Document 28

Van: [redacted]
Verzonden: 10-11-2025 09:16
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: 201007 def concept Anterieure overeenkomst Jaren 50.pdf

A20.001185 /
Gemeente Zuidplas

Mozaïek Wonen

A20.001185

Koop- en Realisatieovereenkomst tevens Anterieure overeenkomst tot herstructurering Jaren 50 wijk te Moordrecht

tussen:

gemeente Zuidplas

en

Stichting Mozaïek Wonen

Initiatiefnemer: Mozaïek Wonen
Datum ondertekening: 7 oktober 2021
Kenmerk gemeente Zuidplas: A20.001185

Artikel 15. Duur en tussentijdse ontbinding

1. De overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door Mozaïek Wonen en de gemeente en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst hebben voldaan.
2. De overeenkomst kan door de gemeente schriftelijk worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de overeenkomst, indien Mozaïek Wonen haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. In dat geval is de gemeente geen schadevergoeding verschuldigd aan Mozaïek Wonen.
3. De in het vorige lid bedoelde ontbinding is een feit, nadat de bedoelde verklaring de wederpartij zal hebben bereikt.
4. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden, waarop elke partij een beroep kan doen, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de ander ofwel wat partijen gezamenlijk vaststellen:
   a) dat het bestemmingsplan/ de omgevingsvergunning als bedoeld in deze anterieure overeenkomst door de gemeente niet in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit, dat daardoor geen wijziging van het geldende bestemmingsplan wordt of kan worden verleend of verkregen dan wel niet onherroepelijk kan worden/wordt;
   b) dat zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming/uitkomst ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
5. In geval zich een situatie voordoet waarin sprake is van een mogelijke ontbinding als vermeld in lid 4 van dit artikel, verplichten partijen zich ter zake allereerst gezamenlijk te beraden over de mogelijkheid de overeenkomst zodanig aan te passen dat een ontbinding kan worden vermeden. In geval van ontbinding van de overeenkomst blijven de kosten ex artikel 9 lid 7 verschuldigd door Mozaïek Wonen.
6. In het geval een partij tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst - en na schriftelijke ingebrekestelling door de andere partij met een redelijke termijn om haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen en ook na verloop van deze termijn in gebreke blijft - heeft de andere partij de bevoegdheid deze overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden door middel van een aangetekende brief, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis een ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
   Het hiervoor bepaalde laat geheel onverlet het recht van de andere partij om van de toerekenbare niet-nakomende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst

Artikel 11. Projectorganisatie, besluitvorming

1. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van deze overeenkomst. Ten behoeve van deze overeenkomst zal een projectteam worden gevormd, waarin partijen op medewerkersniveau zijn vertegenwoordigd. Indien binnen het projectteam geen overeenstemming kan worden bereikt, zullen partijen op bestuurlijk niveau met elkaar overleggen.
2. Omtrent de uitgifte van persberichten, publicaties en dergelijke zullen partijen elkaar informeren.

Artikel 12. Overdracht contractpositie

Het is Mozaïek Wonen niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Mozaïek Wonen jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 13. Publicatie sluiten overeenkomst

Mozaïek Wonen is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het plangebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente.

Artikel 14. Kettingbeding

1. Mozaïek Wonen dient de artikelen 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 3, 4, 7.1 7.3, 7.6, 9, 12 en 14 van deze overeenkomst bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de percelen grond behorende tot het plangebied of bij vestiging van een beperkt zakelijk recht daarop, op te leggen aan elke rechtsopvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt zakelijk recht, tenzij de gemeente schriftelijk toestemming heeft verleend van deze verplichtingen af te wijken.
2. Voor zover één van voornoemde bepalingen niet als kettingbeding kan worden opgenomen dient deze als kwalitatieve verplichting te worden opgenomen.

paraaf Mozaïek Wonen:

Omgevingsdienst Midden-Holland ten behoeve van het plan aan de gemeente in rekening worden gebracht door Mozaïek Wonen verschuldigd blijven aan de gemeente.

8. De gemeente is verantwoordelijk voor de behandeling van en het beslissen over eventuele verzoeken om planschadevergoedingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Mozaïek Wonen zal zich in beginsel en in samenspraak met de gemeente inspannen om eventuele bezwaren van derden weg te nemen, indien daartoe in redelijkheid mogelijkheden zijn en zulks aanvaardbaar is voor beide partijen.
9. Mozaïek Wonen verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade als bedoeld in de Wro die door de gemeente is uitgekeerd en die voortvloeit uit het bestemmingsplan zoals dit naar aanleiding van de overeenkomst wordt vastgesteld door de gemeente. Mozaïek Wonen verbindt zich tevens om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de kosten van de schadebeoordelingscommissie.
10. De gemeente zal Mozaïek Wonen schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 juncto artikel 6.4a lid 1 Wro. De gemeente zal Mozaïek Wonen bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Wro, het Bro, alsmede de Verordening fysieke leefomgeving Zuidplas 2021.
11. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na ieder apart besluit tot vaststelling van een bedrag van planschade c.q. na een (onherroepelijke) uitspraak van de rechter terzake, het bedrag schriftelijk aan Mozaïek Wonen meedelen.
12. Indien terzake van verzoeken om planschadevergoeding in beroep of hoger beroep door de gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, dan zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van Mozaïek Wonen. Mozaïek Wonen kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
13. De kosten die een partij maakt ter uitvoering van de overeenkomst, ook die van door haar ingehuurde expertise, blijven voor rekening van die partij zelf, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.

Artikel 10. Planning

Voor de in deze overeenkomst betrokken ontwikkeling zal de planning worden aangehouden die is beschreven in **bijlage 2**. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkoming en goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.

[redacted]

[redacted]

van het gemiddeld jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

2. Deze exploitatiebijdrage wordt door Mozaïek Wonen op de volgende wijze gefaseerd betaald:
   a) een betaling van [redacted] van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage binnen twee weken na ondertekening van deze overeenkomst;
   b) een betaling van [redacted] van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na de datum waarop het bestemmingsplan wordt vastgesteld en de factuur van de gemeente in goede orde door Mozaïek Wonen is ontvangen;
   c) een betaling van [redacted] van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na de datum waarop de omgevingsvergunning is verleend voor fase 2 en de factuur van de gemeente in goede orde door Mozaïek Wonen is ontvangen;
   d) een betaling van [redacted] van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na de datum waarop de omgevingsvergunning is verleend voor fase 3 en de factuur van de gemeente in goede orde door Mozaïek Wonen is ontvangen;
   e) een betaling van [redacted] van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na de datum waarop de omgevingsvergunning is verleend voor fase 4 en de factuur van de Gemeente in goede orde door Mozaïek Wonen is ontvangen;
   f) een betaling van [redacted] (afkoop beheerskosten van de parkeerkoffers) van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na de datum van eindoplevering van de parkeerkoffers.
3. Betalingen dienen te worden gestort op BNG-rekening met nummer NL94BNGH0285144227 van de gemeente Zuidplas, onder vermelding van "exploitatiebijdrage plangebied Jaren 50 wijk".
4. De gemeente reikt Mozaïek Wonen per fase een factuur uit voor de verschuldigde bijdrage. Indien Mozaïek Wonen een factuur niet binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de factuur betaalt, is Mozaïek Wonen, ná een schriftelijke ingebrekestelling om de factuur alsnog binnen een termijn van 7 kalenderdagen te voldoen, aan de gemeente de wettelijke (handels)rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.
5. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over (onderdelen van) deze exploitatiebijdrage omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de gemeente door Mozaïek Wonen aan de gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de gemeente dit bedrag aan de Belastingdienst schuldig wordt.
6. Alle overige kosten die voortvloeien uit het initiatief, waaronder de kosten verbonden aan het opstellen van het bestemmingsplan, leges, de aanvraag van de omgevingsvergunning en [redacted] komen geheel voor rekening van Mozaïek Wonen.
   [redacted] bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt, zullen de kosten gerelateerd aan het in [redacted] brengen van het bestemmingsplan, groo[redacted], en eventuele kosten die door

[redacted]e:

[redacted]zaïek Wonen:

lasten die voor de datum van levering reeds verschuldigd waren door de gemeente dan wel Mozaïek Wonen.

10. De gemeente verkoopt en levert haar gronden aan Mozaïek Wonen onder toepassing van de Algemene Voorwaarden 2013 van de gemeente Zuidplas voor de verkoop van gronden en/of opstallen (hierna: "AV 2013"), die als **bijlage 10** aan deze overeenkomst zijn gehecht. De artikelen 3, 5.4, 6.2, 6.7, 8, 11.4, 11.5, 22 en hoofdstuk 3 van de AV 2013 zijn echter niet van toepassing op de grondverkoop.
11. Op de verkoop en levering van de gronden door Mozaïek Wonen aan de gemeente zijn de navolgende voorwaarden uit de AV 2013 van de gemeente van toepassing, waarbij voor "gemeente" gelezen moet worden "Mozaïek Wonen" of "verkoper" en voor "koper" gelezen moet worden "gemeente": artikel 9, 10, 13, 14 en 28 met uitzondering van lid 3 en lid 5.
12. In afwijking van artikel 14.1 van de AV 2013 zullen de gronden over en weer worden geleverd in de staat waarin deze zich bij juridische levering bevinden.
13. Partijen geven de notaris opdracht om geruime tijd voorafgaand aan een juridische levering per fase te onderzoeken welke bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten (waaronder opstalrechten), kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen op de over en weer te leveren percelen rusten, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van eigendomsoverdracht en/of andere relevante aktes, tenzij dit bij partijen gezamenlijk dan voldoende bekend is uit eigen archivering. Partijen aanvaarden de hiervoor bedoelde lasten, rechten, verplichtingen en beperkingen bij de juridische levering, tenzij dit een onredelijke beperking c.q. ongewenste belemmering voor de uitvoering van dat (onder-)deel van het project zou betekenen. In dat geval treden partijen in overleg over een oplossing, waarbij mede in overweging wordt genomen of het mogelijk is de bedoelde lasten, rechten, verplichtingen en beperkingen te (laten) aanpassen, c.q. vervallen. Waar nodig treden partijen daarover in overleg met derden om medewerking te verkrijgen.
14. De leveringsakten zullen worden opgesteld met inachtneming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald. De akten zullen overigens al die bedingen met betrekking tot levering bevatten die in notariële leveringsakten van vergelijkbare gronden ten kantore van genoemde notaris gebruikelijk zijn.

Artikel 9. Financiële bepalingen en planschade

1. Mozaïek Wonen is aan de gemeente ten titel van exploitatiebijdrage een bedrag verschuldigd van [redacted] G waarvan reeds is voldaan [redacted] G, prijspeil 1 januari 2021. Voor de opbouw van dit bedrag wordt verwezen naar **bijlage 11**. Over dit bedrag is geen (omzet)belasting verschuldigd. De bijdrage wordt, tot de datum van betaling van de bijdrage, jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast op basis van de wijziging

[redacted] J

paraaf Mozaïek Wonen: [redacted] J

opstallen zullen geen onderdeel zijn van de te sluiten koopovereenkomsten. Partijen kunnen daarvan in onderling overleg afwijken en kiezen voor een levering van de gronden met aanwezige opstallen in bestaande toestand met overdrachtsbelasting/"as is", indien dit fiscaal voor beide partijen optimaal kan worden uitgevoerd.

6. Zoals is omschreven in artikel 8.5, nemen partijen aan dat de leveringen van de gronden zijn belast met btw omdat btw-bouwgrond wordt geleverd. Uitgangspunt is dat partijen elkaar bij de leveringen van de bouwgronden per levering btw in rekening brengen.
   Partijen stellen vast dat het wenselijk is om van de voor Mozaïek Wonen bevoegde inspecteur van de Belastingdienst de bevestiging te ontvangen dat de levering van de gronden door Mozaïek Wonen aan de gemeente voor de openbare ruimte zoals omschreven in artikel 8.2 in de gegeven omstandigheden is belast met btw. Mozaïek Wonen zal daarom aan haar inspecteur van de Belastingdienst verzoeken om dit te bevestigen. Uitgangspunt bij deze afstemming is dat de gemeente na levering van de gronden een compleet pakket openbare voorzieningen aan zal leggen inclusief straatkolken, verlichting, straatwerk en dergelijke.
   Mocht de Belastingdienst het standpunt innemen dat geen fiscale waarde aan de gronden mag worden toegerekend die Mozaïek Wonen aan de gemeente levert (en dus is vrijgesteld van btw), dan zal Mozaïek Wonen dit standpunt volgen en bij de leveringen geen btw in rekening brengen aan de gemeente. Mozaïek Wonen is ermee bekend dat zij in dat geval geen recht heeft op aftrek van voorbelasting op de aan de betreffende gronden toerekenbare kosten voor met name amovering en het bouwrijp maken en zal deze kosten, indien van toepassing, als eigen kosten dragen.
7. Partijen zullen gezamenlijk de datum/data en de nadere voorwaarden van de juridische leveringen per fase bepalen en per fase opnemen in een allonge op deze overeenkomst. Onder- of overmaat van grond wordt niet verrekend. De feitelijke levering vindt gelijktijdig plaats met de juridische levering en desgewenst vindt voorafgaand aan de levering inspectie plaats door partijen. De koopsom wordt voorafgaand aan de juridische levering voldaan op de derdengeldenrekening van de notaris. Circa 4 weken voor de overdracht overleggen partijen met elkaar en met de notaris over de facturering en de concept leveringsakten.
8. De voor de overdracht vereiste akten van levering zullen worden verleden ten overstaan van een notaris van het kantoor Ploum te Rotterdam.
9. De kosten en eventuele rechten en belastingen, die rechtstreeks voortvloeien uit de koop/verkoop en levering van de benodigde gronden en uit de kadastrale inmeting, zoals onder andere de notariële kosten, eventuele aanvullings- en wijzigingsakten, de omzetbelasting over de notariële kosten, de verificatiekosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de verkrijgende partij. De kosten van externe adviseurs worden gedragen door de partij die deze adviseurs heeft ingeschakeld. Er vindt geen verrekening plaats van zakelijke

Artikel 8. Grondtransacties

1. De gemeente verkoopt hierbij aan Mozaïek Wonen, die hierbij van de gemeente koopt, de percelen grond die bestemd zijn voor woningbouw, groot circa 1.302 m², zoals nader aangegeven op de als **bijlage 7** bijgevoegde verkavelingstekening. De koopsom bedraagt [redacted] exclusief btw, prijspeil 1 januari 2021 en is gebaseerd op bijgevoegd financieel overzicht (**bijlage 8**). De koopsom wordt, tot de datum van betaling van de koopsom, jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast op basis van de wijziging van het gemiddeld jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De koopsom wordt gefaseerd per deellevering van de gronden in rekening gebracht bij Mozaïek Wonen conform **bijlage 8**.
   De eventuele saneringskosten van deze gronden, zodat ze geschikt zijn voor de beoogde bestemming van woningbouw, zijn voor rekening van de gemeente.
2. Mozaïek Wonen verkoopt hierbij aan de gemeente, die hierbij van Mozaïek Wonen koopt, de percelen grond die bestemd zijn voor de openbare ruimte, groot circa 7.337 m², zoals nader aangegeven op de als **bijlage 7** bijgevoegde verkavelingstekening. De koopsom bedraagt [redacted] exclusief btw, prijspeil 1 januari 2021 en is gebaseerd op bijgevoegd financieel overzicht (**bijlage 8**). De koopsom wordt gefaseerd per deellevering van de gronden in rekening gebracht bij de gemeente conform **bijlage 8**.
   De eventuele saneringskosten van deze gronden, zodat ze geschikt zijn voor de beoogde bestemming van Openbare ruimte, zijn voor rekening van Mozaïek Wonen.
3. Met betrekking tot de eventuele verontreiniging in de percelen grond is een "verkennend bodemonderzoek 50-jaren gebied Moordrecht" uitgevoerd door BK Ingenieurs B.V.. Het rapport van BK Ingenieurs van 27 oktober 2016 is bijgevoegd als **bijlage 9**.
   De leverende partij draagt zorg voor het geschikt zijn van de gronden voor het beoogde gebruik zoals beschreven in lid 1 en 2 en het herziene bestemmingssplan. Indien er na de levering een verontreiniging wordt aangetroffen, treden partijen in overleg om een oplossing te zoeken voor deze verontreiniging en maken partijen nadere afspraken over de kosten die daarmee gemoeid zijn. Het uitgangspunt is dat de eigenaar van de gronden waarin de verontreiniging wordt aangetroffen deze kosten draagt.
4. Partijen dragen de gronden gesloopt en ontdaan van opstallen en bestratingen dan wel groen aan elkaar over (op basis van een proces-verbaal van oplevering). Het maaiveldpeil wordt als [redacted]g van die sloopwerkzaamheden bepaald. Er zal door partijen geen grond aangevoerd [redacted]n voorafgaand aan de levering van die gronden.
   [redacted]tgangspunt is een btw-levering van de gronden. De verkopende partij dient de bestaande [redacted]uwing te amoveren, de Bouwrijp werkzaamheden te verrichten en er zorg voor te dragen [redacted] op het moment van levering sprake is van een bouwterrein in fiscale zin. Aanwezige

4. De gemeente zal zich inspannen om te bereiken dat Mozaïek Wonen het bouwplan kan realiseren door het bestemmingsplan in procedure te brengen. De gemeente zal de benodigde procedures voortvarend in gang zetten en volgen. De gemeente is ten opzichte van Mozaïek Wonen niet aansprakelijk voor de uitkomst van enige procedure of toekomstige publiekrechtelijke handeling die de realisatie van het voorgestelde bouwplan onmogelijk maakt of vertraagt.
5. De gemeente draagt zorg voor het in behandeling nemen van en behandelen van alle door Mozaïek Wonen ingediende volledige en ontvankelijke aanvragen voor (omgevings)vergunningen, ontheffingen en dergelijke benodigd voor de realisatie van het bouwplan.
6. Mozaïek Wonen zal tijdig, doch uiterlijk binnen 8 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan volledige en ontvankelijke aanvragen doen van de benodigde omgevingsvergunningen en alle andere (door haar) benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke welke in het kader van de realisatie van het bouwplan voor de eerste fase van het project noodzakelijk zijn. De aanvragen dienen gebaseerd te zijn op het DO voor het bouwplan en dienen voorts te voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke voorschriften en eisen. Voor de overige fases van het project maken partijen nadere afspraken.
7. Ten aanzien van het in dit artikel bepaalde geldt het voorbehoud dat de gemeente haar bevoegdheid behoudt om bij nadere overweging, als gevolg van indiening van zienswijzen of bezwaren, daaruit voortvloeiende noodzakelijke wijzigingen aan te brengen in de door Mozaïek Wonen gevraagde planologische maatregel of alsnog deze maatregel te weigeren, zonder dat Mozaïek Wonen recht heeft op enige vergoeding.
8. Ingeval door bezwaar- en/of beroepschriften c.q. andere rechtsmaatregelen van derden de hiervoor bedoelde procedures vertraging ondervinden, dan wel geen doorgang vinden, dan wel dat tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onherroepelijk zijn dan wel niet worden verleend, dan wel indien als gevolg van andere publiekrechtelijke belemmeringen ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst niet meer mogelijk is, dan zal de gemeente Mozaïek Wonen daarvan in kennis stellen en zullen zij met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade, en zullen zij met elkaar overleggen over mogelijke planaanpassingen en aanpassing van de planning. Het niet of niet tijdig verlenen van – respectievelijk het niet tijdig onherroepelijk zijn van – de vereiste vergunningen, dan wel het zich voordoen van een andere publiekrechtelijke belemmering, geeft geen van partijen het recht om de andere partij aan te [redacted] vergoeding van enigerlei schade, kosten of rente.

[redacted]

[redacted]

- partijen zullen elkaar minimaal 2 maanden voor de uitvoering van de werkzaamheden met betrekking tot aanleg van de openbare ruimte informeren over de gewenste uitvoeringsdatum;
- Mozaïek Wonen zal in verband met de langere doorlooptijd van de voorbelasting van de grond de gemeente minimaal 6 maanden voorafgaand informeren wanneer zij deze voorbelastingwerkzaamheden kan uitvoeren.

Artikel 6. Parkeren

De gemeente zal de benodigde parkeerplaatsen/parkeerkoffers, zoals aangegeven op de als **bijlage 6** bijgevoegde tekening, in het plangebied (gefaseerd) aanleggen, conform de planning (**bijlage 2**). Mozaïek Wonen is voor de aan te leggen parkeerkoffers een bijdrage verschuldigd aan de gemeente. Deze bijdrage is opgenomen in de exploitatiebijdrage zoals vermeld in artikel 9 van deze overeenkomst.

Artikel 7. Planologische procedures en vergunningen

1. Mozaïek Wonen zal in overleg met de gemeente het herziene bestemmingsplan opstellen.
2. Partijen zullen zich inspannen om te komen tot een (ontwerp) herzien bestemmingsplan dat de ontwikkeling en realisatie van het project mogelijk maakt. De gemeente behoudt hierin echter haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.
3. De ter zake het (ontwerp) bestemmingsplan uit te voeren noodzakelijke onderzoeken worden door en voor rekening van Mozaïek Wonen opgedragen (of zijn reeds opgedragen) aan (een) derde(n), zoals, indien en voor zover van toepassing en noodzakelijk, onderzoeken ten aanzien van onder andere:
    - water
    - archeologie
    - explosieven
    - bodem
    - flora & fauna
    - geluid
    - luchtkwaliteit
    - externe veiligheid
    - alle overige onderzoeken waartoe partijen gezamenlijk hebben besloten en die nodig zijn om te komen tot een (ontwerp)bestemmingsplan.

    Indien uit deze onderzoeken volgt dat (extra) maatregelen en/of voorzieningen dienen te worden getroffen, dan wel anderszins sprake is van (extra) kosten om het bouwplan te kunnen [redacted], treden partijen in overleg met het doel door het aanbrengen van wijzigingen of door [redacted]lossingen te komen tot realisatie van het bouwplan.

[redacted]nte:

paraaf Mozaïek Wonen:

2. In het kader van de planontwikkeling zal Mozaïek Wonen op grond van de in artikel 3.1 genoemde stukken en binnen de in de planning aangegeven termijn zorgdragen voor de vervaardiging van een DO van het bouwplan.
3. Mozaïek Wonen draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het bouwplan op de riolering en de overige nutsvoorzieningen, één en ander in overleg met en na goedkeuring van de gemeente en met name de ambtenaren die het bouwtoezicht houden.
4. Mozaïek Wonen draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het bouwplan op de openbare ruimte, één en ander in overleg met en na goedkeuring van de gemeente en met name van de ambtenaren die het bouwtoezicht houden.
5. Mozaïek Wonen is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade die zij dan wel voor haar werkzame personen of bedrijven gedurende de realisatie van het bouwplan toebrengen aan gemeentelijke eigendommen en eigendommen van derden.
6. Mozaïek Wonen is gehouden om de aan het bouwterrein grenzende percelen gedurende het realiseren van de bebouwing vrij te houden van bouwmaterialen, verpakkingen, afval en resten van bouwmateriaal.
7. Mozaïek Wonen verplicht zich het plangebied uiterlijk twee maanden na het voltooien van de in artikel 4 omschreven bebouwing te ontdoen van bouwmaterialen, verpakkingen, afval en resten van bouwmateriaal en overtollige grond.
8. Van de omgeving van het plangebied zullen partijen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, opnamerapporten (doen) opstellen in verband met mogelijk optredende schade aan het openbaar gebied. Na realisatie van het bouwplan wordt door partijen een proces-verbaal van oplevering opgesteld. Hierin worden eventuele gebreken opgenomen en wordt een herstelperiode aangegeven. Mozaïek Wonen zal naar aanleiding van voornoemd proces-verbaal van oplevering binnen één maand na aanschrijving door de gemeente, doch uiterlijk één maand na het gereedkomen van de in artikel 4 lid 1 omschreven bebouwing, voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het herstel van het openbaar gebied verband houdende met het bouwplan.

Artikel 5. Woonrijp maken

1. Het woonrijp maken van het plangebied geschiedt (gefaseerd) door de gemeente en voor rekening van de gemeente, conform de planning (**bijlage 2**).
2. De inrichting van de openbare ruimte zal worden uitgevoerd in overeenstemming met:
   [redacted]e gemeente, met inachtneming van de nota van uitgangspunten en het [redacted]uwkundig plan, nader op te stellen en door de gemeente na overleg met Mozaïek [redacted]st te stellen inrichtingsplan;
   [redacted]gemeente geldende kwaliteitsniveau zoals vermeld in de leidraad Duurzame Openbare Ruimte (DIOR, zie www.duurzaamzuidplas.hior.nl) van de gemeente;

[redacted]ozaïek Wonen:

7. De gemeente zal de benodigde parkeerplaatsen/ parkeerkoffers in de openbare ruimte aanleggen. Hiervoor ontvangt de gemeente een bijdrage van Mozaïek Wonen zoals in artikel 9 beschreven.
8. De gemeente draagt zorg voor het woonrijp maken van het plangebied en voert onder andere alle infrawerken en bestratingswerken en dergelijke voor haar rekening en risico uit.
9. Partijen zullen de gronden zo fiscaal gunstig mogelijk aan elkaar leveren.
10. Per fase wordt steeds een definitief sloopbesluit en een peildatum sloop vastgesteld door Mozaïek Wonen. Partijen zullen met elkaar een planning afspreken en daarin per fase ijkpunten aangeven waarop zij grondpercelen aan elkaar wensen over te dragen in het kader van het project.

Artikel 3. Uitgangspunten planontwikkeling

1. Naast het bepaalde in de overeenkomst dient Mozaïek Wonen voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het bouwplan onder meer de volgende documenten in acht te nemen:
   a. De Nota van Uitgangspunten van 12 december 2020 inclusief fasering, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2020 (**bijlage 3**);
   b. Het nog op en vast te stellen herziene bestemmingsplan, inclusief benodigde onderzoeken/rapportages;
   c. Het nog op en vast te stellen beeldkwaliteitsplan;
   d. Het stedenbouwkundig model van BDP.Khandekar d.d. 19 januari 2021 dat door partijen uitgewerkt wordt in een definitief stedenbouwkundig plan (**bijlage 4**);
   e. De Welstandsnota Zuidplas van 13 mei 2015;
   f. De leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR, zie www.duurzaamzuidplas.hior.nl) van de gemeente;
   g. De Mobiliteitsvisie Zuidplas van 12 mei 2015 en de afwijkingen daarop die in de Nota van Uitgangspunten (het verkeers- en parkeerplan) daarover zijn omschreven;
   h. De planning (**bijlage 2**).
2. Partijen zullen in verband met de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie in relatie tot de uitvoering van het project gezamenlijk een plan op (laten) stellen conform de BLVC-eisen van de gemeente (**bijlage 5**).

Artikel 4. Bouwplan en bijzondere verplichtingen van Mozaïek Wonen

1. Mozaïek Wonen zal voor haar rekening en risico, overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst, de van toepassing zijnde wetgeving, de fasering als vermeld in de nota van uitgangspunten, de planning en de - te verlenen - omgevingsvergunning, het bouwplan [redacted] en realiseren.

d) groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
e) openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
f) straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
g) uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst en verantwoordelijkheden van partijen op hoofdlijnen

1. Het doel van de overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de verdere planontwikkeling en realisatie van het project in het plangebied dienen plaats te vinden, alsmede het vastleggen van afspraken met betrekking tot de daartoe benodigde grondoverdrachten. Tevens maken partijen afspraken over het kostenverhaal en over het verhaal van planschadekosten met betrekking tot en ten gevolge van het herziene bestemmingsplan zoals door Mozaïek Wonen wordt opgesteld. Deze overeenkomst wordt derhalve tevens aangemerkt als een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dientengevolge zal de gemeente in het kader van het bouwplan geen verder kostenverhaal bij Mozaïek Wonen plegen (behalve wettelijke leges en precario).
2. De gemeente verkoopt en levert waar nodig bouwgrond aan Mozaïek Wonen ten behoeve van het bouwplan. Mozaïek Wonen draagt verantwoordelijkheid voor het voor eigen rekening en risico realiseren van het bouwplan als onderdeel van in het project. Op Mozaïek Wonen rust voor wat betreft het vastgoed uitdrukkelijk geen bouwplicht.
3. Mozaïek Wonen draagt voor eigen rekening en risico zorg voor alle voor het bouwplan vereiste vergunningen, ontheffingen en uitvoeringscontracten.
4. De gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor alle voor het woonrijp maken benodigde vergunningen, ontheffingen en uitvoeringscontracten voor het project.
5. Mozaïek Wonen draagt er zorg voor het ontwerp bestemmingsplan tot stand te brengen. De gemeente draagt er zorg voor dit ontwerp bestemmingsplan in procedure (ter visielegging ontwerp bestemmingsplan) te brengen overeenkomstig de in **bijlage 2** opgenomen planning. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om het bouwplan planologisch mogelijk te maken door de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomstig de in de planning opgenomen termijnen te laten verlopen.
6. Mozaïek Wonen verkoopt en levert waar nodig gronden bestemd voor openbare ruimte aan de [redacted] onderdeel van het project. De gemeente zal de openbare ruimte in het [redacted]anleggen conform het nog nader uit te werken inrichtingsplan.

Openbare ruimte:
Alle gronden gelegen binnen het plangebied die na herinrichting naar aard en inrichting haar bestemd voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, zoals schetsmatig is aangegeven op de situatietekening welke als **bijlage 1** is bijgevoegd.

Project:
Alle werkzaamheden ten behoeve van ontwerp en realisatie van het bouwplan tot realisatie van vastgoed en de realisatie van de openbare (voor publiek toegankelijke) ruimte in het gehele plangebied;

Overeenkomst:
Deze koop- en realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst;

Plangebied:
Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit eigendommen van Mozaïek Wonen. De eigendommen zijn kadastraal bekend als gemeente Moordrecht, sectie C, nummers 6063 (ged.), 3603, 3536, 2792, 3131, 2921, 2799, 2370, 2798, 2924, 2794, 5963, 2793, 2584, 2583, 2581. De aanduiding van het plangebied en de eigendomssituatie is als **bijlage 1** bij deze overeenkomst gevoegd. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het appartementencomplex 'de Smidse', aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan een watergang met aan de overzijde onder andere een park en kinderdagverblijf;

Planning:
Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van de exploitatie, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en het vast te stellen bestemmingsplan (**bijlage 2**);

Woonrijp maken:
Onder het woonrijp maken wordt onder meer verstaan het aanleggen van voorzieningen, zoals de:

a) nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
b) riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
c) wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken (aanvullingen en voorbelastingen, indien noodzakelijk);

Bouwrijp maken:

De te verrichten werkzaamheden in het plangebied, die nodig en dienstig zijn, waardoor de bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels in zodanige mate en op zodanige wijze zijn verwijderd dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hiertoe worden onder meer de volgende werkzaamheden verricht:

a) het egaliseren van het terrein, voor zover nodig;
b) het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
c) het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
d) het saneren van de verontreinigde bodem, afgestemd op de bodemfunctie;
e) het eventueel treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
f) het afvoeren van grondwater, voor zover nodig.

Grondverbetering en voorbelasting zijn uitdrukkelijk geen onderdeel van het bouwrijp maken. De hiervoor genoemde werkzaamheden worden uitgevoerd zodanig dat de grond kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 onder a en lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1986.

Definitief ontwerp (DO):

De werkzaamheden voor de fase definitief ontwerp omvatten het vastleggen van het bouwproject voor wat betreft de verschijningsvorm, de in- en externe structuur, constructieve opbouw en de financiële aspecten en het verkrijgen van een beeld per element voor wat betreft opbouw, materiaal en afmetingen en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte, met als resultaat:

a) de ruimtelijke en architectonische bepaling van het bouwproject;
b) de bouwkundige integratie van de constructies en W-/E-installaties;
c) de materialisering en dimensionering van het bouwkundig werk en principe-detaillering voor zover nodig voor de architectonische bepaling;
d) een raming van de bouwkosten in basis-elementen.

Inrichtingsplan:

Het door de gemeente uit te werken inrichtingsplan dat de inrichting van het plangebied en de aansluiting van het plangebied op de omliggende percelen en/of openbare ruimte kort beschrijft inclusief de van toepassing zijnde gemeentelijke civieltechnische eisen, dat dient te voldoen aan de leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente (DIOR, zie www.duurzaamzuidplas.hior.nl) en de in het beeldkwaliteitsplan aangegeven kwaliteiten (groenplan / verkeersplan etcetera).

Mozaïek Wonen. Partijen zijn zich ervan bewust dat de snelheid van de herontwikkeling van de Jaren 50 wijk mede afhankelijk is van de herontwikkeling op de VVM locatie;

O. Partijen leggen hun afspraken met betrekking tot het project vast in onderhavige koop- en realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst tot kostenverhaal in de zin van artikel 6:24 Wro.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT

De gemeente en Mozaïek Wonen komen een koop- en realisatieovereenkomst overeen volgens de navolgende bepalingen. De gemeente verleent tevens aan Mozaïek Wonen medewerking aan het voor haar rekening en risico in bouwexploitatie brengen van het plangebied, zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen, welke medewerking Mozaïek Wonen onder de navolgende bepalingen aanvaardt:

Artikel 1. Definities en begrippen

In de overeenkomst wordt hierna verstaan onder:

Vigerend bestemmingsplan:

Voor de herstructurering zijn 2 bestemmingsplannen relevant, namelijk:

a) Bestemmingsplan 'Dorpskern Moordrecht' (Sluislaan en Schielandstraat even nummers). Dit bestemmingsplan is op 7 juli 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas. Hier geldt een Beheersverordening Moordrecht waar Moordrecht West onderdeel vanuit maakt. Op 6 maart 2018 is deze Beheersverordening door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas vastgesteld. De actualisatieplicht van 10 jaar is inmiddels komen te vervallen.
b) Bestemmingsplan 'Moordrecht West' (Schielandstraat oneven nummers, Graaf Willemstraat, Drost IJsermansingel, Oost Waalstraat, Koningin Julianastraat). Dit bestemmingsplan is op 16 januari 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente.

Herziene bestemmingsplan:

Het door Mozaïek Wonen op te stellen bestemmingsplan ten behoeve van haar initiatief, met daarin opgenomen een toelichting, regels en een verbeelding.

Bouwplan:

Het door Mozaïek Wonen binnen het plangebied te ontwikkelen en realiseren vastgoed bestaande uit de sloop van 175 sociale huurwoningen en de nieuwbouw van 184 sociale huurwoningen.

F. De gemeente is onder voorwaarden bereid om de door Mozaïek Wonen voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken door het opnemen van de voor het bouwplan vereiste bestemming in een daartoe op te stellen en in procedure te brengen bestemmingsplan;

G. Het door Mozaïek Wonen voorgenomen bouwplan is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

H. De gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

I. De gemeente zal in het plangebied de openbare ruimte aanleggen en heeft daarvoor gronden nodig van Mozaïek Wonen. Mozaïek Wonen heeft op haar beurt gronden nodig van de gemeente voor de realisatie van haar bouwplan.
Partijen maken in deze overeenkomst afspraken over koop en verkoop van gronden binnen het plangebied, zodat de gronden bestemd voor woningbouw eigendom zijn of worden van Mozaïek Wonen en de gronden bestemd voor openbare ruimte eigendom zijn of worden van de gemeente. Deze aan- en verkoop transacties vinden plaats onder de voor beide partijen fiscaal meest gunstige voorwaarden.

J. Bij de realisatie van het bouwplan wordt uitgegaan van 4 fases in de periode 2020 - 2028. Per fase wordt steeds een definitief sloopbesluit en een peildatum sloop vastgesteld door Mozaïek Wonen;

K. Voor het bouwplan is op 9 juli 2020 een Sociaal Statuut vastgesteld door Mozaïek Wonen, na overleg met de gemeente, de huurdersorganisatie Huurdersbelang Moordrecht (HBM) en de bewonerscommissie Jaren 50 wijk;

L. In dit Sociaal Statuut van 9 juli 2020 is bepaald dat het van toepassing is op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van Mozaïek Wonen die onderwerp zijn van een sloopbesluit in de Jaren 50 wijk in Moordrecht. Het bevat onder andere bepalingen over de procedure en communicatie bij sloop en herhuisvesting, financiële regelingen en overige tegemoetkomingen voor huurders en een bepaling over toepassing van urgentie met volkshuisvestelijke indicatie bij woningtoewijzing op grond van de Huisvestingsverordening;

M. De voortgang van het bouwplan is - en blijft - mede afhankelijk van het kunnen verhuizen van de huidige huurders. In het Sociaal Statuut is voorzien in mogelijkheden tot tijdelijke huisvesting. Gedurende het traject van verhuizingen en herhuisvesten van huurders zal Mozaïek Wonen trachten de woningen bewoond te houden en te verhuren op basis van wettelijke tijdelijke verhuurmogelijkheden, zodat het sociale klimaat in de wijk zo lang mogelijk gehandhaafd zal blijven;

N. Behalve de Jaren 50 wijk wordt in Moordrecht de Voetbalvereniging Moordrecht (VVM)-locatie h[redacted] Het voornemen is hierin 36 woningen af te nemen c.q. te realiseren door

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Zuidplas**, gevestigd en kantoorhoudend te 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel aan het Raadhuisplein 1, hierbij ingevolge artikel 171 lid 2 van de gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Hordijk, wethouder Ruimtelijke Ordening, handelend ter uitvoering van het daartoe strekkende besluit van het college van burgemeester en wethouders van 7 september 2021 met kenmerk B21.000405, hierna te noemen: "(de) gemeente";

en

2. **Stichting Mozaïek Wonen**, statutair gevestigd aan de Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29012913, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], hierna te noemen: "Mozaïek Wonen".

De gemeente en Mozaïek Wonen hierna gezamenlijk ook te noemen "partijen" en elk afzonderlijk "partij".

OVERWEGINGEN

A. Partijen hebben reeds enkele jaren de wens om samen de "Jaren 50 wijk" in Moordrecht duurzaam te herontwikkelen voor woningbouwdoeleinden;
B. Deze herontwikkeling omvat de sloop van 175 sociale huurwoningen en de nieuwbouw van 184 sociale huurwoningen. Er worden in totaal 9 sociale huurwoningen toegevoegd. Naast de sloop en nieuwbouw van de woningen omvat de gebiedsontwikkeling ook een reconstructie van de huidige infrastructuur. Deze reconstructie is in het verleden door de gemeente aangehouden om direct met de ontwikkeling van de Jaren 50 wijk op te trekken. De infrastructuur van de Jaren 50 wijk is namelijk aan vervanging toe. Daarnaast zullen er parkeerkoffers worden aangelegd ten behoeve van de toekomstige parkeervraag in de Jaren 50 wijk om de extra parkeerplaatsen te realiseren;
C. Partijen zijn op 13 februari 2020 een intentieovereenkomst aangegaan inzake het onderzoeken van de haalbaarheid voor de herontwikkeling;
D. Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat de herstructurering haalbaar is;
E. Het plangebied van de herontwikkeling is met enkele streeparcering nader aangegeven op de situatietekening die als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht;

[redacted]

[redacted]



gemeente Zuidplas

Mozaïek Wonen

A20.001185

Koop- en Realisatieovereenkomst tevens Anterieure overeenkomst tot herstructurering Jaren 50 wijk te Moordrecht

tussen:

gemeente Zuidplas

en

Stichting Mozaïek Wonen

Initiatiefnemer: Mozaïek Wonen
Datum ondertekening: 7 oktober 2021
Kenmerk gemeente Zuidplas: A20.001185

Artikel 18. Slotbepalingen

1. Indien ter uitvoering van de overeenkomst een besluit of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens de overeenkomst zelf.
2. Op de in de overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.
3. Wijzigingen van en aanvullingen op enige bepaling in deze overeenkomst zijn slechts geldig indien deze schriftelijk tussen partijen zijn overeengekomen en ondertekend door de gemeente en Mozaïek Wonen.
4. De considerans en de bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 19. Bijlagen

1. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:
   Bijlage 1: Situatietekening van het plangebied
   Bijlage 2: Planning
   Bijlage 3: Nota van Uitgangspunten d.d. 16 december 2020
   Bijlage 4: Stedenbouwkundig model van BDP.Khandekar d.d. 19 januari 2021
   Bijlage 5: BLVC-eisen van de gemeente, versie 1.0 d.d. 10 januari 2019
   Bijlage 6: Situatietekening parkeerplaatsen d.d. 19 januari 2019
   Bijlage 7: Verkavelingstekening d.d. 27 mei 2021
   Bijlage 8: Financieel overzicht koopsom gronden d.d. 12 mei 2021
   Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek BK Ingenieurs d.d. 27 oktober 2016
   Bijlage 10: AV 2013 van de gemeente Zuidplas
   Bijlage 11: Toelichting opbouw exploitatiebijdrage d.d. 21 mei 2021
2. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en aan het slot
[redacted]ktober 2021.

Mozaïek Wonen,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

paraaf Mozaïek Wonen:

te vorderen alsook het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de niet-nakomende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de tekortkoming ontstane schade en kosten.

7. De Raad van Commissarissen van Mozaïek Wonen heeft ingestemd met de herontwikkeling van de Jaren 50 wijk en met de grondlevering en realisatie voor fase 1. Voor volgende fases zal nog een afzonderlijke interne goedkeuring van de Raad van Commissarissen worden gevraagd.
8. Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze conceptovereenkomst kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente is ondertekend.
   Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad.

Artikel 16. Onvoorziene omstandigheden

Indien deze overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet van een partij mag worden verwacht, treden partijen op verzoek van de partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of de overeenkomst op voor beide partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor iedere partij aanvaardbare aanpassing van de overeenkomst leidt, is de partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd zich te wenden tot de rechtbank te Den Haag, met het verzoek de overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op grond van artikel 6:258 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 17. Toepasselijk recht en geschillen

1. Op de overeenkomst en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
3. [redacted]illen die naar aanleiding van de overeenkomst tussen partijen zullen ontstaan en die [redacted]en niet in der minne zijn beslecht, zullen worden beslecht door de rechtbank Den

[redacted]

Overzicht bijlagen overeenkomst Jaren 50 wijk in Moordrecht

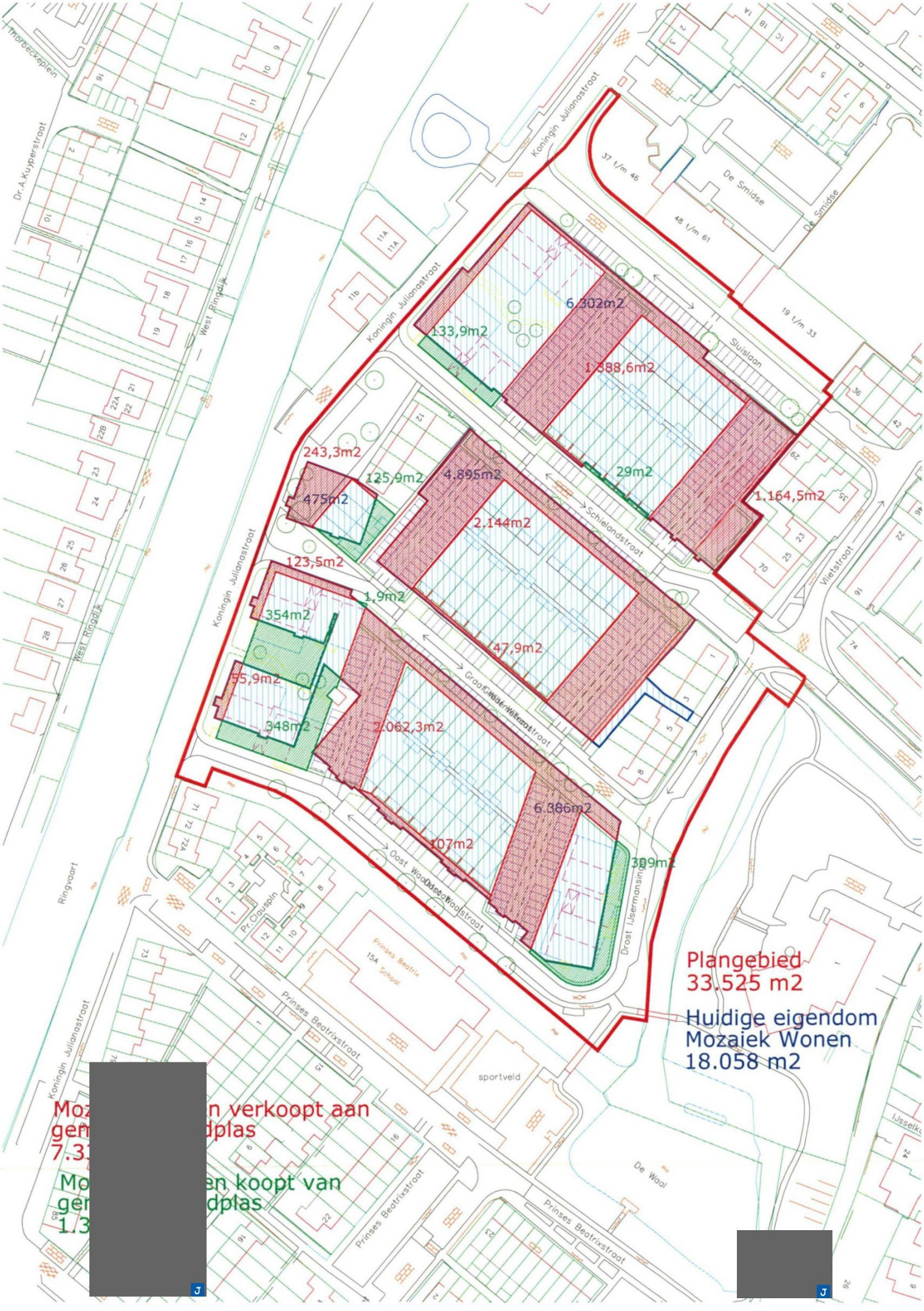
Bijlage 1:	Situatietekening van het plangebied
Bijlage 2:	Planning van jaren 50 wijk 29-06-2021
Bijlage 3:	Nota van Uitgangspunten d.d. 16 december 2020
Bijlage 4:	Stedenbouwkundig model van BDP. Khandekar d.d. 19 januari 2021
Bijlage 5:	BLVC-eisen van de gemeente, versie 1.0 d.d. 10 januari 2019
Bijlage 6:	Situatietekening parkeerplaatsen d.d. 19 januari 2019
Bijlage 7:	Verkavelingstekening d.d. 27 mei 2021
Bijlage 8:	Grondtransactie waarde fiscale koop verdeling jaren 50 wijk 30-06-2021
Bijlage 9:	Bodem-160801 rapport VO 50er jaren gebied te Moordrecht def 1.0 20161027
Bijlage 10:	AV 2013 van de gemeente Zuidplas
Bijlage 11:	Toelichting opbouw exploitatiebijdrage d.d. 21 mei 2021

[redacted]

[redacted]

BIJLAGE 1

Situatietekening van het plangebied

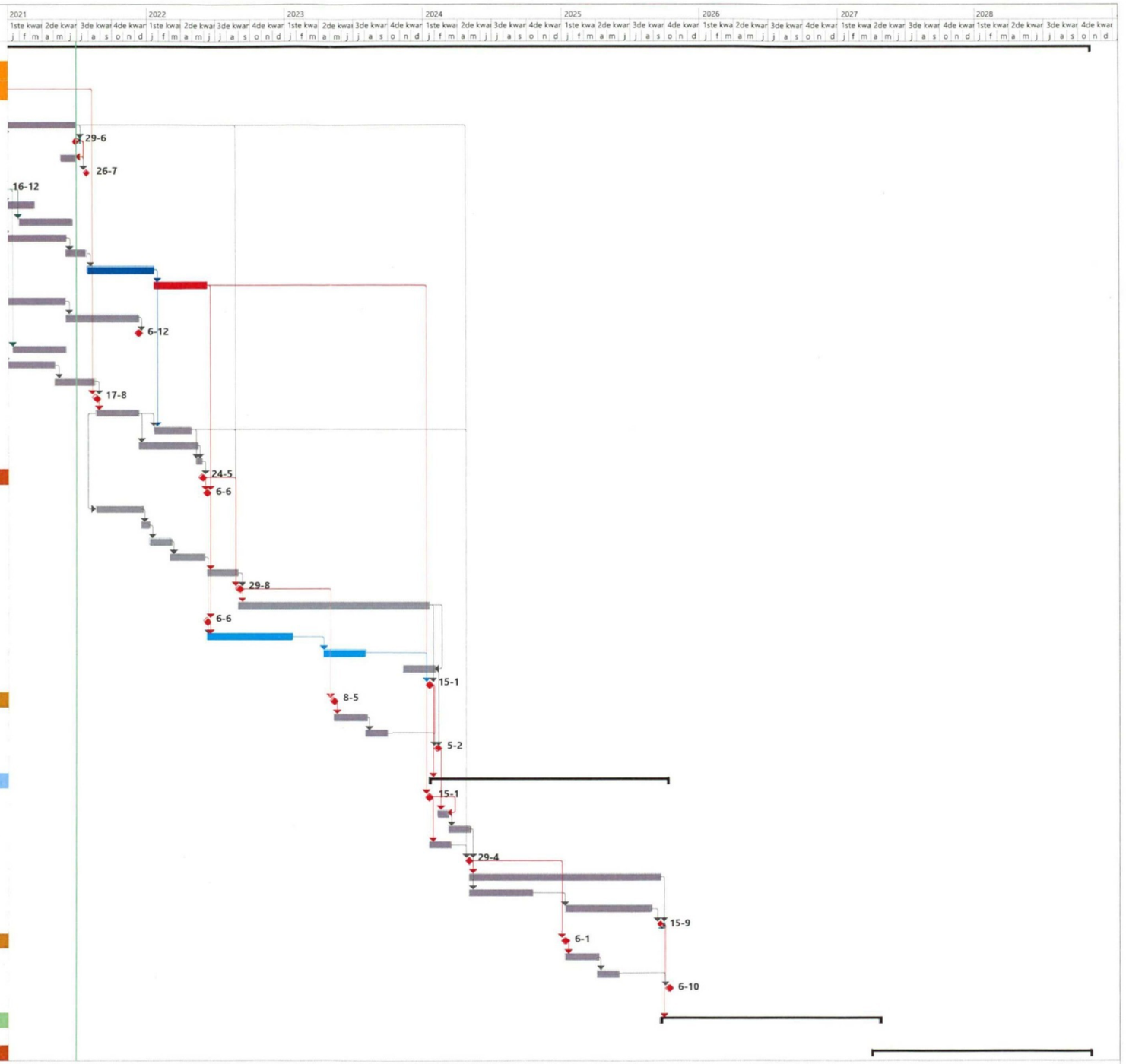

6.302m2
133,9m2
1.888,6m2
29m2
1.164,5m2
243,3m2
125,9m2
4.895m2
475m2
2,144m2
123,5m2
1,9m2
354m2
47,9m2
55,9m2
348m2
2.062,3m2
6.386m2
107m2
399m2
Plangebied
33.525 m2
Huidige eigendom
Mozaiek Wonen
18.058 m2
Mozaiek Wonen verkoopt aan
gemeente Middelplas
7.3
Mozaiek Wonen koopt van
gemeente Middelplas
1.3
Koningin Julianastraat
West Ringdijk
Ringvaart
Schielandstraat
Sluislaan
Vrietstraat
Prinses Beatrixstraat
sportveld
De Wool
De Smidse



BIJLAGE 2

Planning van jaren 50 wijk 29-06-2021

Id	Taaknaam
1	**jaren 50 wijk**
2	ontwikkelbesluit mozaiek
3	RVC ontwikkelbesluit
4	project ontwikkel overleg
5	koop / verkoop overeenkomst grond uitwerken
6	koop overeenkomst / samenwerkingsovereenkomst opstellen
7	fiscaal advies / waardering project
8	onder tekening SOK
9	nota van uitgangspunten opstellen / vaststellen
10	plan uitwerken tot schets ontwerp
11	beeldkwaliteitsplan op / vaststellen
12	bestemmingsplan gegevens uitwerken
13	Vooroverleg gem bestemmingsplan stukken
14	indienen bestplan wijziging
15	bezwaartermijn verwacht
16	flora en fauna plan uitwerken en aanvragen
17	aanvraag en looptijd vergunning / ontheffing
18	vergunning verkrijging flora en fauna
19	programma van eisen opstellen
20	planbeschrijving maken blvc
21	aanbestedings / gunnings memo en besluit
22	gunning opdracht ontwikkeling tot start bouw
23	uitwerken plan tot AO
24	bouwvergunning aanvraag
25	uitwerken plan tot uitvoeringsgereed
26	realisatie overeenkomst opstellen uitvoeringsniveau
27	uitvoeringsbesluit Mozaiek fase 1
28	gunning opdracht ondertekenen uitvoering
29	sloopvergunning aanvragen
30	opdracht sloop 1e fase
31	voorbereiden / Ontruimen woningen / voorzieningen flora en fauna treffen
32	sloop 1e fase
33	bouw voorbereiding
34	grond aankopen / levering gronden
35	start bouw
36	uitvoeringsplanning definitief met gemeente
37	aanbrengen voorbelastingen / zakking
38	infra - nuts
39	aanleg bestratingen woonrijp maken gebied
40	opleveren
41	verhuurbesluit Mozaiek
42	adverteren woningen verhuren
43	keukenkeuzen / bewonerskeuzen / inrichting
44	start verhuur
45	
46	**uitvoeringsbesluit Mozaiek fase 2**
47	gunning opdracht ondertekenen uitvoering
48	ontruimen en afsluiten bestaande woningen fase 1
49	sloop 2e fase
50	bouw voorbereiding
51	grond aankopen / levering gronden
52	start bouw
53	aanbrengen voorbelastingen / zakking
54	infra - nuts
55	opleveren
56	verhuurbesluit Mozaiek
57	adverteren woningen verhuren
58	keukenkeuzen / bewonerskeuzen / inrichting
59	start verhuur
60	
61	**uitvoeringsbesluit Mozaiek fase 3**
75	
76	uitvoeringsbesluit Mozaiek fase 4



Printed by BoltPDF (c) NCH Software. Free for non-commercial use only.


J


J

BIJLAGE 3

Nota van Uitgangspunten d.d. 16 december 2020

[redacted]

[redacted]

Gewijzigde Nota van Uitgangspunten

50-er jaren buurt
Versie 5 DEFINITIEF CONCEPT
12 december 2020



Colofon

Titel:	Nota van uitgangspunten 50-er jaren buurt
Documentnummer:	
Datum:	12 december 2020
Versie:	Versie 5 – Definitief concept voor besluitvorming
Projectcode:	I-MD-1
Projectnaam:	50-er jaren buurt

Ambtelijk opdrachtgever: Michael Burgmans

Voorzitter ambtelijke projectgroep:

Ambtelijke Projectgroep:

Woningcorporatie (Projectontwikkelaar):
Mozaïek wonen
Mozaïek wonen

Externe adviseurs:
BDP-stedenbouw

Overige betrokken partijen:
- Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
- Provincie Zuid-Holland
- Rijkswaterstaat West Nederland Zuid
- Stedin
- Veiligheidsregio Hollands Midden
- Oase Drinkwaterbedrijf

1. Inleiding

De Gemeente Zuidplas en Mozaïek Wonen (voorheen Woonmaat) zijn reeds enkele jaren in overleg over de herstructurering van de locatie "Vijftiger jaren buurt" in Moordrecht.

Het bestuur van de Woonmaat heeft in 2011 besloten voor de herontwikkeling van het 50er jaren gebied in Moordrecht. Uitgangspunt was om de bestaande 175 woningen en 34 garages in het 50er jaren gebied in drie fasen te her ontwikkelen (slopen en nieuwbouw) en te kiezen voor een nieuw plan met meer woningen. De bestaande woningen hebben funderingsproblemen, zijn energetisch matig, zijn van een matige technische kwaliteit en hebben diverse details die het renoveren van deze bestaande woningen tot geen reëel scenario maken.

Mozaïek Wonen heeft de intentie het Plangebied voor woningbouwdoeleinden te herstructureren door gefaseerde sloop van de bestaande 175 sociale huurwoningen en nieuwbouw van circa 185 sociale huurwoningen uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan.

Mozaïek heeft het sociaal plan in werking gesteld en is met haar bewoners in het gebied afspraken aan het maken. Deze inventarisatie wordt per projectfase uitgevoerd.

De Gemeente Zuidplas heeft in de notitie "Randvoorwaarden herontwikkeling 50-er jaren buurt Moordrecht, d.d. 10-7-2019" daarvoor haar ambtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor een herstructurering kenbaar gemaakt.

Mozaïek Wonen heeft het stedenbouwkundige ontwerpbureau BDP-opdracht heeft gegeven tot het opstellen van een concept stedenbouwkundig plan voor de herstructurering. Dit concept stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de randvoorwaarden en de uitgangspunten in deze notitie.

Partijen hebben het concept plan d.m.v. een informatieavond op 8 september 2020 aan de bewoners en omwonenden gepresenteerd. De bewoners en omwonenden zijn hiermee geïnformeerd over de laatste stand van zaken en overeenstemming die met de gemeente is bereikt betreffende het stedenbouwkundig plan.

Partijen hebben deze nota opgesteld om de uitgangspunten voor de bestemmingsplanwijziging definitief vast te stellen.

[redacted]

[redacted]

2. Inhoud

3. 50-er jaren buurt

4. Plangebied

5. Beleidskader

6. Randvoorwaarden en ruimtelijke kaders

7. Uitgangspunten voor Wonen

8. Ruimtelijke opzet

9. Project risico's

10. Financiën

11. Verdere ontwikkeling

3. 50-er jaren buurt

De jaren 50 wijk is een gebied in Moordrecht wat direct tegen de dorpskern aan ligt. De opstallen zijn in de naoorlogse wederopbouwperiode gebouwd. De woningen hebben op verschillende plaatsen funderingsproblemen en zijn al enkele malen door middel van groot onderhoud hersteld. Daarnaast is de energetische kwaliteit en het wooncomfort matig en niet meer van deze tijd.



Op dit moment kent de 50-er jaren buurt een verscheidenheid aan woningtypen, namelijk: rijwoningen, beneden/bovenwoningen, maisonnettes en portiekflats. In totaal betreft het 175 sociale huurwoningen, waarvan 112 meergezinswoningen en 63 eengezinswoningen.

Straat	Nummers	Type woning	Aantal
Sluisstraat	1-27 (oneven)	rijwoning	14
Koningin Julianastraat	7-11 (oneven)	rijwoning	5
Schielandstraat	2-68 (even)	beneden/bovenwoning en maisonnettes	34
Schielandstraat	1-23 (oneven)	rijwoning	12
Schielandstraat	25-29a (oneven)	beneden/bovenwoning	6
Graaf Willemstraat	1-32 (even en oneven)	rijwoningen	32
Drost IJsermanstraat	9-14a (even en oneven)	beneden/bovenwoning	12
Koningin Julianastraat	17-70 (even en oneven)	portiekwoningen	36
Oost Waalstraat	14-60 (even)	portiekwoningen	24
Totaal			175

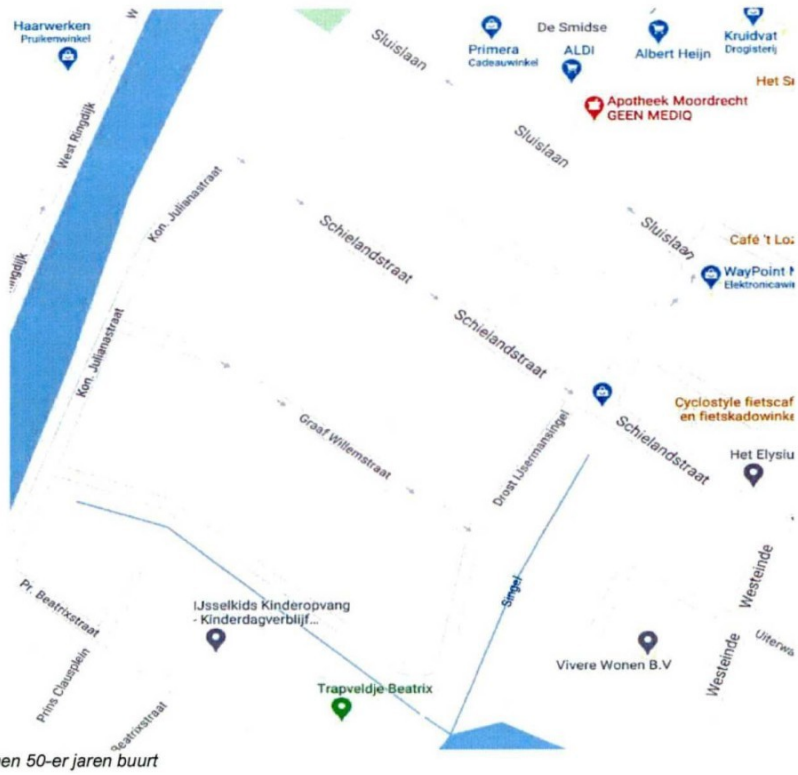
De meeste van deze woningen hebben een relatief lage huurprijs en zijn daarom vooral in trek bij woningzoekenden met een kleine beurs. Bij uitstek de doelgroep voor woningbouwcorporaties.

De 50-er jaren buurt bestaat uit een 3 tal gesloten woonblokken. Ten opzichte van vergelijkbare wijken in Moordrecht zijn de parkeerplaatsen op de openbare weg beperkt. Door die beperking wordt ook op een informele wijze aan de binnenzijde van de woonblokken geparkeerd (op plaatsen waar dat niet de bedoeling is). De indruk is dat er een grotere vraag naar parkeerplaatsen is dan in de huidige situatie beschikbaar zijn.

De Sluislaan en de Schielandstraat maken onderdeel uit van de doorgaande kruip-door-sluip-door verbinding tussen het Westeinde en de Kerklaan. Dit gegeven zorgt ervoor dat de voertuigintensiteit in de Sluislaan hoger ligt dan in vergelijkbare straten met alleen een verblijfsfunctie. Een ander kenmerk is dat grote vrachtwagens via de Schielandstraat en de Vlietstraat rijden om de supermarkten in De [redacted] bevoorraden.

[redacted] aren is het groot onderhoud aan straten en infrastructuur aangehouden i.v.m. de ontwikkel[redacted] oor deze wijk. De gronden zijn op verschillende plaatsen verzakt, zoals alle gronden in [redacted] ht en omgeving. De peilniveau 's van de in het plangebied liggende straten zouden verbeterd

kunnen worden zodat er betere aansluitingen tussen het gebouwde en de terreinen in de plan kunnen ontstaan.



Straatnamen 50-er jaren buurt

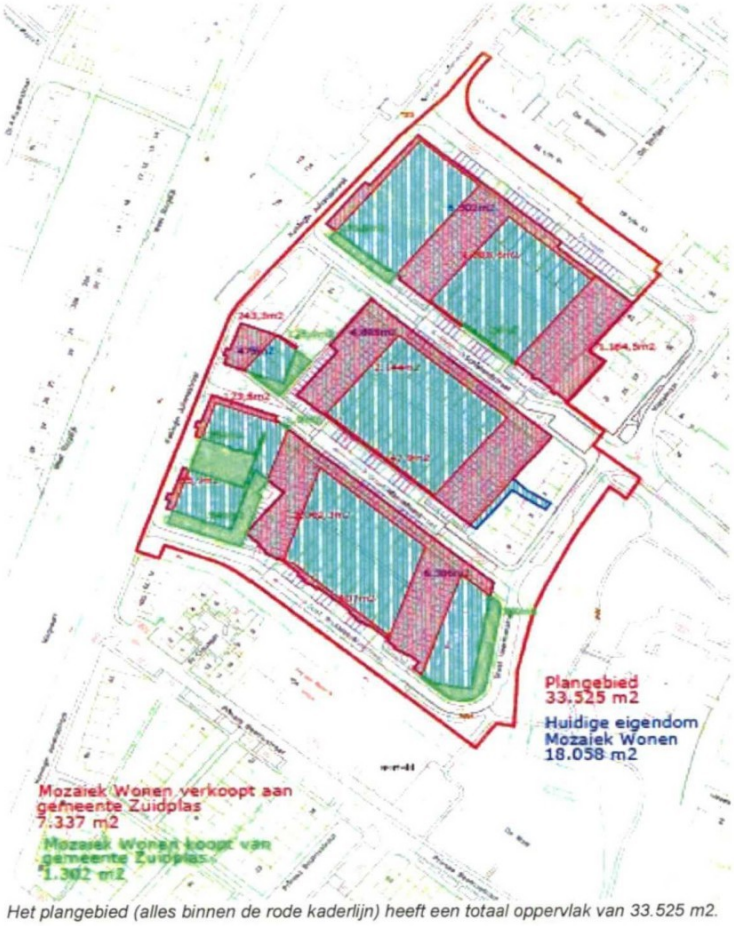
4. Plangebied

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit eigendommen van Mozaïek Wonen. De eigendommen zijn kadastraal bekend als gemeente Moordrecht, sectie C, nummers 5551 (ged.), 6063 (ged.), 3603, 3536, 2792, 3131, 2921, 2799, 2370, 2798, 2924, 2794, 5963, 2793, 2584, 2583, 2581.

Op de onderstaande kaart is het plangebied en de eigendomssituatie ingetekend. In het plangebied zijn tevens eigendommen van individuele huiseigenaren en de gemeente. Aan de noordzijde grenst het plan aan het appartementencomplex 'de Smidse', aan de zuid- en westzijde grenst het aan een watergang met aan de overzijde o.a. een park en kinderdagverblijf. Zij allen maken gebruik van het gebied.

Gemeente Zuidplas beheert alle openbare ruimten in dit gebied.

In het gebied is tevens een trafo van Stedin aanwezig.



Het plangebied (alles binnen de rode kaderlijn) heeft een totaal oppervlak van 33.525 m2.

Voor het realiseren van het plan dient er een grondtransactie plaats te vinden. Gemeente Zuidplas en Mozaïek hebben op hoofdlijnen overeenstemming betreffende de uitganspunten van de grondtransactie.

Mozaïek stoot zo'n 7337 m2 af en koopt 1362 m2 terug van gemeente Zuidplas. De fiscale consequenties van de transactie moet nog nader worden onderzocht, de kosten en financiële gevolgen daarvan zijn voor de ontwikkelaar.

5. Beleidskader

De gemeentelijke kaders:

De gemeente heeft tijdens de voorbereiding van het project in de periode 2008 – 2010 de volgende specifieke beleidskaders voor de planvorming opgesteld:

- Richtlijnen voor de beeldkwaliteit

Het huidige plan wordt in goed overleg binnen de aangegeven kaders ontwikkeld. Partijen stellen gezamenlijk een beeldkwaliteitsplan op en richten een q-team in dat de beoogde kwaliteit borgt. Het is welstandsvrij gebied met randen die er wel/niet invallen.

- Structuurvisie Zuidplas 2030

Zuidplas is een gemeente van dorpen en buurtschappen in een aantrekkelijk buitengebied. De dorpse identiteit staat voorop, in een dorp van Zuidplas voel je je thuis. De vier dorpen bieden een aangename leefomgeving en goede basisvoorzieningen op het gebied van dienstverlening, onderwijs, sport, welzijn en zorg.
Het huidige plan ondersteund deze visie.

- Woonvisie

Sinds begin 2019 heeft de gemeente Zuidplas een nieuwe woonvisie. Deze woonvisie gaat uit van 28% sociale huur. Dit plan betreft 100% sociale huur. De woningen worden in aanleg (uitzonderingen daargelaten) appartementen (woningen en woongebouwen) levensloopbestendig opgezet indachtig het Woonkeur.
De herontwikkeling van de 50-er jaren buurt past daarmee binnen de bovengenoemde visie.

- Beleidsnota Parkeernormen

Het parkeren vormt een lastig onderwerp in het kader van dit herstructureringsproject en er zijn afspraken gemaakt over de norm. Er komt meer ruimte voor parkeren beschikbaar dan nu het geval is. De huidige/ nieuwe parkeernormen zijn hoger dan momenteel in de 50-er jaren buurt aanwezig hoeveelheid parkeerplaatsen.

Het huidige parkeerbeleid is omschreven in de nota parkeernormen (2019) Gemeente Zuidplas. Voor een nieuwbouw sociale huurwoning is 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Voorgesteld wordt om de informele wijze van parkeren met de herstructurering te formaliseren, zodat de openbare ruimte minder wordt belast met geparkeerde voertuigen. Een belangrijke voorwaarde voor een goed woon- en leefklimaat vormt de aanleg van voldoende parkeerplaatsen.

De gemeente Zuidplas wordt gekenmerkt door een hoge autodichtheid. De autodichtheid ligt hier zo'n 10 procent boven het landelijk gemiddelde. Te weinig parkeerplaatsen leidt tot een aanzienlijk minder aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Het is dan ook om die reden dat het gemeentelijk beleid uitgaat van de bovenkant binnen de door CROW, op basis van ervaringscijfers, vastgestelde bandbreedte voor parkeernormen.

Voor de herstructurering van de 50-er jaren buurt betekent dit een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning voor sociale huurappartementen en een norm van 2 parkeerplaatsen per woning voor sociale grondgebonden woningen.

Bij een parkeerdrukmeting uitgevoerd in september 2014 en in maart 2018 is vastgesteld dat de parkeerdruk in de 50-er jaren buurt in de omgeving van de Smidse erg hoog is. Deze hoge parkeerdruk in het openbaar gebied is deels te verklaren doordat niet alle bewoners van de Smidse een betaalde parkeerplaats hebben gekocht bij aankoop van hun woning, waardoor deze parkeergarage niet optimaal wordt benut en deze bewoners ook gebruik maken van een parkeerplaats in het openbaar gebied. Door middel van dit parkeeronderzoek is aangetoond dat een lagere norm [redacted] worden.

Op grond van landelijk beleid wordt geadviseerd om met betrekking tot het vaststellen van parkeernormen per vast te stellen bestemmingsplan meer maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd besluiten tot een lagere parkeernorm.

Vooruitlopend op nieuw beleid wordt voorgesteld om voor de herstructureringslocatie meer maatwerk te leveren. De door de woningcorporatie voorgestelde parkeernorm van 1,4 wordt als te laag gewaardeerd. Hantering van de bovenzijde van de bandbreedte in de CROW-normering wordt als te hoog geschouwd. Voorgesteld wordt om 1,4 parkeerplaats per woning in de parkeerhoven binnen de bouwblokken op te lossen en de rest van de parkeerplaatsen in de omliggende straten aan te leggen. De parkeernorm voor de totale herstructurering dient afhankelijk van het uiteindelijke programma uit te komen tussen 1,5 en 1,7 parkeerplaats per woning.

Voor 184 de nieuwbouwwoningen worden 295 stuks parkeerplaatsen in het gebied ontwikkeld. Bij de informatieavond is de ontwikkeling van de extra 154 parkeerplaatsen door bewoners en omwonenden zeer positief ontvangen.

- Openbare ruimte

Leidend bij de invulling van de openbare ruimte is de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). De gemeente is eindverantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Om bewuster en gerichter om te gaan met ruimtelijke kwaliteit is een document opgesteld waarin de kwaliteitseisen met betrekking tot de openbare ruimte gebundeld zijn. Dat document is de 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte' (LIOR) en is op 18 juni 2013 door burgemeester en wethouders geaccordeerd.

Aanpassingen in het openbaar gebied als gevolg van een herontwikkeling zullen aan de LIOR worden getoetst. De eisen in de LIOR zijn kader stellend en de hardheid is per eis aangegeven.
Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

W = Wettelijke eisen: hiervan kan niet worden afgeweken;
R = Richtlijnen: hiervan kan niet worden afgeweken, tenzij het college de afwijking goedkeurt;
A = Aanbevelingen: hiervan kan in overleg met de gemeente worden afgeweken.

Voor deze locatie zal een passend ambitieniveau na worden gestreefd dat gelijk staat aan de omliggende centrumgebieden. Op basis van het schetsplan (augustus 2020) is de verwachting dat de in het plan aangegeven inrichting past binnen de LIOR. Het huidige straatbeeld zal daarbij ingrijpend worden verbeterd.

6. Randvoorwaarden en ruimtelijke kaders

Voor de herstructurering zijn 2 bestemmingsplannen relevant, namelijk:

Bestemmingsplan Dorpskern Moordrecht (Sluislaan en Schielandstraat even nummers). Dit plan is op 07-07-2015 vastgesteld en dus nog actueel. De bestaande situatie is hierin conserverend bestemd.

Hier geldt een Beheersverordening Moordrecht waar Moordrecht West onderdeel vanuit maakt. Op 6 maart 2018 is deze Beheersverordening door de raad vastgesteld. De actualisatieplicht van 10 jaar is komen te vervallen.

Bestemmingsplan Moordrecht West (Schielandstraat oneven nummers, Graaf Willemstraat, Drost IJsermansingel, Oost Waalstraat, Koningin Julianastraat). Dit plan is op 16 januari 2007 door Gedeputeerde staten goedgekeurd. De bestaande situatie is hierin conserverend bestemd, ware het niet dat voor de portiek flats aan de Oost Waalstraat maximaal 2 bouwlagen is opgenomen in het bestemmingsplan en dit niet overeenkomst met de bestaande situatie.

Vanwege de gedetailleerdheid van de bestaande plannen zal naar verwachting de nieuwbouw in het kader van de herstructurering niet passen binnen de kaders van de vastgestelde bestemmingsplannen en dient een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan te worden opgesteld.

In de toelichting bij een bestemmingsplan moeten de belangrijkste elementen van het project worden beschreven. De toelichting vormt de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied/ de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten (m.e.r., geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, water, archeologie, etc.) en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels. Daarbij moet (voor zover relevant) worden ingegaan op de een aantal zaken, zie de 15 sub paragrafen onder:

6.1 Archeologie en cultuurhistorie

Het Nederlandse bodemarchief is middels de Erfgoedwet beschermd, om de archeologische en Cultuurhistorische waarden te beschermen. In september 2016 is voor het 50-er jaren gebied een Cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd in opdracht van Mozaïek Wonen. Het huizenblok ten noorden van de Schielandstraat heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Hiervoor zal archeologisch onderzoek nodig zijn. Hier kan echter van af geweken worden wanneer de geplande activiteiten ter vervanging, vernieuwing of verandering zijn van de bestaande bebouwing, waarbij niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing. Dit zal moeten worden afgestemd met de betrokken partijen.

Een deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Het is verboden om grondbewerkingen uit te voeren van dieper dan drie meter en wanneer er heiwerkzaamheden Plaatsvinden dient een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek plaats te vinden.

6.2 Bodem/ milieukwaliteit landbodem

Als gevolg van de wet- en regelgeving zal onderbouwd moeten worden dat de gewenste ontwikkeling niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. Vanwege het feit dat de bestemming 'Wonen' als een gevoelige functie wordt gezien, zal in dit geval een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Uit bureauonderzoek blijkt dat de Omgevingsdienst Midden-Holland heeft vastgesteld dat voor de grond bij de Koningin Julianastraat 8 tot en met 10 een oriënterend bodemonderzoek benodigd zal zijn naar de aard en ernst van de (mogelijke) verontreiniging. In oktober 2016 is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie in dit onderzoek is dat de gronden geschikt zijn voor het toekomstige gebruik.

6.3 V[redacted]

Een [redacted]agraaf is een verplicht onderdeel bij het afwijken van een bestemmingsplan. Het gebied ligt b[redacted]primaire waterkering. De gemeente zal een rapportage over de effecten van hoogwater aanl[redacted]n oktober 2016 is reeds een Watertoets uitgevoerd. Deze resultaten zijn kortgesloten met het H[redacted]mraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Echter is in 2018 het

stedenbouwkundig plan aangepast en veranderd. Dit heeft tot gevolg dat er een nieuwe watertoets zal moeten worden uitgevoerd. Er wordt vanuit gegaan dat er geen aanpassingen aan de hoeveelheid oppervlaktewater in het gebied noodzakelijk zijn. De afwatering van hemelwater zal via een aparte regenwaterleiding op de omliggende watergangen zal afvloeien. Er worden geen risico's verwacht omtrent het thema water.

6.4 Flora en fauna

De natuurbescherming is in Nederland per 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming. De wet omvat de gebiedsbescherming en soortenbescherming in Nederland. Schadelijke effecten ten aanzien van mogelijk aanwezige beschermde planten en dieren dienen te worden voorkomen.
De gemeente geeft aan in het bestemmingsplan 'Dorpskern Moordrecht' dat er een aantal beschermde soorten, zoals vogels (gierzwaluw en huismus) en vleermuizen (vooral gewone dwergvleermuis) zeer waarschijnlijk aanwezig kunnen zijn in het plangebied.

In oktober 2016 is ecologisch onderzoek gedaan in het plangebied door Watersnip Advies. Door wijzigingen in de bouwfasen en de geldigheid van drie jaar zal dit onderzoek moeten worden geactualiseerd (uitvoering heden sept 2020) . Het onderzoek naar de Dwergvleermuis kan enkel worden uitgevoerd in het voorjaar. De definitieve rapportage is al opgestart maar i.v.m. uitvoerings- en detectie (rapportage vleermuizenonderzoek van voorjaar 2020) termijnen nog niet beschikbaar. Mozaïek zal zorgdragen voor eventuele te nemen maatregelen om de aanwezige flora en fauna te beschermen.

6.4.1 Stikstof depositie Flora en Fauna -Natura 2000

Op 29 mei 2019 heeft de raad van state geoordeeld dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruik. Het rapport van de commissie Remkes aangeeft is voor het bepalen van de effectiviteit van maatregelpakketten meer studie nodig en daarover kunnen we in deze notitie geen definitieve uitspraken doen. Effectieve reductie van de stikstofdepositie zal zowel generieke als gebiedsgerichte aanpakken moeten combineren. Gezien de internationale dimensie van de problematiek m.b.t. grensoverschrijdende bijdragen aan de depositie biedt een gezamenlijke aanpak met de buurlanden meerwaarde. Voor Nederland ligt de focus op de reductie van ammoniakemissies voor de hand omdat een reductie van een eenheid ammoniak meer winst oplevert binnen Nederland dan die van een eenheid stikstofoxiden. Om de zogenaamde 'stikstofproblematiek' goed te begrijpen, zijn drie termen belangrijk:

- Concentratie (hoeveel zit er in de lucht)
- Emissie (hoe komt het in de lucht)
- Depositie (hoe komt het op/in de grond)

Daarnaast zal een stikstofdepositieberekening worden uitgevoerd met de AERIUS Calculator.
Mocht hieruit blijken dat ten gevolge van de ontwikkeling stikstofdepositie op Natura 2000-gebied plaats vindt, dan zal er in overleg een actieplan worden voorgelegd. Dit kan gebeuren wanneer het stedenbouwkundigplan definitief is. Door de kleinschaligheid van het project, het gasvrij maken van de woningen en de grote afstand tot een natura 2000 gebied worden geen negatieve invloeden verwacht.

6.5 Verkeer en parkeren

Bij de onderbouwing van de gewenste ontwikkeling zal aandacht worden besteed aan verkeer en parkeren.

Parkeren:
De huidige parkeereis conform de nota parkeernormen (2019) Gemeente Zuidplas voor een nieuwbouw sociale huurwoning is 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor 185 nieuwbouwwoningen zou dit een totaalaantal van 370 parkeerplaatsen betekenen. Dit is in de ruimtelijke opzet en binnen de beschikbare kaders in deze wijk niet haalbaar.

Op basis van parkeertellingen (8 stuks) heeft men vastgesteld dat er momenteel in de wijk, maximaal 142 auto's parkeren. Die plaatsen zijn niet voldoende in het gebied aanwezig maar samen met de [redacted] en de achter gebieden (wild parkeren) kunnen er toch nog dit aantal voertuigen staan. [redacted] de 175 aanwezige woningen is dat 0,81 parkeerplaats per woning.

In eerdere overleggen met gemeente Zuidplas is afgesproken te kijken naar een parkeernorm tussen 1,5 en 1,7. De gemeente Zuidplas heeft toegezegd dat zij zich hierin konden vinden, maar dit is nog niet vastgelegd. Bij een parkeeronderzoek in een vergelijkbare buurt wordt een parkeereis van 1,6 geadviseerd (P-onderzoek Moordrecht Schielandstraat d.d. 24-4-2018). In april 2018 is er een parkeeronderzoek uitgevoerd door BRO bij een nieuwbouwwijk rond de Stevensstraat. De woningen zijn iets groter dan de woningen die mogelijk worden ontwikkeld in de 50-er jaren buurt, waardoor de parkeerdruk iets hoger ligt. De parkeernorm aldaar is vastgesteld op 1,5 parkeerplekken per woning. Mozaïek verwacht dat een norm van 1 parkeerplaats per woning al ruim voldoende zal zijn.

De totale in het plan aangegeven hoeveelheid te realiseren plaatsen is 295 stuks.

De parkeernorm komt op basis van deze 295 parkeerplaatsen en 184 woningen op 1,6 plaats per woning. Dat is zo'n 154 parkeerplaatsen extra ten opzichte van het huidige aantal ofschoon er maar 9 woningen extra ontwikkeld worden.

Er komt een duidelijk parkeerregime met parkeren in grote parkeerkoffers tussen de woningen en haaks-parkeren op straat. Hierdoor ontstaat een goed te handhaven situatie wat bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit.

Alle parkeerplaatsen (295) worden direct in de desbetreffende bouwplanfase gerealiseerd en dus niet in een later stadium.

Er zal rekening worden gehouden met parkeerplekken ten behoeve van het opladen van elektrische auto's en miva plaatsen.

6.6 Verkeersonderzoek:
Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd in 2019 in de 50-er jaren buurt. De resultaten van het onderzoek zijn dat er geen grote verkeerskundige obstakels in de wijk aanwezig zijn. Aandachtpunten liggen in de details van de uitwerking.

6.7 Geluid / Verkeerslawaai:
In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones (met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden). Omdat de gevoelige functie (wonen) blijft bestaan en er in het gehele gebied 30 km wegen zijn, in de omgeving geen geluidszones zijn, geen industrieterreinen of andere objecten die binnen de Wgh vallen, zal er geen akoestisch onderzoek nodig zijn. Er wordt geen geluidsoverlast door verkeer verwacht.

6.8 Geur
Geur moet worden meegewogen bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. De verwachting is dat er geen geuronderzoek benodigd zal zijn gezien de omliggende functies en de passendheid van deze eis op de huidige functie.

6.9 Luchtkwaliteit
In de wetgeving is aangegeven dat onderbouwd moet worden of de luchtkwaliteit passend is bij de voorgenomen functie. Daarnaast zal onderbouwd moeten worden welke bijdrage het voornemen levert aan de (afname van de) luchtkwaliteit. Bepaald is dat kleine projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In het beoogde plan zal het aantal woningen met negen woningen toenemen naar 185 woningen. Ondanks deze groei blijft het plan onder de gestelde drempelwaarde waardoor er geen extra onderzoek zal moeten worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

6.10 Hinder bedrijvigheid
Er dient te worden nagegaan of het initiatief wordt belemmerd door milieuhindercirkels van bedrijven in en rondom het plangebied. Anderzijds zal nagegaan moeten worden of de gewenste uitbreiding hinder [redacted] or gevoelige functies, zoals omliggende woningen. Het initiatief wordt niet belemmerd

door milieuhindercirkels van bedrijven. Ook zal er geen hinder worden veroorzaakt voor omliggende gevoelige functies.

6.11 Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, is het in sommige gevallen verplicht om een milieueffectrapportage (m.e.r.) op te stellen. De activiteiten vallen onder de drempelwaarde en zijn dus is de beoordeling vormvrij. Er moet wel een mer-notitie worden opgesteld. Deze mag ook in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt zijn. Op basis hiervan besluit het college om geen mer op te stellen,

6.12 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid dient te worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet wordt belemmerd door inrichtingen in de nabije omgeving. Anderzijds moet worden aangetoond dat de nieuwe functies geen belemmeringen opleveren voor gevoelige functies in de omgeving. De externe veiligheid komt niet in het geding omdat omliggende functies (voornamelijk wonen) geen invloed hebben op de veiligheid in het plangebied.

6.13 Ladder duurzame verstedelijking

Bij dit project is er sprake van duurzame verstedelijking. De vraag naar duurzame, energiezuinige, goedkope woningen, op een goede plek in het centrum van Moordrecht is hoog. Omdat het hier gaat om een binnenstedelijk sloop - nieuwbouwproject waar effectief (helaas) maar een paar woningen worden toegevoegd, is de verwachting dat de behoefte het aanbod ruim zal overtreffen.

6.14 Waterkwaliteit

In het plangebied worden geen wijzigingen aan watersystemen of waterwegen verwacht. Woningen zullen wel worden voorzien van een gescheiden vuil/ regenwater afvoersysteem waardoor de waterkwaliteit kan verbeteren.

6.15 Brandveiligheid

In het plangebied worden geen wijzigingen verwacht aan de aanwezige structuur t.b.v. brandveiligheid. De toegankelijkheid van het gebied zal door de ruimere opzet van wegen en de lagere parkeerbelasting in de straten verbeteren.

7. Uitgangspunten voor Wonen

Analyse bestaande toestand
De bestaande 175 sociale huurwoningen moeten gezien de technische staat van met name de funderingen, binnen nu en tien jaar worden vervangen. De vraag is welke doelgroep(en) we na sloop van de woningen willen bedienen in de nieuwbouw, welk type woning(en) past bij de te bedienen doelgroep(en) en hoe wordt deze woningbouw ruimtelijk ingepast en ontsloten.

Huidige bewoners
Een deel van de verouderde woningen wordt nu verhuurd aan (her)starters. Een belangrijke leeftijdsgroep om vast te houden in het dorp om een evenwichtige bevolkingssamenstelling in stand te houden. Bovendien zijn deze starters op de woningmarkt ook degenen die actief zijn in het verenigingsleven en hiermee bijdragen aan een levendige gemeenschap.

De 50 jaren wijk telt 35 grondgebonden woningen voor ouderen, namelijk 8 woningen in de Oost Waalstraat, 9 woningen in de Drost IJsermansingel en 18 woningen in de Schielandstraat. 15 van deze woningen in de Schielandstraat zijn vanwege de hoge opstap minder geschikt geacht voor ouderen en om die reden niet meer exclusief aangeboden aan ouderen.

Woningbehoefte in Moordrecht
Lange-termijneffecten aanvullende woningbehoefte (2013-2020)

huur	egw	15
	mgw	135
koop	egw	75
	mgw	15
totaal		240

Bron: Actualisatie Woningbehoefte Zuidplas 2013 (Questan)

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat er in de periode 2013-2020 met name een grote behoefte bestond aan meergezins huurwoningen (appartementen). Het gaat hier om toevoegingen om in de lokale woningbehoefte te voorzien.

De behoefte aan sociale huurwoningen is nog verder toegenomen doordat in de jaren 2013 tot en met medio 2015 door De Woonmaat [1]nog ruim 30 ééngezins huurwoningen zijn verkocht. Na het opstellen van bovenstaand onderzoek hebben geen toevoegingen aan sociale huurwoningen plaatsgevonden. De vraag naar sociale huurwoningen is de afgelopen jaren verder toegenomen, omdat als gevolg van de economische crisis veel woningzoekenden een inkomensdaling kenden of in elk geval geen inkomensvooruitgang hebben gerealiseerd en daardoor niet konden doorstromen. Hier staat tegenover dat 35 sociale koopappartementen en 35 sociale huurappartementen zijn gerealiseerd in de nieuwbouwwijk De Brinkhorst.

Corporatietaken

Met de Woonmaat is afgesproken dat zij binnen de looptijd (2016 – 2020) van de prestatieafspraken de planontwikkeling ter hand zal worden genomen. Hiermee is zij dus nu gestart. Gezien het zorgvuldige traject dat zal worden doorlopen voor herhuisvesting van de huidige bewoners, neemt dit proces enkele jaren in beslag om van plan tot start uitvoering te komen.

Omgevingskenmerken van de locatie

Een omgeving met veel voorzieningen (dorpscentrum) is met name zeer geschikt voor ouderen. Het is daarom wenselijk om nabij het winkelcentrum De Smidse woningen geschikt voor ouderen te bouwen. Het is een omgeving die zich minder leent voor huisvesting van gezinnen. Op dit moment is er geen speelruimte voor (kleine) kinderen aanwezig. In het nieuwe plan is een kleine ruimtereservering voor een speelruimte opgenomen. Daarnaast is het plan omgeven door wegen wat het ook minder geschikt

[redacted] Woonmaat is per 1-1-2017 gefuseerd met Stichting Mozaïek Wonen. Bij de fusie van de stichtingen z[redacted] gemaakt met gemeente en huurdersorganisaties over de herstructurering van de 50-er jaren buurt.

maakt voor huishoudens met kleine kinderen. Dit maakt de locatie minder geschikt als voorkeurslocatie voor grote aantallen vier kamer eengezinswoningen.

Zijn er relevante trends op de woningmarkt?

Ter verbetering van hun financiële positie hebben corporaties de afgelopen jaren sociale huurwoningen verkocht. Dit gebeurde juist in een tijd waarin vanwege de crisis de vraag naar sociale huurwoningen steeg. Ook Woonmaat heeft de afgelopen jaren sociale huurwoningen (11 per jaar) verkocht. Dit maakt de behoefte aan nieuwe sociale huurwoningen groot, terwijl er slechts een beperkt aantal nieuwbouwlocaties zijn in Moordrecht. Mede hierdoor is de behoefte ontstaan om per saldo meer sociale huurwoningen terug te bouwen dan dat er worden gesloopt (9 stuks).

Mutaties 2010/2015

Jaar	**2010**		**2011**		**2012**		**2013**		**2014**		**2015**	
	m	b	m	b	m	b	m	b	m	b	m	b
Straat												
Schielandstraat	2	1	3	3	3	1	4	3	3	2	2	2
Oost Waalstraat		1		1	3		4		1		1	2
Graaf Willemstraat	1			1	5	1	1	1	1		1	1
Oost Waalstraat		1		1	3		4		1		1	2
Koningin Julianastraat	2		1	3	5	1	1	5	2	1	2	2
Totaal	**5**	**3**	**4**	**8**	**19**	**3**	**14**	**9**	**8**	**3**	**7**	**9**

m = Moordrecht, b = buiten Moordrecht.

Uit de tabel blijkt dat bijna 60% van de bewoners die tot 2015 zijn vertrokken uit de 50-er jaren buurt een andere woning binnen Moordrecht hebben betrokken. De grotere aantallen mutaties in 2012 en 2013 naar een andere woning binnen Moordrecht heeft vooral te maken met de oplevering van de sloop/nieuwbouwwoningen aan de Stevensstraat.

Aantallen
Er worden totaal 175 woningen gesloopt. Gezien het tekort aan sociale huurwoningen in Moordrecht is het gewenst op deze locatie, meer dan 175 nieuwe woningen te realiseren om daarmee tekorten tegen te gaan. Minder bouwen dan het aantal te slopen wonen, is economisch niet acceptabel. De verdichting vindt met name plaats door het realiseren van meer gestapelde woningen.

Huurprijzen
Huurprijzen worden gedifferentieerd, met een nadruk op huurprijzen onder de eerste aftoppingsgrens. De appartementen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens zijn met name geschikt voor kleine (1-2 persoons) huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Bij de eengezinswoningen kunnen huurprijzen worden gehanteerd tot de liberalisatiegrens. Hiermee wordt voorzien in de behoefte van ook andere woningzoekenden.

Doelgroepen
Het sociaal plan omschrijft dat Mozaïek de huidige bewoners van de wijk een passende woning moet aanbieden en dat deze bewoners terug mogen keren in de nieuwe jaren 50 wijk. In de wijk wonen nu veel verschillende doelgroepen als starters, gezinnen, alleenstaanden en senioren. De gesprekken met deze bewoners betreffende de woonwensen zijn gaande en zullen samen met de mogelijkheden van die die bewoners hebben, aan sluiten bij de nu in het plan aanwezige producten. Er zal op een aantal plaatsen maatwerk geleverd moeten worden.

[redacted]tste deel van de doelgroep bepaald als sociaal te verhuren woningen (DAEB) aan de [redacted]en 50 wijkbewoners. Het plan geeft ook ruimte aan een klein aantal nieuwe bewoners in [redacted]bij het waarschijnlijk is het de doelgroep senioren die op die woningen zal reageren. [redacted]et centrum, een gelijkvloerse woning met balkon en bereikbaar met een lift. Dergelijke [redacted] in Moordrecht niet in grote getalen beschikbaar en zeer gewenst. Het beschikbaar zijn [redacted]ingen kan een doorstroming in Moordrecht op gang brengen.

Door verschillende type woningen kunnen door verschillende doelgroepen bewoond worden:

Senioren	mgw en de beneden woningen met tuin
Starters	mgw en beneden/boven woningen
Gezinnen	de egw in het gebied
Alleenstaanden	mgw en beneden/boven woningen

Mozaïek stelt voor geen expliciete doelgroep voor deze woningen te beschrijven anders als DAEB te verhuren woningen.

Uitgangspunten woningprogramma
Door de spanning tussen de ruimtevraag van wonen en parkeren is er op de locatie voor compacte bouw in een gestapelde vorm gekozen. De bouw van alleen grondgebonden woonvormen ligt hier minder voor de hand.

Het is ook belangrijk om aan te sluiten bij de bouwhoogtes en ruimtes rond de locatie. Er is een getraptheid in die bouwhoogtes aanwezig verspreid over het hele plangebied. Deze verloopt van 2 bouwlagen met een kap (klein en groot), via 2 bouwlagen met een opbouw naar 3 bouwlagen met een terug gelegen opbouw op de vierde bouwlaag tot aan vijf bouwlagen ter plaatse van de Koningin Julianastraat.

De bestaande diversiteit betekent dat er op beperkte schaal ook boven de 5 bouwlagen kan worden gebouwd (een accent). Op bijvoorbeeld de hoek van Oost Waalstraat en Drost IJsermanstraat kan in de vorm van een hoger gestapeld bouwvolume, sterkere verankering van het plan in zijn omgeving ontstaan.

De wijk hoeft niet noodzakelijkerwijs uit enkel woningen met een kap te bestaan. De sfeer wordt positief beïnvloed door een wisseling van platte daken (hoogbouw) en kappen in het middengebied. Deze opbouw is momenteel in het plan verwerkt.

De bestaande wijk kent smalle straten en relatief grote achter gebieden. Om meer kwaliteit aan het openbare gebied te kunnen geven zijn de rooilijnen van de bebouwing van elkaar en van de bestaande omgeving afgeschoven. Bewoners en omwonenden krijgen daardoor een grotere zichthoek, meer zicht en zon.
De woningen van de hoogbouw aan de Smidse hebben nu van af de 3e verdieping een relatief vrij uitzicht. Dat uitzicht wordt enigszins door het plan wordt gehinderd door de appartementen op de hoek koningin Julianastraat en de Sluislaan.

Op basis van het vorenstaande kunnen de volgende uitgangspunten ten aanzien van het woningbouwprogramma worden geformuleerd:

- Meer woningen terugbouwen dan dat er worden gesloopt *(9 extra 184 woningen).*
- Alle appartementengebouwen met twee of meer lagen worden uitgevoerd met liften.
- Terugbouwen van circa 35 grondgebonden gelijkvloerse woningen voor ouderen. Hierop kan worden gestapeld (portiek) met bovenop de grondgebonden woningen één of meer woonlagen voor andere doelgroepen.
- Eengezinswoningen, met nadruk op vierkamerwoningen.
- Huurprijzen grotendeels onder de eerste en tweede aftoppingsgrens.
- In de appartementen en portiekwoningen, zowel twee- als driekamerappartementen met privé buitenruimte.
- Conform gemeentelijk beleid levensloopbestendig en met toepassing van Woonkeur en Politiekeurmerk Veilig Wonen overeenkomstig de bepalingen, zoals vastgelegd in de prestatieafspraken tussen de gemeente en de betrokken woningbouwcorporatie.

Woningtypologie aantallen
Voor de herontwikkeling worden hoge ambities op het gebied van duurzaamheid behaald. Het plan zal volgens het standaard programma van eisen van Mozaïek worden ontwikkeld waarbij alle woningen gas-loos worden en zeer energiezuinig zijn.

111 s[redacted]ppartementen, groen gekleurd,	4 -5 tot 7 lagen hoog, 70-75 m2 GBO



levensloop bestendig
privé buitenruimte balkon
centrale tuin
met lift

27 stuks 3 kamer beneden boven woningen, blauw gekleurd,

3 lagen
70-75 m2 GBO
met plat dak of kap
begane-grond is levensloop bestendig
tuin of balkon
ontsluiting van deze woningen vindt plaats op de eerste verdieping, lift dus niet noodzakelijk. Dit zijn geen appartementen.

46 eensgezinds 4-5 kamer rijtjes woningen, bruin geel en grijs gekleurd,

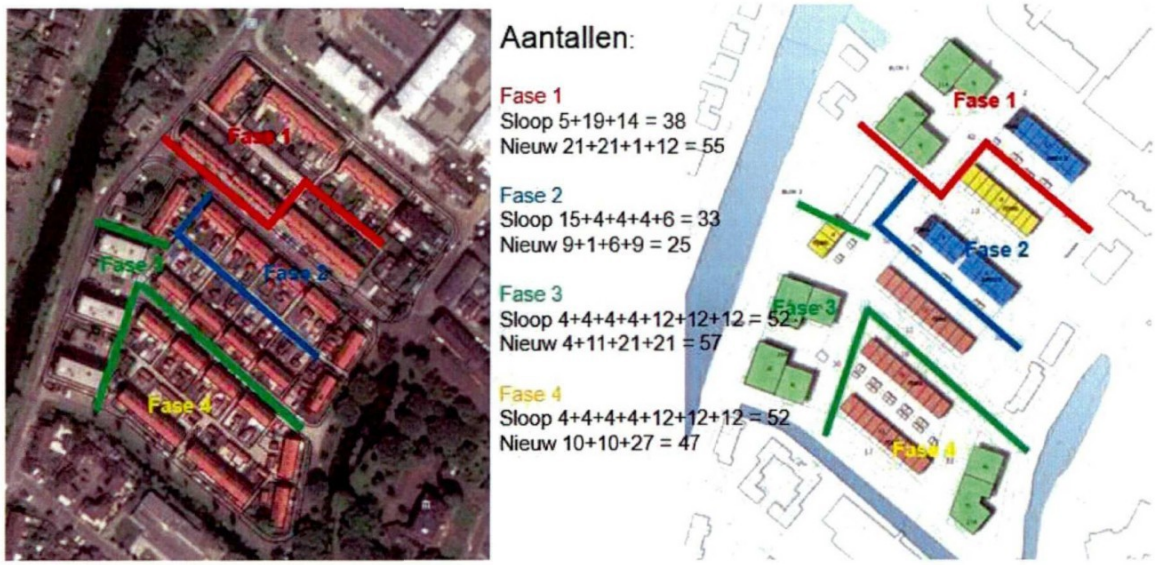
2 lagen, dit zijn geen appartementengrebouwen, dus geen lift.
95 m2 GBO
met kap
voor tuin of plaatsje
achtertuin
berging

Situatietekening van de nieuwe toestand met woning typen.

In totaal 184 woningen

Uitgangspunten Fasering

Aangezien de bestaande woningen gesloopt worden, dienen de bewoner te worden te verhuizen. Helaas zijn er in Moordrecht maar een beperkt aantal woningen beschikbaar om deze verhuisbewegingen mogelijk te maken. Het project is daarom in samenspraak met de bewoners in een aantal fasen opgedeeld. Hierdoor heeft slechts een beperkt aantal bewoners (vooral uit de eerste fase van het project) wellicht moeilijkheden om huisvesting te vinden. Door deze opzet wordt er echter ruimte gemaakt om bewoners uit de 2e 3e en 4e fase in de eerder gebouwde woningen te gaan huisvesten. De bewoners uit de 1e fase kunnen tijdens de werkzaamheden naar alle waarschijnlijkheid niet in de wijk blijven. Afspraken met de bewoners zijn vastgelegd in het sociaal plan. Door deze fasering ent het gehele project een lange doorlooptijd. Mozaïek zoekt naar manieren om wellicht door de combinatie van fases of door fasegrenzen te verschuiven nog een optimalisatie te vinden.



Fasering van het plangebied

8. Ruimtelijke opzet

In deze paragraaf worden de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de ruimte om de woningen nader geformuleerd.

Ruimtelijke kwaliteit

Het project betreft een herstructurering waarbij het nieuwe stedenbouwkundig plan het huidige stratenpatroon volgt. Dat maakt daarmee de wijk direct herkenbaar voor de bewoners. De straatnamen zullen niet wijzigen.
Het plan laat het tuindorpachtige karakter zien met aandacht voor meer groen in de openbare ruimte.

In het plan komen drie, qua maat en schaal min of meer vergelijkbare, bouwblokken. Bestaande koopwoningen in het gebied worden in het plan opgenomen. Op stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoorden plekken aan de randen van de buurten wordt de bebouwing geaccentueerd met hogere bebouwing met appartementen.
Dit gebeurt aan de kant van De Smidse, langs de Koningin Julianastraat en nabij het oude gemeentehuis. Een hoger gebouw is hier vanwege de ruimte er omheen goed in te passen.

Een aantal woningen in het gebied zijn grondgebonden met twee lagen en een kap. Een kap is een verbindend thema voor de woningen aan de binnenkant van de blokken. Appartementen voorzien van een plat dak omzomen het geheel.

De woningen liggen aan een zo groen mogelijke woonstraat. De intimiteit van de buurten wordt in het nieuwe plan versterkt. Woningen zijn gericht op de straat en het buurtleven (buiten in de zon, aan de straat, zien en gezien worden, praatje maken) blijft behouden.

Door het parkeren te clusteren in hoven tussen de bebouwing, ontstaat de mogelijkheid de openbare ruimte groener in te richten. Ook om de omringende gebieden (het centrum) goed bereikbaar te maken.

Uitgangspunten en aanbevelingen ruimtelijke kwaliteit uit de intentieovereenkomst zijn verwerkt:

- Parkeren in parkeerhoven is een goed uitgangspunt om de kwaliteit van de openbare ruimte op orde te houden.
- Gezien de benodigde parkeerplaatsen ontkomen we niet aan parkeren op straat, dat is niet erg als dit goed wordt ingepast in het straatprofiel.
- Een loop en fietsroute van de Smidse door alle blokken heen klinkt sympathiek, maar belangrijker [redacted] van extra verblijfskwaliteit in de straten.

- Door wat meer over de grenzen van het eigendom te kijken kan middels slimme uitruil vangrond tussen gemeente en Mozaïek Wonen tot een beter plan worden gekomen;
- Beschouw een wat ruimer gebied, het park van het voormalig gemeentehuis heeft bijzondere kwaliteit die nu niet worden meegenomen;
- We moeten goed nadenken over wat we in de openbare ruimte willen, er ligt nu een kans zaken te verbeteren, het terugnemen van de voortuintjes en daar fatsoenlijk openbaar groen maken geeft de straten meer smoel, één rij met bomen per straat zou mooi zijn;

Onderscheid tussen verkeersgebieden en verblijfsgebieden maakt het mogelijk om de doorgaande stromen meer geschikt te maken voor verkeer en de woonstraten in te richten als verkeersluwe plaatsen waar de auto te gast is.

Het primaat ligt dan bij de voetganger en de fietser.

Voor het plangebied betekent dit dat de Koningin Julianastraat dient te worden ingericht als de 30 km per uur gebiedsontsluitingsweg en de overige wegen in het gebied het karakter van een verbindingsstraat/ erftoegangsweg kunnen krijgen ook 30 km en met meer verblijfskwaliteit in de vorm van groen.

Bij de inrichting van het openbaar gebied dient rekening te worden gehouden met de buslijn die via de Koningin Julianastraat loopt en de bevoorrading van de winkels in de Smidse via de Schielandstraat en Vlietstraat.

De verbindingswegen in het plangebied hebben op dit moment grotendeels een éénrichtingsverkeer profiel. In het plan kan in samenhang met de gewenste parkeeroplossingen en de genoemde logistieke randvoorwaarden (bus en vrachtverkeer) worden overwogen om dit geheel of gedeeltelijk op te heffen en een tweerichtingenprofiel te realiseren. De knelpunten in de Sluislaan en de Vlietstraat kunnen wellicht worden verminderd door op andere plaatsen 2 richting verkeer te realiseren zodat er meerdere routes zijn van de Koningin Julianastraat naar de Schielandstraat en visa versa.

Gezamenlijk met de vakgroep verkeer van gemeente Zuidplas wordt de optimalisatie van de wegenstructuur verder uitgewerkt.

a. Bereikbaarheid 50-er jaren buurt

De 50-er jaren buurt is goed bereikbaar. De verschillende ontsluitingswegen zijn 30 km wegen en de verkeersdruk is laag. De toegevoegde 9 woningen zullen zo goed als geen invloed hebben op de bereikbaarheid in het gebied. Er dient aandacht te zijn voor de aanwezige en wellicht aan te passen snelheid remmende voorzieningen.

b. Bereikbaarheid tijdens realisatie

Het plangebied is goed bereikbaar vanaf de Koningin Julianastraat. Overige ingangen zijn voor zwaar bouwverkeer niet geschikt. Door de gefaseerde uitvoering van het plan dient er per fase te worden afgestemd/ bezien hoe en welke wegen er als bouw weg worden aangemerkt en hoe de uit te voeren infrastructurele werken daarbij gefaseerd kunnen worden. De overlast voor bewoners en omwonenden zal niet kunnen worden voorkomen maar dient te worden geminimaliseerd.

c. Parkeren

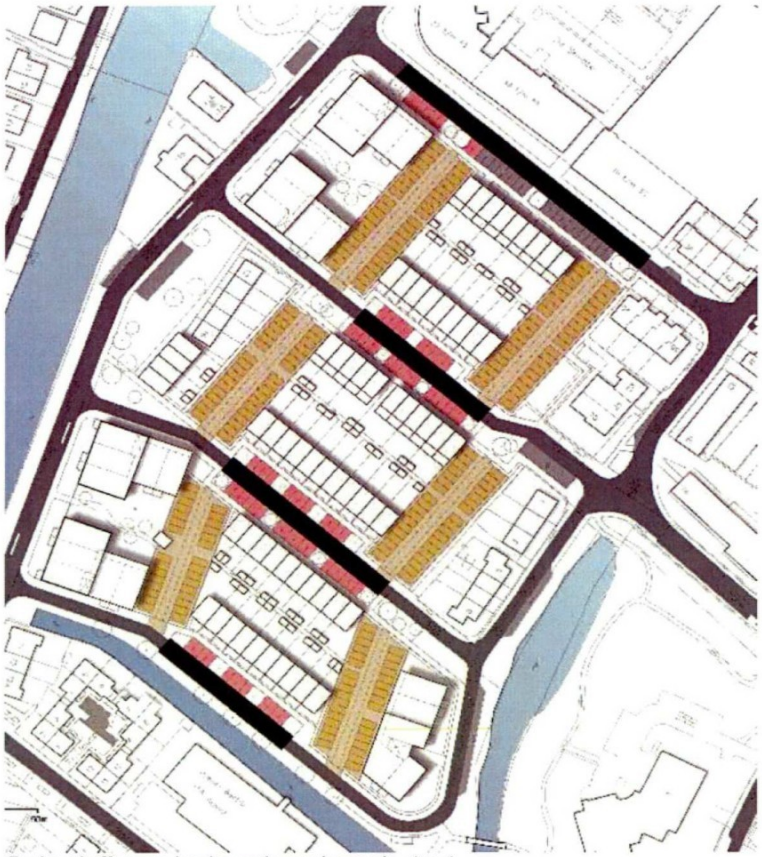
In het plan zijn 295 stuks parkeerplaatsen aangegeven. De parkeernorm komt op basis van deze 296 parkeerplaatsen en 185 woningen op 1,6 plaats per woning. Dat is zo'n 154 parkeerplaatsen extra ten [redacted] an het huidige aantal.

[redacted] en duidelijke parkeeroplossing met parkeren in grote parkeerkoffers tussen de woningen en [redacted] keren op straat. Hierdoor ontstaat een goed te handhaven situatie wat bijdraagt aan

ruimtelijke kwaliteit. Om de woonstraten beperkt te belasten met geparkeerde voertuigen, is een ruimtelijke oplossing gekozen met parkeerkoffers tussen de bebouwing.

Van het maximale aantal (295) worden initieel 260 parkeerplaatsen (185 x 1,4) gerealiseerd en de overige 35 parkeerplaatsen (185 x 0,2) worden gereserveerd in het openbaar gebied.

Hierbij kan wanneer gewenst rekening worden gehouden met parkeerplekken ten behoeve van het opladen van elektrische auto's.



Parkeerkoffers en haaks parkeren langs de straat

d. Straatprofiel

Het straatbeeld zal op een aantal plaatsen, door tweemaal haaks te gaan parkeren, in de basis beheerst worden door auto's. Er is echter voldoende ruimte in het straatprofiel om daartussen ook een robuuste groene invulling te maken zodanig dat er wel een prettige veel ruimere woonstraat ontstaat. De parkeerkoffers tussen de woningen zullen bij voorkeur bij de entree door groen worden vormgegeven zodat de geparkeerde auto's minder in beeld zijn.

Het huidige beeld in de wijk wijzigt ook aangezien de nieuwe CROW-normen voor de breedte van de rijbaan (2 x haaks parkeren = 6 meter) en breedte van een parkeervak van 2,5m en diepte van 5 m als omschreven in de LIOR in het plan zullen moeten worden meegenomen.

Het straatprofiel wat grofweg ontstaat is als volgt:

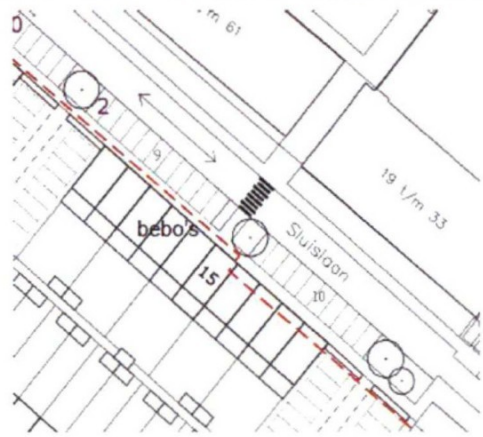
woning,
voortuintje op het zuiden (4 m.),
stoep (1.8 m.),
haaks parkeervak (5 m.) ingebed met hagen en bomen,
rijbaan (6 m.),
[redacted]ks (5 m.) parkeervak ingebed met hagen en bomen,
[redacted]ep (1.80 m.)of

Delftse stoep/geveltuin op het noorden (1.50 m.),
woning.

Tussen de woningen ontstaat een ruimte van rond de 20 meter waardoor zicht en uitzicht en bezonning in het plangebied verbeterd. Door het verkleinen van de tuinen en achter gebieden van de woningen, kan deze ruimte geruild worden voor openbaar gebied en zo veel kwaliteit aan dit gebied worden toegevoegd.

Voor de Sluislaan wordt een inrichting voorgesteld met haaksparkeren aan 1 zijde van de straat. Langs de gevels van de woningen (Bebo's) zal een overgang tussen privé en openbaar moeten worden gerealiseerd als beschreven. Dit kan door het blok wat compacter te maken (daar lijkt ruimte voor). Dit geldt dan voor de Sluislaan en mogelijk de Schielandstraat en Graaf Willemstraat, als de maatvoering van het blok het toelaat.





De entrees van de parkeerkoffers tot de straat bestaan bij voorkeur uit een zo smal mogelijk wegprofiel zonder geparkeerde auto's en ruimte voor langzaam verkeer. Er is ook voor gekozen om de parkeerkoffers slechts van 1 zijde toegankelijk te maken om "sluipverkeer" te voorkomen.

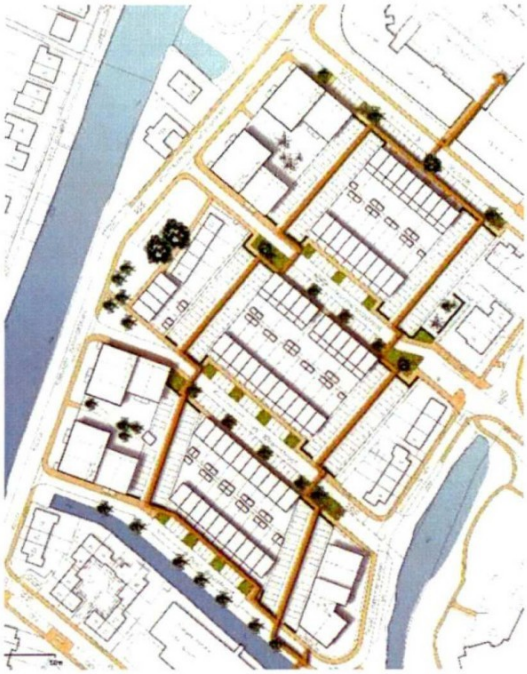
De parkeerkoffers dienen tevens als secundaire looproute. Vanuit de wijk naar de Smitse.

De aanwezige wegen en de parkeerkoffers zullen worden voorzien van openbare verlichting.

e. Langzaam verkeer

In het plangebied is rekening gehouden met langzaam verkeer. Er zijn verschillende routes om door het plangebied te komen van noord naar zuid en van park naar het centrum. Deze routes worden in het gebied helder vormgegeven en lopen niet zoals momenteel (oude lijnbaan) door achter gebieden of onverharde paden maar worden helder en veilig bestraat.

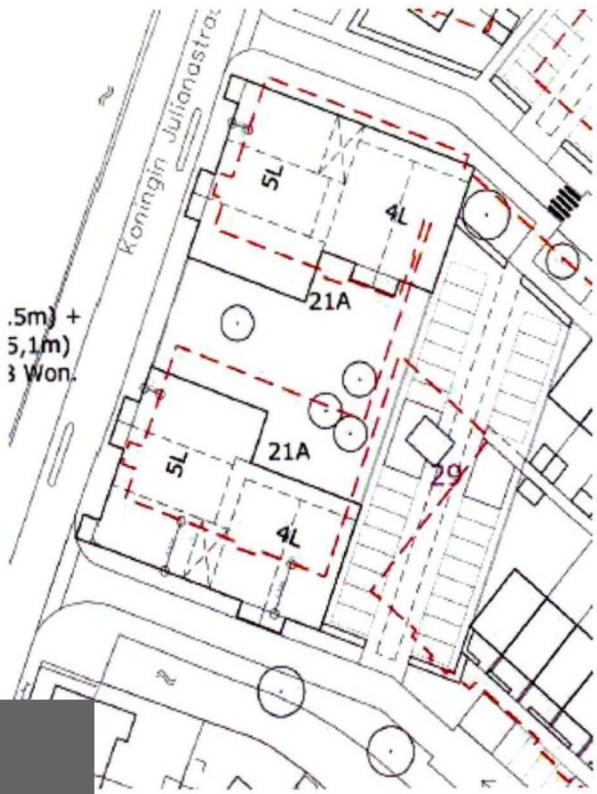
Deze paden zullen worden voorzien van openbare verlichting.

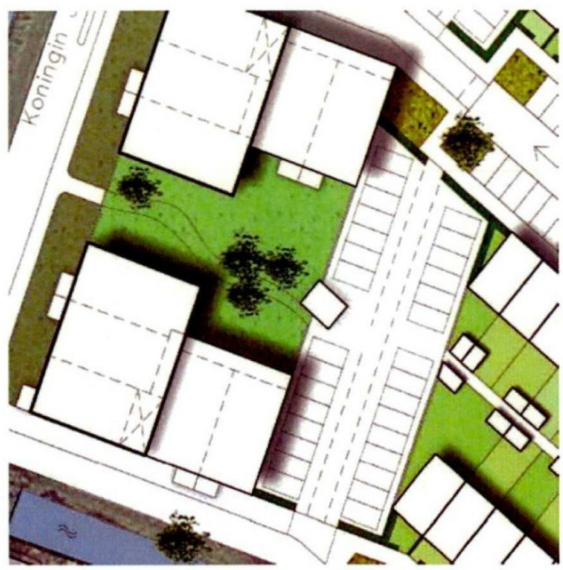


Looproutes in het plangebied

f. Privé binnenterrein

Het binnenterrein tussen de MGW aan de Koningin Julianastraat wordt ingevuld met tuinen, bergingen en een gezamenlijke buitenruimte. Dat is op zich een goed beheersbare oplossing. Het is de moeite waard om te onderzoeken hoe deze plekken een meer collectief gebruik te geven. Daar dient dan wel een goed en gedragen initiatief van de bewoners aan ten grondslag te liggen. Daarnaast dient ook de aanwezige trafo te worden geïntegreerd in het plan.





De woonblokken worden voorzien van een achterpoort waarbij de kop van de woonblokken een duurzame afscheiding krijgt. Zo wordt de afscheiding tussen openbare parkeerkoffer en privé achterpoort duidelijk gemarkeerd. De poort zal eenzijdig toegankelijk zijn i.v.m. de sociale veiligheid.

Een openbare speelvoorziening in het gebied is gewenst. In het plan is daarvoor ook ruimte gereserveerd. Er moet daarnaast bij de inrichting van de openbare ruimte ook nagedacht worden of spelen op straat gewoon weer mogelijk wordt.





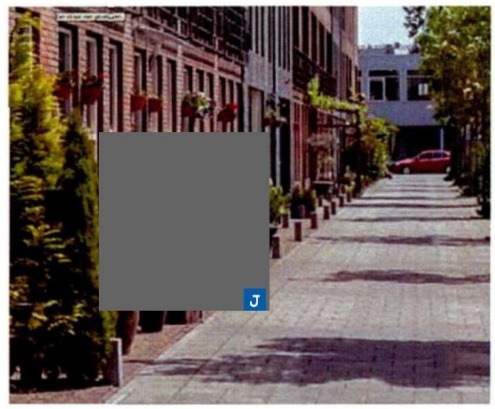


Huidige straatbeeld

g. De overgang tussen openbaar en privé

De overgang tussen openbaar en privé wordt goed vormgegeven. In de stad zie je vaak een harde aansluiting van stoep op de gevel. In het dorp Moordrecht is dat niet gewenst. Een voortuin of een andere private plek tussen stoep en gevel is wel gewenst.
Gelet op de doelgroep is er een oplossing gekozen die ook handhaafbare kwaliteit met zich meebrengt. De oriëntatie op de zon is daarbij van belang. Ervaring leert dat een tuin op het noorden vaak slecht gebruikt wordt, een tuin op het zuiden met een goede maat geen wel veel kwaliteit. Een koude overgang bij de noordgevels is niet gewenst.
Het realiseren van een Delftse stoep (1.50 meter brede tuin) en het hierop plaatsen van een bankje of leuke bloempotten kan een heel positieve invloed hebben op de sociale kwaliteit van de wijk.
Ook voorstelbaar zijn geveltuinen al dan niet in de vorm van plantenbakken. In verband met de steeds hetere zomers is een plekje in de schaduw nabij de woning gewenst.





h. Groen

De toekomstige inrichting zal ruimte bieden aan een robuust vormgegeven groene ruimte die past bij de omgeving. Groen in het straatbeeld zorgt voor rust. Er ontstaat op verschillende plaatsen b.v. tussen de parkeervakken en bij uit en inritten ruimte die we invullen met groen. De stedenbouwkundige schets laat een afwisseling zien tussen 4 parkeervakken en vaak ruime groenvakken waar wat meer kan. Op die manier is een kwalitatief beeld te realiseren dat veel zachter is als het huidige steenachtige beeld.

Aan de zijde van de Koningin Julianastraat ontstaat bij bouwblok 2 aan de voorzijde een groen parkje. Dat samen met het groen en het water aan de overzijde van de Koningin Julianastraat kwaliteit aan de buitenruimte zal geven.



Voor het groen in de wijk zal een groenplan worden opgesteld waarbij ontwerpeisen, onderhoud, bezonning etc. zullen worden toegelicht.

i. Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De inrichting van de openbare ruimte moet wateroverlast en hittestress voorkomen. Minder verharding en meer groen dragen daar aan bij. De beschreven opbouw van de straat is een standaardopbouw die bepaalde garanties geeft.
De gemeente dient zichzelf de vraag te stellen waar ze meer kan doen. Er wordt geschreven aan een opvolger van de LIOR een DIOR (Duurzame Inrichting Openbare Ruimte). Gezien de duur van dit project krijgen we daar waarschijnlijk in latere fasen van de realisatie mee te maken.

j. Afvalinzameling

Voor huishoudelijk restafval is een voorziening in het gebied aanwezig in de vorm van ondergrondse containers zoals die in Zuidplas al gebruikt worden. Voor de inzameling van gft (groente, fruit en tuinafval) wordt in Zuidplas gebruik gemaakt van minicontainers (kliko) van 120 of 240 liter. Deze containers worden door de gemeente beschikbaar gesteld voor laagbouwadressen en worden om de week huis aan huis geleegd. Voor hoogbouwadressen kan een verzamelcontainer voor gft worden ingezet die ook om de week wordt geleegd.
Papier en kunststof worden huis aan huis ingezameld. De gemeente wijst normaliter geen aanbiedplaats aan maar laat dit over aan de toekomstige bewoners.

k. Verzamel riool koningin Julianastraat

Direct langs de huidige hoogbouw aan de koningin Julianastraat ligt een hoofdriool voor de wijk en de achterliggende wijken. Bij de ontwikkeling van het plan is om economische en organisatorische redenen besloten dit riool niet te verleggen maar te kiezen voor het verschuiven van de MGW in het plan.

9. Project risico's

Het project kent de normale project ontwikkel risico's. Die zullen we verder niet toelichten. Er is in verband met de lange looptijd van het project wel een specifiek risico te benoemen.

Risico
Doordat fasering van het project noodzakelijk is, heeft het project een lange doorlooptijd (2022-2029). Gedurende de realisatie kunnen er diverse macro economische zaken zijn die grote invloed hebben op het project. Daarnaast zou de wetgeving (omgevingswet - het bouwbesluit) kunnen wijzigen. Die zaken zouden een groot negatief gevolg op de doorlooptijd van het project kunnen hebben en moeten worden ingecalculeerd (herontwikkeling).

Beheersmaatregel
Door het plan degelijk en met een open blik op de toekomst uit te werken en daarbij in de beschrijving van het plan ruimte te laten, wordt er ruimte gecreëerd om het plan aan te kunnen passen aan deze invloeden.

10. Financiën

De gronden in het plangebied zijn momenteel in eigendom van de gemeente of Mozaïek.

[redacted] Grondbeleid 2015 is opgenomen dat de Gemeente Zuidplas primair een faciliterend [redacted]id voert waarbij herstructureringen/ ontwikkelingen zo veel mogelijk aan de markt worden [redacted]n. Omdat het voeren van een actief grondbeleid onder bepaalde voorwaarden wel wordt [redacted]en, kan per ontwikkeling een maatwerkoplossing worden gekozen in de wijze waarop de

gemeente de grondexploitatie wil (laten) voeren en welke vorm van samenwerking het meest geschikt is.

Gelet op het toekomstig bereiken van ruimtelijke en maatschappelijke doelen zullen de Gemeente Zuidplas en Mozaïek, op basis van de intentieovereenkomst betreffende de jaren 50 wijk die zij reeds hebben gesloten, een anterieure overeenkomst sluiten waarin alle kosten, de demarcatie van werkzaamheden en verplichtingen naar elkaar worden vastgelegd.

Mozaïek zal daarbij door de aankoop van gronden en door middel van een te vergoeden bedrag beschreven in de anterieure overeenkomst, de gemeente, zo fiscaal voordelig mogelijk, de door haar beschreven benodigde budgetten verschaffen.

De gemeente Zuidplas zal met die gelden en de gelden die zij zelf voor de uitvoering van onderhoud aan de wegen in het jaren 50 gebied beschikbaar heeft een sluitende (Grond) exploitatie op zetten.

Partijen hebben gezamenlijk al op hoofdlijn afspraken gemaakt betreffende de verschillende aspecten van de ontwikkeling.

Gezamenlijk
- Algemene planontwikkeling
- Communicatie/ participatie
- Opstellen groenplan

Mozaïek
- Planontwikkeling woningen jaren 50 wijk
- Sociaal plan kosten
- Sloopkosten van de opstallen
- Stichtingskosten nieuwbouw

Gemeente Zuidplas:
- Planontwikkeling terrein, bestrating, infra, riolering
- Realisatie parkeerkoffers
- Realiseert alle terrein inrichting, bestrating, infra, riolering werken = woonrijp maken
- Realiseert groen in de wijk

11. Verdere procedures

a. Overeenkomsten

Met een akkoord op deze nota liggen de uitgangspunten voor het project vast en kunnen de grondovereenkomst en de anterieure overeenkomst uitgewerkt worden. Separaat aan deze Nota van Uitgangspunten wordt het krediet dat nodig is voor de uitvoering van het plan aan de raad voorgelegd.

b. Sociaal plan

Mozaïek heeft het sociaal plan in werking gesteld en is met haar bewoners in het gebied afspraken aan het maken. Deze inventarisatie wordt per projectfase uitgevoerd.

c. Participatie/ communicatie

Het project is door gemeente Zuidplas en Mozaïek wonen verschillende malen met bewoners omwonenden en belangstellende doorgesproken. De laatste informatieavond was per 8 september 2020 waarbij het voorliggende plan is toegelicht.
Daarnaast zijn er een klankbordgroep en een bewonersvertegenwoordiging waarmee intensief wordt gesproken.

Mozaïek zal een website inrichten zodat de ontwikkeling en besluiten betreffende de jaren 50 wijk ook digitaal gedeeld kunnen worden en openbaar toegankelijk zijn.
Communicatie en participatie voor het project zal worden gecontinueerd.

d. Bestemmingsplan wijziging

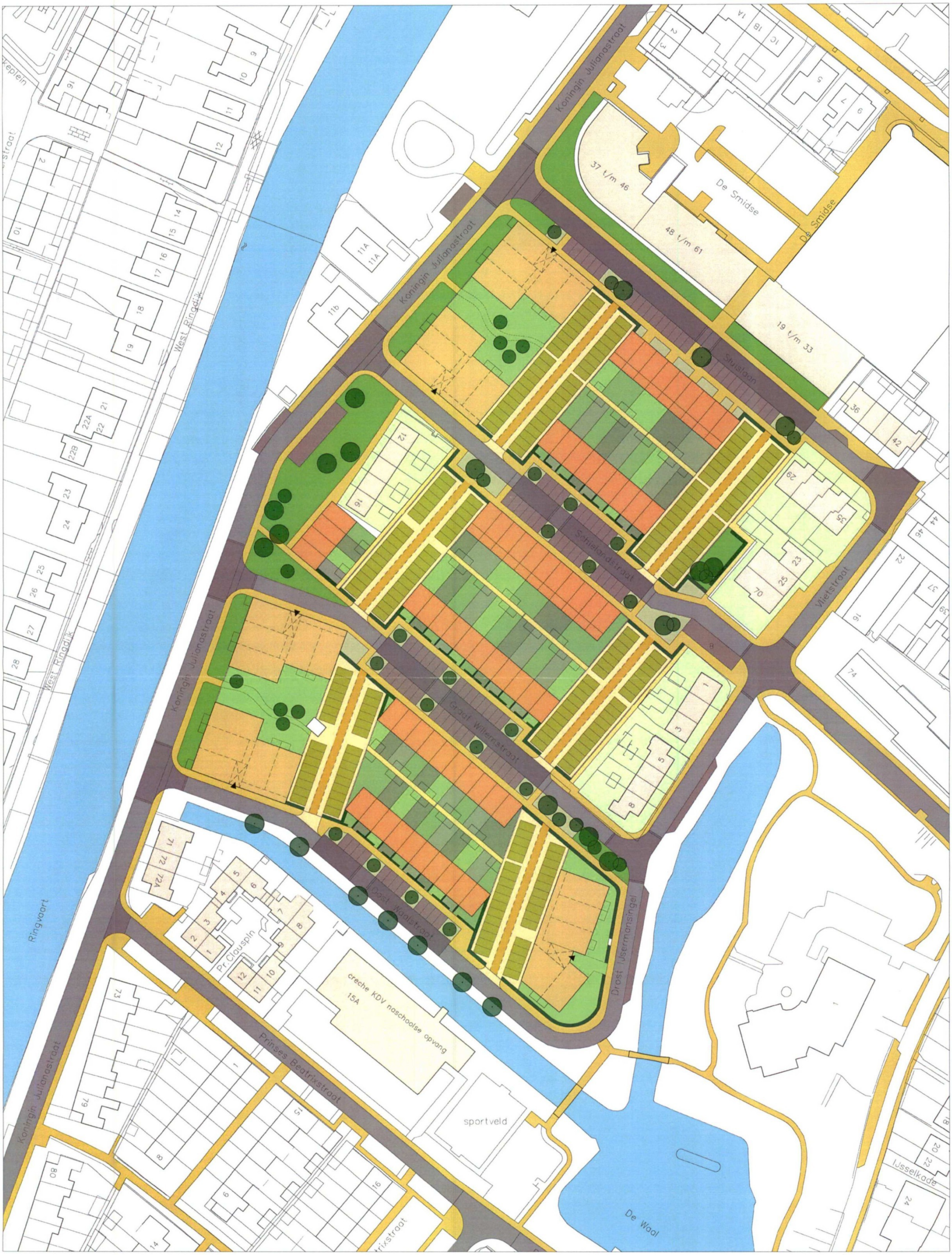
Gemeente Zuidplas en Mozaïek zullen komend jaar (2021) starten met de opstelling van een nieuw bestemmingsplan. De verwachting is dat het ontwerpbestemmingsplan in het 2e kwartaal ter inzage wordt gelegd en in het 4e kwartaal van 2021 vastgesteld gaat worden.

e. Planvoorbereiding/ uitvoering

Partijen zullen afzonderlijk de planvoorbereiding ter hand nemen zodat er begin 2022 een aanvang met de sloop en vervolgens de realisatie de woningen van de 1e gestart kan worden.

BIJLAGE 4

Stedenbouwkundig model van BDP. Khandekar d.d. 19 januari 2021



project	P8600656 Jaren 50er wijk Moordrecht
onderdeel	stedenbouwkundig plan
in opdracht van	Mozaiek Wonen
datum	19 januari 2021
schaal	1:1.000
blad	A3

0 5 10 15 20 mtr

BDP.

architectuur • stedenbouw • landschapsarchitectuur • interieurontwerp


J

BIJLAGE 5

BLVC-eisen van de gemeente, versie 1.0 d.d. 10 januari 2019

gemeente
Zuidplas

BLVC-eisen gemeente Zuidplas

Datum: 10 januari 2019
Versie: 1.0

Koper dient in verband met de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) in relatie tot de uitvoering van het werk een plan op te stellen. Koper maakt hiertoe een conceptplan, dat hij twee weken voor de start van de werkzaamheden ter goedkeuring aan de gemeente voorlegt. Binnen 1 week na indiening van het conceptplan zal de gemeente koper laten weten of het conceptplan akkoord is of dat er nog aanpassingen nodig zijn. De goedkeuring van het plan is een vereiste voor koper om te mogen starten met de uitvoering van het werk.

Het concept-plan van koper voorziet in ieder geval in de volgende aspecten:

Bereikbaarheid
- Inzicht in de verkeersafwikkeling, inrichting, afsluiting en bereikbaarheid van het exploitatiegebied;
- De borging van een goede en veilige doorstroming voor alle verkeersdeelnemers in de openbare ruimte rond het exploitatiegebied. Bijzondere aandacht dient daarbij uit te gaan naar het gebruik door mensen met een beperking;
- De borging van een goede bereikbaarheid van de omliggende woningen;
- De borging van een goede bereikbaarheid van het openbaar vervoer;
- De borging van de toegankelijkheid van brandputten, verdeelkasten, trafohuizen, pompkelders of andere nutsvoorzieningen in de directe omgeving;
- De plaatsing en inrichting van hekwerken, schuttingen of andere afschermingen ter voorkoming van risico's voor passerend publiek en/of mensen met een beperking;
- Het nemen van noodzakelijke maatregelen voor een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer, waaronder plaatsen van borden en verlichting;
- Het opstellen van een plan voor omleidingroutes met inachtneming van het gemeentelijke verkeer- en vervoersplan (GVVP);
- Het geven van inzicht in het eventuele gebruik van de openbare ruimte in verband met de daarmee verschuldigde kosten op grond van de precarioverordening.

Leefbaarheid
- De inrichting van de bouwplaats in relatie tot de omgeving, waarbij onder meer inzicht wordt gegeven in het plaatsen van containers, de opslag van materialen, het parkeren van (werk)auto's en het stallen van materieel;
- Het aanvragen van ontheffingen/toestemmingen voor de uitvoering van werkzaamheden buiten de wettelijke kaders (zoals bijvoorbeeld geluid, trillingen, nachtelijke werkzaamheden, werkzaamheden op zon- en feestdagen, etcetera).

Veiligheid
- Het opstellen van een veiligheid- en gezondheidsplan (V&G-plan) met een risico inventarisatie en evaluatie (RIE), waarin de risico's en maatregelen op de bouwplaats en ook in de belendende omgeving worden aangegeven. Het V&G-plan dient ook te voorzien in maatregelen van risicobeheersing.

Communicatie
- Het opstellen van een duidelijke planning;
- Het tijdig communiceren met de omgeving, vooruitlopend op en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, in overleg en na afstemming met de afdeling Communicatie van de gemeente;
- De afhandeling van klachten verband houdend met de uitvoering;
- Het tijdig afstemmen van de werkzaamheden voor zover deze van invloed zijn op de omliggende openbare ruimte met andere partijen die in het omliggende gebied werken en met de gemeente;
- Het tijdig afstemmen van de werkzaamheden met de werkzaamheden van omliggende projecten, indien relevant.

[redacted] die gemoeid zijn met het opstellen en de uitvoering van dit plan komen voor rekening van

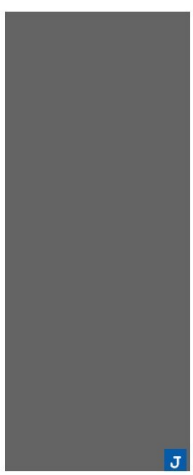
[redacted]

[redacted]



BIJLAGE 6

Situatietekening parkeerplaatsen d.d. 19 januari 2019





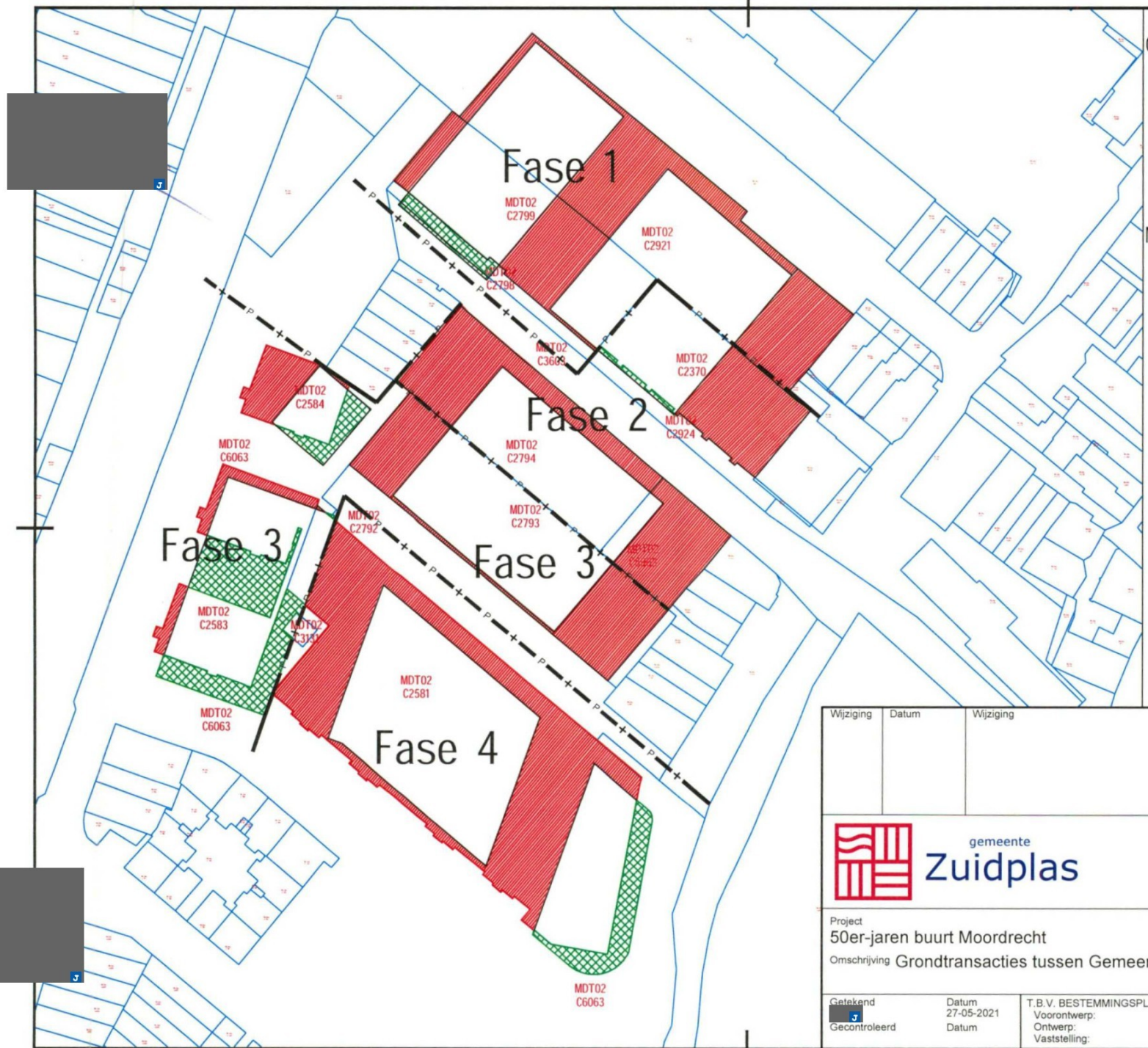
project	P8600656 Jaren 50er wijk
onderdeel	stedenbouwkundig plan
in opdracht van	Mozaiek Wonen
datum	19 januari 2021
schaal	1:1.000
blad	A3

BDP.

architectuur • stedenbouw • landschapsarchitectuur • interieurontwerp

BIJLAGE 7

Verkavelingstekening d.d. 27 mei 2021



Gemeente verkoopt aan Mozaiek wonen

1,5 m2 van C 2792
109 m2 van C 2798
29 m2 van C 2924
25 m2 van C 3603
1123 m2 van C 6063

Mozaiek wonen verkoopt aan Gemeente

634 m2 van C 2370
2171 m2 van C 2581
179 m2 van C 2583
243 m2 van C 2584
779 m2 van C 2794
903 m2 van C 2793
586 m2 van C 2799
1334 m2 van C 2921
533 m2 van C 5963

Wijziging	Datum	Wijziging	AFDELING
			IBOR

gemeente Zuidplas

Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL
Tel: 0180 - 330300 Fax: 0180 - 330329
www. zuidplas.nl gemeente@zuidplas.nl
Raadhuisplein 1 NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL

Project
50er-jaren buurt Moordrecht

Omschrijving Grondtransacties tussen Gemeente Zuidplas en Mozaiek wonen

Formaat A3
Schaal 1:1000
Status

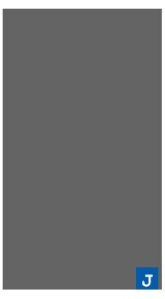
Getekend	Datum	T.B.V. BESTEMMINGSPLANNEN	Nummer	Wijziging
Gecontroleerd	27-05-2021 Datum	Voorontwerp: Ontwerp: Vaststelling:		

BIJLAGE 8

Grondtransactie waarde fiscale koop verdeling jaren 50 wijk 30-06-2021

[redacted]

[redacted]



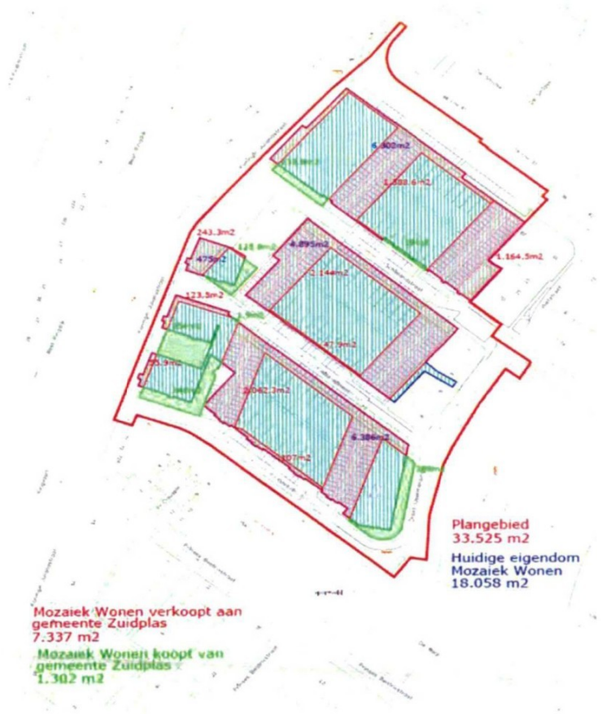
project jaren 50 wijk

overzicht grond en waarde transactie per fase
30-6-2021
ddu

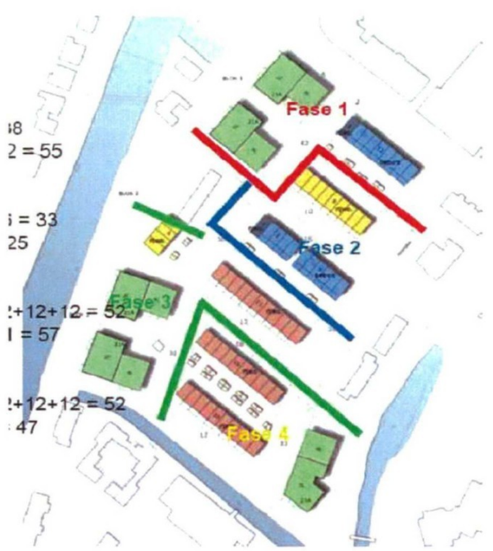
fiscaal contractueel
prijs per m2 wonen verdeling per m2 oppervlak
192,5 gemiddeld betreffende egw en mgw
prijs per m2 openbaar terrein
31,82 20764 opbouw zie excell gemeente / sok

		perceel	1	2	3	4	5	6	per fase	contr vergoeding	Factuur opbouw				Factuur
fase 1		**m2**							**totaal m2**	**vergoeding excl btw**	**markt waarde gronden bedrag excl. btw**	**Btw over markt waarde**	**bedrag incl btw**	**betaald / verrekend grondruil**	**te betalen**
	aankoop mozaiek		133,9						133,9						
	aankoop gemeente		1860,6						1860,6						
fase 2		**m2**													
	aankoop mozaiek		29						29						
	aankoop gemeente		1901,5						1901,5						
fase 3		**m2**													
	aankoop mozaiek		829,8						829,8						
	aankoop gemeente		1405,1						1405,1						
fase 4		**m2**													
	aankoop mozaiek		309						309						
	aankoop gemeente		2169,3						2169,3						
totaal	**controle**														
									aankoop mozaiek	1301,7	m2				
									aankoop gemeente	7336,5	m2				

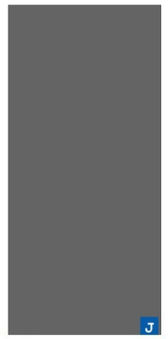
[redacted]







[redacted]





BIJLAGE 9

Verkennend bodemonderzoek BK Ingenieurs d.d. 27 oktober 2016

Toelichting grondslagen

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

G Art. 5.1 lid 2 sub b

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Document 29

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 15-04-2026 11:44
Aan: [redacted]@vensterarchiteten.nl
CC: info@vensterarchitekten.nl,
[redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: 50 er jaren buurt t.a.v. [redacted]

Beste [redacted],

We hebben het laatst bij de commissie gehad over het laatste gebouw van e 50-er jaren buurt.

Het plan was op basis van het vernietigde BP gemaakt als maatpak.

Nu heeft de commissie aangegeven dat er meer plasticiteit in de gevel moet komen.

Dit betekent dat de westelijke gevel 30 cm meer naar voren zal komen.

Ons inziens zou dat geen probleem hoeven te zijn omdat dit deel van het BP is vernietigd door de RvS.

We vallen terug op het vigerende BP waar geen hoog gebouw in past.

We moeten al een procedure doorlopen om dat mogelijk te maken.

Daar kan deze 30 cm in meegenomen worden.

PS

Ik heb geen email gegevens van Mozaïek.

Wil jij dit delen met hun?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

M [redacted]

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

Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Document 30

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 09-04-2026 20:21
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: 50 er jarenbuurt

Beste [redacted] en [redacted]
Vorige week is het plan in de commissie besproken. Het plan is op basis van het vernietigde BP gemaakt als maatpak. Nu heeft de commissie aangegeven dat er meer plasticiteit in de gevel moet komen. Dit betekent dat de westelijke gevel 30 cm meer naar voren zal komen. M.i. kan dat omdat we terugvallen op het vigerende BP waar het toch niet in past en we dus op die afwijking toch al een procedure moeten lopen.

Ik had dit eerder willen voorleggen. Kunnen we hier snel een antwoord op geven. Bv. begin komende week?

Verzonden vanuit Outlook voor iOS

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



9.5. Hoewel in het advies van Dorp, Stad en Land over de laagbouw en de appartementengebouwen aan de Koningin Julianastraat is vermeld dat deze weinig andere invloed zullen hebben op het beschermde gezicht ten opzichte van de huidige situatie, is over het appartementengebouw op de hoek van de Drost IJsermansingel vermeld dat dit meer invloed zal hebben op het beschermde dorpsgezicht. Uit het advies blijkt dat de adviseurs op zichzelf geen bezwaar hebben tegen een hoger element op deze locatie, maar in het advies staat ook uitdrukkelijk dat die keuze wel een uiterst zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing vereist. Er wordt geadviseerd om over een aantal aspecten explicieter te zijn. Een deel van die aspecten zal, zoals de raad ter zitting ook opmerkte, aan de orde komen bij de beoordeling van een in de toekomst in te dienen aanvraag om verlening van een omgevingsvergunning, zoals bijvoorbeeld het materiaal- en kleurgebruik en detaillering. Maar andere door Dorp, Stad en Land genoemde aspecten, zoals de massa-opbouw, hoofdvorm en positie op de kavel zijn aspecten die reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan een rol moeten spelen. De raad is op dit deel van het advies niet ingegaan en heeft ook Dorp, Stad en Land niet om een toelichting gevraagd. De Afdeling wijst er in dit verband ook op dat in de door [appellant sub 1] genoemde Nota van Uitgangspunten uit 2012 uitdrukkelijk is bepaald dat in deze wijk hooguit op zeer beperkte schaal tot vier bouwlagen kan worden gebouwd. Van de raad had mogen worden verwacht dat hij zou motiveren waarom hoogbouw op de hoek van de Drost IJsermansingel van deels vier en zes bouwlagen desondanks passend is. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad, mede gelet op de op 1 december 2021 aangenomen motie die de aanleiding vormde om advies te vragen, het bestemmingsplan, voor zover het betreft de bouwmogelijkheden op de hoek van de Drost IJsermansingel, niet op basis van het advies van Dorp, Stad en Land kunnen vaststellen.

Het betoog slaagt.

- BOPA: is deze procedure mogelijk?
- Gelet op de aard van het project (appartementencomplex) lijkt me dit goed haalbaar (oorspronkelijk 27 appartementen)

BOPA: participatie: Hoe in Omgevingsvisie, Gebiedspaspoort Moordrecht?

Artikel 3. Wonen - participatie verplicht

1. Het bouwen van 1 woning of meer, binnen de bebouwde kom, tenzij de aanvraag in overeenstemming is met een door de gemeenteraad vastgestelde (omgevings)visie, gebiedspaspoort of vastgesteld beleidskader.
2. Het bouwen van 1 woning of meer, buiten de bebouwde kom, tenzij de aanvraag in overeenstemming is met een door de gemeenteraad vastgestelde (omgevings)visie, gebiedspaspoort of vastgesteld beleidskader.

Relatie met Omgevingstafel: inzetten ipv projectgroep? Er is momenteel geen projectgroep.

- Zou kunnen, maar lijkt me eigenlijk niet de bedoeling> voorbereiden door projectgroep / beoordelen door omgevingstafel.

Intaketafel lijkt me overbodig. Eens?

---

3 mogelijkheden: bopa/ bopa met zienswijzen/ wijzigen omgevingsplan

Voorkeur: indienen vooroverleg > nemen principebesluit

Bopa kan voorbereid worden via Omgevingstafel / Omgevingstafel treedt niet in plaats projectgroep

Wel participatie > door Mozaiek Wonen

- Hoe is dit financieel geregeld? / Wat moet er ten aanzien van Fonds Bovenwijks (en mogelijk Fonds Sociaal) nog geregeld worden? > checken met GO/PE
- Participatie
- Afstemmen met Team Ruimtelijke Kwaliteit / Dorp Stad en Land > motivering (zie 9.5 uitspraak RvS) > checken met [redacted]
- Is er nog een projectgroep 50er jarenbuurt?
- Relatie met Omgevingstafel > checken met [redacted]

Projectgroep 17 november 2025:

Dorp, Stad en Land:
* massa-opbouw,
* hoofdvorm
* positie op de kavel

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1892.Bpjaren50brtMrd-VG01/b_NL.IMRO.1892.Bpjaren50brtMrd-VG01_tb10.pdf

De adviseurs hebben geen bezwaar tegen een hoger element op deze plek, echter die keuze vereist wel een uiterst zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing, met een sterk concept en een hoog niveau van architectonische uitwerking. Het advies is om explicieter te zijn over de stedenbouwkundige en de architectonische inpassing. Denk daarbij aan massa-opbouw, hoofdvorm, positie op het kavel, richting, relatie met de publieke ruimte, gevelopbouw, materiaal- en kleurgebruik en detaillering.

Wat nu is opgenomen:

Blz 17:

Er is gekozen voor deze hoofdopzet in vijf lagen na participatie met de buurt (in hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op het participatieproces. Met een gebouw in deze hoogte sluit het gebouw volgens de buurt beter aan bij de nieuwbouw van de Vijftiger Jarenbuurt en het voormalige gemeentehuis aan Westeinde 1 (waar onder andere een zorglocatie in gevestigd is) dan in een eerdere versie met hoogteaccent in zes bouwlagen. Door minder hoog te bouwen ontneemt het gebouw minder avondzonlicht van het terras van de zorgvilla, een aandachtspunt dat in het participatietraject naar voren kwam. En de hoofdopzet met gedraaide kop past goed in het stratenpatroon van de buurt, werd in het participatietraject benoemd.

Paragraaf 2.2.3 (Inpassing project in de omgeving) gaat niet in op deze aspecten

2.2.3 Inpassing project in de omgeving

Met het beeldkwaliteitsplan (2021) is onder andere vastgesteld hoe rekening wordt gehouden met de bestaande omgeving. Zo zal het ontwerp rekening houden met het beschermd dorpsgezicht van Moordrecht. De projectlocatie ligt niet binnen het beschermd dorpsgezicht, maar ernaast. Hierdoor hoeft de ontwikkeling niet te voldoen aan de regels van het beschermd dorpsgezicht. Wel is het karakter en ruimtelijke uitstraling van Moordrecht als aandachtspunt aangegeven. Ook zal het moeten bijdragen aan de dorpse en groene woonomgeving. Daarom zijn onderstaande aspecten de uitgangspunten:

- Groen straatbeeld;
- Licht lucht en ruimte tussen de gebouwen;
- Verzorgde overgang tussen privé en openbaar gebied;
- Eenheid in materiaal, kleur en vorm waarmee verwezen wordt naar bestaande bebouwing en het omliggende landschap;
- Het ontwerp aansluiten bij het park en hetzelfde kleuren- en materiaalgebruik als de rest van de wijk aanhouden.

Zoals verbeeld in het inrichtingsplan wordt het straatbeeld groen met nieuwe bomen en groenstroken. Het parkeerterrein tussen het appartementengebouw en de grondgebonden woningen ten westen van de planlocatie zorgt voor ruimte tussen de gebouwen. De parkeerplaatsen worden ingericht met betongrastegels. De 'tuin' om het appartementengebouw heen zorgt voor een rustige overgang van bebouwing naar de straat. Het materiaalgebruik bij het appartementengebouw is gelijk aan de rest van de nieuwe wijk.

NvU (dd 16-12-2020)

https://zuidplas.raadsinformatie.nl/document/9564552/1/Bijlage+1+Gewijzigde+nota+uitgangspunten+jaren+50+wijk+te+Moordrecht_Z20_003625?connection_type=1&connection_id=5726052

Uitgebreide procedure?

4 Het bevoegd gezag kan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bij besluit van toepassing verklaren op de voorbereiding van de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit:

a. als het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en

b. waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

5 Als toepassing wordt gegeven aan het vierde lid, stelt het bevoegd gezag, voorafgaand aan het nemen van het besluit, de aanvrager in de gelegenheid zijn zienswijze daarover naar voren te brengen.

Er is een zonstudie opgenomen > daarnaar verwijzen bij motivering inpassing

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