn van een verschillende beoordeling of toepassing van parkeernormen.

Wij ontvangen hiervoor graag een inhoudelijk onderbouwde verklaring. Het kan en mag immers niet zo zijn dat soortgelijke plannen binnen dezelfde gemeente verschillend worden beoordeeld.

Daarnaast wil ik benadrukken dat onze aanvraag reeds medio mei is ingediend. Inmiddels loopt dit traject dus al ruim 20 weken. Eerder heeft de gemeente excuses aangeboden voor de vertraging, maar juist om die reden verwachten wij nu ook enige medewerking: dat er serieus en zorgvuldig naar dit punt wordt gekeken, dat de beoordeling wordt heroverwogen op basis van de situatie in Moordrecht en dat de vergunning zo snel mogelijk wordt verleend.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Head of Real Estate Development

TODAY

[\[redacted\]@todaydevelopment.com](mailto:[redacted]@todaydevelopment.com)

+31 6 [redacted]

Today | Daniel Goedkoopstraat 12k | 1096 BD Amsterdam

Van: [redacted] <[redacted]@odmh.nl>
Datum: vrijdag, 26 september 2025 om 14:18
Aan: [redacted] | Today Real Estate Development <[redacted]@todaydevelopment.com>, [redacted]
[redacted] | Today Real Estate Development <[redacted]@todaydevelopment.com>
CC: [redacted] | AGBvanDIJK <[redacted]@agbvandijk.nl>
Onderwerp: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

Beste [redacted]

Zoals reeds tel. bericht aan [redacted] en het onderwerp van deze email al doet vermoeden, hebben wij vanuit de gemeente Zuidplas (verkeer/parkeren) een negatief advies over uw bouwplan ontvangen. Wij zien dan ook geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan uw plan en zijn voornemens uw aanvraag te weigeren. Leest u hieronder de motivatie en de handreiking die wij u doen.

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het realiseren van een bedrijfsunit (Layers concept). Het plan omvat het realiseren van 24 bedrijfsunit voor een licht industriële functie met totale bruto oppervlakte (bvo) van 1960m². Geconstateerd is dat de bij de aanvraag aangeleverde parkeerbalans uitgaat van de functie bedrijfsverzamelgebouw, terwijl binnen het plan sprake is van lichte industriële functie. In dit geval dient de norm van de categorie arbeidsintensief/bezoekersextensief toegepast te worden. Voor het berekenen van de toekomstige parkeerbehoefte.

Voor de genoemde functie binnen het bouwprogramma kent de gemeente Zuidplas de volgende parkeernormen:

- Fiets parkeernormen: Voor de categorie die van toepassing is geen fiets parkeernorm
- Auto parkeernormen: 2,6/100m² Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief

Uit de paragraaf normatieve parkeerbehoefte blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling van 1960m² bvo bedrijfsunit leidt tot een toenemend auto **parkeerbehoefte van 51 app**.

Ingevolge het gemeentelijke beleid dient deze toename binnen de contouren van de ontwikkeling opgelost te worden. Uit de analyse van de situatietekening blijkt dat er 11 langs- en 31 haakse parkeervakken beoogd zijn binnen het plan. Dit resulteert in een totaal aanbod van 42 app. Dit aantal is niet voldoende om de toekomstige parkeerbehoefte van 51 te kunnen afwikkelen. **Er is te kort aan 9 app.**

Aanvullend en mits boven genoemde strijdigheid kan worden opgelost:

- Wat betreft de kwaliteit van de parkeerplaatsen in het plan voldoen de haakse parkeervakken aan de maatvoering die beschreven staan in de nota parkeernormen. Voor de langs parkeervakken is er geen breedte maat opgenomen op tekening, waardoor geen definitief oordeel getrokken kan worden. Naar verwachting zullen deze een breedte van 2mtr, wat conform de maatvoering de nota is.
- Mocht er aan de parkeerbehoefte kunnen worden voldaan, dan is de gekozen oplossing met een 2^e uitweg zeker bespreekbaar.

Ter motivatie:

In de bijlage treft u volledigheidshalve het volledig ontvangen advies aan.

Conclusie

De gemeente wil niet meewerken met het beoogde plan omdat de aanvraag niet voldoet aan het parkeerbeleid. En de gemeente ziet ook geen grond om van dit beleid af te wijken. De aanvraag zou ook een ongewenst precedent creëren.

Gelet op ons voornemen om de door u ingediende aanvraag te weigeren, stellen wij u hierbij in de gelegenheid om de aanvraag in te trekken of de aanvraag aan te passen zodat de geconstateerde strijdigheid wordt weggenomen.

U kunt de aanvraag t/m vrijdag 03 oktober 2025 intrekken. Dit kunt u regelen via het digitale loket waar u ook deze aanvraag heeft ingediend. Wanneer u gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om het bouwplan aan te passen, dan dient u ons hiervan ook uiterlijk 03 oktober as. schriftelijk (per email) op de hoogte te stellen. Wanneer u de aanvraag niet (tijdig) heeft ingetrokken zullen wij u het besluit weigering doen toekomen.

Op de vraag van [redacted] of gemeente bereidt is voorafgaande aan het besluit in overleg te treden over het uitgebrachte advies, het onderstaande.

Aangezien u in gesprek wilt gaan over een parkeernorm die niet van toepassing is, is een gesprek hierover niet zinvol. Anders dan waar u vanuit lijkt te gaan, is er namelijk geen sprake van bedrijfsverzamelgebouw als bedoeld in de CROW. Uw bezwaar kunt u

kenbaar maken na verstrekken van het besluit. Mocht u over iets anders dan de functie/parkeernorm in gesprek willen, dan mag u mij hierover berichten en nemen wij uw verzoek opnieuw in overweging.

Hoop u hiermee vooralsnog voldoende te hebben bericht.

Met vriendelijke groet,



Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda

 |  [@odmh.nl](mailto:info@odmh.nl) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

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: " " <@zuidplas.nl>
Verzonden: maandag 8 september 2025 11:38
Aan: " " <@odmh.nl>
Cc: " " <@odmh.nl>; " " <@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Omgevingsvergunning Moerkapelle Industriestraat

Document 40

U ontvangt niet vaak e-mail van @zuidplas.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Hoi

De nieuwe verkeerskundigen starten deze week met adviseren. De prioriteringslijst is hierbij leidend, maar ik zal het extra onder de aandacht brengen.

Ik durf niet te zeggen of iemand nu de mailbox van verkeer beheert, zal dit ook even nagaan!

Met vriendelijke groet,

| Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening

Cluster Ruimtelijk Beleid | Team RO

Gemeente Zuidplas

Bereikbaar: ma-vr

T 06

Van: " " <@odmh.nl>
Verzonden: donderdag 4 september 2025 12:16
Aan: " " <@zuidplas.nl>
CC: " " <@odmh.nl>
Onderwerp: FW: Omgevingsvergunning Moerkapelle Industriestraat

Hoi
Weet jij of deze al is opgepakt door verkeer? Deze staat nr. 3 op lijst prio.
Zie onderstaande mail die hij zelf naar de vakgroep verkeer heeft gestuurd.

Met vriendelijke groet,

Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](#)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 -17:00, vr 08:30 - 13:00
Werkdagen: ma, di, wo, do

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: " " <@odmh.nl>
Verzonden: donderdag 4 september 2025 12:13
Aan: " " <@odmh.nl>
Onderwerp: FW: Omgevingsvergunning Moerkapelle Industriestraat

Met vriendelijke groet,



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda

info@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 -17:00, vr 08:30 - 13:00

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [redacted] | Today Real Estate Development <[\[redacted\]@todaydevelopment.com](mailto:[redacted]@todaydevelopment.com)>

Verzonden: woensdag 3 september 2025 13:13

Aan: vakgroepverkeer@zuidplas.nl <vakgroepverkeer@zuidplas.nl>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@odmh.nl](mailto:[redacted]@odmh.nl)>

Onderwerp: Omgevingsvergunning Moerkapelle Industriestraat

U ontvangt niet vaak e-mail van [\[redacted\]@todaydevelopment.com](mailto:[redacted]@todaydevelopment.com). [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste heer/mevrouw,

Naar aanleiding van mijn gesprek met [redacted] wil ik graag informeren naar de status van het onderdeel verkeer bij de beoordeling van ons project aan de Industriestraat in Moerkapelle.

Van [redacted] heb ik begrepen dat de omgevingsvergunning in concept gereed is en dat enkel dit onderdeel nog beoordeeld dient te worden. Voor ons is het van groot belang dat wij de vergunning uiterlijk vrijdag kunnen ontvangen, omdat we anders aanzienlijke vertraging oplopen in onze planning en de gemaakte afspraken.

Zou uw afdeling hierover telefonisch contact met mij kunnen opnemen?

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Junior Real Estate Developer

TODAY

[\[redacted\]@todaydevelopment.com](mailto:[redacted]@todaydevelopment.com)

+ 31 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

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: woensdag 10 september 2025 12:01
Aan: "[REDACTED] | Today Real Estate Development" <[REDACTED]@todaydevelopment.com>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: Re: Omgevingsvergunning Moerkapelle Industriestraat

Document 41

Goedendag,

Dit is niet exact wat ik u vorige week al meermalen heb aangegeven. Wij verwachten deze week de eerste adviezen vanuit de gemeente te ontvangen. Ook uw advies verwacht ik deze week. Wanneer wij een positief advies zonder voorwaarden ontvangen, heb ik u de toezegging gedaan, dat wij in dit geval de vergunning 1 werkdag na ontvangst van dit advies kunnen verzenden.

Daarnaast heb ik u toegezegd dat ik u op de hoogte zou brengen als ik het advies vanuit gemeente ontvang. Omdat ik nog geen advies heb ontvangen, heb ik u dus ook niet bericht.

Ik ben mij bewust van uw situatie en de noodzaak van een spoedige afgifte van het besluit. Echter het weerleggen van mijn toezeggingen en het dagelijks bellen en mailen wordt als onwenselijk ervaren. En draagt ook niet bij aan de versnelling van ons vergunningen proces. Ik vraag u hierbij dan ook vriendelijk begrip te hebben voor onze situatie.

Wij berichten u zodra er een advies vanuit gemeente is ontvangen. En verwacht u hiermee vooralsnog voldoende te hebben bericht.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
vergunningverrener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED] | [REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 -17:00, vr 08:30 - 13:00
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] | Today Real Estate Development <[REDACTED]@todaydevelopment.com>
Verzonden: Woensdag, 10 September, 2025 08:57
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
CC: [REDACTED] | AGBvanDIJK <[REDACTED]@agbvandijk.nl>; [REDACTED]@zuidplas.nl
<[REDACTED]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Re: Omgevingsvergunning Moerkapelle Industriestraat

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED]@todaydevelopment.com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste [REDACTED]

Vorige week hebben wij elkaar gesproken over de omgevingsvergunning voor de Industriestraat in Moerkapelle. U gaf daarbij aan dat wij deze week hierover bericht zouden ontvangen.

Kunt u aangeven op welke dag wij de vergunning kunnen verwachten?

Alvast hartelijk dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

TODAY

+ 31 6 [redacted]@todaydevelopment.com

Today | Daniël Goedkoopstraat 12K | 1096 BD Amsterdam

Van: [redacted] <[redacted]@odmh.nl>
Datum: vrijdag, 29 augustus 2025 om 20:26
Aan: [redacted] | Today Real Estate Development <[redacted]@todaydevelopment.com>
CC: [redacted] | AGBvanDIJK <[redacted]@agbvandijk.nl>
Onderwerp: Re: Omgevingsvergunning Moerkapelle Industriestraat

Bedankt voor uw bericht.
Ik zal u maandag telefonisch proberen te bereiken. Wel wil ik hierbij vast corrigeren dat ik op 1 sept. Geen besluit op uw aanvraag zal kunnen nemen. Zoals met uw collega besproken zal vanaf 1 sept in de gemeente Zuidplas twee verkeerskundige medewerkers beginnen. Zij zullen de werkzaamheden zsm gaan oppakken en de inmiddels ontstane achterstanden moeten zien weg te werken.
Ik heb bij zuidplas uw urgentie toegelicht en hoop dat uw aanvraag spoedig wordt beoordeeld. Zij zullen de 2e uitrit moeten beoordelen. De hoeveelheid parkeerplaatsen en de verplichte parkeerplaatsen met laadpaal beoordelen. Ik hoop op zijn vroegst vrijdag een advies vanuit hen te mogen ontvangen zodat het besluit aan u kan worden verstrekt.

zoals ook aan uw collega medegedeeld betreuren ook wij de opgelopen vertraging van deze aanvraag. Maar kunnen wij helaas niet zonder het advies vanuit gemeente een besluit op uw aanvraag nemen.

Hoop u maandag te spreken en evt. Andere vragen te kunnen beantwoorden.

Fijn weekend.

Groet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[redacted] | [redacted]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 -17:00, vr 08:30 - 13:00
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [redacted] | Today Real Estate Development <[redacted]@todaydevelopment.com>
Verzonden: Friday, August 29, 2025 10:24:53 AM

Aan: [redacted] <[redacted]@odmh.nl>
CC: [redacted] | AGBvanDIJK <[redacted]@agbvandijk.nl>
Onderwerp: Re: Omgevingsvergunning Moerkapelle Industriestraat

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@todaydevelopment.com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte [redacted]

Goedemiddag. Zou u mij een update kunnen geven over de status van onze vergunning in Moerkapelle?
Ik heb van mijn collega [redacted] begrepen dat enkel het onderdeel verkeer nog beoordeeld moet worden.

Kunt u aangeven of er een mogelijkheid is dat wij de vergunning volgende week kunnen verwachten? Eerder had ik begrepen dat de uitslag rond 1 september te verwachten was.

Alvast hartelijk dank voor uw terugkoppeling.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Junior Real Estate Developer

TODAY

[redacted]@todaydevelopment.com
+ 31 6 [redacted]

Today | Daniël Goedkoopstraat 12K | 1096 BD Amsterdam

Van: [redacted] | Today Real Estate Development <[redacted]@todaydevelopment.com>

Datum: maandag, 18 augustus 2025 om 10:46

Aan: [redacted]@odmh.nl <[redacted]@odmh.nl>

CC: [redacted] | AGBvanDIJK <[redacted]@agbvandijk.nl>

Onderwerp: Omgevingsvergunning Moerkapelle Industriestraat

Beste [redacted]

Wij zijn benieuwd naar de status van de vergunningsaanvraag voor het project Moerkapelle Industriestraat.
Volgens de reguliere vergunningstermijn zouden wij uiterlijk op 19 augustus bericht ontvangen. Zoals u weet hebben wij twee weken geleden nog enkele aanvullingen moeten doen, waardoor de termijn is opgeschort tot 1 september.

Kunt u ons aangeven waar wij momenteel staan in het proces? Wij hopen dat er een mogelijkheid is om de vergunning nog deze week te kunnen ontvangen.

Alvast hartelijk dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Junior Real Estate Developer

TODAY

[redacted]@todaydevelopment.com
+ 31 6 [redacted]

Today | Daniël Goedkoopstraat 12K | 1096 BD Amsterdam

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]" Document 42
Verzonden: vrijdag 19 september 2025 15:08
Aan: "[REDACTED] | Today Real Estate Development" <[REDACTED]@todaydevelopment.com>
Onderwerp: Re: Omgevingsvergunning Moerkapelle Industriestraat
Bijlage(n): Advies Mobiliteit - MRK Indus. naast 21.docx

Zoals net toegelicht. Hierbij het verkregen advies.
LET OP: Ik geef u hierbij nogmaals aan dat dit advies nog niet def. kan worden gezien omdat er naar ons idee onjuistheden in staan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED] | [REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 -17:00, vr 08:30 - 13:00
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] | Today Real Estate Development <[REDACTED]@todaydevelopment.com>
Verzonden: Maandag, 18 Augustus, 2025 10:46
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
CC: [REDACTED] | AGBvanDIJK <[REDACTED]@agbvandijk.nl>
Onderwerp: Omgevingsvergunning Moerkapelle Industriestraat

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED]@todaydevelopment.com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste [REDACTED]

Wij zijn benieuwd naar de status van de vergunningsaanvraag voor het project Moerkapelle Industriestraat. Volgens de reguliere vergunningstermijn zouden wij uiterlijk op 19 augustus bericht ontvangen. Zoals u weet hebben wij twee weken geleden nog enkele aanvullingen moeten doen, waardoor de termijn is opgeschort tot 1 september.

Kunt u ons aangeven waar wij momenteel staan in het proces? Wij hopen dat er een mogelijkheid is om de vergunning nog deze week te kunnen ontvangen.

Alvast hartelijk dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Junior Real Estate Developer

TODAY

[REDACTED]@todaydevelopment.com

+ 31 6 [REDACTED]

Motivering adviseur Parkeren/Verkeer

Verkeer & Mobiliteit

In het kader van de beoordeling van het bouwplan voor de Industriestraat 21 te Moerkapelle, wordt door de vakdiscipline verkeer getoetst op parkeren en verkeersaspecten. Dit toets is gebaseerd op de vigerende Nota parkeernormen 2019 Gemeente Zuidplas, waarbij de planlocatie is geclassificeerd als zone B. En op de Nota uitwegen Zuidplas 2024 voor de uitweg(en) die opgenomen zijn in het plan.

Ruimtelijke ontwikkeling

Het plan omvat het realiseren van 24 bedrijfsunit voor een licht industriële functie met totale bruto oppervlakte (bvo) van 1960m².

Vigerende parkeernormen fiets en auto

De aanvrager heeft een summiere parkeerbalans aangeleverd. Die uitgaat van de functie bedrijfsverzamelgebouw, terwijl binnen het plan sprake is van lichte industriële functie. In dit geval dient de norm van de categorie arbeidsintensief/bezoekersextensief toegepast te worden. Voor het berekenen van de toekomstige parkeerbehoefte.

Bedrijfsverzamelgebouw is bestemd voor kantoren/bedrijven complex met een gezamenlijke catering ruimte. Hier is geen sprake binnen het plan.

Voor de genoemde functie binnen het bouwprogramma kent de gemeente Zuidplas de volgende parkeernormen:

■ Fiets parkeernormen:

- Voor de categorie die van toepassing is geen fiets parkeernorm

■ Auto parkeernormen:

- 2,6/100m² Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief

De beschreven norm is inclusief het bezoekersaandeel.

Normatieve parkeerbehoefte ruimtelijke onderbouwing

Op basis van de vigerende auto parkeernorm resulteert de parkeerbehoefte voor de totale ontwikkeling in:

■ Fiets: geen

- Auto: 51 autoparkeerplaatsen (app), berekend als 1960m² bvo bedrijfsunit × 1,6 app per 100m² (= (1960/100)×2,6).

Meetellen parkeerplaatsen op eigen terrein of binnen de contouren van de ontwikkeling

Een fietsparkeerplaats betreft een voorziening in of op een fietsparkeervoorziening die aan de kwaliteitseisen voldoet van de Leidraad Fietsparkeren (CROW-publicatie 291, hoofdstuk 6). In bijlage 4 van de Nota parkeernormen 2019 zijn de belangrijkste kwaliteitseisen opgenomen voor toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid.

In deze Nota Parkeernormen 2019 wordt gesproken over een parkeerplaats voor auto's betreft het een ruimte conform de 'NEN 2443:2013 Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages', publicatie Nederland Normalisatie-instituut, d.d. maart 2013 en de CROW-publicatie ASVV 2012 (nieuwe versie ASVV2021) parkeerplaatsen in de openbare ruimte (langs straten e.d.). Een langspareervak heeft een breedte 2,00 (m) bij lengte 6,00 (m). Een gestoken(haaks) pareervak heeft een breedte 2,50 (m) bij lengte 5,00 (m) met een rijbaan van 5,50 á 6,00 (m).

De inrichting van parkeervoorzieningen wordt door de gemeente Zuidplas beoordeeld op bruikbaarheid en veiligheid. De gemeente kan met het oog daarop voorwaarden stellen, zoals bebording, belijning etc. De kosten hiervan zijn voor de aanvrager.

Parkeeroplossing ruimtelijke ontwikkeling

Uit de paragraaf normatieve parkeerbehoefte blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling van 1960m² bvo bedrijfsunit leidt tot een toenemend auto parkeerbehoefte van 51 app. Conform het gemeentelijke beleid dient deze toename binnen de contouren van de ontwikkeling opgelost te worden.

Uit de analyse van de situatietekening blijkt dat er 11 langs- en 31 haakse parkeervakken beoogd zijn binnen het plan. Dit resulteert in een totaal aanbod van 42 app. Dit aantal is niet voldoende om de toekomstige parkeerbehoefte van 51 te kunnen afwikkelen. Er is te kort aan 9 app.

Wat betreft de kwaliteit van de parkeerplaatsen in het plan voldoen de haakse parkeervakken aan de maatvoering die beschreven staan in de nota parkeernormen. Voor de langs parkeervakken is er geen breedte maat opgenomen op tekening, waardoor geen definitief oordeel getrokken kan worden. Naar verwachting zullen deze een breedte van 2mtr, wat conform de maatvoering de nota is.

Ontsluiting & Inrichting

In het kader van de beoordeling van de uitweg voor het betreffende adres, toets de afdeling Verkeer & Mobiliteit verkeerskundige aspecten op basis van de relevante artikelen uit de Nota uitwegen Zuidplas 2024.

Dit advies richt zich op de voorgestelde ontsluiting van het bedrijventerrein, waarbij twee afzonderlijke uitwegen gepland zijn. De noordelijke uitweg is bedoeld voor de bedrijfsunits 1 tot en met 12, terwijl de zuidelijke uitweg de units 13 tot en met 24 zal ontsluiten.

De voorgestelde uitwegen zijn in lijn met het gemeentelijke beleid. Desondanks is de huidige situatietekening onvoldoende gedetailleerd om de verkeersveiligheid en functionaliteit van de inrichting te beoordelen. Er ontbreken specifieke details over de vormgeving en de voorrangssituatie.

Om een definitief oordeel te kunnen vellen, is het essentieel dat de inrichting van de uitwegen technisch wordt uitgewerkt op een schaaltekening.

Daarnaast adviseren wij om de inrichting zo te ontwerpen dat de voorrangsregeling voor alle weggebruikers duidelijk is. Zorg ervoor dat het voor bestuurders die het perceel verlaten, direct visueel duidelijk is dat zij voorrang moeten verlenen aan het verkeer op de openbare weg. Dit bevordert de verkeersveiligheid en voorkomt gevaarlijke situaties op en rondom de ontsluiting.

Conclusie

Na bestudering van het bouwprogramma blijkt dat het plan om 24 bedrijfsunits te realiseren een tekort heeft van 9 autoparkeerplaatsen. Dit is niet conform het gemeentelijk beleid. Hoewel de voorgestelde ontsluiting van het bedrijventerrein met twee uitwegen in lijn is met het beleid, ontbreken er details over de vormgeving en de voorrangssituatie. Om een positief advies te kunnen geven, is het noodzakelijk dat de parkeerbehoefte volledig wordt opgelost en de inrichting van de uitwegen technisch wordt uitgewerkt.

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]" Document 43
Verzonden: maandag 29 september 2025 16:47
Aan: "[REDACTED] | Today Real Estate Development" <[REDACTED]@todaydevelopment.com>
Onderwerp: RE: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

Goedendag,

Uw bericht is ontvangen en doorgezet naar gemeente. Ik hoop u nog voor vrijdag van een reactie te kunnen voorzien.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED] | [REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] | Today Real Estate Development <[REDACTED]@todaydevelopment.com>
Verzonden: vrijdag 26 september 2025 14:49
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
CC: [REDACTED] | AGBvanDIJK <[REDACTED]@agbvandijk.nl>; [REDACTED] | Today Real Estate Development <[REDACTED]@todaydevelopment.com>
Onderwerp: Re: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED]@todaydevelopment.com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte [REDACTED] [REDACTED]

Dank voor uw uitgebreide toelichting en onderbouwing. Ik betreur het dat de verkeersdeskundige geen bereidheid toont om met ons in gesprek te gaan over de gehanteerde parkeernorm.

Toch verzoek ik u vriendelijk maar dringend om het volgende punt nadrukkelijk bij hem/haar neer te leggen:
Hoe kan het dat de Layers-units in ons plan aan de Grote Esch 40 te Moordrecht wel zijn vergund op basis van de functie Bedrijfsverzamelgebouw, terwijl het hier gaat om exact hetzelfde type units? Aangezien zowel Moerkapelle als Moordrecht onder dezelfde gemeente Zuidplas vallen, mag er geen sprake zijn van een verschillende beoordeling of toepassing van parkeernormen.

Wij ontvangen hiervoor graag een inhoudelijk onderbouwde verklaring. Het kan en mag immers niet zo zijn dat soortgelijke plannen binnen dezelfde gemeente verschillend worden beoordeeld.

Daarnaast wil ik benadrukken dat onze aanvraag reeds medio mei is ingediend. Inmiddels loopt dit traject dus al ruim 20 weken. Eerder heeft de gemeente excuses aangeboden voor de vertraging, maar juist om die reden verwachten wij nu ook enige medewerking: dat er serieus en zorgvuldig naar dit punt wordt gekeken, dat de beoordeling wordt heroverwogen op basis van de situatie in Moordrecht en dat de vergunning zo snel mogelijk wordt verleend.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Head of Real Estate Development

TODAY

[REDACTED] [@todaydevelopment.com](mailto:[REDACTED]@todaydevelopment.com)

+31 6 [REDACTED]

Today | Daniel Goedkoopstraat 12k | 1096 BD Amsterdam

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@odmh.nl](mailto:[REDACTED]@odmh.nl)>

Datum: vrijdag 26 september 2025 om 14:18

Aan: [REDACTED] | Today Real Estate Development <[\[REDACTED\]@todaydevelopment.com](mailto:[REDACTED]@todaydevelopment.com)>, [REDACTED]

[REDACTED] | Today Real Estate Development <[\[REDACTED\]@todaydevelopment.com](mailto:[REDACTED]@todaydevelopment.com)>

CC: [REDACTED] | AGBvanDIJK <[\[REDACTED\]@agbvandijk.nl](mailto:[REDACTED]@agbvandijk.nl)>

Onderwerp: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

Beste [REDACTED]

Zoals reeds tel. bericht aan [REDACTED] en het onderwerp van deze email al doet vermoeden, hebben wij vanuit de gemeente Zuidplas (verkeer/parkeren) een negatief advies over uw bouwplan ontvangen. Wij zien dan ook geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan uw plan en zijn voornemens uw aanvraag te weigeren. Leest u hieronder de motivatie en de handreiking die wij u doen.

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het realiseren van een bedrijfsunit (Layers concept).

Het plan omvat het realiseren van 24 bedrijfsunit voor een licht industriële functie met totale bruto oppervlakte (bvo) van 1960m².

Geconstateerd is dat de bij de aanvraag aangeleverde parkeerbalans uitgaat van de functie bedrijfsverzamelgebouw, terwijl binnen het plan sprake is van lichte industriële functie. In dit geval dient de norm van de categorie arbeidsintensief/bezoekersextensief toegepast te worden. Voor het berekenen van de toekomstige parkeerbehoefte.

Voor de genoemde functie binnen het bouwprogramma kent de gemeente Zuidplas de volgende parkeernormen:

- Fiets parkeernormen: Voor de categorie die van toepassing is geen fiets parkeernorm
- Auto parkeernormen: 2,6/100m² Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief

Uit de paragraaf normatieve parkeerbehoefte blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling van 1960m² bvo bedrijfsunit leidt tot een toenemend auto **parkeerbehoefte van 51 app.**

Ingevolge het gemeentelijke beleid dient deze toename binnen de contouren van de ontwikkeling opgelost te worden.

Uit de analyse van de situatietekening blijkt dat er 11 langs- en 31 haakse parkeervakken beoogd zijn binnen het plan. Dit resulteert in een totaal aanbod van 42 app.

Dit aantal is niet voldoende om de toekomstige parkeerbehoefte van 51 te kunnen afwikkelen. **Er is te kort aan 9 app.**

Aanvullend en mits boven genoemde strijdigheid kan worden opgelost:

- Wat betreft de kwaliteit van de parkeerplaatsen in het plan voldoen de haakse parkeervakken aan de maatvoering die beschreven staan in de nota parkeernormen. Voor de langs parkeervakken is er geen breedte maat opgenomen op tekening, waardoor geen definitief oordeel getrokken kan worden. Naar verwachting zullen deze een breedte van 2mtr, wat conform de maatvoering de nota is.
- Mocht er aan de parkeerbehoefte kunnen worden voldaan, dan is de gekozen oplossing met een 2^e uitweg zeker bespreekbaar.

Ter motivatie:

In de bijlage treft u volledigheidshalve het volledig ontvangen advies aan.

Conclusie

De gemeente wil niet meewerken met het beoogde plan omdat de aanvraag niet voldoet aan het parkeerbeleid. En de gemeente ziet ook geen grond om van dit beleid af te wijken.
De aanvraag zou ook een ongewenst precedent creëren.

Gelet op ons voornemen om de door u ingediende aanvraag te weigeren, stellen wij u hierbij in de gelegenheid om de aanvraag in te trekken of de aanvraag aan te passen zodat de geconstateerde strijdigheid wordt weggenomen.
U kunt de aanvraag t/m vrijdag 03 oktober 2025 intrekken. Dit kunt u regelen via het digitale loket waar u ook deze aanvraag heeft ingediend. Wanneer u gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om het bouwplan aan te passen, dan dient u ons hiervan ook uiterlijk 03 oktober as. schriftelijk (per email) op de hoogte te stellen. Wanneer u de aanvraag niet (tijdig) heeft ingetrokken zullen wij u het besluit weigering doen toekomen.

Op de vraag van [redacted] of gemeente bereidt is voorafgaande aan het besluit in overleg te treden over het uitgebrachte advies, het onderstaande.

Aangezien u in gesprek wilt gaan over een parkeernorm die niet van toepassing is, is een gesprek hierover niet zinvol. Anders dan waar u vanuit lijkt te gaan, is er namelijk geen sprake van bedrijfsverzamelgebouw als bedoelt in de CROW. Uw bezwaar kunt u kenbaar maken na verstrekken van het besluit. Mocht u over iets anders dan de functie/parkeernorm in gesprek willen, dan mag u mij hierover berichten en nemen wij uw verzoek opnieuw in overweging.

Hoop u hiermee vooralsnog voldoende te hebben bericht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[redacted] | [redacted] [@odmh.nl](mailto:[redacted]@odmh.nl) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://www.instagram.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 -17:00, vr 08:30 - 13:00
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

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: " " <@zuidplas.nl>
Verzonden: dinsdag 30 september 2025 08:25
Aan: " " <@odmh.nl>; " "
" <@zuidplas.nl>
Cc: " " <@odmh.nl>
Onderwerp: RE: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

Document 44

Goedemorgen

Naar aanleiding van het bijgevoegd verkeersadvies heb ik de volgende punten en conclusies.

Analyse van de Functies en het Parkeerbeleid

Ik heb opgemerkt dat het advies van de afdeling Verkeer een onderscheid maakt tussen meerdere functies binnen het plan. Dit leidt tot de conclusie dat het plan vermoedelijk een gemengde functie had. Het is mogelijk dat hierin ook een bedrijfsverzamelgebouw is opgenomen dat mogelijk wel aan de geldende definitie voldoet. Dit kan ik helaas niet controleren en de conclusie trekken of niet correct beoordeeld is.

Ter verduidelijking van het parkeerbeleid:

De huidige parkeernormen van de gemeente Zuidplas zijn gebaseerd op de CROW-richtlijnen. Volgens CROW is een bedrijfsverzamelgebouw een gebouw waarin meerdere kantoren en andere bedrijven zijn gevestigd. Deze kantoorgebouwen combineren verschillende zakelijke en administratieve functies binnen één gebouw. Wat niet het geval is in de aanvraag voor Industriestraat te Moerkapelle. Zie onderstaand tekst die aanvrager opgenomen heeft op de tekening.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zullen de bedrijfsruimten aangevraagd worden als lichte industriefunctie. Een lichte industriefunctie is een industriefunctie waarin activiteiten plaats vinden, waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt. Indien het toekomstig gebruik van de bedrijfsruimte hiervan afwijkt kunnen er vanuit wet - en regelgeving aanvullende (bouwkundige) eisen worden gesteld om het beoogd gebruik mogelijk te maken. De eigenaar/gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde toestemming(en) en/of (omgevings)vergunning(en).

Naast dat een bedrijfsverzamelgebouw een ander functies beschrijft de CROW dat een industrie behoort tot de categorie arbeidsintensief/bezoekersextensief.

Probleem met de Link

Ik wil je op wijzen dat de meegeleverde link niet functioneert; ik ontvang de melding "Proces niet gevonden". Hierdoor is het voor mij niet mogelijk om te controleren of juiste conclusies getrokken zijn in het advies van verkeer.

werkt de link wel bij jou?

Zijn er nog aanvullende vragen, verneem ik deze graag.

Met collegiaal groet,

| Adviseur verkeer & mobiliteit
Cluster Beheer Openbare Ruimte | Team Verkeer
Gemeente Zuidplas
Werkdagen di, do en vr (online)
T 06

Van: " " <@odmh.nl>
Verzonden: maandag 29 september 2025 16:19
Aan: " " <@zuidplas.nl>; " " <@zuidplas.nl>
CC: " " <@odmh.nl>
Onderwerp: FW: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

U ontvangt niet vaak e-mail van " " <@odmh.nl>. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste

Hierbij breng ik jullie op de hoogte van de ontvangen reactie op ons voornemen tot weigering van de vergunning voor "het bouwen van een bedrijfsunit van het Layers concept" op het adres Industriestraat naast 21 Moerkapelle. De reden voor weigering is de strijdigheid met het parkeerbeleid.

Initiatiefnemer geeft aan dat voor een vergelijkbaar plan de gemeente wel heeft getoetst als bedrijfsverzamelgebouw en hier wel met een lagere parkeernorm is verleend. De zaak waarnaar aanvrager refereert is bij ons bekend onder het nr.: 2024-00015422

[2024-00015422 | Grote Esch 1 t/m 16, 16a t/m 16j, 17 t/m 44, 2841MJ Moordrecht | Algemeen](#)

Het advies is als bijlage toegevoegd aan deze email. Voor gegevens van het plan verwijst ik jullie naar de link hierboven.

Kunnen jullie mij alsjeblieft voor vrijdag as van een reactie voorzien waarin jullie kunnen verhelderen waarom dit geen bedrijfsverzamelgebouw is zoals bedoeld in de CROW. En de parkeernormen van Zuidplas.

Het is daarnaast goed om te benoemen dat de beoordeling van het plan in MRD waarschijnlijk niet juist is. En wij foutieve beoordeling willen voortzetten. Of wel, wij ook na heroverweging ons standpunt behouden en het plan strijdig is met het parkeerbeleid van de gemeente Zuidplas.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,


Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
  @odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](#)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van:  | Today Real Estate Development < @todaydevelopment.com>

Verzonden: vrijdag 26 september 2025 14:49

Aan:  < @odmh.nl>

CC:  | AGBvanDIJK < @agbvandijk.nl>;  | Today Real Estate Development < @todaydevelopment.com>

Onderwerp: Re: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

U ontvangt niet vaak e-mail van  @todaydevelopment.com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte  

Dank voor uw uitgebreide toelichting en onderbouwing. Ik betreur het dat de verkeersdeskundige geen bereidheid toont om met ons in gesprek te gaan over de gehanteerde parkeernorm.

Toch verzoek ik u vriendelijk maar dringend om het volgende punt nadrukkelijk bij hem/haar neer te leggen:

Hoe kan het dat de Layers-units in ons plan aan de Grote Esch 40 te Moordrecht wel zijn vergund op basis van de functie Bedrijfsverzamelgebouw, terwijl het hier gaat om exact hetzelfde type units? Aangezien zowel Moerkapelle als Moordrecht onder dezelfde gemeente Zuidplas vallen, mag er geen sprake zijn van een verschillende beoordeling of toepassing van parkeernormen.

Wij ontvangen hiervoor graag een inhoudelijk onderbouwde verklaring. Het kan en mag immers niet zo zijn dat soortgelijke plannen binnen dezelfde gemeente verschillend worden beoordeeld.

Daarnaast wil ik benadrukken dat onze aanvraag reeds medio mei is ingediend. Inmiddels loopt dit traject dus al ruim 20 weken. Eerder heeft de gemeente excuses aangeboden voor de vertraging, maar juist om die reden verwachten wij nu ook enige medewerking: dat er serieus en zorgvuldig naar dit punt wordt gekeken, dat de beoordeling wordt heroverwogen op basis van de situatie in Moordrecht en dat de vergunning zo snel mogelijk wordt verleend.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

 J
Head of Real Estate Development

TODAY

 J [@todaydevelopment.com](mailto:J@todaydevelopment.com)
+31 6  J
Today | Daniel Goedkoopstraat 12k | 1096 BD Amsterdam

Van:  J < J [@odmh.nl](mailto:J@odmh.nl)>

Datum: vrijdag, 26 september 2025 om 14:18

Aan:  J | Today Real Estate Development < J [@todaydevelopment.com](mailto:J@todaydevelopment.com)>,  J
 J | Today Real Estate Development < J [@todaydevelopment.com](mailto:J@todaydevelopment.com)>

CC:  J | AGBvanDIJK < J [@agbvandijk.nl](mailto:J@agbvandijk.nl)>

Onderwerp: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

Beste  J  J

Zoals reeds tel. bericht aan  J en het onderwerp van deze email al doet vermoeden, hebben wij vanuit de gemeente Zuidplas (verkeer/parkeren) een negatief advies over uw bouwplan ontvangen. Wij zien dan ook geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan uw plan en zijn voornemens uw aanvraag te weigeren. Leest u hieronder de motivatie en de handreiking die wij u doen.

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het realiseren van een bedrijfsunit (Layers concept).

Het plan omvat het realiseren van 24 bedrijfsunit voor een licht industriële functie met totale bruto oppervlakte (bvo) van 1960m2.

Geconstateerd is dat de bij de aanvraag aangeleverde parkeerbalans uitgaat van de functie bedrijfsverzamelgebouw, terwijl binnen

het plan sprake is van lichte industriële functie. In dit geval dient de norm van de categorie arbeidsintensief/bezoekersextensief toegepast te worden. Voor het berekenen van de toekomstige parkeerbehoefte.

Voor de genoemde functie binnen het bouwprogramma kent de gemeente Zuidplas de volgende parkeernormen:

- Fiets parkeernormen: Voor de categorie die van toepassing is geen fiets parkeernorm
- Auto parkeernormen: 2,6/100m2 Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief

Uit de paragraaf normatieve parkeerbehoefte blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling van 1960m2 bvo bedrijfsunit leidt tot een toenemend auto **parkeerbehoefte van 51 app.**

Ingevolge het gemeentelijke beleid dient deze toename binnen de contouren van de ontwikkeling opgelost te worden.

Uit de analyse van de situatietekening blijkt dat er 11 langs- en 31 haakse parkeervakken beoogd zijn binnen het plan. Dit resulteert in een totaal aanbod van 42 app.

Dit aantal is niet voldoende om de toekomstige parkeerbehoefte van 51 te kunnen afwikkelen. **Er is te kort aan 9 app.**

Aanvullend en mits boven genoemde strijdigheid kan worden opgelost:

- Wat betreft de kwaliteit van de parkeerplaatsen in het plan voldoen de haakse parkeervakken aan de maatvoering die beschreven staan in de nota parkeernormen. Voor de langs parkeervakken is er geen breedte maat opgenomen op tekening, waardoor geen definitief oordeel getrokken kan worden. Naar verwachting zullen deze een breedte van 2mtr, wat conform de

maatvoering de nota is.

- Mocht er aan de parkeerbehoefte kunnen worden voldaan, dan is de gekozen oplossing met een 2^e uitweg zeker bespreekbaar.

Ter motivatie:

In de bijlage treft u volledigheidshalve het volledig ontvangen advies aan.

Conclusie

De gemeente wil niet meewerken met het beoogde plan omdat de aanvraag niet voldoet aan het parkeerbeleid. En de gemeente ziet ook geen grond om van dit beleid af te wijken.

De aanvraag zou ook een ongewenst precedent creëren.

Gelet op ons voornemen om de door u ingediende aanvraag te weigeren, stellen wij u hierbij in de gelegenheid om de aanvraag in te trekken of de aanvraag aan te passen zodat de geconstateerde strijdigheid wordt weggenomen.

U kunt de aanvraag t/m vrijdag 03 oktober 2025 intrekken. Dit kunt u regelen via het digitale loket waar u ook deze aanvraag heeft ingediend. Wanneer u gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om het bouwplan aan te passen, dan dient u ons hiervan ook uiterlijk 03 oktober as. schriftelijk (per email) op de hoogte te stellen. Wanneer u de aanvraag niet (tijdig) heeft ingetrokken zullen wij u het besluit weigering doen toekomen.

Op de vraag van [redacted] of gemeente bereidt is voorafgaande aan het besluit in overleg te treden over het uitgebrachte advies, het onderstaande.

Aangezien u in gesprek wilt gaan over een parkeernorm die niet van toepassing is, is een gesprek hierover niet zinvol. Anders dan waar u vanuit lijkt te gaan, is er namelijk geen sprake van bedrijfsverzamelgebouw als bedoelt in de CROW. Uw bezwaar kunt u kenbaar maken na verstrekken van het besluit. Mocht u over iets anders dan de functie/parkeernorm in gesprek willen, dan mag u mij hierover berichten en nemen wij uw verzoek opnieuw in overweging.

Hoop u hiermee vooralsnog voldoende te hebben bericht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda

[redacted] | [redacted] [@odmh.nl](mailto:[redacted]@odmh.nl) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

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] | Today Real Estate Development" <[redacted]@todaydevelopment.com>
Verzonden: vrijdag 26 september 2025 14:48 Document 45
Aan: " [redacted] " <[redacted]@odmh.nl>
Cc: " [redacted] | AGBvanDIJK" <[redacted]@agbvandijk.nl>; " [redacted] | Today Real Estate Development" <[redacted]@todaydevelopment.com>
Onderwerp: Re: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@todaydevelopment.com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte [redacted]

Dank voor uw uitgebreide toelichting en onderbouwing. Ik betreur het dat de verkeersdeskundige geen bereidheid toont om met ons in gesprek te gaan over de gehanteerde parkeernorm.

Toch verzoek ik u vriendelijk maar dringend om het volgende punt nadrukkelijk bij hem/haar neer te leggen: Hoe kan het dat de Layers-units in ons plan aan de Grote Esch 40 te Moordrecht wel zijn vergund op basis van de functie Bedrijfsverzamelgebouw, terwijl het hier gaat om exact hetzelfde type units? Aangezien zowel Moerkapelle als Moordrecht onder dezelfde gemeente Zuidplas vallen, mag er geen sprake zijn van een verschillende beoordeling of toepassing van parkeernormen.

Wij ontvangen hiervoor graag een inhoudelijk onderbouwde verklaring. Het kan en mag immers niet zo zijn dat soortgelijke plannen binnen dezelfde gemeente verschillend worden beoordeeld.

Daarnaast wil ik benadrukken dat onze aanvraag reeds medio mei is ingediend. Inmiddels loopt dit traject dus al ruim 20 weken. Eerder heeft de gemeente excuses aangeboden voor de vertraging, maar juist om die reden verwachten wij nu ook enige medewerking: dat er serieus en zorgvuldig naar dit punt wordt gekeken, dat de beoordeling wordt heroverwogen op basis van de situatie in Moordrecht en dat de vergunning zo snel mogelijk wordt verleend.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Head of Real Estate Development

TODAY

[redacted]@todaydevelopment.com

+31 6 [redacted]

Today | Daniel Goedkoopstraat 12k | 1096 BD Amsterdam

Van: [redacted] <[redacted]@odmh.nl>
Datum: vrijdag, 26 september 2025 om 14:18
Aan: [redacted] | Today Real Estate Development <[redacted]@todaydevelopment.com>, [redacted] | Today Real Estate Development <[redacted]@todaydevelopment.com>
CC: [redacted] | AGBvanDIJK <[redacted]@agbvandijk.nl>
Onderwerp: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren

Beste [redacted] en [redacted],

Zoals reeds tel. bericht aan [redacted] en het onderwerp van deze email al doet vermoeden, hebben wij vanuit de gemeente Zuidplas (verkeer/parkeren) een negatief advies over uw bouwplan ontvangen. Wij zien dan ook geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan uw plan en zijn voornemens uw aanvraag te weigeren. Leest u hieronder de motivatie en de handreiking die wij u doen.

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het realiseren van een bedrijfsunit (Layers concept).

Het plan omvat het realiseren van 24 bedrijfsunit voor een licht industriële functie met totale bruto oppervlakte (bvo) van 1960m². Geconstateerd is dat de bij de aanvraag aangeleverde parkeerbalans uitgaat van de functie bedrijfsverzamelgebouw, terwijl binnen het plan sprake is van lichte industriële functie. In dit geval dient de norm van de categorie arbeidsintensief/bezoekersextensief toegepast te worden. Voor het berekenen van de toekomstige parkeerbehoefte.

Voor de genoemde functie binnen het bouwprogramma kent de gemeente Zuidplas de volgende parkeernormen:

- Fiets parkeernormen: Voor de categorie die van toepassing is geen fiets parkeernorm
- Auto parkeernormen: 2,6/100m² Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief

Uit de paragraaf normatieve parkeerbehoefte blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling van 1960m² bvo bedrijfsunit leidt tot een toenemend auto **parkeerbehoefte van 51 app**.

Ingevolge het gemeentelijke beleid dient deze toename binnen de contouren van de ontwikkeling opgelost te worden.

Uit de analyse van de situatietekening blijkt dat er 11 langs- en 31 haakse parkeervakken beoogd zijn binnen het plan. Dit resulteert in een totaal aanbod van 42 app.

Dit aantal is niet voldoende om de toekomstige parkeerbehoefte van 51 te kunnen afwikkelen. **Er is te kort aan 9 app**.

Aanvullend en mits boven genoemde strijdigheid kan worden opgelost:

- Wat betreft de kwaliteit van de parkeerplaatsen in het plan voldoen de haakse parkeervakken aan de maatvoering die beschreven staan in de nota parkeernormen. Voor de langs parkeervakken is er geen breedte maat opgenomen op tekening, waardoor geen definitief oordeel getrokken kan worden. Naar verwachting zullen deze een breedte van 2mtr, wat conform de maatvoering de nota is.
- Mocht er aan de parkeerbehoefte kunnen worden voldaan, dan is de gekozen oplossing met een 2^e uitweg zeker bespreekbaar.

Ter motivatie:

In de bijlage treft u volledigheidshalve het volledig ontvangen advies aan.

Conclusie

De gemeente wil niet meewerken met het beoogde plan omdat de aanvraag niet voldoet aan het parkeerbeleid. En de gemeente ziet ook geen grond om van dit beleid af te wijken.

De aanvraag zou ook een ongewenst precedent creëren.

Gelet op ons voornemen om de door u ingediende aanvraag te weigeren, stellen wij u hierbij in de gelegenheid om de aanvraag in te trekken of de aanvraag aan te passen zodat de geconstateerde strijdigheid wordt weggenomen.

U kunt de aanvraag t/m vrijdag 03 oktober 2025 intrekken. Dit kunt u regelen via het digitale loket waar u ook deze aanvraag heeft ingediend. Wanneer u gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om het bouwplan aan te passen, dan dient u ons hiervan ook uiterlijk 03 oktober as. schriftelijk (per email) op de hoogte te stellen. Wanneer u de aanvraag niet (tijdig) heeft ingetrokken zullen wij u het besluit weigering doen toekomen.

Op de vraag van  , of gemeente bereidt is voorafgaande aan het besluit in overleg te treden over het uitgebrachte advies, het onderstaande.

Aangezien u in gesprek wilt gaan over een parkeernorm die niet van toepassing is, is een gesprek hierover niet zinvol. Anders dan waar u vanuit lijkt te gaan, is er namelijk geen sprake van bedrijfsverzamelgebouw als bedoeld in de CROW. Uw bezwaar kunt u kenbaar maken na verstrekken van het besluit. Mocht u over iets anders dan de functie/parkeernorm in gesprek willen, dan mag u mij hierover berichten en nemen wij uw verzoek opnieuw in overweging.

Hoop u hiermee vooralsnog voldoende te hebben bericht.

Met vriendelijke groet,



Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda

  [@odmh.nl](mailto:info@odmh.nl) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

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

De risicomatrix is een indieningsvereiste bij meldingen sloop en bouw en vergunningen voor de bouwactiviteit op grond van de Omgevingswet. Deze matrix is niet van toepassing bij een slooemelding waarbij er minder dan 10 m3 slooafval is (zie artikel 7.11, eerste lid, onder f, Bbl).

Algemene informatie

Omschrijving project	
Kenmerk	2025-00011136
Locatie project	MKP00 B 2320, Layers Industriestraat 21 Moerkapelle
Verantwoordelijke	x
Veiligheidscoördinator	x
Opgesteld door	
Datum invullen matrix	31 juli 2025
Datum overleg met bevoegd gezag	

Risicomatrix (voorvragen)

NR.	ONDERDEEL	JA/NEE
1	Veiligheid omgeving en omringende bebouwing	
	Is het gebied dat wordt gebruikt om veilig te kunnen bouwen of slopen (de bouwveiligheidszone) groter dan het eigen bouwterrein, wordt er hoger gebouwd of gesloopt dan direct aanpalende bouwwerken of wordt er gebouwd of gesloopt waardoor bouwwerken of bedrijven zoals chemie, datacentrum, spoor, tram of scholen risico lopen om te worden beïnvloed door de werkzaamheden? <i>NB: De bouwveiligheidszone is het gedeelte van de aan het bouw- of sloopwerk grenzende gebied (zowel boven als onder de grond) waarin geen publiek aanwezig mag zijn, bepaald volgens paragraaf 6.2 van de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid (zie artikel 7.15, tweede lid, van het Bbl)</i>	Nee
2	Veiligheid verbouw in gebruik blijvend pand	
	Heeft de bouw, verbouw of sloop inclusief tijdelijke hulpconstructies en bouwplaatsinrichting invloed op de brandveiligheid, de vluchtroutes en de opstelplaatsen voor hulpdiensten in en om het in gebruik blijvende pand?	Nee
3	Veiligheid buiten de bouwveiligheidszone	
	Heeft de bouw- of sloopsystematiek, het opstellen van hulpmiddelen in de bouwveiligheidszone of het gebruik van hijsmiddelen aan de rand van het bouwterrein invloed op de veiligheid buiten de bouwveiligheidszone?	Nee
4	Invloed op bereikbaarheid omgeving tijdens de realisatiefase	
	Heeft het project invloed op loopstromen, doorstroming van het openbaar vervoer, hoofdverkeersroutes of parkeervoorzieningen, is er sprake van complexe aan- of afvoer van bouwmaterialen of is er gelijktijdigheid met andere projecten of evenementen waardoor de bereikbaarheid in het geding is?	Nee
5	Schade aan belendingen of natuur	
	Bestaat er kans op schade aan belendingen of natuur in de nabijheid van het project door bijvoorbeeld trillingen, het onttrekken van grondwater of zettingen?	Nee

Het bouw- en sloopveiligheidsplan moet de maatregelen om de risico's weg te nemen of te verlagen gemotiveerd beschrijven. Vul de risicomatrix daarom in op basis van de risico's voor de omgeving door de bouw- of sloopactiviteit zonder rekening te houden met geplande maatregelen om deze risico's te beperken. Door het invullen van de matrix zonder deze maatregelen kunnen de eventueel aanwezige risico's beter worden beoordeeld.

Als een of meer vragen met ja worden beantwoord, wordt de uitgebreide risicomatrix ingevuld.

Algemene informatie

Omschrijving project	
Kenmerk	2025-00011136
Locatie project	MKP00 B 2320, Layers Industriestraat 21 Moerkapelle
Verantwoordelijke	x
Veiligheidscoördinator	x
Opgesteld door	J
Datum invullen matrix	31 juli 2025
Datum overleg met bevoegd gezag	

Risicomatrix (uitgebreid)

ONDERWERP	BEOORDELINGSASPECTEN	PUNTEN
1 Omgevingsfactoren	Veiligheid bouwterrein, directe omgeving en omringende bebouwing	
1.1	Bouwveiligheidszone groter dan bouw- of sloofterrein (voetpad(en), fietspad(en), straat binnen invloedssfeer).	
1.2	Te bouwen of slopen bouwwerk hoger dan aanpalende panden.	
1.3	Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van activiteiten of locaties die naar redelijke inschatting een risico kunnen opleveren voor de veiligheid van deze locaties, bijvoorbeeld bij chemische industrie, datacentrum, spoorwegen, tramhaltes, nutsvoorzieningen en ambassades.	
1.4	Bouwen of slopen boven in gebruik zijnde bouwdelen (bijvoorbeeld parkeergarage, winkelcentrum, openbaar-vervoervoorziening, spoorbaan of bovenleiding).	
Gemiddeld risico omgevingsfactoren		0.00
2 Gebruiksfactoren	Veiligheid verbouw in gebruik blijvend pand gedurende het gehele bouw of sloopproces	
2.1	Brandveilig gebruik waarborgen.	
2.2	Vluchtroutes waarborgen.	
2.3	Opstelplaatsen hulpdiensten in relatie tot het bouw- of sloofterrein.	
2.4	Constructieve verantwoording (stabiliteit object, hulpconstructies die van invloed zijn op derden).	
Gemiddeld risico gebruiksfactoren		0.00
3 Relatie Arbo-veiligheid/ veiligheid directe omgeving	Veiligheid op en rondom de bouw- of sloopplaats	
3.1	Ruwbouw of sloop (systematiek).	
3.2	Hulpmiddelen in de bouwveiligheidszone. Zijn er in de bouwveiligheidszone andere hoge objecten waardoor er mogelijk een wegkaatsrisico ontstaat (bijvoorbeeld een bouwlift, (hef-)steiger of containers naast een bouwhek); zie paragraaf 6.2.8 van de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid.	
3.3	Gebruik hijsmiddelen in randzones die mogelijk van invloed zijn buiten de bouwveiligheidszone.	
3.4	Kan de hijslast binnen zijn draaibereik boven openbaar gebied komen?	
Gemiddeld risico relatie Arbo-veiligheid/veiligheid directe omgeving		0.00

Algemene informatie

Omschrijving project		
Kenmerk	2025-00011136	
Locatie project	MKP00 B 2320, Layers Industriestraat 21 Moerkapelle	
Verantwoordelijke	x	
Veiligheidscoördinator	x	
Opgesteld door		
Datum invullen matrix	31 juli 2025	
Datum overleg met bevoegd gezag		
4 Bereikbaarheid, verkeersveiligheid	Invloed op bereikbaarheid	
4.1	Loopstromen (economisch en stedelijk belangrijke of cruciale verbindingen).	
4.2	Doorstroming openbaar vervoer, aanpassing dienstregeling.	
4.3	Permanente toegankelijkheid van bouwplaats en omgevingsobjecten voor hulpdiensten.	
4.4	Hoofdroutes, ster- en fietshoofdroutes, parkeerroutes en routes van openbaar vervoer.	
4.5	Economisch belangrijke voorzieningen.	
4.6	Aan- en afvoer bouwverkeer, opstelplaatsen en afroepplaatsen.	
Gemiddeld risico bereikbaarheid, verkeersveiligheid		0.00
5 Schade en bescherming waarden	Kans op schade aan belendingen of natuur aannemelijk?	
5.1	Bouwkundige en constructieve stabiliteit van het eigen pand en de panden in de invloedssfeer in de omgeving.	
5.2	Monumentale waarde, beschermd stadsgezicht, beschermde flora en fauna, bomen.	
5.3	Inschatting van trillingen.	
5.4	Bemaling grondwateronttrekking.	
5.5	Zettingen (opstellen en voor kabels en leidingen ondergrond en bovengronds risico op elektrocutie, explosie of brand).	
Gemiddeld risico schade en bescherming waarden		0.00
6 Hinder/samenloop	Kans op hinder/ samenhang andere projecten	
6.1	Geluid (maximale blootstellingsduur en dagwaarden).	
6.2	Trillingshinder.	
6.3	Stofhinder.	
6.4	Werktijden.	
6.5	Samenhang met andere projecten of evenementen.	
Gemiddeld risico hinder/samenloop		0.00
Uitslag risicoinschatting totaal 1 t/m 6		0.00

-> geen bouw- of sloopveiligheidsplan nodig (indien nodig kan de gemeente op een later moment via een maatwerkvoorschrift besluiten dat alsnog een bouw- en sloopveiligheidsplan moet worden opgesteld en aangeleverd).

-> veiligheidsplan opstellen, gegevens veiligheidscoördinator aanleveren bij het indienen van de vergunningaanvraag of doen van een melding.

Het is aan te raden om het concept veiligheidsplan en de risicomatrix (tijdig) voorafgaand aan de indiening in een vooroverleg met het bevoegd gezag (gemeente) te bespreken, als uit de (uitgebreide) risicomatrix een score van 12 punten of meer komt en/of als voor één van de vragen/aspecten het risico op zeer hoog wordt ingeschat (4 punten).

Beoordelingstoelichting

1 Veiligheid bouwterrein omgeving en omringende bebouwing

- 1.1 Denk hierbij aan de relatie tussen de bouwplaats en het gebruik van de openbare ruimte. Als de bouwveiligheidszone ruimte in de openbare zone nodig heeft, is er sprake van een risico. Schat in of die extra ruimte beschikbaar kan worden gemaakt. Vaak zal de intensiteit van het gebruik van die benodigde ruimte de kans van slagen sterk beïnvloeden. Let op de detaillering van de bouwkuip met bijvoorbeeld een talud waardoor de belastbaarheid van de omliggende weg afneemt. De bouwveiligheidszone moet worden bepaald op basis van paragraaf 6.2 van de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid.
- 1.2 Zijn de omringende bouwwerken lager dan het nieuw te bouwen bouwwerk, dan worden de risico's en de impact ten gevolge van vallende delen op die belendingen groter naarmate het hoogteverschil toeneemt.
- 1.3 Zijn er in de omgeving gebruiksfuncties of voor omgevingsinvloeden gevoelige gebouwen of bedrijven (bijvoorbeeld een theater, ziekenhuis, kindercentrum of datacentrum) die door de werkzaamheden meer dan gemiddelde last of hinder kunnen ondervinden in het functioneren?
- 1.4 denk hierbij aan de relatie tussen de bouwplaats en het gebruik van de openbare ruimte. Als de bouwveiligheidszone ruimte in de openbare zone nodig heeft, is er sprake van een risico. Schat in of die extra ruimte beschikbaar kan worden gemaakt. Vaak zal d

2 Veiligheid verbouw in gebruik blijvend pand gedurende het gehele bouw- of sloopproces

- 2.1 Beoordeel of bestaande brandscheidingen, brandmeldinstallaties, sprinklerinstallaties of droge blusleidingen moeten worden aangepast terwijl deze nog in gebruik zijn.
- 2.2 Worden door bouwwerkzaamheden de vluchtroutes geblokkeerd? Denk hierbij aan scholen waarbij een nooduitgang tijdelijk wordt dichtgezet in verband met bouwactiviteiten.
- 2.3. Worden door bouwwerkzaamheden bluswatervoorzieningen geblokkeerd door bijvoorbeeld stalen rijplaten? Zijn er opbrekingen of obstakels op het bouwterrein waardoor de bereikbaarheid van de bluswatervoorziening wordt beperkt?
- 2.4 Waaraan ontleent het pand zijn stabiliteit tijdens de aanpassingen? Zijn hiervoor hulpconstructies nodig? En zo ja, welke gevolgen hebben die hulpconstructies? Heeft de hulpconstructie extra ruimte nodig in de bouwveiligheidszone? Bij sloop: houdt de sloopvolgorde rekening met de stabiliteit (rest-stabiliteit)?

3 Veiligheid op de bouwplaats

- 3.1 Wat voor bouwsystematiek wordt er toegepast (wanden, breedplaat, prefab (grote elementen), tunnelbekisting of kanaalplaat)? Voor de risico-inschatting geldt in het algemeen dat hoe minder hijsbewegingen er plaatsvinden, hoe minder risico's er zijn. Denk hierbij ook aan hulpconstructies zoals tunnels, wandkisten en (klim)steigers die ook moeten worden verplaatst. Traditionele bouw met grote elementen geeft hierbij een hoger risico ten opzichte van prefab-sandwich-systemen.
- 3.2. Beoordeel of zich in de bouwveiligheidszone andere hoge objecten bevinden waardoor er mogelijk een wegkaatsrisico ontstaat voor kleinere en grotere valobjecten (bijvoorbeeld een bouwlift, een (hef)steiger of containers naast een bouwhek)?
- 3.3 Benoem de hijsgebieden en leg deze vast in het veiligheidsplan. Alleen vanaf deze plaats mag een hijslast worden gehesen. Bevindt het hijsgebied zich dicht bij de rand van de veiligheidszone, dan nemen de risico's buiten dat gebied mogelijk toe. Zie er op toe dat er ook alleen op die plaatsen wordt gehesen (uiteraard mag dat alleen met gecertificeerde hijsmiddelen en medewerkers). Als er wordt gewerkt met mobiele verrijdbare hijsmiddelen, moeten er maatwerkafspraken worden gemaakt over het gebruik van deze middelen.

- 3.4 Is er een mogelijkheid dat een hijslast zich boven de openbare straat kan bevinden, dan is er sprake van een hoog risico. Dit hoge risico kan worden weggenomen door softwarematige hijslastbegrenzing toe te passen.

4 Invloed op bereikbaarheid tijdens de realisatiefase

- 4.1 Zijn er loopstromen die niet kunnen worden omgelegd waardoor deze (deels) binnen het bebouwingsgebied vallen, en moeten er hiervoor specifieke oplossingen worden gerealiseerd, zoals een overkluizing of een overdekt wandel- of fietspad?
- 4.2 Worden er routes van bus of tram gehinderd of belemmerd? Bij werkzaamheden in de directe nabijheid van spoor geldt aanvullend een vergunningplicht voor een beperkingengebiedactiviteit met betrekking tot de spoorweg (hoofdstuk 9 van het Besluit activiteiten leefomgeving).
- 4.3 Schat in of hulpdiensten in de verschillende bouwfases altijd kunnen beschikken over voldoende rijloper.
- 4.4 Hebben de bouwwerkzaamheden gevolgen voor het hoofdverkeersnetwerk van de stad, dan moet tijdige afstemming met de wegbeheerder plaatsvinden.
- 4.5 Heeft het bouwplan invloed op ambassades, musea, rioolpompstations, trafostations, hogedrukdrugasleidingen en dergelijke?
- 4.6 Is er logistieke opslagruimte op locatie beschikbaar? Of is de locatie dermate beperkt dat er "Just in time" moet worden aangeleverd met buffer- of opstelplaatsen elders?

5 Kans op schade aan belendingen of natuur aannemelijk?

- 5.1 Beoordeel de risico's van trillingen op de constructieve samenhang en opbouw van de panden in de invloedssfeer. Is er al sprake van scheuren of zettingen? Welk type fundering is toegepast? Zijn er kelders of gewelven?
- 5.2 Beoordeel het risico van aantasting van de beschermde situatie tijdens de realisatie, bijvoorbeeld is sprake van een beschermd gebied, beschermde dieren, een waterwingebied, broedseizoen of bomen? Denk bijvoorbeeld aan verlichting die overlast kan geven.
- 5.3 Welke technieken worden toegepast bij realisatie? Welke trillingsniveaus zijn te verwachten en welke risico's geeft dit voor de omgeving (trillingpredictierapport)? Denk hierbij aan de afstand van de bron tot de belending.
- 5.4 Beoordeel hoe ver de invloed reikt van de bemaling en of deze op basis van de grondopbouw een risico oplevert. Is er sprake van een open of gesloten bemaling en moet er retourbemaling worden toegepast? Welke mate van risico heeft verlaging van de grondwaterstand voor de omgeving? Denk hierbij ook aan mogelijk vervuilde grond binnen de beïnvloedingssfeer. Is er duidelijkheid over het debiet? Mogelijk is er een watermelding of een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit nodig?
- 5.5. Beoordeel de grondopbouw en de daarbij behorende risico's op zetting zoals veenlagen. Denk hierbij aan objecten in de ondergrond zoals riool, duikers en gewelven. Is er een Klic-melding gedaan en zijn aan de aanwezigheid van kabels en leidingen risico's verbonden? Inventariseer hierbij ook of er sprake is van kabels en leidingen boven de grond in de invloedssfeer.

6 Kans op hinder, samenhang met andere projecten

- 6.1. Kijk naar het gebruik van materieel, toegepaste technieken en predictiewaarden op het gebied van geluid en tijdsduur van werkzaamheden. Worden de beste beschikbare technieken toegepast in het kader van geluidsreductie? Is er een nulmeting gedaan van het standaard aanwezige omgevingsgeluid? Kan er bij overschrijdingen een maatwerkvoorschrift worden gesteld voor de tijdsduur (zie hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid).
- 6.2. Met dit punt wordt alleen de hinderbeleving van omwonenden of belanghebbenden bedoeld. Inventariseer welke technieken bij (hulp)constructies worden toegepast en schat in of laat predictierapporten maken met betrekking tot de toegestane hinder van trillingen.

- 6.3. Is er stof te verwachten? Wordt de beste techniek toegepast en of worden er preventieve maatregelen getroffen om stofhinder te voorkomen? Denk hierbij aan vernevelen of nat houden, dichte schuttingen, het lang gesloten houden van de gevel, zagen in plaats van hakken en dergelijke.
- 6.4. Wil men buiten reguliere werktijden (7:00 -19:00 maandag t/m zaterdag) werken omdat het echt niet anders kan? Voor het werken buiten de (reguliere) tijden kan een maatwerkvoorschrift worden gesteld door het bevoegd gezag.
- 6.5. Zijn er in de directe omgeving andere projecten/werkzaamheden nu, dan wel gelijktijdig, in uitvoering met dit project, en zo ja, hebben de private partijen dan hun volgordelijkheid onderling vastgelegd? Zij dienen dit onderling met elkaar af te stemmen en vast te leggen.

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] | Today Real Estate Development" <[redacted]@todaydevelopment.com>
Verzonden: vrijdag 1 augustus 2025 15:36
Aan: " [redacted] " <[redacted]@odmh.nl>
Cc: " [redacted] | AGBvanDIJK" <[redacted]@agbvandijk.nl>
Onderwerp: Status vergunning Moerkapelle Industriestraat nummer 2025-00011136

Document 47

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted] <[redacted]@todaydevelopment.com>. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte heer/mevrouw [redacted]

Graag vraag ik u hierbij naar de status van de vergunningsaanvraag voor het project aan de Industriestraat te Moerkapelle, onder kenmerk 2025-00011136.

De beslistermijn is op 19 augustus verstreken. Kunt u aangeven of wij dan een vergunning kunnen verwachten?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Junior Real Estate Developer

TODAY

[redacted] <[\[redacted\]@todaydevelopment.com](mailto:[redacted]@todaydevelopment.com)>
+ 31 6 [redacted]

Today | Daniël Goedkoopstraat 12K | 1096 BD Amsterdam

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: "bwt ODMH"
Verzonden: woensdag 13 augustus 2025 13:11
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: Vergunningsaanvraag 2025-00011136

Document 48

Hoi [REDACTED]

[REDACTED] van Today Development belde. Hij heeft een aanvulling ingediend één dag na het verzoek daartoe en gaat ervan uit dat de beslistermijn volgende week verstrijkt. Ik zag in de zaak dat het is opgeschort tot 1 september. [REDACTED] maakt zich erg zorgen omdat ze ervan uitgaan dat er volgende week al een besluit komt. Hij wil graag deze week teruggebeld worden met het bericht dat er een besluit wordt genomen. Zijn telefoonnummer is 06 [REDACTED]. Ga jij dit oppakken of kan ik [REDACTED] antwoorden of het naar iemand anders doorzetten?

Het gaat om: [2025-00011136](#) | [Industriestraat naast 21 Moerkapelle](#) | [Algemeen](#)

We horen graag van je.

Fijne vakantie verder nog!!

Groetjes,

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
088 - 54 50 000 | bwt@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](#)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

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



Postbus 45
2800 AA Gouda
088 - 54 50 000
www.odmh.nl

AGBvanDIJK 


Maanderbuurtweg 39
6718 XK EDE

Besluitdatum 07-07-2025
Verzenddatum 07-07-2025
Ons kenmerk 2025-00011136
Uw kenmerk 2025-0012
Loketnummer 2025051302449

Onderwerp
Verlengen beslistermijn

Bijlagen

Beste 

Op 13 mei 2025 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning. Het gaat om het bouwen van een bedrijfsunit van het Layers concept op de locatie MKP00 B 2320, Layers Industriestraat 21 Moerkapelle. In deze brief informeren wij u over het verlengen van de termijn waarbinnen wij een besluit nemen.

Verlengen beslistermijn

Helaas kunnen wij niet binnen 8 weken een besluit op uw aanvraag nemen. Wij verlengen de beslistermijn met zes weken. Dit betekent dat u uiterlijk 19 augustus 2025 van ons een reactie op uw aanvraag krijgt. We verlengen de termijn omdat wij nog niet alle adviezen hebben ontvangen. Wij kunnen daarom nog geen zorgvuldig besluit nemen.

Publicatie

Dit besluit zal worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad op officiële bekendmakingen.nl. Tegen dit besluit kan geen bezwaar gemaakt worden.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met   Dat kan via  of per e-mail via @odmh.nl. Vermeld dan het kenmerk 2025-00011136. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Zuidplas,
Namens dezen,



Teamleider Vergunningverlening
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

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



Team Vergunningverlening BWT



Postbus 45
2800 AA Gouda
088 - 54 50 000
www.odmh.nl

AGBvanDIJK 

Maanderbuurtweg 39
6718 XK EDE

Besluitdatum -
Verzenddatum 04-08-2025
Ons kenmerk 2025-00011136
Uw kenmerk 2025-0012
Loketnummer 2025051302449

Onderwerp
Verzoek om aanvullende informatie

Bijlagen -

Beste 

Op 13 mei 2025 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw op de locatie Industriestraat naast 21, in Moerkapelle. In deze brief leest u welke gegevens wij nog nodig hebben.

Welke gegevens zijn nog nodig

Levert u de onderstaande gegevens voor 1 september 2025 aan. Zo zorgen we dat uw aanvraag wordt behandeld.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

- Enkele kleurenfoto's van de situatie en de omliggende bebouwing in bijvoorbeeld een PNG of JPG bestand.
- Principedetails van de meest bepalende verbindingen en hoeken van het nieuw te plaatsen bouwwerk, op schaal 1:5 of 1:10.
- Inge vulde Risicomatrix bouwveiligheid.

Onderbreken beslistermijn

De beslistermijn wordt onderbroken vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, omdat uw aanvraag niet compleet is. De beslistermijn gaat weer lopen als wij de gevraagde gegevens hebben ontvangen. Heeft u al de bovenstaande gegevens op tijd aangeleverd?? Dan gaan wij die inhoudelijk beoordelen. Tijdens deze beoordeling komen we er soms achter dat we een andere procedure moeten volgen. Of zorgen bijzondere omstandigheden ervoor dat de beslistermijn wijzigt. Als dit gebeurt laten we dit aan u weten.

Belangrijk: Als wij de gevraagde gegevens niet op tijd van u ontvangen, moeten wij de aanvraag beëindigen.

Waar staat dit in de wet?

U kunt meer over het indienen van een aanvraag terugvinden in artikel 4:5 en in artikel 4:15 van de Algemene wet Bestuursrecht (Awb). In Afdeling 7.2 van de Omgevingsregeling leest u waaraan wij een aanvraag toetsen.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED] Dat kan via [REDACTED] of per e-mail via [REDACTED]@odmh.nl. Vermeld dan het kenmerk 2025-00011136. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Zuidplas,
Namens dezen,

[REDACTED]

Teamleider Vergunningverlening
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

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: " " Document 51
Verzonden: vrijdag 26 september 2025 14:18
Aan: " | Today Real Estate Development" <@todaydevelopment.com>; " | Today Real Estate Development" <@todaydevelopment.com>
Cc: " | AGBvanDIJK" <@agbvandijk.nl>
Onderwerp: Voornemen om de vergunning voor het bouwen van een bedrijfsunit (Industriestraat naast 21 MRK) te weigeren
Bijlage(n): Advies Mobiliteit.docx

Beste , en ,

Zoals reeds tel. bericht aan en het onderwerp van deze email al doet vermoeden, hebben wij vanuit de gemeente Zuidplas (verkeer/parkeren) een negatief advies over uw bouwplan ontvangen. Wij zien dan ook geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan uw plan en zijn voornemens uw aanvraag te weigeren. Leest u hieronder de motivatie en de handreiking die wij u doen.

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het realiseren van een bedrijfsunit (Layers concept). Het plan omvat het realiseren van 24 bedrijfsunit voor een licht industriële functie met totale bruto oppervlakte (bvo) van 1960m². Geconstateerd is dat de bij de aanvraag aangeleverde parkeerbalans uitgaat van de functie bedrijfsverzamelgebouw, terwijl binnen het plan sprake is van lichte industriële functie. In dit geval dient de norm van de categorie arbeidsintensief/bezoekersextensief toegepast te worden. Voor het berekenen van de toekomstige parkeerbehoefte.

Voor de genoemde functie binnen het bouwprogramma kent de gemeente Zuidplas de volgende parkeernormen:

- Fiets parkeernormen: Voor de categorie die van toepassing is geen fiets parkeernorm
- Auto parkeernormen: 2,6/100m² Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief

Uit de paragraaf normatieve parkeerbehoefte blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling van 1960m² bvo bedrijfsunit leidt tot een toenemend auto **parkeerbehoefte van 51 app.**

Ingevolge het gemeentelijke beleid dient deze toename binnen de contouren van de ontwikkeling opgelost te worden. Uit de analyse van de situatietekening blijkt dat er 11 langs- en 31 haakse parkeervakken beoogd zijn binnen het plan. Dit resulteert in een totaal aanbod van 42 app.

Dit aantal is niet voldoende om de toekomstige parkeerbehoefte van 51 te kunnen afwikkelen. **Er is te kort aan 9 app.**

Aanvullend en mits boven genoemde strijdigheid kan worden opgelost:

- Wat betreft de kwaliteit van de parkeerplaatsen in het plan voldoen de haakse parkeervakken aan de maatvoering die beschreven staan in de nota parkeernormen. Voor de langs parkeervakken is er geen breedte maat opgenomen op tekening, waardoor geen definitief oordeel getrokken kan worden. Naar verwachting zullen deze een breedte van 2mtr, wat conform de maatvoering de nota is.
- Mocht er aan de parkeerbehoefte kunnen worden voldaan, dan is de gekozen oplossing met een 2^e uitweg zeker bespreekbaar.

Ter motivatie:

In de bijlage treft u volledigheidshalve het volledig ontvangen advies aan.

Conclusie

De gemeente wil niet meewerken met het beoogde plan omdat de aanvraag niet voldoet aan het parkeerbeleid. En de gemeente ziet ook geen grond om van dit beleid af te wijken.

De aanvraag zou ook een ongewenst precedent creëren.

Gelet op ons voornemen om de door u ingediende aanvraag te weigeren, stellen wij u hierbij in de gelegenheid om de aanvraag in te trekken of de aanvraag aan te passen zodat de geconstateerde strijdigheid wordt weggenomen.

U kunt de aanvraag t/m vrijdag 03 oktober 2025 intrekken. Dit kunt u regelen via het digitale loket waar u ook deze aanvraag heeft ingediend. Wanneer u gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om het bouwplan aan te passen, dan dient u ons hiervan ook uiterlijk 03 oktober as. schriftelijk (per email) op de hoogte te stellen. Wanneer u de aanvraag niet (tijdig) heeft ingetrokken zullen wij u het besluit weigering doen toekomen.

Op de vraag van , of gemeente bereidt is voorafgaande aan het besluit in overleg te treden over het uitgebrachte advies, het onderstaande.

Aangezien u in gesprek wilt gaan over een parkeernorm die niet van toepassing is, is een gesprek hierover niet zinvol. Anders dan waar u vanuit lijkt te gaan, is er namelijk geen sprake van bedrijfsverzamelgebouw als bedoeld in de CROW. Uw bezwaar kunt u

kenbaar maken na verstrekken van het besluit. Mocht u over iets anders dan de functie/parkeernorm in gesprek willen, dan mag u mij hierover berichten en nemen wij uw verzoek opnieuw in overweging.

Hoop u hiermee vooralsnog voldoende te hebben bericht.

Met vriendelijke groet,

 J
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
 J |  J [@odmh.nl](mailto:odmh.nl) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 -17:00, vr 08:30 - 13:00
Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Motivering adviseur Parkeren/Verkeer

Verkeer & Mobiliteit

In het kader van de beoordeling van het bouwplan voor de Industriestraat 21 te Moerkapelle, wordt door de vakdiscipline verkeer getoetst op parkeren en verkeersaspecten. Dit toets is gebaseerd op de vigerende Nota parkeernormen 2019 Gemeente Zuidplas, waarbij de planlocatie is geclassificeerd als zone B. En op de Nota uitwegen Zuidplas 2024 voor de uitweg(en) die opgenomen zijn in het plan.

Ruimtelijke ontwikkeling

Het plan omvat het realiseren van 24 bedrijfsunit voor een licht industriële functie met totale bruto oppervlakte (bvo) van 1960m².

Vigerende parkeernormen fiets en auto

De aanvrager heeft een summiere parkeerbalans aangeleverd. Die uitgaat van de functie bedrijfsverzamelgebouw, terwijl binnen het plan sprake is van lichte industriële functie. In dit geval dient de norm van de categorie arbeidsintensief/bezoekersextensief toegepast te worden. Voor het berekenen van de toekomstige parkeerbehoefte.

Bedrijfsverzamelgebouw is bestemd voor kantoren/bedrijven complex met een gezamenlijke catering ruimte. Hier is geen sprake binnen het plan.

Voor de genoemde functie binnen het bouwprogramma kent de gemeente Zuidplas de volgende parkeernormen:

■ Fiets parkeernormen:

- Voor de categorie die van toepassing is geen fiets parkeernorm

■ Auto parkeernormen:

- 2,6/100m² Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief

De beschreven norm is inclusief het bezoekersaandeel.

Normatieve parkeerbehoefte ruimtelijke onderbouwing

Op basis van de vigerende auto parkeernorm resulteert de parkeerbehoefte voor de totale ontwikkeling in:

■ Fiets: geen

- Auto: 51 autoparkeerplaatsen (app), berekend als 1960m² bvo bedrijfsunit × 1,6 app per 100m² (= (1960/100)×2,6).

Meetellen parkeerplaatsen op eigen terrein of binnen de contouren van de ontwikkeling

Een fietsparkeerplaats betreft een voorziening in of op een fietsparkeervoorziening die aan de kwaliteitseisen voldoet van de Leidraad Fietsparkeren (CROW-publicatie 291, hoofdstuk 6). In bijlage 4 van de Nota parkeernormen 2019 zijn de belangrijkste kwaliteitseisen opgenomen voor toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid.

In deze Nota Parkeernormen 2019 wordt gesproken over een parkeerplaats voor auto's betreft het een ruimte conform de 'NEN 2443:2013 Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages', publicatie Nederland Normalisatie-instituut, d.d. maart 2013 en de CROW-publicatie ASVV 2012 (nieuwe versie ASVV2021) parkeerplaatsen in de openbare ruimte (langs straten e.d.). Een langspareervak heeft een breedte 2,00 (m) bij lengte 6,00 (m). Een gestoken(haaks) pareervak heeft een breedte 2,50 (m) bij lengte 5,00 (m) met een rijbaan van 5,50 á 6,00 (m).

De inrichting van parkeervoorzieningen wordt door de gemeente Zuidplas beoordeeld op bruikbaarheid en veiligheid. De gemeente kan met het oog daarop voorwaarden stellen, zoals bebording, belijning etc. De kosten hiervan zijn voor de aanvrager.

Parkeeroplossing ruimtelijke ontwikkeling

Uit de paragraaf normatieve parkeerbehoefte blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling van 1960m² bvo bedrijfsunit leidt tot een toenemend auto parkeerbehoefte van 51 app. Conform het gemeentelijke beleid dient deze toename binnen de contouren van de ontwikkeling opgelost te worden.

Uit de analyse van de situatietekening blijkt dat er 11 langs- en 31 haakse parkeervakken beoogd zijn binnen het plan. Dit resulteert in een totaal aanbod van 42 app. Dit aantal is niet voldoende om de toekomstige parkeerbehoefte van 51 te kunnen afwikkelen. Er is te kort aan 9 app.

Wat betreft de kwaliteit van de parkeerplaatsen in het plan voldoen de haakse parkeervakken aan de maatvoering die beschreven staan in de nota parkeernormen. Voor de langs parkeervakken is er geen breedte maat opgenomen op tekening, waardoor geen definitief oordeel getrokken kan worden. Naar verwachting zullen deze een breedte van 2mtr, wat conform de maatvoering de nota is.

Ontsluiting & Inrichting

In het kader van de beoordeling van de uitweg voor het betreffende adres, toets de afdeling Verkeer & Mobiliteit verkeerskundige aspecten op basis van de relevante artikelen uit de Nota uitwegen Zuidplas 2024.

Dit advies richt zich op de voorgestelde ontsluiting van het bedrijventerrein, waarbij twee afzonderlijke uitwegen gepland zijn. De noordelijke uitweg is bedoeld voor de bedrijfsunits 1 tot en met 12, terwijl de zuidelijke uitweg de units 13 tot en met 24 zal ontsluiten.

De voorgestelde uitwegen zijn in lijn met het gemeentelijke beleid. Desondanks is de huidige situatietekening onvoldoende gedetailleerd om de verkeersveiligheid en functionaliteit van de inrichting te beoordelen. Er ontbreken specifieke details over de vormgeving en de voorrangssituatie.

Om een definitief oordeel te kunnen vellen, is het essentieel dat de inrichting van de uitwegen technisch wordt uitgewerkt op een schaaltekening.

Daarnaast adviseren wij om de inrichting zo te ontwerpen dat de voorrangsregeling voor alle weggebruikers duidelijk is. Zorg ervoor dat het voor bestuurders die het perceel verlaten, direct visueel duidelijk is dat zij voorrang moeten verlenen aan het verkeer op de openbare weg. Dit bevordert de verkeersveiligheid en voorkomt gevaarlijke situaties op en rondom de ontsluiting.

Conclusie

Na bestudering van het bouwprogramma blijkt dat het plan om 24 bedrijfsunits te realiseren een tekort heeft van 9 autoparkeerplaatsen. Dit is niet conform het gemeentelijk beleid. Hoewel de voorgestelde ontsluiting van het bedrijventerrein met twee uitwegen in lijn is met het beleid, ontbreken er details over de vormgeving en de voorrangssituatie. Om een positief advies te kunnen geven, is het noodzakelijk dat de parkeerbehoefte volledig wordt opgelost en de inrichting van de uitwegen technisch wordt uitgewerkt.

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