Document 310

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 21-01-2026 15:40
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: jaren 50 wijk addendum

Hoi [redacted],

Bij deze.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beschikbaar:
Maandag/ dinsdag/ woensdag

gemeente Zuidplas

M 06 â€“ [redacted]

E [redacted]@zuidplas.nl I www.zuidplas.nl
Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 januari 2026 14:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: jaren 50 wijk addendum

Ik wil graag het concept ontvangen zonder de plankostenberekening.

Groet,

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

T [redacted]

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

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: woensdag 21 januari 2026 14:27
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: jaren 50 wijk addendum

Hallo [redacted],

Ik heb input nodig wat de kosten zijn.

Laatste wat ik (van [redacted] zag dat hij nog zat te wachten op input vanuit de projectteamleden.

Heb de mail bijgevoegd.

Vg

[redacted]

Van: [redacted]@zuidplas.nl
Verzonden: woensdag 21 januari 2026 14:18
Aan: [redacted]@zuidplas.nl
CC: [redacted]@zuidplas.nl; [redacted]@zuidplas.nl
Onderwerp: FW: jaren 50 wijk addendum

Dag [redacted],

Klopt het dat ik nog geen overeenkomst heb? [redacted] is de planeconoom nu op dit dossier. Volgens mij wachten we nog op de urenraming, maar dan kan de concept overeenkomst gedeeld worden, zonder bedrag voor plankosten.

Groet,

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

T [redacted]

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

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]
Verzonden: maandag 24 november 2025 10:12
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]
<[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: jaren 50 wijk addendum

Goedemorgen,

Het volgende proces moet landen in het addendum voor de jaren â€™50 buurt:

1. Beoordeling concept stukken door de gemeente. Opstellen integraal advies door gemeente.

2. Extra afstemming concept stedenbouwkundig plan en onderbouwing effect op beschermd stad en dorpsgezicht met dorp stad en land.

3. Nadat het advies binnengekomen is van Dorp stad en land en de gemeente een participatiebijeenkomst.

4. Opstellen eindverslag door Mozaiek wonen
5. Beoordeling plan op omgevingstafel
6. Keuze voor uniform openbare voorbereidingsprocedure of reguliere bopa
7. Indienen van bopa door Mozaiek wonen. Nadat bovenstaande stappen zijn doorlopen.
8. Bindend adviesrecht van de gemeenteraad is van toepassing.
9. Kostenberekening op te stellen door planeconoom. Als bijlage toevoegen
10. Opstellen planning door projectleider. Als bijlage toevoegen.

De openbare ruimte verandert niet. Het aantal m2 blijft hetzelfde en ook qua parkeren verandert er voorlopigniets. De aanleiding is de vernietiging van een deel van het bestemmingsplan jaren â€™50 wijk. Uitspraak. vind je hieronder.

Heb jij nog meer input nodig voor het addendum? Wanneer kan er een eerste concept zijn?

Groet,

gemeente Zuidplas

T

E @zuidplas.nl I www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl


Beleef Zuidplas
Watertuin van de Zuidelijke Randstad
Zuidplas
www.beleefzuidplas.nl

A25.xxxxxx

Allonge II bij:

de koop- en realisatieovereenkomst

tevens anterieure overeenkomst tot herstructurering Jaren 50 wijk

te Moordrecht d.d. 7 oktober 2021

tussen:

Gemeente Zuidplas

en

Stichting Mozaïek Wonen

Kenmerk Gemeente Zuidplas: A25.xxxxxx

……. versie 1.0 d.d. … ……. 2025

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Zuidplas, gevestigd en kantoorhoudend te 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel aan het Raadhuisplein 1, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], in de hoedanigheid van hoofd Grondbedrijf a.i. en als zodanig krachtens het Mandaatregister 2024 behorend bij de Mandaatregeling Gemeente Zuidplas 2024 bevoegd de Gemeente te vertegenwoordigen, ter uitvoering van het collegebesluit van 7 september 2021 met kenmerk B21.000405, hierna te noemen: "**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], directeur-bestuurder, hierna te noemen: "**Mozaïek Wonen**";

De Gemeente en Mozaïek Wonen hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**",

OVERWEGINGEN:

A. Partijen zijn op 7 oktober 2021 een koop- en realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, tot herstructurering Jaren 50 wijk te Moordrecht (met kenmerk: A20.001185) aangegaan (hierna te noemen: "**Overeenkomst**");
B. Partijen zijn op 30 augustus 2024 een Allonge aangegaan (bij de koop- en realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, tot herstructurering Jaren 50 wijk te Moordrecht d.d. 7 oktober 2021 met kenmerk: A23.001511), hierna te noemen: "**Allonge I**");
C. Op 29 november 2022 is het bestemmingsplan "*50er jaren buurt Moordrecht*" (NL.IMRO.1892.Bpjaren50brtMrd-Va01) vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas (hierna te noemen: "Bestemmingsplan");
D. Op 6 december 2023 heeft de Raad van State het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan vernietigd voor zover het betrekking heeft op "het plandeel 'Wonen' met een maximale maatvoering van deels vier en deels zes bouwlagen op de hoek van de Drost IJzermansingel in het zuidoosten van het plangebied;
E. Mozaiek Wonen heeft voor het vernietigde plandeel (hierna te noemen: **Plandeel)** een nieuw (schets)ontwerp opgesteld en voorgelegd aan de gemeente via de Intaketafel waarna advies is uitgebracht door de gemeente vastgelegd in …… (bijlage …);
F. Mozaïek Wonen zal met inachtneming van het advies vanuit de Intaketafel haar plan verder gaan uitwerken;
G. Gemeente zal de uitwerking van het plan nader beoordelen via de Omgevingstafels en de Gemeente is in beginsel bereid tot een medewerking aan een procedure(maatregel) voor de planologische inpassing van het Plandeel. Daarbij geeft Mozaiek Wonen de voorkeur aan het volgen van een BOPA-procedure;
H. Partijen willen aanvullende afspraken maken over:
   1) De planprocedure voor het Plandeel;
   2) De financiële consequenties (kostenverhaal c.q. aanvullende exploitatiebijdrage) als gevolg van het Plandeel;
   3) Eventuele andere ten opzichte van de reeds gesloten overeenkomsten afwijkende afspraken wat betreft de ontwikkeling/ realisatie van het Plandeel.
G. Partijen leggen de door hen gemaakte afspraken vast in onderhavige "**Allonge II**".

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Overeenkomst
Voor zover in deze Allonge II geen aanpassing wordt overeengekomen en voor alle zaken waarin deze Allonge niet voorziet blijven alle bedingen en voorwaarden als bedongen in de Overeenkomst en de Allonge I onverminderd van kracht.

Artikel 2. Wijzigingen
1. <…….>
2. <…….>.

Artikel 3. Financiële consequenties van de wijzigingen
1. <……>
2. <……>

Artikel 4. Overige wijzigingen
1. <……>
2. <……>

Artikel 5. Bijlagen
1. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze allonge:
   Bijlage 1:
   Bijlage 2:
   Bijlage ..:
2. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze allonge en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van deze allonge.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en aan het slot ondertekend te Nieuwerkerk aan den IJssel op .....

De Gemeente Zuidplas
namens deze,

Mozaïek Wonen,
namens deze,

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [redacted]
Verzonden: 28-01-2026 11:31
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Re: jaren 50 wijk addendum

Dag [redacted],

Ik zie dat de overeenkomst verder niet ingevuld is. Dus kun jij een concept sturen waarin het proces is ingevuld en de hoogte van de kosten als pm post is ingevuld? Hier staat nog niets in over de te doorlopen bopa.

Groet,
[redacted]

> Op 21 jan 2026 om 15:41 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted],
> Bij deze.
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> Beschikbaar:
> Maandag/ dinsdag/ woensdag
>
> M 06 – [redacted]
>
> E [redacted]@zuidplas.nl I www.zuidplas.nl
> Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
> Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel
>
> **Van:** [redacted]
> **Verzonden:** woensdag 21 januari 2026 14:36
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp:** RE: jaren 50 wijk addendum
>
> Ik wil graag het concept ontvangen zonder de plankostenberekening.
> Groet,
> [redacted]
> [redacted]
> T [redacted]
>
> E [redacted]@zuidplas.nl I www.zuidplas.nl
>
> *Gemeentehuis* Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
>
> *Postadres* Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel
>
> De inhoud van deze e-mail, inclusief bijlagen, is persoonlijk en vertrouwelijk. Mocht dit

bericht niet voor u bedoeld zijn, informeer dan per omgaande de afzender en verwijder dit bericht. Gelieve deze e-mail, inclusief eventuele bijlagen, niet te gebruiken, kopiëren of door te sturen aan derden.
Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?
Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: woensdag 21 januari 2026 14:27
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: jaren 50 wijk addendum

Hallo [redacted],
Ik heb input nodig wat de kosten zijn.
Laatste wat ik (van [redacted] zag dat hij nog zat te wachten op input vanuit de projectteamleden.
Heb de mail bijgevoegd.
Vg
[redacted]

Van: [redacted]@zuidplas.nl
Verzonden: woensdag 21 januari 2026 14:18
Aan: [redacted]@zuidplas.nl
CC: [redacted]@zuidplas.nl; [redacted]@zuidplas.nl
Onderwerp: FW: jaren 50 wijk addendum

Dag [redacted],
Klopt het dat ik nog geen overeenkomst heb? [redacted] is de planeconoom nu op dit dossier. Volgens mij wachten we nog op de urenraming, maar dan kan de concept overeenkomst gedeeld worden, zonder bedrag voor plankosten.
Groet,

[redacted]
[redacted]
T [redacted]

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

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

De inhoud van deze e-mail, inclusief bijlagen, is persoonlijk en vertrouwelijk. Mocht dit bericht niet voor u bedoeld zijn, informeer dan per omgaande de afzender en verwijder dit bericht. Gelieve deze e-mail, inclusief eventuele bijlagen, niet te gebruiken, kopiëren of door te sturen aan derden.
Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?
Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 24 november 2025 10:12
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>

Onderwerp: jaren 50 wijk addendum

Goedemorgen,
Het volgende proces moet landen in het addendum voor de jaren ’50 buurt:

1. Beoordeling concept stukken door de gemeente. Opstellen integraal advies door gemeente.
2. Extra afstemming concept stedenbouwkundig plan en onderbouwing effect op beschermd stad en dorpsgezicht met dorp stad en land.
3. Nadat het advies binnengekomen is van Dorp stad en land en de gemeente een participatiebijeenkomst.
4. Opstellen eindverslag door Mozaiek wonen
5. Beoordeling plan op omgevingstafel
6. Keuze voor uniform openbare voorbereidingsprocedure of reguliere bopa
7. Indienen van bopa door Mozaiek wonen. Nadat bovenstaande stappen zijn doorlopen.
8. Bindend adviesrecht van de gemeenteraad is van toepassing.
9. Kostenberekening op te stellen door planeconoom. Als bijlage toevoegen
10. Opstellen planning door projectleider. Als bijlage toevoegen.

De openbare ruimte verandert niet. Het aantal m2 blijft hetzelfde en ook qua parkeren verandert er voorlopigniets. De aanleiding is de vernietiging van een deel van het bestemmingsplan jaren ’50 wijk. Uitspraak. vind je hieronder.
[redacted]
Heb jij nog meer input nodig voor het addendum? Wanneer kan er een eerste concept zijn?
Groet,

[redacted]
[redacted]
T [redacted]

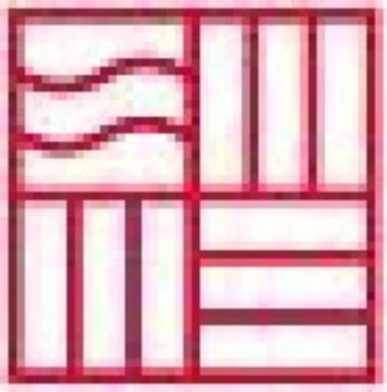
E [redacted]@zuidplas.nl I www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?
Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



gemeente

Zuidplas

Beleef Zuidplas

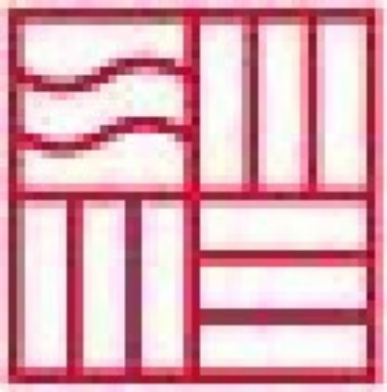
Watertuin van de Zuidelijke Randstad

Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl



gemeente

Zuidplas

Beleef Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad

Zuidplas

Watertuin van de Zuidelijke Randstad



www.beleefzuidplas.nl

A25.xxxxxx

Allonge II bij:

de koop- en realisatieovereenkomst

tevens anterieure overeenkomst tot herstructurering Jaren 50 wijk

te Moordrecht d.d. 7 oktober 2021

tussen:

Gemeente Zuidplas

en

Stichting Mozaïek Wonen

Kenmerk Gemeente Zuidplas: A25.xxxxxx

……. versie 1.0 d.d. … ……. 2025

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Zuidplas, gevestigd en kantoorhoudend te 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel aan het Raadhuisplein 1, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], in de hoedanigheid van hoofd Grondbedrijf a.i. en als zodanig krachtens het Mandaatregister 2024 behorend bij de Mandaatregeling Gemeente Zuidplas 2024 bevoegd de Gemeente te vertegenwoordigen, ter uitvoering van het collegebesluit van 7 september 2021 met kenmerk B21.000405, hierna te noemen: "**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], directeur-bestuurder, hierna te noemen: "**Mozaïek Wonen**";

De Gemeente en Mozaïek Wonen hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**",

OVERWEGINGEN:

A. Partijen zijn op 7 oktober 2021 een koop- en realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, tot herstructurering Jaren 50 wijk te Moordrecht (met kenmerk: A20.001185) aangegaan (hierna te noemen: "**Overeenkomst**");
B. Partijen zijn op 30 augustus 2024 een Allonge aangegaan (bij de koop- en realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, tot herstructurering Jaren 50 wijk te Moordrecht d.d. 7 oktober 2021 met kenmerk: A23.001511), hierna te noemen: "**Allonge I**");
C. Op 29 november 2022 is het bestemmingsplan "*50er jaren buurt Moordrecht*" (NL.IMRO.1892.Bpjaren50brtMrd-Va01) vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas (hierna te noemen: "Bestemmingsplan");
D. Op 6 december 2023 heeft de Raad van State het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan vernietigd voor zover het betrekking heeft op "het plandeel 'Wonen' met een maximale maatvoering van deels vier en deels zes bouwlagen op de hoek van de Drost IJzermansingel in het zuidoosten van het plangebied;
E. Mozaiek Wonen heeft voor het vernietigde plandeel (hierna te noemen: **Plandeel)** een nieuw (schets)ontwerp opgesteld en voorgelegd aan de gemeente via de Intaketafel waarna advies is uitgebracht door de gemeente vastgelegd in …… (bijlage …);
F. Mozaïek Wonen zal met inachtneming van het advies vanuit de Intaketafel haar plan verder gaan uitwerken;
G. Gemeente zal de uitwerking van het plan nader beoordelen via de Omgevingstafels en de Gemeente is in beginsel bereid tot een medewerking aan een procedure(maatregel) voor de planologische inpassing van het Plandeel. Daarbij geeft Mozaiek Wonen de voorkeur aan het volgen van een BOPA-procedure;
H. Partijen willen aanvullende afspraken maken over:
   1) De planprocedure voor het Plandeel;
   2) De financiële consequenties (kostenverhaal c.q. aanvullende exploitatiebijdrage) als gevolg van het Plandeel;
   3) Eventuele andere ten opzichte van de reeds gesloten overeenkomsten afwijkende afspraken wat betreft de ontwikkeling/ realisatie van het Plandeel.
G. Partijen leggen de door hen gemaakte afspraken vast in onderhavige "**Allonge II**".

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Overeenkomst
Voor zover in deze Allonge II geen aanpassing wordt overeengekomen en voor alle zaken waarin deze Allonge niet voorziet blijven alle bedingen en voorwaarden als bedongen in de Overeenkomst en de Allonge I onverminderd van kracht.

Artikel 2. Wijzigingen
1. <…….>
2. <…….>.

Artikel 3. Financiële consequenties van de wijzigingen
1. <……>
2. <……>

Artikel 4. Overige wijzigingen
1. <……>
2. <……>

Artikel 5. Bijlagen
1. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze allonge:
   Bijlage 1:
   Bijlage 2:
   Bijlage ..:
2. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze allonge en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van deze allonge.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en aan het slot ondertekend te Nieuwerkerk aan den IJssel op .....

De Gemeente Zuidplas
namens deze,

Mozaïek Wonen,
namens deze,

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 312

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 10-02-2026 12:19
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Jaren 50 wijk AOK

Hoi [redacted],

In de bijlage de AOK (7 oktober 2021). Het is de 'te ondertekenen' versie en niet de getekende. De getekende is namelijk helemaal door elkaar heen gescand, dus de bijgevoegde is beter leesbaar.

De voor het kostenverhaal belangrijkste bijlage is bijlage 11.

Later is er al een (1e) addendum gesloten. Ook die heb ik bijgevoegd.

Wat (betreft het kostenverhaal) relevant:

- Betreft sloop (175 stuks) nieuwbouw (184 stuks) project + reconstructie infra + aanleg parkeerkoffers (door gemeente met bijdrage van Mozaiek)
- Sprake van een grondruil tussen partijen. Gemeente doet openbaar gebied en heeft gronden van Mozaïek nodig en Mozaïek heeft voor haar bouwplan gronden van gemeente nodig.
- Oorspronkelijk sprake van 4 fasen (periode 2020 – 2028). Later aangepast in 1e addendum.
- Gemeente verkoopt en levert bouwrijpe grond (artikel 2 lid 2).
- Bouwplan (ontwerpen en realiseren) is rekening en risico Mozaiek.
- Mozaiek draagt kosten aansluiting riool, nuts en op de omliggende openbare ruimte.
- Woonrijp maken gebeurt door de gemeente op kosten Mozaïek op basis van een vast te stellen inrichtingsplan (artikel 5).
- Gemeente legt parkeerplaatsen/ parkeerkoffers aan (artikel 6)
- De grondtransacties (artikel 8)
- Exploitatiebijdrage [redacted] (artikel 9) conform opbouw beschreven in Bijlage 11
- Betaalritme (artikel 9 lid 2)
- Artikel 9 lid 7 beschrijft wat er gebeurd als (hele) bestemmingsplan zou zijn gesneuveld.
- Artikel 9 lid 9 Mozaïek staat in voor de planschade (inmiddels nadeelcompensatie genoemd).
- Planning (conform bijlage 2 AOK)

En dan volgt het eerste addendum ('allonge') van 12 augustus 2024:

- Fasering is gewijzigd (van 4 naar 3 fasen) en daarmee gepaard ook financiële consequenties.

- Betaalritme is aangepast (!) (artikel 3 Allonge)

Concreet in antwoord op je onderstaande vraag:

Ik zie geen afspraak wat betreft nacalculatie. Dus het is een vast bedrag wat (na raming) in rekening is gebracht.

Lijkt me wijs om voor het addendum (allonge) 2 nu:

- Aan **aanvullend vast bedrag** te ramen en in rekening te brengen.
- Goed te kijken naar wat reeds gefactureerd is op basis van de staande afspraken en hoe dat zich verhoudt tot de afspraken die we nu maken (**welk betaalritme**).
- Even goed te checken of de wijzigingen in aantallen woningen nog effect hebben op de inrichting van de openbare ruimte ((bijdrage) parkeerplaatsen?).
- Andere bijdragen?
- Goed om de **planning** op te stellen waarin ook de 'producten' en 'mijlpalen' benoemd worden. Dat is dan een mooi haakje voor Mozaiek om te weten wat ze kunnen verwachten in het proces en waar de raming aan gerelateerd is.

Overigens met hulp van [redacted] net een mapje gevonden waarin wellicht nog wat meer achtergrond zit over de raming van de plankosten destijds.....

P:\Gebiedsregie-I-MD-1 50-er Jarenbuurt\2. Projectmanagement\6. Financiën

Vg

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 6 februari 2026 12:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Jaren 50 wijk AOK

Goedemorgen [redacted],

Volgens mij ben je op dit moment aardig druk met allerlei overeenkomsten, maar hopelijk lukt het je om het addendum op de AOK voor de 'Jaren 50'-buurt uit te werken.

[redacted] gaf net in een overleg aan dat de ruimtelijke procedure opnieuw moet worden doorlopen, omdat het plan bij de Raad van State is afgekeurd. De woningcorporatie wil het plan nu opnieuw indienen, dit keer met overal 5 lagen in plaats van een getrapte ontwikkeling met 6 en 5 lagen. Het merendeel van de kosten, zoals toezicht op het civiele werk, zit nog in de oorspronkelijke AOK. Ik ga ervan uit dat daarin is afgesproken om af te rekenen op basis van werkelijke kosten. Zou jij dit kunnen uitzoeken? Ik heb zelf geen toegang tot de oorspronkelijke AOK.

De inschatting van de plankosten is als volgt:

	A	B	C	D	E
1		aantal	uurtarief		
2	Projectleider	150	€ 178	[redacted]	
3	Projcetassistent	75	€ 152		
4	Communicatie	20	€ 137		
5	Stedenbouw	20	€ 157		
6	RO	40	€ 157		
7	Wonen	5	€ 157		
8	Planeconomie	20	€ 157		
9	Verkeer	20	€ 157		
10	Jurist	60	€ 157		
11	Civiel	25	€ 157		
12					
13					
14	Te doorlopen proces:				
15	- Concept stukken				
16	- kwaliteitscontrole commissie				
17	- Omgevingstafel				
18	- Aanvraag Omgevingsvergunning				
19					

De financiële bijdrage vanuit de Nota Kostenverhaal is niet van toepassing, omdat het om 20 sociale huurwoningen gaat.

In de tabel heb ik ook het te doorlopen proces opgenomen, in de hoop dat jij dit kunt meenemen in het addendum.

Er is op dit moment geen los projectnummer t.a.v. fase 3A. De uren die tot nu toe zijn gemaakt staan volgens mij op het algemene plan, maar als we gaan afrekenen op basis van werkelijke kosten (dat is volgens mij het beleid) is het denk ik wel belangrijk om dit apart te registreren in plaats van een aanname te doen op basis van de totale kosten. Hoe kijk jij hier tegenaan? Ik leg de vraag ook even neer bij PE.

Fijn weekend in ieder geval voor nu! 😊

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

M 06 – [redacted]

E [redacted]@zuidplas.nl

Locatie Raadhuisplein 1, 2914 KN Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

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], directeur-bestuurder, 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;

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 herontwikkeld. Het voornemen is hierin 36 woningen af te nemen c.q. te realiseren door

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.

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).

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);

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 gemeente als onderdeel van het project. De gemeente zal de openbare ruimte in het plangebied aanleggen conform het nog nader uit te werken inrichtingsplan.

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 ontwikkelen en realiseren.

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:
   - het door de gemeente, met inachtneming van de nota van uitgangspunten en het stedenbouwkundig plan, nader op te stellen en door de gemeente na overleg met Mozaïek Wonen vast te stellen inrichtingsplan;
   - het in de gemeente geldende kwaliteitsniveau zoals vermeld in de leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR, zie www.duurzaamzuidplas.hior.nl) van de gemeente;

- 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 realiseren, treden partijen in overleg met het doel door het aanbrengen van wijzigingen of door andere oplossingen te komen tot realisatie van het bouwplan.

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 spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of rente.

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 gevolg van die sloopwerkzaamheden bepaald. Er zal door partijen geen grond aangevoerd worden voorafgaand aan de levering van die gronden.
5. Het uitgangspunt is een btw-levering van de gronden. De verkopende partij dient de bestaande bebouwing te amoveren, de Bouwrijp werkzaamheden te verrichten en er zorg voor te dragen dat er op het moment van levering sprake is van een bouwterrein in fiscale zin. Aanwezige

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

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, 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

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 dergelijke, komen geheel voor rekening van Mozaïek Wonen.
7. Indien het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt, zullen de kosten gerelateerd aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan, groot [redacted], en eventuele kosten die door

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.

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.

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

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. Alle geschillen die naar aanleiding van de overeenkomst tussen partijen zullen ontstaan en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen worden beslecht door de rechtbank Den Haag.

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 ondertekend te Moordrecht op 7 oktober 2021.

De gemeente Zuidplas,	**Mozaïek Wonen**,
namens deze,	namens deze,
---	---
J. Hordijk	[redacted]
Wethouder	[redacted]

Bijlage 11 Exploitatiebijdrage Mozaïek Wonen

De exploitatiebijdrage van Mozaïek bestemd voor de aanleg van de parkeerkoffers inclusief de bijbehorende VAT-kosten bedraat [redacted] vrijgesteld van btw op prijspeil 1-1-2021.

De exploitatiebijdrage van Mozaïek bestemd voor de ambtelijke ondersteuning van de ontwikkeling van de jaren 50 wijk bedraagt [redacted] vrijgesteld van btw op prijspeil 1-1-2021.

De exploitatiebijdrage van Mozaïek bestemd voor de afkoop van de beheerskosten á 2,5% van de aanleg van de parkeerkoffers á [redacted] vrijgesteld van btw op prijspeil 1-1-2021.

A23.001511

Allonge bij:

de koop- en realisatieovereenkomst

tevens anterieure overeenkomst tot herstructurering Jaren 50 wijk

te Moordrecht d.d. 7 oktober 2021

tussen:

Gemeente Zuidplas

en

Stichting Mozaïek Wonen

Kenmerk Gemeente Zuidplas: A23.001511

Definitieve versie 5.0 d.d. 12 augustus 2024

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Zuidplas, gevestigd en kantoorhoudend te 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel aan het Raadhuisplein 1, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] in de hoedanigheid van hoofd Grondbedrijf a.i. en als zodanig krachtens het Mandaatregister 2024 behorend bij de Mandaatregeling Gemeente Zuidplas 2024 bevoegd de Gemeente te vertegenwoordigen, ter uitvoering van het collegebesluit van 7 september 2021 met kenmerk B21.000405, hierna te noemen: "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] directeur-bestuurder, hierna te noemen: "Mozaïek Wonen";

De Gemeente en Mozaïek Wonen hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGINGEN:

A. Partijen zijn op 7 oktober 2021 een koop- en realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst, tot herstructurering Jaren 50 wijk te Moordrecht (met kenmerk: A20.001185) aangegaan (hierna te noemen: "Overeenkomst");
B. Op 29 november 2022 is het bestemmingsplan "50er jaren buurt Moordrecht" (NL.IMRO.1892.Bpjaren50brtMrd-Va01) vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas (hierna te noemen: "Bestemmingsplan");
C. Op 6 december 2023 heeft de Raad van State het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan vernietigd voor zover het betrekking heeft op "het plandeel 'Wonen' met een maximale maatvoering van deels vier en deels zes bouwlagen op de hoek van de Drost IJsermansingel in het zuidoosten van het plangebied";
D. De uitvoering van het project is op dit moment in 4 fasen uitgewerkt. Deze fasering maakt het project volgens Mozaïek Wonen echter technisch organisatorisch complex en geeft het project een doorlooptijd tot en met 2029. De uithuizing van bestaande bewoners gaat volgens Mozaïek Wonen sneller dan verwacht, waardoor het mogelijk is om de fasering van het plan aan te passen en zo de doorlooptijd van het project te verkleinen. Mozaïek Wonen heeft daarom de Gemeente verzocht om de sloop- en nieuwbouwfasering, zoals vastgelegd in de Overeenkomst, te wijzigen. De Gemeente is daartoe bereid;
E. Daarnaast heeft Mozaïek Wonen de Gemeente verzocht om de gefaseerde betaling van de exploitatiebijdrage aan te passen aan de nieuwe fasering van het project. De Gemeente is daartoe bereid;
F. Eind 2023 heeft Mozaïek Wonen voor de eerste fase van het project (voor een totaal van 64 woningen) een omgevingsvergunning aangevraagd en per 1 mei 2024 gegund gekregen;
G. Tijdens de behandelingsprocedure van de bovenstaande omgevingsvergunning vroeg de welstandscommissie zich af hoe Mozaïek Wonen de voortuinen van de eengezinswoningen op orde gaat houden. Er werd geopperd om de voortuinen bij de openbare ruimte te trekken en te laten inrichten door de Gemeente. Partijen willen dit advies overnemen en Mozaïek Wonen is bereid om de gronden waar deze voortuinen geprojecteerd zijn te verkopen aan de Gemeente en de Gemeente is bereid om deze gronden onder voorwaarden te kopen van Mozaïek Wonen en in te richten;
H. Partijen willen afspraken maken over:
   1) De wijziging van de sloopfasering van het Project;
   2) De wijziging van de nieuwbouwfasering van het Project;
   3) De financiële consequenties van de gewijzigde sloop- en nieuwbouwfasering van het Project;
   4) De realisatie van de voortuinen door de Gemeente, de daarmee gemoeide grondtransacties, de financiële consequenties en de overige voorwaarden;

[redacted]

G. Partijen leggen de door hen gemaakte afspraken vast in onderhavige allonge;

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Overeenkomst
Voor zover in deze allonge geen aanpassing wordt overeengekomen en voor alle zaken waarin deze allonge niet voorziet blijven alle bedingen en voorwaarden als bedongen in de Overeenkomst onverminderd van kracht.

Artikel 2. Wijziging sloop- en nieuwbouwfasering
1. De sloop- en nieuwbouwfasering van het project wordt gewijzigd van 4 fasen in 3 fasen overeenkomstig de memo van Mozaïek Wonen van 9 januari 2023, die als bijlage 1 bij deze allonge is gevoegd.
2. Partijen hebben als gevolg van de wijziging van de fasering de Planning van het project aangepast, die als bijlage 2 bij deze allonge is gevoegd. Deze gewijzigde Planning treedt in de plaats voor de oorspronkelijke Planning die in de Overeenkomst vermeld staat.

Artikel 3. Financiële consequenties van de gewijzigde sloop- en nieuwbouwfasering
1. Artikel 8 lid 1 en 2 van de Overeenkomst wordt gewijzigd, omdat de grootte van de over te dragen percelen wordt gewijzigd.

   Artikel 8 lid 1 van de Overeenkomst komt te luiden: *"De gemeente verkoopt hierbij aan Mozaïek Wonen, die hierbij van de gemeente koopt, de percelen grond die bestemd zijn voor woningbouw, groot circa 1.351 m², zoals nader aangegeven op de als **bijlage 7** bijgevoegde verkavelingstekening. De koopsom bedraagt* [redacted] G *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".*

   Artikel 8 lid 2 van de Overeenkomst komt te luiden: *"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 7.724 m², zoals nader aangegeven op de als **bijlage 7** bijgevoegde verkavelingstekening. De koopsom bedraagt* [redacted] G *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".*

   Voor **bijlage 7** hiervoor moet gelezen worden: **bijlage 4** bij deze Allonge.

2. Artikel 9 lid 2 van de Overeenkomst wordt als gevolg van de gewijzigde sloop- en nieuwbouwfasering als volgt gewijzigd:
   "Deze exploitatiebijdrage wordt door Mozaïek Wonen op de volgende wijze gefaseerd betaald:
   a) een betaling van [redacted] G van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage binnen twee weken na ondertekening van deze overeenkomst;
   b) een betaling van [redacted] G 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] G van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na de datum waarop de sloop van het 2e deel van fase 2 (de woningen met even

[redacted] J

huisnummers aan de Graaf Willemstraat) aanvangt volgens de gewijzigde Planning 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 sloop van fase 3 aanvangt volgens de gewijzigde Planning en de factuur van de Gemeente in goede orde door Mozaïek Wonen is ontvangen;

e) 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."

2. Partijen verklaren dat bij ondertekening van deze allonge de bedragen als vermeld onder a) en b) van artikel 9 lid 2 al zijn gefactureerd door de Gemeente en betaald door Mozaïek Wonen.

Artikel 4. Realisatie van de voortuinen, grondtransacties, financiële consequenties

1. De voortuinen van de eengezinswoningen aan de Oost Waalstraat, Sluislaan, Vlielandstraat en Graaf Willemstraat in Moordrecht (hierna te noemen: "Voortuinen"), zoals indicatief met rode omcirkeling aangegeven op de als bijlage 5 bijgevoegde tekening, zullen vanaf de Delftse stoep onderdeel gaan uitmaken van de openbare ruimte en worden ingericht door de Gemeente met inachtneming van de aangepaste Planning.
2. Mozaïek Wonen is aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van [redacted] voor de (ambtelijke) kosten die de Gemeente maakt voor de inrichting van de Voortuinen. Deze vergoeding is Mozaïek Wonen verschuldigd bij ondertekening van deze allonge. De Gemeente zal hiervoor een factuur aan Mozaïek Wonen verzenden, die binnen 30 dagen dient te worden voldaan.
3. Voor de opbouw van de vergoeding wordt verwezen naar bijgevoegd overzicht (bijlage 3).
4. Over de vergoeding is geen belasting verschuldigd. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over (onderdelen van) deze vergoeding toch (omzet)belasting 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.
5. Alle bedingen en voorwaarden als vermeld in artikel 8 (grondtransacties) van de Overeenkomst zijn, voor zover relevant, ook van toepassing op de verkoop van de gronden ten behoeve van de Voortuinen.

Artikel 5. Bijlagen

1. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze allonge:
   Bijlage 1: memo Mozaïek Wonen van 9 januari 2023 inzake de fasering
   Bijlage 2: Gewijzigde Planning
   Bijlage 3: Overzicht opbouw vergoeding inrichting Voortuinen
   Bijlage 4: Gewijzigde verkavelingstekening (bijlage 7 van de Overeenkomst)
   Bijlage 5: Tekening Voortuinen Jaren 50 wijk
2. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze allonge en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van deze allonge.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en aan het slot ondertekend te Nieuwerkerk aan den IJssel op ....30-8-2024.....

De Gemeente Zuidplas
namens deze,

[redacted]

Mozaïek Wonen,
namens deze,

[redacted]

Bijlage 1 bij documentnr.:
A23.001511 definitieve versie 5.0 d.d. 12 augustus 2024

Algemene gegevens project

Nummer:	PROJ-054
Naam:	Jaren 50 wijk Moordrecht
Omschrijving:	Herstructurering (sloop/nieuwbouw) van de jaren 50 wijk te Moordrecht.
Ligging:	De jaren 50 Wijk ligt naast het centrumgebied in Moordrecht
Partners:	Gemeente Zuidplas - Mozaiek
Type project:	Sloop-nieuwbouw
Versie:	09-01-2023

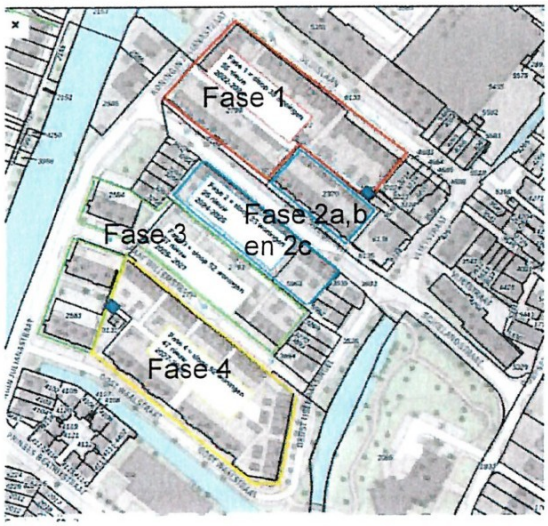
Inleiding:

Het project jaren 50 wijk heeft een lange doorlooptijd waardoor er voortschrijdend inzicht is ontstaan betreffende de fasering van het plan. Doordat we zien dat de uithuizing van bestaande bewoners sneller gaat dan verwacht is het mogelijk om de fasering van het plan aan te passen en zo de doorlooptijd van het project te verkleinen. De consequenties van een eventuele bijstelling van de fasering worden in dit memo op hoofdlijnen uiteengezet.

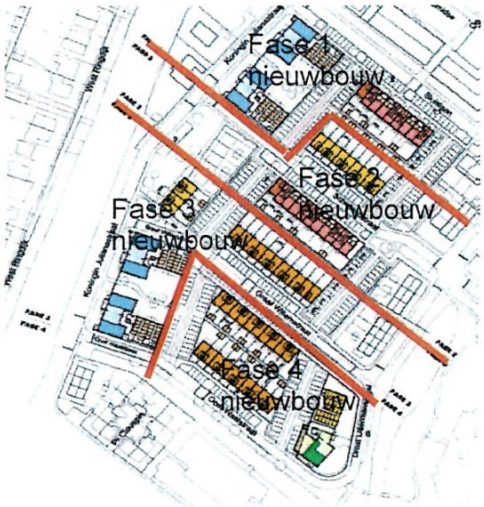
Huidige Fasering:

De uitvoering van het project is eerder altijd in 4 fasen uitgewerkt. Deze fasering is in het sociaal plan en in de verschillende Hiermee ontstaat een relatief lange doorlooptijd. De verschillende bouwblokken kunnen immers niet te gelijker tijd, in 1 maal worden gerealiseerd. Dit is ontstaan doordat de inschatting was er in de gemeente Moordrecht slechts een beperkt aantal tijdelijke woningen zou zijn. Vanuit afspraken met de BC en HVM en de stelling dat Moordrecht slechts dit kleine aantal tijdelijke woningen kon genereren, is deze fasering ontstaan. Deze fasering maakt het project echter technisch organisatorisch complex en geeft het project een doorlooptijd tot en met 2029.

Sloopfasering



Nieuwbouw planning



Sloop fasering:

Fase 1 (rood)	Sloop 38 woningen, Q4-2022
Fase 2 (licht blauw)	Sloop 33 woningen, Q3-2024
Fase 3 (groen)	Sloop 52 woningen, Q1-2026
Fase 4 (geel)	Sloop 52 woningen, Q3-2027
Totaal sloop	175 woningen

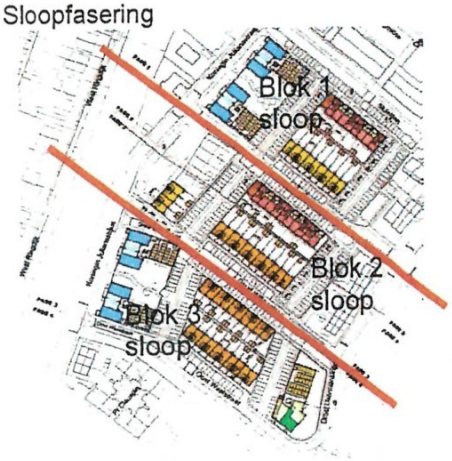
Daaruit volgt een nieuwbouw fasering:

Fase 1	55 woningen Start bouw, Q1 - 2024
Fase 2	25 woningen, Start bouw, Q3 - 2025
Fase 3	57 woningen, Start bouw, Q2 - 2027
Fase 4	47 woningen, Start bouw, Q1 - 2029
Totaal nieuwbouw	184 woningen
Huidige Nieuwbouw fasering:	Oplevering 2030

Voorstel Alternatieve Fasering:

Een deel van de bestaande fase 2 wordt bij fase 1 gevoegd (sloop 18 woningen, nieuwbouw 9 woningen extra) waaruit blok 1 ontstaat
Door de sloop van fase 2 met de 32 woningen aan de graaf willemstraat en het eerste appartementenblok aan de kjstraat, ontstaat Blok 2.
Resteert Blok 3

Sloopfasering



Nieuwbouw planning



Sloop fasering:

Fase 1 sloop	53 woningen, Q4-2022
Fase 2 sloop	46 woningen, Q4-2023
Fase 3 sloop	76 woningen, Q4-2025
Totaal sloop	175 woningen

De nieuwbouw fasering:

Fase 1	64 woningen, start Q1 - 2024
Fase 2	31 woningen, start Q1 - 2025
Fase 3	69 woningen, start Q1 - 2026
Totaal nieuwbouw	184 woningen

Alternatieve fasering: Oplevering eind 2027

De fasering van het project terugbrengen naar 3 bouwblokken zou betekenen:

- aantallen woningen – sloop nieuwbouw blijft gelijk.
- het (bestemmingsplan) plan blijft gelijk.
- een snellere doorlooptijd van het gehele bouwproject is (-/- 2 jaar), is minder overlast;
- bouwblokken kunnen als een geheel worden afgemaakt ,er zijn geen deelgebieden rest gebieden in een bouwblok die later nog eens dienen te worden gerealiseerd.
- er zijn geen tijdelijke parkeer oplossingen en minder tijdelijke infra oplossingen nodig;
- algemeen minder overlast voor omwonenden;
- de parkeerkoffers worden niet meer gefaseerd aangelegd (voorbelasting is uitvoerbaar).
- het woonrijp maken van een heel bouwblok (toegangsweg - stoep) is eenvoudiger.
- door minder bouwfases zal er minder leegstand ontstaan, de leefbaarheid zal beter blijven;

- de veiligheid rondom de bouwplaats verbeterd (scheiden bouw- en woonverkeer is eenvoudiger).
- het aanleggen van nutsvoorzieningen (hoogspanning transformator) valt volledig in het derde blok en wordt overzichtelijker.
- de bouw logistiek wordt beter.
- de grondtransactie wordt overzichtelijker / minder verdeeld, minder transacties.

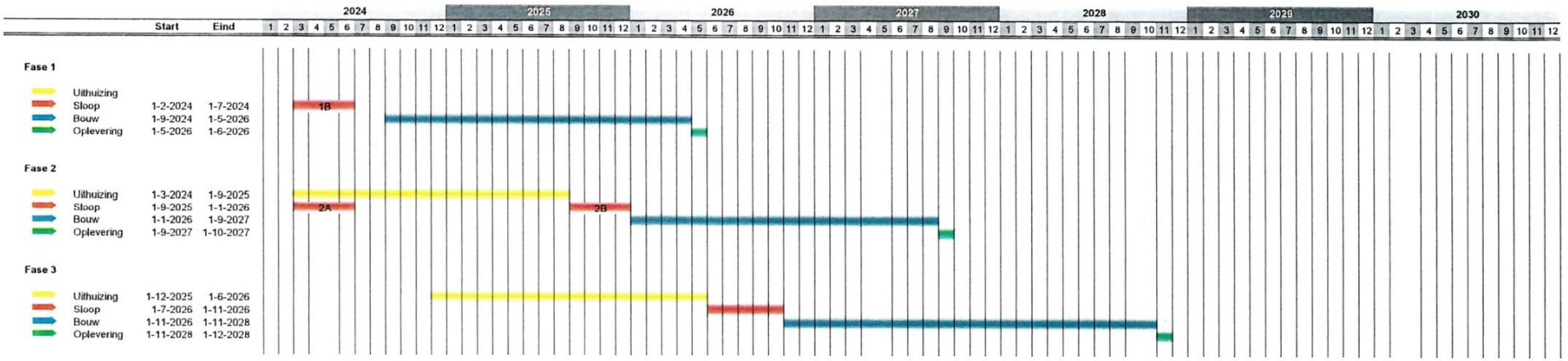
Risico's van een alternatieve Fasering:

1 Er zijn een aantal consequenties voor de bestaande afspraken. In het sociaal plan is de huidige fasering afgesproken (na overleg met de BC en HBM). Het wijzigen van de fasering dient besproken te worden.

2 In het bestemmingsplan, de Sok en de grondovereenkomst zijn de afspraken gebaseerd op 4 fasen. Het aantal m2 welk er gekocht / verkocht wordt blijft gelijk. Het aantal grond transacties wordt kleiner. Deze afspraken dienen te worden bezien en fiscaal te worden besproken.

3 Het risico's van deze alternatieve planning in drie blokken is dat er relatief meer verhuizingen in het laatste blok zijn, in totaal 76 woningen. Dat zou een grote druk op de Moordrechtse sociale huur markt kunnen zijn. Gedurende het project zullen er een groot aantal van de bewoners uit dit laatste blok al naar een van de eerdere blokken of de VVM locatie verhuizen omdat daar nieuwe ruimte is ontstaan.

Bijlage 2 bij documentnr.:
A23.001511 definitieve versie 5.0 d.d. 12 augustus 2024

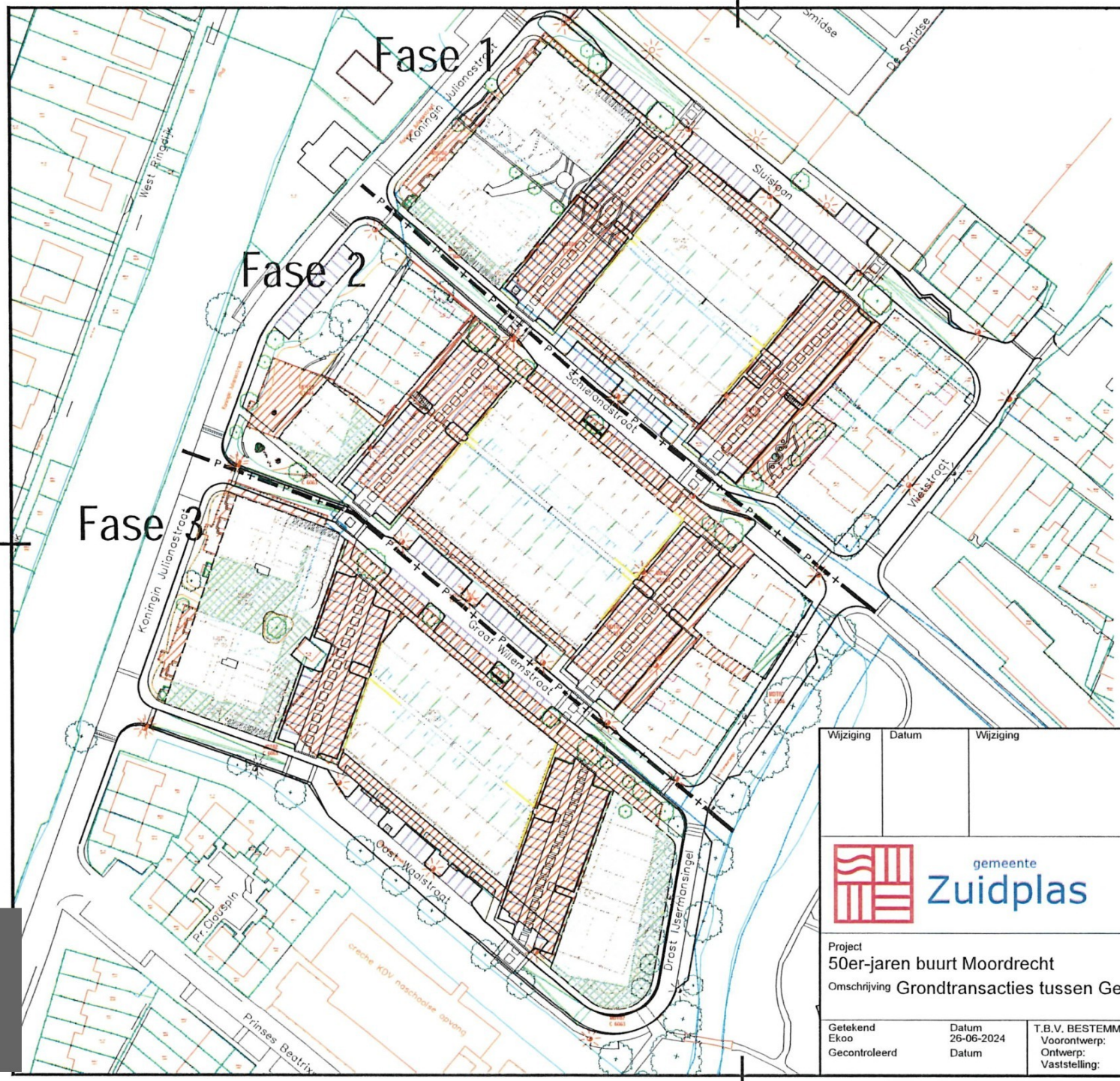

2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
Start
Eind
Fase 1
Uithuizing
Sloop 1-2-2024 1-7-2024
Bouw 1-9-2024 1-5-2026
Oplevering 1-5-2026 1-6-2026
1B
Fase 2
Uithuizing 1-3-2024 1-9-2025
Sloop 1-9-2025 1-1-2026
Bouw 1-1-2026 1-9-2027
Oplevering 1-9-2027 1-10-2027
2A
2B
Fase 3
Uithuizing 1-12-2025 1-6-2026
Sloop 1-7-2026 1-11-2026
Bouw 1-11-2026 1-11-2028
Oplevering 1-11-2028 1-12-2028

Bijlage 3 bij documentnr.:
A23.001511 definitieve versie 5.0 d.d. 12 augustus 2024

Kostenbegroting addendum Jaren 50 buurt	
Plankosten	€
Inrichting voortuinen	€
Verkoop gronden	€
Inrichtingsplan	€
Totaal	€

[redacted]

Bijlage 4 bij documentnr.:
A23.001511 definitieve versie 5.0 d.d. 12 augustus 2024



Gemeente Zuidplas verkoopt aan Mozaiek wonen

fase 1
115 m2 van C 2798
29 m2 van C 3603

fase 2
125 m2 van C 6063
61 m2 van C 3536 (voortuin Drost IJsermansingel 2 en 3)

fase 3
1021 m2 van C 6063 (op 3 plaatsen)

Totaal 1351 m2

Mozaike wonen verkoopt aan Gemeente Zuidplas

fase 1
609 m2 van C 2799
1282 m2 van C 2921
658 m2 van C 2370

fase 2
244 m2 van C 2584
1088 m2 van C 2793
779 m2 van C 2794
594 m2 van C 5963

fase 3
2296 m2 van C 2581
174 m2 van C 2583

Totaal 7724m2

Wijziging	Datum	Wijziging	CLUSTER
			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

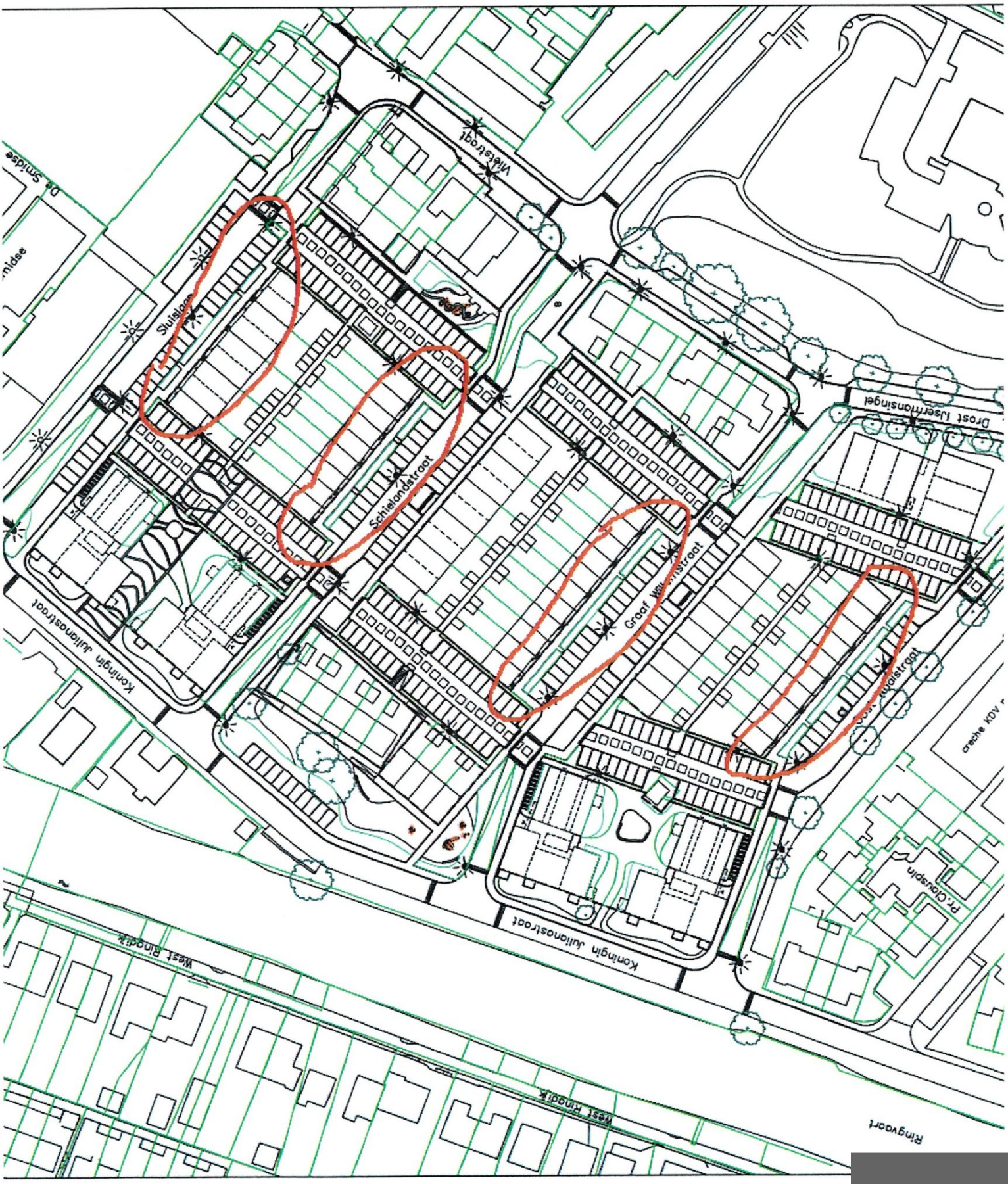
Project
50er-jaren buurt Moordrecht
Omschrijving Grondtransacties tussen Gemeente Zuidplas en Mozaiek wonen

Formaat
Schaal
Status
Versie 2.1

Getekend	Datum	T.B.V. BESTEMMINGSPLANNEN	Nummer	Wijziging
Ekoo	26-06-2024	Voorontwerp:		
Gecontroleerd	Datum	Ontwerp:		
		Vaststelling:		

Q:\S\Tekeningen\Grondverkoop En Verhuurtekeningen\jaren_50_buurt_moordrecht\Voorbereidngen 2024\Grondtransacti

Bijlage 5 bij documentnr.:
A23.001511 definitieve versie 5.0 d.d. 12 augustus 2024


Schielandstraat
Koningin Julianastraat
Koningin Julianastraat
Rijngaart

Toelichting grondslagen

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

G Art. 5.1 lid 2 sub b

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 23-01-2026 11:46
Aan: [redacted] </o=ExchangeLabs/ou=Exchange Administrative Group (FYDIBOHF23SPDLT)/cn=Recipients/cn=f380542d192542b6964ed64ac019ca2f[redacted]
[redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Jaren 50 wijk en het Beschermd Dorpsgezicht

Allen,

Hierbij ook mijn opmerkingen:

Mvg,

[redacted]

Blz 3

"De bestaande hoge bomen van meer dan 20 meter zullen het zicht enigszins verzachten."

> wordt gedoeld op de bomen op gemeentegrond? (direct naast de bouwlocatie)

Zoja, blijven deze behouden?

Het terrein van het voormalige gemeentehuis is in eigendom van de Stichting van Drost-IJserman. Het lijkt de dat we hier minder invloed hebben op behoud van de bestaande bomen.

Blz 5:

"bestaande gemeentehuis" > "voormalige gemeentehuis"

Blz 5:

Hier is een hoogteprofiel opgenomen. Kunnen we niet voorstellen om dit door te trekken dieper het beschermd dorpsgebied in, zodat er een breder perspectief ontstaat?

Blz 6

"Het nieuwe appartementencomplex wordt benedendijks gerealiseerd wat de ondergeschikte positie ten opzichte van het voormalige gemeentehuis benadrukt."

Zijn we het eens met "ondergeschikte positie"? Ik zou dit wel onderschrijven als het bouwvolume aanmerkelijk kleiner is, maar dit lijkt me niet het geval.

Dit is aangegeven in de uitspraak van de Raad van State:

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.

In de NvU uit 2020 staat (blz 16):

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

> 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.

Deze NvU is overigens niet als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd (waarom niet?)

Ik kan de NvU uit 2012 (zoals genoemd in de uitspraak van de Raad van State) overigens zo snel niet vinden

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 januari 2026 10:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: Jaren 50 wijk en het Beschermd Dorpsgezicht

Beste mensen,

Ik mis de stedenbouwkundige analyse die ingaat op de invloed van de ontwikkeling (+/-) op het BDG.

Die is vorige keer wel gemaakt. Wellicht is dat nog bruikbaar ook al ging dat minder in op het BDG en handelde meer over algemene stedenbouwkundige principes.

Wat is er anders dan de eerdere argumentatie die door RvS is afgewezen?

Verder heb wat tekstuele, visuele en inhoudelijke opmerkingen.

BLZ 1, vierde regel van onderen, dorpsgezicht i.p.v. stadsbeeld

BLZ 2, uitleg van het plaatje graag, wat betekenen de kleuren, niet iedereen begrijpt dit, wellicht een geheel andere illustratie kiezen om de tekst te ondersteunen,

BLZ 3, hoe is dit beeld gemaakt? Is de peilstok verifieerbaar?

Geef in het plaatje aan waar de locatie is.

Bomen kunnen verdwijnen. Niet een heel sterk argument. Als het donker is zie je ook niets.

BLZ 4, Is dit nu een beter plan, dat beter omgaat met het BDG dan het vorige? Oneerbiedig gezegd wordt er een muur van 40 meter breed en 5 bouwlagen voorzien.

Wat staat er in het oorspronkelijke stedenbouwkundigplan en BKP? Ik meen dat er een getaptheid is voorgesteld ook naar de laagbouw van het plan toe.

Is de deze opzet niet veel erger voor het BDG?

BLZ 5, Hier ontbreekt dus de analyse

BLZ 6 Zwakke, te gemakkelijke conclusie.

Het gaat er m.i. niet om dat het oude raadhuis het hoogste gebouw is. Het is het hoogst gelegen. Het gaat om het geheel van gebouw en tuin.

Ik lees wat veel overeenkomsten met wat er eerder is betoogd en dat hield geen stand.

Is er bij het opstellen van dit memo bijvoorbeeld ook gesproken met BDP?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted] - Team Ruimtelijke Kwaliteit - Cluster Ruimtelijk Beleid

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



Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: dinsdag 20 januari 2026 11:25
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]
<[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Re: Jaren 59 wijk.

Beste [redacted],

RHO geeft inzicht in de invloed van de nieuwbouw op de omliggende landschapselementen, de ligging ten opzichte van de dijk en het voormalige weeshuis. Daarbij is zowel getoetst aan het vigerende planologische regime als de redengevende omschrijving van het beschermd dorpsgezicht, zoals opgenomen in de Toelichting. Dat is een goede aanpak die ik ook zeker onderschrijf.

Wat ontbreekt is nog de analyse of dit een negatieve invloed heeft op de rest van het dorpsgezicht en het dorpsgezicht als geheel. In mijn optiek doet het huidige bouwplan niet (significant) afbreuk aan de waarden van het dorpsgezicht.

Ik laat het nog even aan [redacted] om er een mening over te vormen en te kijken hoe we het hiaat kunnen verhelpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Cluster Ruimtelijk Beleid
Team Ruimtelijke Kwaliteit
Bereikbaar: ma - do tot 17:30

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: maandag 19 januari 2026 15:36
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]
[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Jaren 59 wijk.

Hieronder de onderbouwing voor de jaren 50 wijk. Kunnen jullie hier begin volgende week op reageren? Ik ga de onderbouwing lezen.

Groet,

[redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Document 314

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 23-01-2026 11:46
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Jaren 50 wijk en het Beschermd Dorpsgezicht

Allen,

Hierbij ook mijn opmerkingen:

Mvg,

[redacted]

Blz 3

"De bestaande hoge bomen van meer dan 20 meter zullen het zicht enigszins verzachten."

> wordt gedoeld op de bomen op gemeentegrond? (direct naast de bouwlocatie)

Zoja, blijven deze behouden?

Het terrein van het voormalige gemeentehuis is in eigendom van de Stichting van Drost-IJserman. Het lijkt de dat we hier minder invloed hebben op behoud van de bestaande bomen.

Blz 5:

"bestaande gemeentehuis" > "voormalige gemeentehuis"

Blz 5:

Hier is een hoogteprofiel opgenomen. Kunnen we niet voorstellen om dit door te trekken dieper het beschermd dorpsgebied in, zodat er een breder perspectief ontstaat?

Blz 6

"Het nieuwe appartementencomplex wordt benedendijks gerealiseerd wat de ondergeschikte positie ten opzichte van het voormalige gemeentehuis benadrukt."

Zijn we het eens met "ondergeschikte positie"? Ik zou dit wel onderschrijven als het bouwvolume aanmerkelijk kleiner is, maar dit lijkt me niet het geval.

Dit is aangegeven in de uitspraak van de Raad van State:

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.

In de NvU uit 2020 staat (blz 16):

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

> 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.

Deze NvU is overigens niet als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd (waarom niet?)

Ik kan de NvU uit 2012 (zoals genoemd in de uitspraak van de Raad van State) overigens zo snel niet vinden

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 januari 2026 10:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: Jaren 50 wijk en het Beschermd Dorpsgezicht

Beste mensen,

Ik mis de stedenbouwkundige analyse die ingaat op de invloed van de ontwikkeling (+/-) op het BDG.

Die is vorige keer wel gemaakt. Wellicht is dat nog bruikbaar ook al ging dat minder in op het BDG en handelde meer over algemene stedenbouwkundige principes.

Wat is er anders dan de eerdere argumentatie die door RvS is afgewezen?

Verder heb wat tekstuele, visuele en inhoudelijke opmerkingen.

BLZ 1, vierde regel van onderen, dorpsgezicht i.p.v. stadsbeeld

BLZ 2, uitleg van het plaatje graag, wat betekenen de kleuren, niet iedereen begrijpt dit, wellicht een geheel andere illustratie kiezen om de tekst te ondersteunen,

BLZ 3, hoe is dit beeld gemaakt? Is de peilstok verifieerbaar?

Geef in het plaatje aan waar de locatie is.

Bomen kunnen verdwijnen. Niet een heel sterk argument. Als het donker is zie je ook niets.

BLZ 4, Is dit nu een beter plan, dat beter omgaat met het BDG dan het vorige? Oneerbiedig gezegd wordt er een

muur van 40 meter breed en 5 bouwlagen voorzien.

Wat staat er in het oorspronkelijke stedenbouwkundigplan en BKP? Ik meen dat er een getaptheid is voorgesteld ook naar de laagbouw van het plan toe.

Is de deze opzet niet veel erger voor het BDG?

BLZ 5, Hier ontbreekt dus de analyse

BLZ 6 Zwakke, te gemakkelijke conclusie.

Het gaat er m.i. niet om dat het oude raadhuis het hoogste gebouw is. Het is het hoogst gelegen. Het gaat om het geheel van gebouw en tuin.

Ik lees wat veel overeenkomsten met wat er eerder is betoogd en dat hield geen stand.

Is er bij het opstellen van dit memo bijvoorbeeld ook gesproken met BDP?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted] - Team Ruimtelijke Kwaliteit - Cluster Ruimtelijk Beleid

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



Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: dinsdag 20 januari 2026 11:25
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]
<[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Re: Jaren 59 wijk.

Beste [redacted],

RHO geeft inzicht in de invloed van de nieuwbouw op de omliggende landschapselementen, de ligging ten opzichte van de dijk en het voormalige weeshuis. Daarbij is zowel getoetst aan het vigerende planologische regime als de redengevende omschrijving van het beschermd dorpsgezicht, zoals opgenomen in de Toelichting. Dat is een goede aanpak die ik ook zeker onderschrijf.

Wat ontbreekt is nog de analyse of dit een negatieve invloed heeft op de rest van het dorpsgezicht en het dorpsgezicht als geheel. In mijn optiek doet het huidige bouwplan niet (significant) afbreuk aan de waarden van het dorpsgezicht.

Ik laat het nog even aan [redacted] om er een mening over te vormen en te kijken hoe we het hiaat kunnen verhelpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Cluster Ruimtelijk Beleid
Team Ruimtelijke Kwaliteit
Bereikbaar: ma - do tot 17:30

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: maandag 19 januari 2026 15:36
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]
[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Jaren 59 wijk.

Hieronder de onderbouwing voor de jaren 50 wijk. Kunnen jullie hier begin volgende week op reageren? Ik ga de onderbouwing lezen.

Groet,

[redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 23-01-2026 11:46
Aan: [redacted] </o=ExchangeLabs/ou=Exchange Administrative Group (FYDIBOHF23SPDLT)/cn=Recipients/cn=f380542d192542b6964ed64ac019ca2f-[redacted]@zuidplas.nl>, [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Jaren 50 wijk en het Beschermd Dorpsgezicht

Allen,

Hierbij ook mijn opmerkingen:

Mvg,

[redacted]

Blz 3

"De bestaande hoge bomen van meer dan 20 meter zullen het zicht enigszins verzachten."

> wordt gedoeld op de bomen op gemeentegrond? (direct naast de bouwlocatie)

Zoja, blijven deze behouden?

Het terrein van het voormalige gemeentehuis is in eigendom van de Stichting van Drost-IJserman. Het lijkt de dat we hier minder invloed hebben op behoud van de bestaande bomen.

Blz 5:

"bestaande gemeentehuis" > "voormalige gemeentehuis"

Blz 5:

Hier is een hoogteprofiel opgenomen. Kunnen we niet voorstellen om dit door te trekken dieper het beschermd dorpsgebied in, zodat er een breder perspectief ontstaat?

Blz 6

"Het nieuwe appartementencomplex wordt benedendijks gerealiseerd wat de ondergeschikte positie ten opzichte van het voormalige gemeentehuis benadrukt."

Zijn we het eens met "ondergeschikte positie"? Ik zou dit wel onderschrijven als het bouwvolume aanmerkelijk kleiner is, maar dit lijkt me niet het geval.

Dit is aangegeven in de uitspraak van de Raad van State:

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.

In de NvU uit 2020 staat (blz 16):

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

> 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.

Deze NvU is overigens niet als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd (waarom niet?)

Ik kan de NvU uit 2012 (zoals genoemd in de uitspraak van de Raad van State) overigens zo snel niet vinden

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 januari 2026 10:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: Jaren 50 wijk en het Beschermd Dorpsgezicht

Beste mensen,

Ik mis de stedenbouwkundige analyse die ingaat op de invloed van de ontwikkeling (+/-) op het BDG.

Die is vorige keer wel gemaakt. Wellicht is dat nog bruikbaar ook al ging dat minder in op het BDG en handelde meer over algemene stedenbouwkundige principes.

Wat is er anders dan de eerdere argumentatie die door RvS is afgewezen?

Verder heb wat tekstuele, visuele en inhoudelijke opmerkingen.

BLZ 1, vierde regel van onderen, dorpsgezicht i.p.v. stadsbeeld

BLZ 2, uitleg van het plaatje graag, wat betekenen de kleuren, niet iedereen begrijpt dit, wellicht een geheel andere illustratie kiezen om de tekst te ondersteunen,

BLZ 3, hoe is dit beeld gemaakt? Is de peilstok verifieerbaar?

Geef in het plaatje aan waar de locatie is.

Bomen kunnen verdwijnen. Niet een heel sterk argument. Als het donker is zie je ook niets.

BLZ 4, Is dit nu een beter plan, dat beter omgaat met het BDG dan het vorige? Oneerbiedig gezegd wordt er een muur van 40 meter breed en 5 bouwlagen voorzien.

Wat staat er in het oorspronkelijke stedenbouwkundigplan en BKP? Ik meen dat er een getaptheid is voorgesteld ook naar de laagbouw van het plan toe.

Is de deze opzet niet veel erger voor het BDG?

BLZ 5, Hier ontbreekt dus de analyse

BLZ 6 Zwakke, te gemakkelijke conclusie.

Het gaat er m.i. niet om dat het oude raadhuis het hoogste gebouw is. Het is het hoogst gelegen. Het gaat om het geheel van gebouw en tuin.

Ik lees wat veel overeenkomsten met wat er eerder is betoogd en dat hield geen stand.

Is er bij het opstellen van dit memo bijvoorbeeld ook gesproken met BDP?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted] - Team Ruimtelijke Kwaliteit - Cluster Ruimtelijk Beleid

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



Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: dinsdag 20 januari 2026 11:25
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]
<[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Re: Jaren 59 wijk.

Beste [redacted],

RHO geeft inzicht in de invloed van de nieuwbouw op de omliggende landschapselementen, de ligging ten opzichte van de dijk en het voormalige weeshuis. Daarbij is zowel getoetst aan het vigerende planologische regime als de redengevende omschrijving van het beschermd dorpsgezicht, zoals opgenomen in de Toelichting. Dat is een goede aanpak die ik ook zeker onderschrijf.

Wat ontbreekt is nog de analyse of dit een negatieve invloed heeft op de rest van het dorpsgezicht en het dorpsgezicht als geheel. In mijn optiek doet het huidige bouwplan niet (significant) afbreuk aan de waarden van het dorpsgezicht.

Ik laat het nog even aan [redacted] om er een mening over te vormen en te kijken hoe we het hiaat kunnen verhelpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Cluster Ruimtelijk Beleid
Team Ruimtelijke Kwaliteit
Bereikbaar: ma - do tot 17:30

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: maandag 19 januari 2026 15:36
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]
[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Jaren 59 wijk.

Hieronder de onderbouwing voor de jaren 50 wijk. Kunnen jullie hier begin volgende week op reageren? Ik ga de onderbouwing lezen.

Groet,

[redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Document 316

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 23-01-2026 11:46
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Jaren 50 wijk en het Beschermd Dorpsgezicht

Allen,

Hierbij ook mijn opmerkingen:

Mvg,

[redacted]

Blz 3

"De bestaande hoge bomen van meer dan 20 meter zullen het zicht enigszins verzachten."

> wordt gedoeld op de bomen op gemeentegrond? (direct naast de bouwlocatie)

Zoja, blijven deze behouden?

Het terrein van het voormalige gemeentehuis is in eigendom van de Stichting van Drost-IJserman. Het lijkt de dat we hier minder invloed hebben op behoud van de bestaande bomen.

Blz 5:

"bestaande gemeentehuis" > "voormalige gemeentehuis"

Blz 5:

Hier is een hoogteprofiel opgenomen. Kunnen we niet voorstellen om dit door te trekken dieper het beschermd dorpsgebied in, zodat er een breder perspectief ontstaat?

Blz 6

"Het nieuwe appartementencomplex wordt benedendijks gerealiseerd wat de ondergeschikte positie ten opzichte van het voormalige gemeentehuis benadrukt."

Zijn we het eens met "ondergeschikte positie"? Ik zou dit wel onderschrijven als het bouwvolume aanmerkelijk kleiner is, maar dit lijkt me niet het geval.

Dit is aangegeven in de uitspraak van de Raad van State:

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.

In de NvU uit 2020 staat (blz 16):

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

> 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.

Deze NvU is overigens niet als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd (waarom niet?)

Ik kan de NvU uit 2012 (zoals genoemd in de uitspraak van de Raad van State) overigens zo snel niet vinden

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 januari 2026 10:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: Jaren 50 wijk en het Beschermd Dorpsgezicht

Beste mensen,

Ik mis de stedenbouwkundige analyse die ingaat op de invloed van de ontwikkeling (+/-) op het BDG.

Die is vorige keer wel gemaakt. Wellicht is dat nog bruikbaar ook al ging dat minder in op het BDG en handelde meer over algemene stedenbouwkundige principes.

Wat is er anders dan de eerdere argumentatie die door RvS is afgewezen?

Verder heb wat tekstuele, visuele en inhoudelijke opmerkingen.

BLZ 1, vierde regel van onderen, dorpsgezicht i.p.v. stadsbeeld

BLZ 2, uitleg van het plaatje graag, wat betekenen de kleuren, niet iedereen begrijpt dit, wellicht een geheel andere illustratie kiezen om de tekst te ondersteunen,

BLZ 3, hoe is dit beeld gemaakt? Is de peilstok verifieerbaar?

Geef in het plaatje aan waar de locatie is.

Bomen kunnen verdwijnen. Niet een heel sterk argument. Als het donker is zie je ook niets.

BLZ 4, Is dit nu een beter plan, dat beter omgaat met het BDG dan het vorige? Oneerbiedig gezegd wordt er een

muur van 40 meter breed en 5 bouwlagen voorzien.

Wat staat er in het oorspronkelijke stedenbouwkundigplan en BKP? Ik meen dat er een getaptheid is voorgesteld ook naar de laagbouw van het plan toe.

Is de deze opzet niet veel erger voor het BDG?

BLZ 5, Hier ontbreekt dus de analyse

BLZ 6 Zwakke, te gemakkelijke conclusie.

Het gaat er m.i. niet om dat het oude raadhuis het hoogste gebouw is. Het is het hoogst gelegen. Het gaat om het geheel van gebouw en tuin.

Ik lees wat veel overeenkomsten met wat er eerder is betoogd en dat hield geen stand.

Is er bij het opstellen van dit memo bijvoorbeeld ook gesproken met BDP?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted] - Team Ruimtelijke Kwaliteit - Cluster Ruimtelijk Beleid

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



Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: dinsdag 20 januari 2026 11:25
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]
<[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Re: Jaren 59 wijk.

Beste [redacted],

RHO geeft inzicht in de invloed van de nieuwbouw op de omliggende landschapselementen, de ligging ten opzichte van de dijk en het voormalige weeshuis. Daarbij is zowel getoetst aan het vigerende planologische regime als de redengevende omschrijving van het beschermd dorpsgezicht, zoals opgenomen in de Toelichting. Dat is een goede aanpak die ik ook zeker onderschrijf.

Wat ontbreekt is nog de analyse of dit een negatieve invloed heeft op de rest van het dorpsgezicht en het dorpsgezicht als geheel. In mijn optiek doet het huidige bouwplan niet (significant) afbreuk aan de waarden van het dorpsgezicht.

Ik laat het nog even aan [redacted] om er een mening over te vormen en te kijken hoe we het hiaat kunnen verhelpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Cluster Ruimtelijk Beleid
Team Ruimtelijke Kwaliteit
Bereikbaar: ma - do tot 17:30

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: maandag 19 januari 2026 15:36
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]@zuidplas.nl>; [redacted]
[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Jaren 59 wijk.

Hieronder de onderbouwing voor de jaren 50 wijk. Kunnen jullie hier begin volgende week op reageren? Ik ga de onderbouwing lezen.

Groet,

[redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [redacted]
Verzonden: 08-04-2026 14:45
Aan: [redacted]@mozaiekwonen.nl>
CC: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Jaren 50 wijk fase 3b

Dag [redacted],

Heb je ook de aantallen woningen voor mij en de uitnodiging voor de informatieavond? Dan kunnen we meelezen met de uitnodiging. De laatste nieuwsbrief was niet afgestemd. Normaal lezen we altijd even mee.

Groet,

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

T [redacted]

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

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]@mozaiekwonen.nl>

Verzonden: woensdag 8 april 2026 13:20

Aan: [redacted]@zuidplas.nl>

Onderwerp: Jaren 50 wijk fase 3b

Hi [redacted],

Zoals zojuist telefonisch besproken, hebben we de keuze gemaakt om verder te gaan met een structuurontwerp dat de architect en ik volgende week donderdag zullen voorleggen aan de welstand. Zodra we daar groen licht krijgen, verwerken we dit in de BOPA-onderbouwing, evenals de opmerkingen van de gemeente.

Kun jij [redacted] en mij uitnodigen voor een gesprek met [redacted] en jou, om de keuze voor het structuurontwerp toe te lichten en de opmerkingen op de BOPA-onderbouwing te bespreken?

Zou je ook kunnen aangeven of de informatieavond op 6 mei kan plaatsvinden?

Onderstaand de planning, onder voorbehoud. Heb je hier voldoende aan?

Fase 1

Uithuizing

Sloop	01-06-24	01-10-24
Bouw	01-12-24	01-05-26
Oplevering	01-06-26	14-07-26

Fase 2

Uithuizing	01-03-24	01-09-25
Sloop (2B)	01-09-25	01-01-26
Bouw	01-04-26	01-05-27
Oplevering	01-06-27	01-07-27

Fase 3

Uithuizing	01-04-25	01-11-26
Sloop	01-11-26	01-05-27
Bouw	01-05-27	01-10-28
Oplevering	01-11-28	01-12-28

Fase 3B (Drost IJsermansingel)

Uithuizing	01-04-25	01-11-26
Sloop	01-11-26	01-05-27
Bouw	01-05-27	01-10-28
Oplevering	01-11-28	01-12-28

Met vriendelijke groet,



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

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

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Document 318

Van: [redacted]
Verzonden: 08-04-2026 14:42
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Jaren 50 wijk fase 3b

Nog niet. Ik zal deze vragen.

Groet,

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

T [redacted]

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

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]@zuidplas.nl>

Verzonden: woensdag 8 april 2026 14:27

Aan: [redacted]@zuidplas.nl>

Onderwerp: RE: Jaren 50 wijk fase 3b

Hoi [redacted],

Er staat dan een inloopavond in Nieuwerkerk maar dat hoeft elkaar niet te bijten.

Heb jij al een tijd en een uitnodiging van Mozaiek wonen?

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@zuidplas.nl>

Verzonden: woensdag 8 april 2026 13:57

Aan: [redacted]@zuidplas.nl>

Onderwerp: FW: Jaren 50 wijk fase 3b

Dag [redacted],

In verband met wat problemen met de onderbouwing van het project heeft Mozaïek wonen verzocht de informatieavond te verplaatsen naar 6 mei. Wil jij kijken of dit mogelijk is?

Groet,

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

T [redacted]

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

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]@mozaiekwonen.nl>

Verzonden: woensdag 8 april 2026 13:20

Aan: [redacted]@zuidplas.nl>

Onderwerp: Jaren 50 wijk fase 3b

Hi [redacted],

Zoals zojuist telefonisch besproken, hebben we de keuze gemaakt om verder te gaan met een structuurontwerp dat de architect en ik volgende week donderdag zullen voorleggen aan de welstand. Zodra we daar groen licht krijgen, verwerken we dit in de BOPA-onderbouwing, evenals de opmerkingen van de gemeente.

Kun jij [redacted] en mij uitnodigen voor een gesprek met [redacted] en jou, om de keuze voor het structuurontwerp toe te lichten en de opmerkingen op de BOPA-onderbouwing te bespreken?

Zou je ook kunnen aangeven of de informatieavond op 6 mei kan plaatsvinden?

Onderstaand de planning, onder voorbehoud. Heb je hier voldoende aan?

Fase 1

Uithuizing		
Sloop	01-06-24	01-10-24
Bouw	01-12-24	01-05-26
Oplevering	01-06-26	14-07-26

Fase 2

Uithuizing	01-03-24	01-09-25
Sloop (2B)	01-09-25	01-01-26
Bouw	01-04-26	01-05-27

Oplevering	01-06-27	01-07-27

Fase 3

Uithuizing	01-04-25	01-11-26
Sloop	01-11-26	01-05-27
Bouw	01-05-27	01-10-28
Oplevering	01-11-28	01-12-28

Fase 3B (Drost IJsermansingel)

Uithuizing	01-04-25	01-11-26
Sloop	01-11-26	01-05-27
Bouw	01-05-27	01-10-28
Oplevering	01-11-28	01-12-28

Met vriendelijke groet,



06 -

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

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

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 08-04-2026 14:26
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Jaren 50 wijk fase 3b

Hoi [redacted],

Er staat dan een inloopavond in Nieuwerkerk maar dat hoeft elkaar niet te bijten.

Heb jij al een tijd en een uitnodiging van Mozaiek wonen?

Groet, [redacted]

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: woensdag 8 april 2026 13:57
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: FW: Jaren 50 wijk fase 3b

Dag [redacted],

In verband met wat problemen met de onderbouwing van het project heeft Mozaïek wonen verzocht de informatieavond te verplaatsen naar 6 mei. Wil jij kijken of dit mogelijk is?

Groet,

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

T [redacted]

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

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]@mozaiekwonen.nl>
Verzonden: woensdag 8 april 2026 13:20
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Jaren 50 wijk fase 3b

Hi [redacted],

Zoals zojuist telefonisch besproken, hebben we de keuze gemaakt om verder te gaan met een structuurontwerp dat de architect en ik volgende week donderdag zullen voorleggen aan de welstand. Zodra we daar groen licht krijgen, verwerken we dit in de BOPA-onderbouwing, evenals de opmerkingen van de gemeente.

Kun jij [redacted] en mij uitnodigen voor een gesprek met [redacted] en jou, om de keuze voor het

structuurontwerp toe te lichten en de opmerkingen op de BOPA-onderbouwing te bespreken?

Zou je ook kunnen aangeven of de informatieavond op 6 mei kan plaatsvinden?

Onderstaand de planning, onder voorbehoud. Heb je hier voldoende aan?

Fase 1

Uithuizing		
Sloop	01-06-24	01-10-24
Bouw	01-12-24	01-05-26
Oplevering	01-06-26	14-07-26

Fase 2

Uithuizing	01-03-24	01-09-25
Sloop (2B)	01-09-25	01-01-26
Bouw	01-04-26	01-05-27
Oplevering	01-06-27	01-07-27

Fase 3

Uithuizing	01-04-25	01-11-26
Sloop	01-11-26	01-05-27
Bouw	01-05-27	01-10-28
Oplevering	01-11-28	01-12-28

Fase 3B (Drost IJsermansingel)

Uithuizing	01-04-25	01-11-26

Sloop	01-11-26	01-05-27
Bouw	01-05-27	01-10-28
Oplevering	01-11-28	01-12-28

Met vriendelijke groet,

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

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

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [redacted]@mozaiekwonen.nl>
Verzonden: 08-04-2026 14:57
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Jaren 50 wijk fase 3b

Hi [redacted],

In de bijlage vind je de conceptuitnodiging. Deze moet nog verder worden aangepast (richting het structuurontwerp) en de aantallen woningen per fase moeten nog worden verwerkt.

Zou je toch kunnen proberen om het pdf-bestand met opmerkingen te sturen? Voor [redacted] was het op deze manier niet helemaal duidelijk.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

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

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: woensdag, 8 april 2026 14:46
Aan: [redacted]@mozaiekwonen.nl>
CC: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Jaren 50 wijk fase 3b

Dag [redacted],

Heb je ook de aantallen woningen voor mij en de uitnodiging voor de informatieavond? Dan kunnen we meelezen met de uitnodiging. De laatste nieuwsbrief was niet afgestemd. Normaal lezen we altijd even mee.

Groet,

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

T [redacted]

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

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl



Van: [redacted]@mozaiekwonen.nl>

Verzonden: woensdag 8 april 2026 13:20

Aan: [redacted]@zuidplas.nl>

Onderwerp: Jaren 50 wijk fase 3b

Hi [redacted],

Zoals zojuist telefonisch besproken, hebben we de keuze gemaakt om verder te gaan met een structuurontwerp dat de architect en ik volgende week donderdag zullen voorleggen aan de welstand. Zodra we daar groen licht krijgen, verwerken we dit in de BOPA-onderbouwing, evenals de opmerkingen van de gemeente.

Kun jij [redacted] en mij uitnodigen voor een gesprek met [redacted] en jou, om de keuze voor het structuurontwerp toe te lichten en de opmerkingen op de BOPA-onderbouwing te bespreken?

Zou je ook kunnen aangeven of de informatieavond op 6 mei kan plaatsvinden?

Onderstaand de planning, onder voorbehoud. Heb je hier voldoende aan?

Fase 1

Uithuizing		
Sloop	01-06-24	01-10-24
Bouw	01-12-24	01-05-26
Oplevering	01-06-26	14-07-26

Fase 2

Uithuizing	01-03-24	01-09-25
Sloop (2B)	01-09-25	01-01-26
Bouw	01-04-26	01-05-27
Oplevering	01-06-27	01-07-27

Fase 3

Uithuizing	01-04-25	01-11-26
Sloop	01-11-26	01-05-27
Bouw	01-05-27	01-10-28

Oplevering	01-11-28	01-12-28

Fase 3B (Drost IJsermansingel)

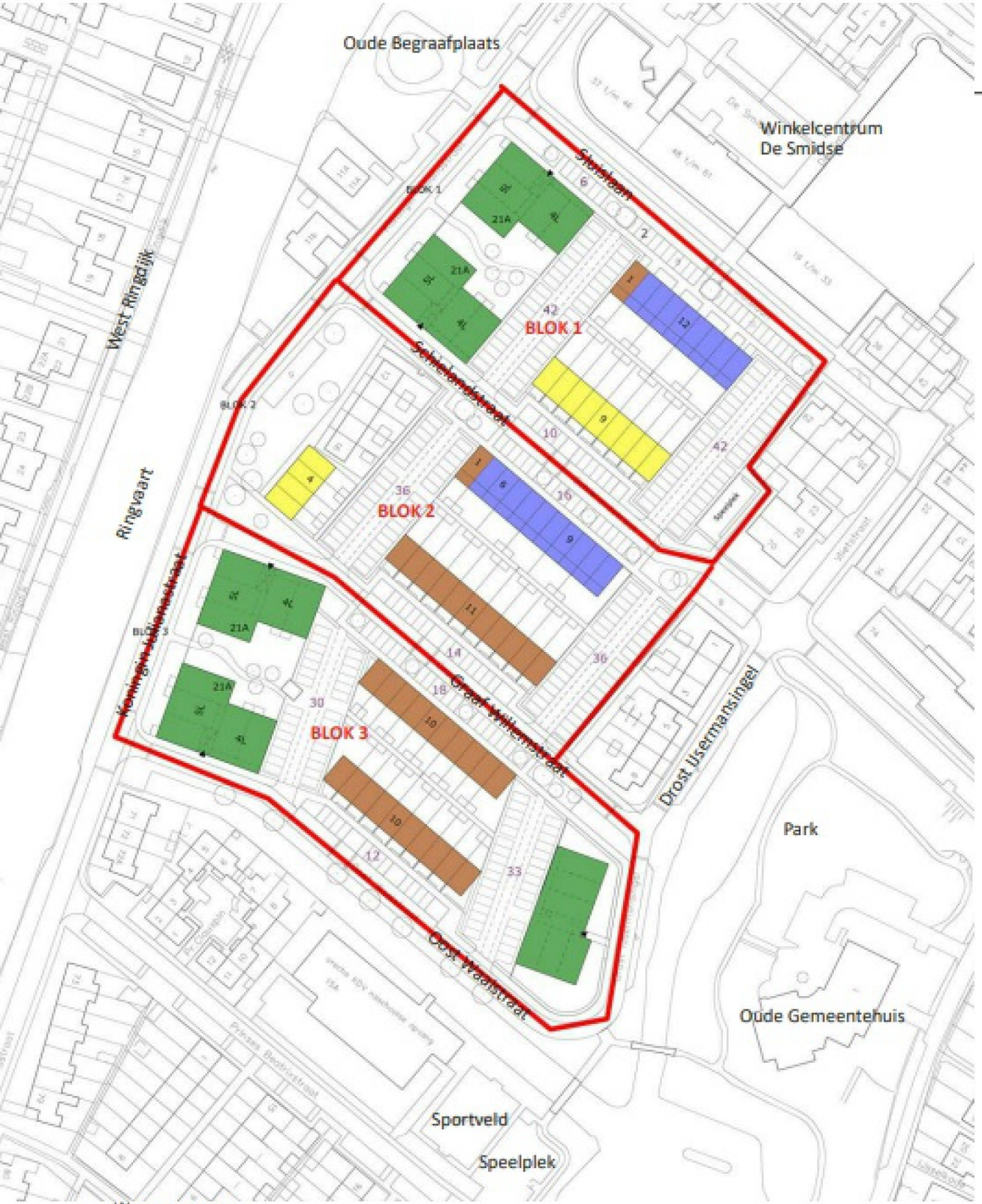
Uithuizing	01-04-25	01-11-26
Sloop	01-11-26	01-05-27
Bouw	01-05-27	01-10-28
Oplevering	01-11-28	01-12-28

Met vriendelijke groet,



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

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



III. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Woonprogramma

In het plan komen 184 woningen, waarvan 73 grondgebonden woningen en 111 appartementen.

Van de 73 grondgebonden rijwoningen zijn er 33 rijwoningen van 5,10 meter breed x 9 meter diep, 13 rijwoningen van 4,80 meter breed x 10 meter diep en 27 benedenboven woningen (bebos) met een beukmaat van 4,80 meter.

Van de 111 appartementen zijn er 15 seniorenappartementen op de begane grond gesitueerd met een eigen buitenruimte en 96 appartementen op de verdiepingen. De appartementen hebben een streefmaat breedte van 7,20 meter.

Er zijn 4 appartementengebouwen met 21 appartementen langs de Koningin Julianastraat en 1 appartementengebouw met 27 appartementen op de hoek van de Drost IJsermansingel en de Oost Waalstraat.

Blok 1

appartementen	36 st
seniorenappartementen	6 st
rijwoningen 4,80 x 10 m	9 st
rijwoningen 5,10 x 9 m	1 st
bebos 4,80 x 10 m	12 st
totaal	64 st

Blok 2

appartementen	0 st
seniorenappartementen	0 st
rijwoningen 4,80 x 10 m	4 st
rijwoningen 5,10 x 9 m	12 st
bebos 4,80 x 10 m	15 st
totaal	31 st

Blok 3

appartementen	60 st
seniorenappartementen	9 st
rijwoningen 4,80 x10 m	0 st
rijwoningen 5,10 x 9 m	20 st
bebos 4,80 x10 m	0 st
totaal	89 st

Totaal **184 st**

Opdrachtgever: Mozaïek Wonen	**Project:** Jaren 50
Auteur(s): J	**Betreft:** Uitnodiging informatieavond
Datum: 31 maart 2026	**Tegenlezer(s):** J
Informatieclassificatieniveau: 1	**Status:** Concept 1

Mail
Onderwerp: Uitnodiging informatieavond Drost IJsermansingel – 15 april 2026

Beste bewoner,

Graag nodigen wij u uit voor een informatieavond over de bouw van de Jaren 50 wijk. Tijdens deze avond kunt u vragen stellen over de bouw, toewijzing en het verhuizen. Ook laten wij u het ontwerp zien van het appartementencomplex aan de Drost IJsermansingel.

In maart vorig jaar vond de vorige informatieavond plaats. Inmiddels ziet de wijk er heel anders uit. Er is veel gesloopt en gebouwd. Afgelopen jaar is ook gewerkt aan het voorlopig ontwerp (VO) van de Drost IJsermansingel. Het ontwerp is aangepast. Daar vertellen we u graag meer over tijdens een informatieavond op 15 april.

Datum: woensdag 15 april 2026
Tijd: 17.30 – 19.00 uur
Locatie: Voetbalvereniging Moordrecht, Ambachtweg 36

U kunt op elk moment binnenlopen. Projectleiders van Mozaïek Wonen en de gemeente staan klaar om uw vragen te beantwoorden.

Voor meer informatie kunt u het voorlopig ontwerp ook bekijken op [LINK]. U kunt online vragen stellen of reageren via het contactformulier onderaan onze website.

Wij hopen u daar te zien!

Hartelijke groet,
Mozaïek Wonen

[Evt. foto]

Opdrachtgever: Mozaïek Wonen	**Project:** Jaren 50
Auteur(s): J	**Betreft:** Uitnodiging informatieavond
Datum: 31 maart 2026	**Tegenlezer(s):** J
Informatieclassificatieniveau: 1	**Status:** Concept 1

Websitetekst

Informatieavond Jaren 50 wijk: 15 april 2026

Op woensdagavond 15 april 2026 organiseert Mozaïek Wonen een informatieavond over de bouw in de Jaren 50 wijk.

Tijdens deze avond kunt u vragen stellen over de bouw, planning, toewijzing en het verhuizen. Ook laten wij u het ontwerp zien van het appartementencomplex aan de Drost IJsermansingel.

In maart vorig jaar vond de vorige informatieavond plaats. Inmiddels ziet de wijk er heel anders uit: er is veel gesloopt en gebouwd. Afgelopen jaar is gewerkt aan het voorlopig ontwerp (VO) van de Drost IJsermansingel. Het ontwerp is aangepast en daar vertellen wij u graag meer over.

Praktische informatie
Datum: 15 april 2026
Tijd: tussen 17.30 en 19.00 uur
Locatie: Voetbalvereniging Moordrecht, Ambachtweg 36
U kunt op elk moment binnenlopen. Projectleiders van Mozaïek Wonen en de gemeente staan klaar om uw vragen te beantwoorden.

Voorlopig ontwerp bekijken
Het voorlopig ontwerp van het appartementencomplex aan de Drost IJsermansingel kunt u vast bekijken via [LINK]

Heeft u vragen of wilt u reageren? Dat kan ook via het het contactformulier onderaan onze website.

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