Document 32

# Voorlopig Ontwerp - 50'er jaren buurt - fase 3b

## Moordrecht

02 september 2025

Mozaïek Wonen

VENSTER ARCHITEKTEN

# Inleiding

In opdracht van Mozaïek Wonen
ontwerpt Venster Architekten in de 50er jaren buurt
in Moordrecht vervangende huurwoningen voor
corporatie Mozaïek Wonen.

In dit boekwerk zien we de voorlopige uitwerking
voor fase 3b.

Venster Architekten
September 2025





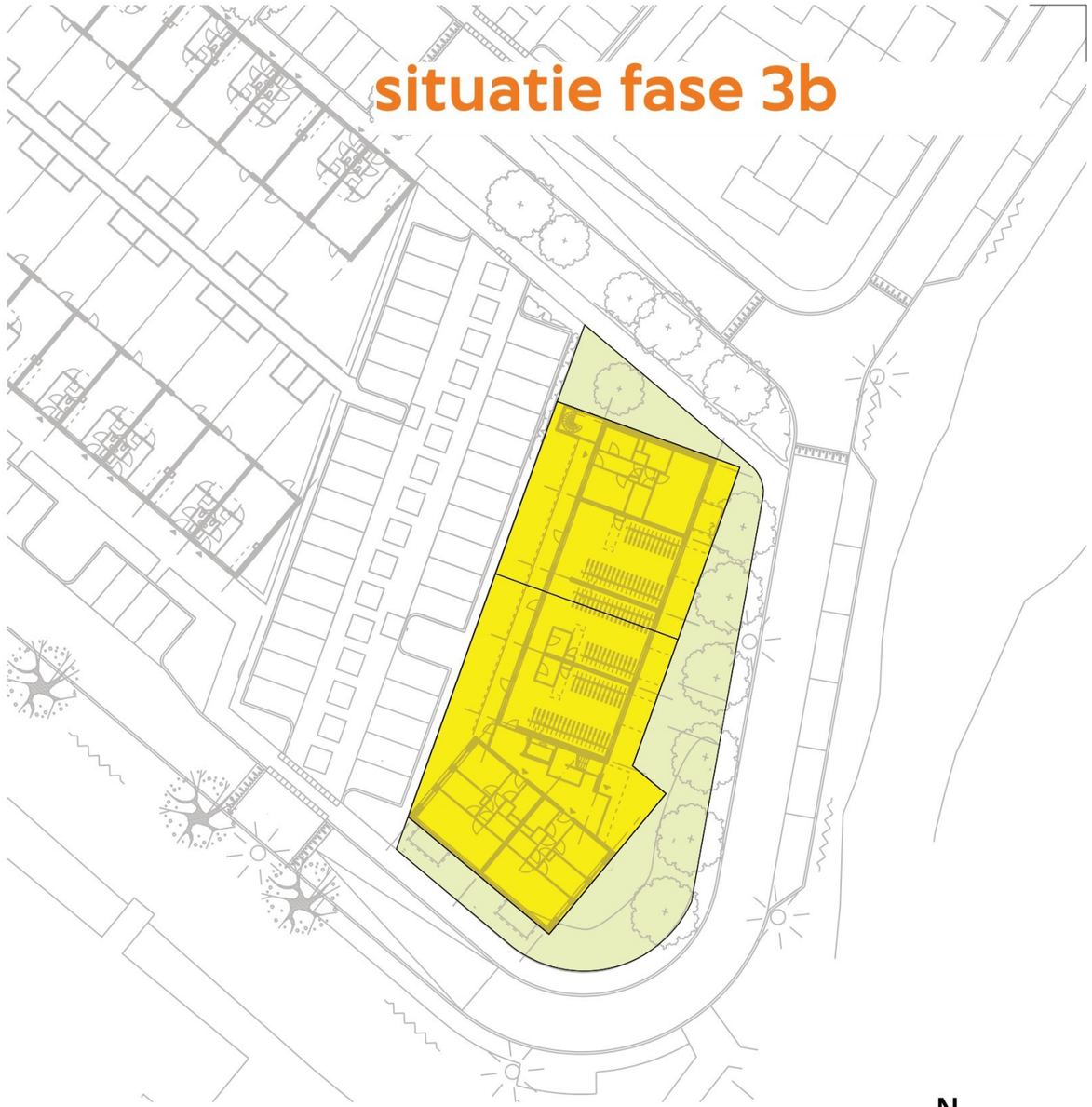

**fase 3B - 27 appartementen**

27 appartementen types A/B

stalling fietsen

onderleggers 1925-WRM-001 04-09-2024.pdf/dwg

# situatie fase 3b



**fase 3B - 27 app. onder ontwerp BP**

Enkelbestemming Wonen - bouwvlak

Enkelbestemming Tuin

onderlegger (ontwerp) Bestemmingsplan 50er jaren buurt Moordrecht

N

**fase 3B - 27 appartementen**

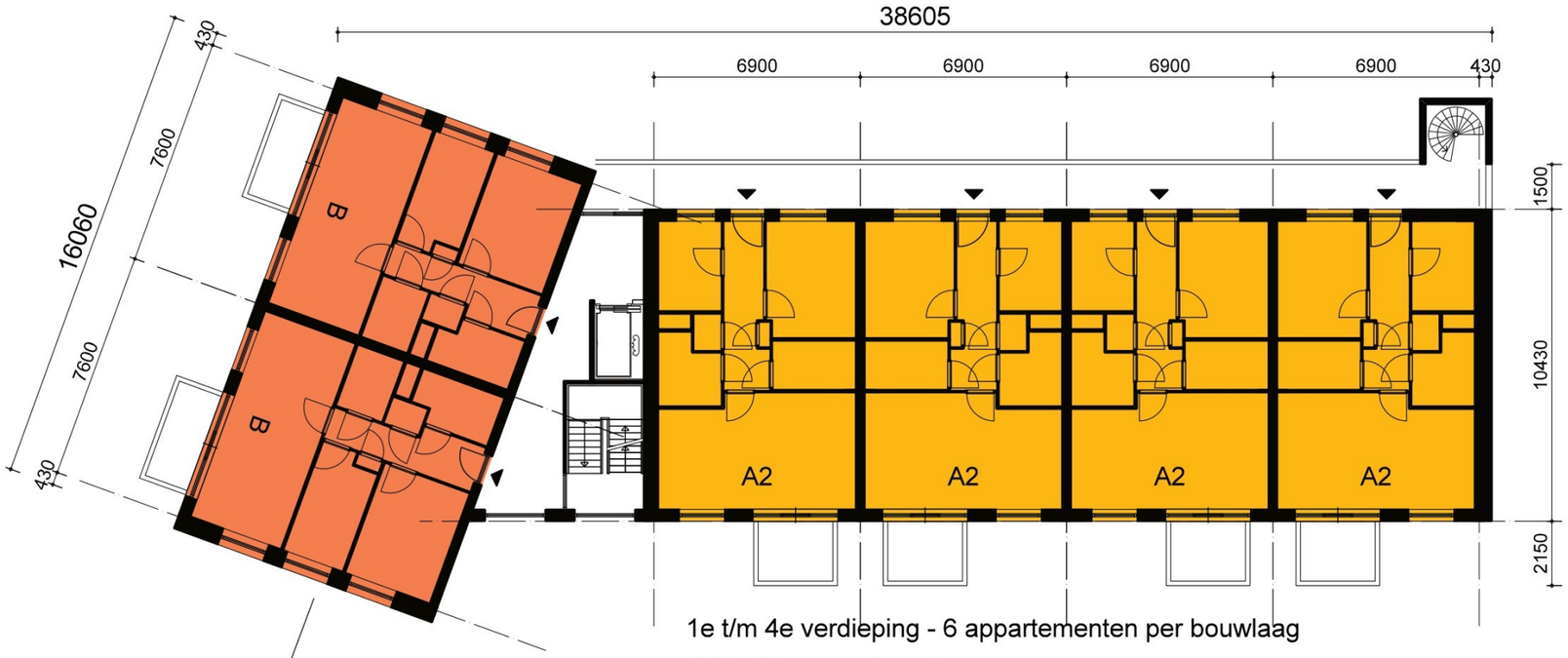
**50er Jaren Buurt fase 3B**
**Moordrecht**

**Opdrachtgever** Mozaïek Wonen

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Schaal** | 1:200 | **Bladomschrijving** | situatie |
| **Formaat** | A3 | | |
| **Datum** | 24-07-2025 | | |

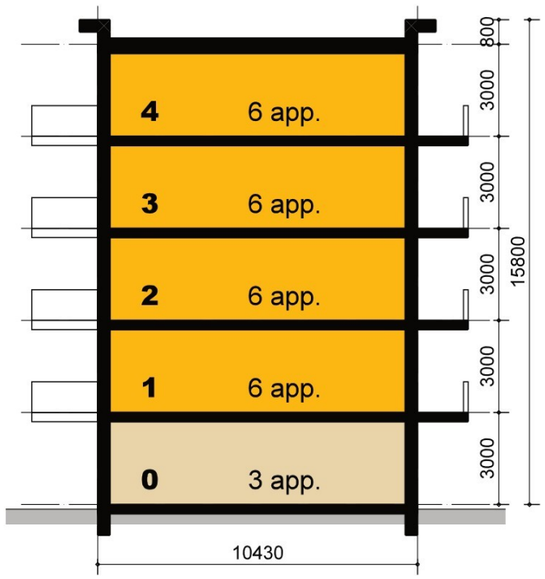
**Werknr.** V2025-44 **Bladnr.** 01

VENSTER ARCHITEKTEN
Hanzeweg 15D, 2803 MC Gouda | 0182-372983 | info@vensterarchitekten.nl | www.vensterarchitekten.nl

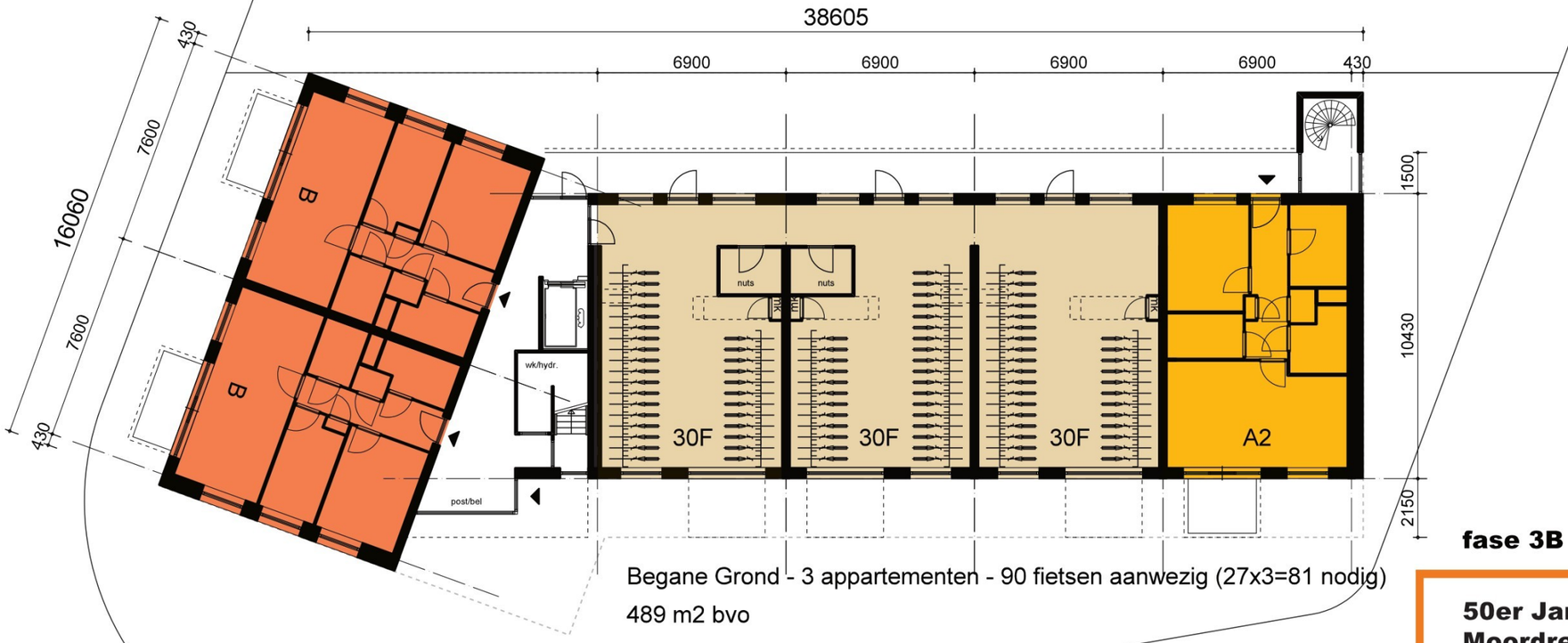



1e t/m 4e verdieping - 6 appartementen per bouwlaag

485 m2 bvo per bouwlaag




Dwarsdoorsnede




Begane Grond - 3 appartementen - 90 fietsen aanwezig (27x3=81 nodig)

489 m2 bvo

N

**fase 3B - 27 appartementen**

**50er Jaren Buurt fase 3B**
**Moordrecht**

**Opdrachtgever** Mozaïek Wonen

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Schaal** | 1:200 | **Bladomschrijving** | situatie |
| **Formaat** | A3 | | |
| **Datum** | 24-07-2025 | | |

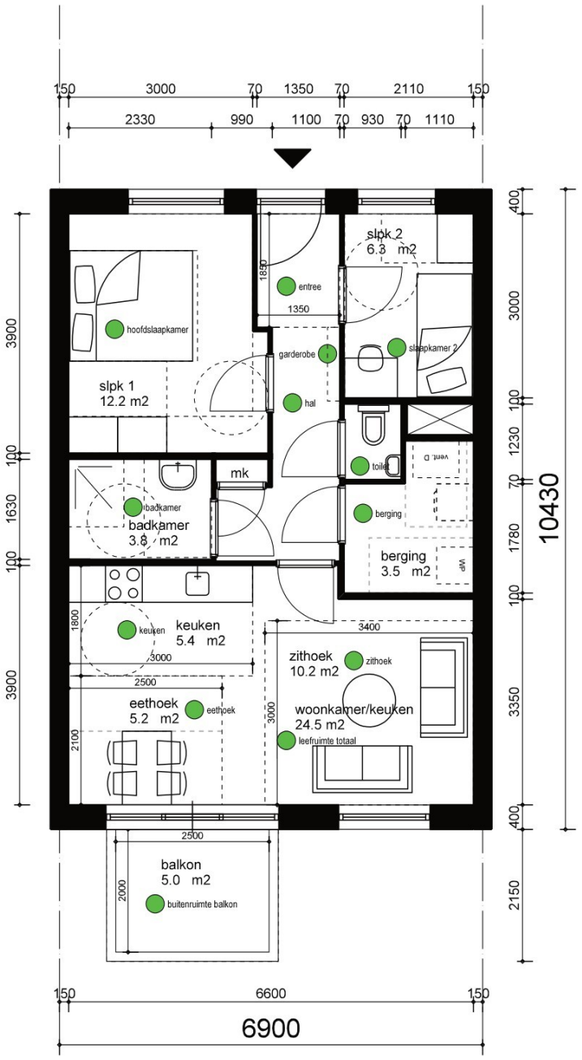
**Werknr.** V2025-44 **Bladnr.** 01a

VENSTER ARCHITEKTEN

Hanzeweg 15D, 2803 MC Gouda | 0182-372983 | info@vensterarchitekten.nl | www.vensterarchitekten.nl

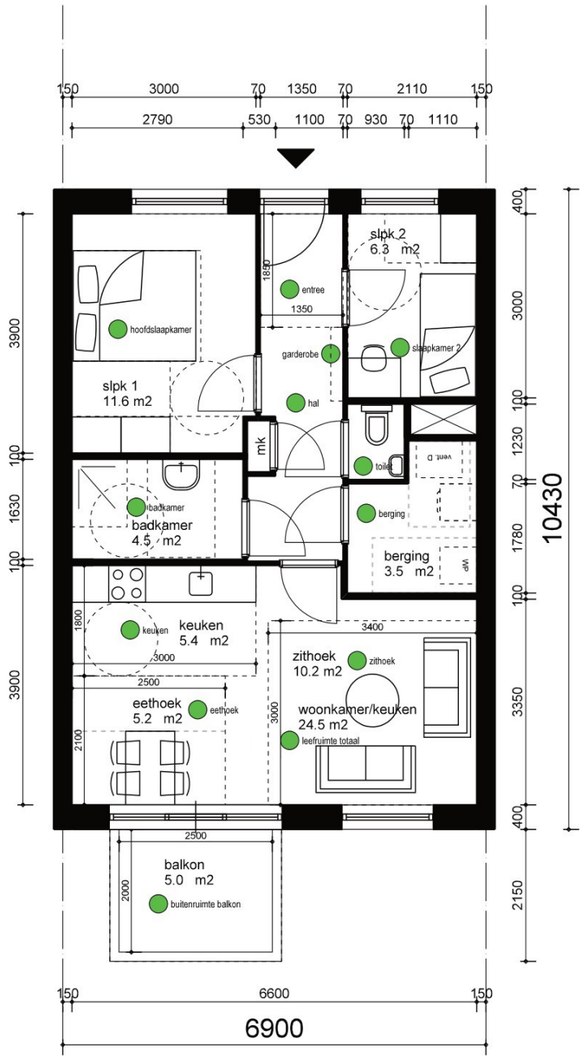


VENSTER ARCHITEKTEN



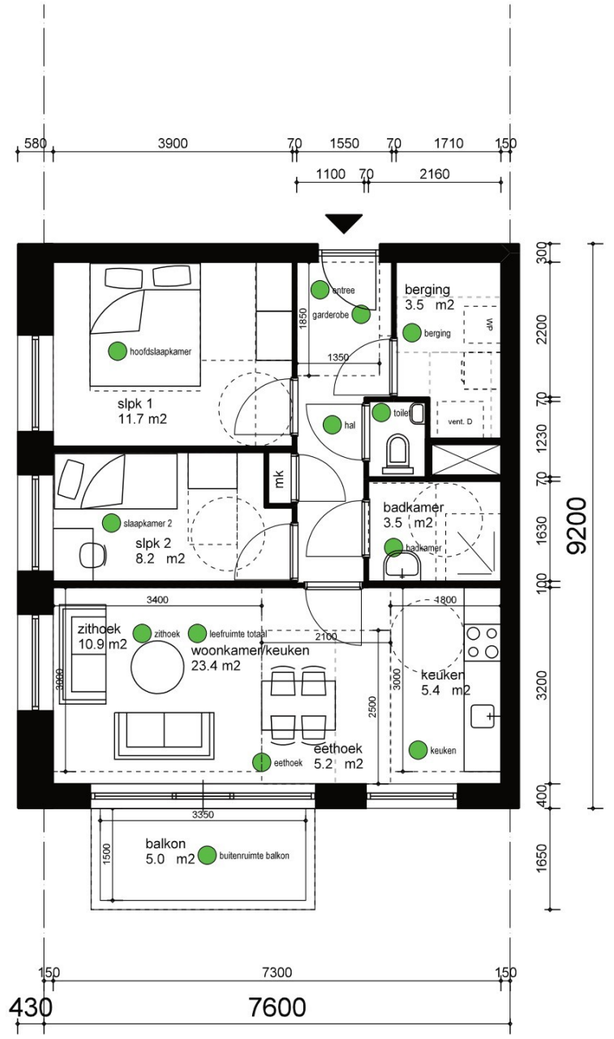

appartement type A1

63 m2 gbo




appartement type A2 (variant A1)

63 m2 gbo




appartement type B (hoek)

61 m2 gbo

voldoet WEL aan onderdeel pve Mozaiek

voldoet BIJNA aan onderdeel pve Mozaiek

voldoet NIET aan onderdeel pve Mozaiek

gevelopeningen ter indicatie: zie gevels - bouwmethode iom. aannemer

**50er Jaren Buurt fase 3B**
**Moordrecht**

**Opdrachtgever** Mozaïek Wonen

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Schaal** | 1:100 | **Bladomschrijving** | situatie |
| **Formaat** | A3 | | |
| **Datum** | 24-07-2025 | | |

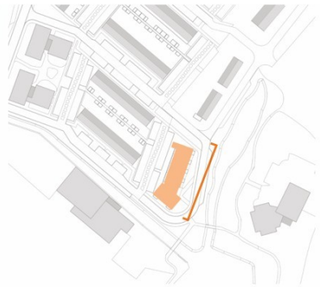
**Werknr.** V2025-08 **Bladnr.** P1

VENSTER ARCHITEKTEN
Hanzeweg 15D, 2803 MC Gouda | 0182-372983 | info@vensterarchitekten.nl | www.vensterarchitekten.nl

# **Gevelaanzichten** voor- en rechtergevel

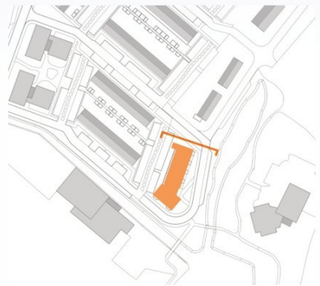



Voorgevel






Rechtergevel



**50er Jaren Buurt fase 3B**
**Moordrecht**

**Opdrachtgever** Mozaïek Wonen

**Schaal** 1:200
**Formaat** A3
**Datum**

**Bladomschrijving**
Gevelaanzichten

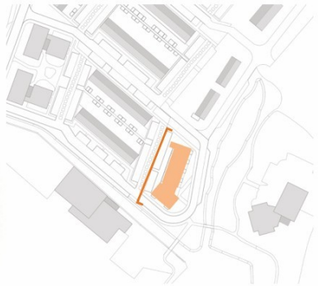
**Werknr.** V2025-44
**Bladnr.** G-A01

VENSTER ARCHITEKTEN
Hanzeweg 15D, 2803 MC Gouda | 0182-372983 | info@vensterarchitekten.nl | www.vensterarchitekten.nl

# **Gevelaanzichten** achter en linker gevel

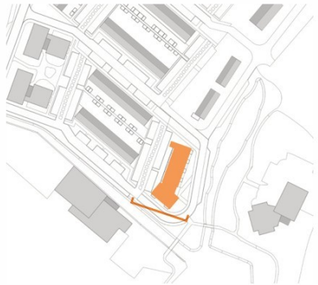



Achtergevel






Linkergevel



**50er Jaren Buurt fase 3B**
**Moordrecht**

**Opdrachtgever** Mozaïek Wonen

**Schaal** 1:200
**Formaat** A3
**Datum**

**Bladomschrijving**
Gevelaanzichten

**Werknr.** V2025-44
**Bladnr.** G_A02

VENSTER ARCHITEKTEN
Hanzeweg 15D, 2803 MC Gouda | 0182-372983 | info@vensterarchitekten.nl | www.vensterarchitekten.nl

# **Impressie** vanaf zijde Pr. Beatrixstraat - zuidkant



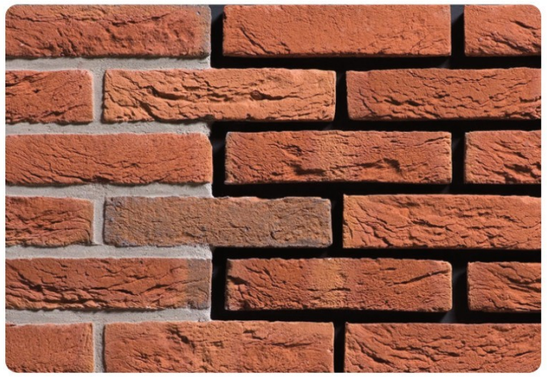
# **Impressie** zijde galerij en Oost Waalstraat - noordwestkant



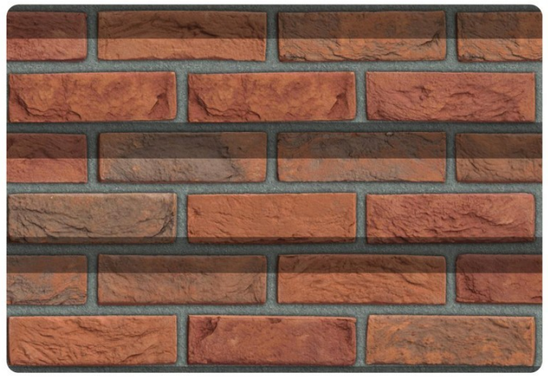
# **Impressie** aan Drost IJsermansingel - oostkant



# **Materialen** en kleuren



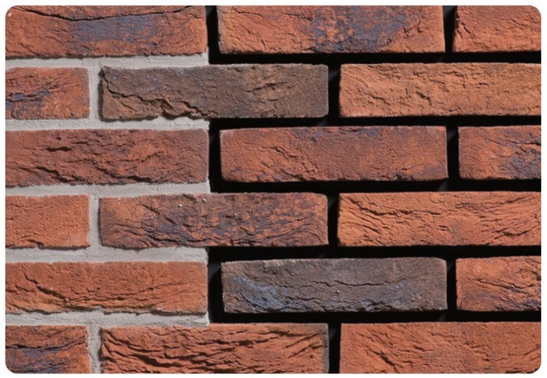
Metselwerk Kleur C,
wildverband WF
oranje genuanceerd



Metselwerk Kleur C,
horizontaal ribbelmetselwerk



Balkons / Galerij Betonplaten



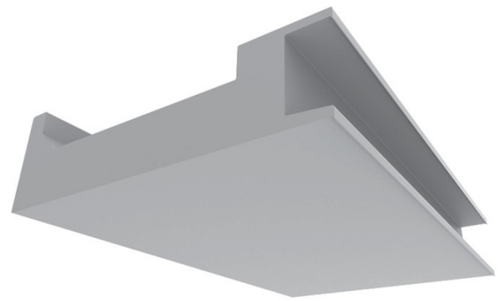
Metselwerk Kleur D,
wildverband WF
oranje bont



Metselwerk Kleur D,
horizontaal ribbelmetselwerk



Prefab Aluminium Luifel,
LUNP Profiel





RAL 7039,
kwartsgrijs



RAL 7039
Kozijnen



RAL 7039
Deuren en Panelen





Inbouwstenen, voor Gierzwaluws en Vleermuizen

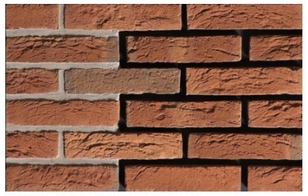
# KLEUREN & MATERIALENLIJST 01

*projectnr:* V2025-44
*project:* 50er jarenbuurt Moordrecht, appartementen
*datum:* 02-09-2025
*gew.datum:*

VENSTER ARCHITEKTEN

| onderdeel: | merk / materiaal: | nummer: | kleur: |
|---|---|---|---|
| **EXTERIEUR** | | | |
| metselwerk uitvoeren in waalformaat met wildverband code steen en pan van leverancier van Dijk, | | | |
| metselwerk kleur C | waalformaat, | 1C022 | oranje genuanceerd |
| metselwerk kleur D | waalformaat, | 1C024 | oranje bont |
| prefab voegwerk MW C,<br>5 mm verdiept en doorgestreken | Megamix o.g. | 3030* | grijs* |
| prefab voegwerk MW D,<br>5 mm verdiept en doorgestreken | Megamix o.g. | 3030* | grijs* |

*Opm. * aannemer dient een proefmuur in het werk te maken (per voegkleur minimaal 1 m2) waarin architect en opdrachtgever de kleuren prefab metselmortel bepalen.*



*MW C, oranje genuanceerd*



*MW D, oranje bont*

RAL 7039

| | | | |
|---|---|---|---|
| kunststof buitenkozijnen | PVC, Gealan S9000-NL o.g. | ral 7039 | kwartsgrijs |
| - verdiept profiel in verstek | | | |
| - folie met een nerf structuur toepassen | | | |
| - binnenzijde kunststof kozijnen standaard wit | | | |
| - kunststof onderdorpel t.p.v. maaiveld | | | zwart |
| kunststof draaiende delen en glasdeuren | PVC, Gealan S9000-NL o.g. | ral 7039 | kwartsgrijs |
| - vlak profiel in verstek | | | |
| - folie met een nerfstructuur toepassen | | | |
| - binnenzijde kunststof kozijnen standaard wit | | | |
| - windhaak op deuren buitenruimte, opm. alleen naar buiten draaiende deuren | | | |
| houten buitenkozijnen hoofdentree | hardhout | ral 7039 | kwartsgrijs |
| - kunststof onderdorpel of kunststeen onderdorpel | | | zwart |
| - elektrische deurdranger, bediening buitenzijde sleutelschakelaar en binnenzijde met sensor | | | |
| - elektrische sluitplaat of elektrisch slot, ontgrendeling ook via intercom appartementen | | | |
| - postkasten en intercom inbouwen, zie omschrijving verder op | | | |
| - glasrooster | aluminium | ral 7039 | kwartsgrijs |
| opm. rooster uitvoeren zonder ZR klep en afsluitbaar | | | |




# KLEUREN & MATERIALENLIJST 01

*projectnr:* V2025-44
*project:* 50er jarenbuurt Moordrecht, appartementen
*datum:* 02-09-2025
*gew.datum:*

VENSTER ARCHITEKTEN


| onderdeel: | merk / materiaal: | nummer: | kleur: |
|---|---|---|---|
| houten buitenkozijnen centrale hal en trappenhuis | hardhout | ral 7039 | kwartsgrijs |
| - kunststof onderdorpel of kunststeen onderdorpel | | | zwart |
| - standaard deurdranger | | | |
| - glasrooster pui in niet brandwerende pui | aluminium | ral 7039 | kwartsgrijs |
| opm. rooster uitvoeren zonder ZR klep en afsluitbaar | | | |
| houten buitenkozijn t.p.v. toegang bergingsclusters | hardhout | ral 7039 | kwartsgrijs |
| - kunststof of kunststeen onderdorpel | | | zwart |
| - standaard deurdranger | | | |
| - RVS hoeklijnen afm. 15x15xmm in gefreesd h=850mm, alleen aan de sluitstijl 3 stuks | | | |
| houten deur t.p.v. hoofdentree | | | |
| | samengesteld hout | ral 7039 | kwartsgrijs |
| - raamopening met geïsoleerd glas en inbraakwerend | | | |
| houten deur t.p.v. toegang bergingsclusters | samengesteld hout | ral 7039 | kwartsgrijs |
| - raamopening met geïsoleerd glas en inbraakwerend | | | |
| - schopplaat BU/BI RVS afm. 930x750mm | RVS in kleur gecoat | ral 7039 | kwartsgrijs |
| - inbouw lamellen deurrooster | aluminium | ral 7039 | kwartsgrijs |
| houten glasdeur t.p.v. centrale hal en trappenhuis | hardhout | ral 7039 | kwartsgrijs |
| geïsoleerde beglazing HR++ | | | helder |
| - verwerking beglazing conform rapporten BENG-berekening, geluidsrapport, brandoverslag berekeningen | | | |
| - veiligheidsglas toepassen volgens NEN 3569 | | | |
| - gelaagd glas toepassen t.p.v doorval volgens bouwbesluit en/of brandwerend uitvoeren zie brandoverslagrapport | | | |
| aanslag profiel glas en draaiende delen | aluminium | | naturel |
| deurkruk en schilden | aluminium, ovaal langschild | | naturel |
| postkasten in pui naast hoofdentree | Oostwoud o.g., model laag, draaideur binnenzijde slotje en antihengel | | |
| | wandkasten rvs | ral 7039 | kwartsgrijs |
| | briefkleppen rvs | | rvs |
| | nummer graveren in briefklep | | |
| | naamplaatje | n.v.t. zie omschrijving intercom | |
| | frontpaneel postkasten | ral 7039 | kwartsgrijs |
| intercom, camera en deuropener hoofdentree | buitenunit | n.t.b. | rvs naturel |
| met display huisnummer (en namen) | binnenunit in appartement | n.t.b. | wit |
| opm. met Mozaïek nader te bepalen | | | |
| borstwering paneel onder kunststof kozijnen | aluminium | ral 7039 | kwartsgrijs |
| waterslagen onder buitenkozijnen | aluminium | ral 7039 | kwartsgrijs |
| plaatstaal latei en geveldragers | verzinkt en gepoedercoat | ral 7039 | kwartsgrijs |
| muurrooster vlak schoepenrooster t.p.v. bergingen | aluminium | ral 7039 | kwartsgrijs |
| metalen hekwerk balkon en galerij | verzinkt en gepoedercoat | ral 7039 | kwartsgrijs |
| - onder- en boven regel platte kokers afm. 20 x 60mm | | | |
| - balusters strip afm. 10/12 x 60/70mm | | | |
| - spijlen rond 12mm | | | |

# KLEUREN & MATERIALENLIJST 01

*projectnr:* V2025-44
*project:* 50er jarenbuurt Moordrecht, appartementen
*datum:* 02-09-2025
*gew.datum:*

VENSTER ARCHITEKTEN

| onderdeel: | merk / materiaal: | nummer: | kleur: |
|---|---|---|---|
| prefab balkonplaat en galerijplaat | beton glad met antislip profiel onderzijde gerold | | licht grijs[1] |
| [1] opm. monster van het prefab beton ter goedkeuring aanbieden bij architect en opdrachtgever | | | |
| hemelwaterafvoeren | zink | | zink |
| hemelwaterafvoeren t.p.v. maaiveld openbaargebied | stalen verzinkt ondereind h= 2,0m, loro-x o.g. | | verzinkt |
| buitenunit WP, dakkappen en ventilatie | metaal / kunststof | | zwart |
| noodspuwers van de daken | aluminium gecoat | ral 7039 | kwartsgrijs |
| luifel hoofdentree | buitenzijde prefab aluminium LUNP-profiel, Meilofriks o.g. | | |
| naamgebouw t.p.v luifel (letterhoogte 30cm) | RVS gecoat op afst. houders<br>opm. uitvoeren als letters project 't Lage Moordrecht | ral 7039 | kwartsgrijs |
| uitkragende dakrand | aluminium Meilof Risk o.g. | ral 7036 | platina grijs |
| plat dak | beton dak<br>indien nodig dampremmende laag<br>afschotisolatie PIR afschot 1,5% (niet brandgevaarlijk vlgs BB)<br>APP of EPDM dakbedekking losliggend<br>ballast laag grind<br>looppaden grijze drain betontegels afm. 400x600mm op plakzegel<br>valbeveiliging ivm inspectie dak nader uitwerking aannemer<br>dakluik afm. 0,7 x 1,4m merk Gorter o.g. opm. zonder trap | | |
| wandarmatuur<br>- entree bergingscomplex mv<br>- vluchtbalkon tpv trappenhuis | Prolumia type Pro-Fit Led o.g. op schemer schakeling<br>opm. schakeling dag-nacht schakeling (tijd instelbaar) | | zwart |
| plafond armatuur, inbouwspot<br>- hoofdentree in de luifel | merk n.t.b. Led o.g. op schemer schakeling<br>opm. schakeling dag-nacht schakeling (tijd instelbaar) | | zwart |
| wandarmatuur balkon | n.v.t., opm. geen armatuur alleen aansluitpunt | | |
| i sten voor<br>n | Unitura o.g. type VMPM1e<br>Unitura o.g. type GZP2 | | |








# KLEUREN & MATERIALENLIJST 01

*projectnr:* V2025-44
*project:* 50er jarenbuurt Moordrecht, appartementen
*datum:* 02-09-2025
*gew.datum:*

VENSTER ARCHITEKTEN

| onderdeel: | merk / materiaal: | nummer: | kleur: |
|---|---|---|---|
| **TERREIN:** | | | |
| bestratingen;<br>- terras begane grond ca. afm. 1,8 x 2,7m | betontegels afm. 300 x 300mm | | grijs |
| inrichting overig | derden | | |

# Colofon


**Venster Architekten**

Hanzeweg 15D
2803 MC Gouda

T: 0182 372 983
E: info@vensterarchitekten.nl
W: www.vensterarchitekten.nl

**Mozaïek Wonen**

Bachstraat 1
2807 HZ Gouda

T: 0182 69 29 69
E: info@mozaiekwonen.nl
W: www.mozaiekwonen.nl

ODMH
Omgevingsdienst Midden-Holland

**Report: Commissievergadering Rx.Mission**

**Datum generatie:** 17-03-2026 13:29

**Omschrijving: Zuidplas - Extern advies omgevingskwaliteit/welstand commissie (DSO), Extern advies omgevingskwaliteit/welstand grote commissie (DSO), Extern advies omgevingskwaliteit/welstand kleine commissie (DSO)**

Document 33

**1. Zaaknummer**

2025-00012870

**Globale locatie**

Schielands Hoge Zeedijk West 11, 2841BZ Moordrecht

**Toelichting**

**SAM-247496**
n.a.v. eerder collegiaal verzoek om advies een aangepast plan ontvangen.

**Inhoudelijk Advies**

Nog niet akkoord, tenzij

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

sloop huidige woning en bouwen van een vrijstaande woning

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

**2. Zaaknummer**

2025-00017329

**Globale locatie**

Noordelijke Dwarsweg 110-112, 2761 GD Zevenhuizen

**Toelichting**

SAM-247060
Vooroverleg
Bezoek om 11:15 uur 30 min

**Inhoudelijk Advies**

In principe akkoord, met aandachtspunten

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

het vervangen van bestaande opstallen voor nieuwbouw van bedrijfs-/stallingunits

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

**3. Zaaknummer**

2025-00017698

**Globale locatie**

De Bonk 59, 2761EG
Zevenhuizen

**Toelichting**

SAM-249944
Vooroverleg

**Inhoudelijk Advies**

In Principe Akkoord

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

het realiseren van een recreatiewoning

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

**4. Zaaknummer**

2025-00023299

**Globale locatie**

's-Gravenweg 4a, 2911CG
Nieuwerkerk aan den IJssel

**Toelichting**

SAM-249215
Bezoek om 13:00 uur 20 min

**Inhoudelijk Advies**

Optie 1 In Principe Akkoord

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

het vergroten en verduurzamen van de bestaande woning

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

**5. Zaaknummer**

2025-00027243

**Globale locatie**

Bredeweg 156a in Zevenhuizen

**Toelichting**

**SAM-245842**
Regieniveau basis

**Inhoudelijk Advies**

Nog niet akkoord, tenzij

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

het bouwen van een bedrijfsruimte op een beton fundering en betonvloer op palen

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

**6. Zaaknummer**

2026-00002874

**Globale locatie**

Westeinde 66, 2841BW
Moordrecht

**Toelichting**

**SAM-249502**
Regieniveau Minimaal

**Inhoudelijk Advies**

Nog niet akkoord, tenzij

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

het plaatsen van een dakkapel

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

**7. Zaaknummer**

2026-00003294

**Globale locatie**

tankstation Shell-Maatveld aan de A20 E25, NZ, 2913 LW Nieuwerkerk aan den IJssel

**Toelichting**

**SAM-245883**
**Regieniveau Basis**

**Inhoudelijk Advies**

Akkoord

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

het intern verbouwen van de Shell-shop Maatveld en het aanpassen van de reclame

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

**8. Zaaknummer**

2026-00004594

**Globale locatie**

's-Gravenweg 58, 2911CG Nieuwerkerk aan den IJssel

**Toelichting**

**SAM-246186**
Bezoek om 13:30 uur 20 min

**Inhoudelijk Advies**

Aanhouden

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

het splitsen, verbouwen en uitbreiden van de woning

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

---

**9. Zaaknummer**

2025-00020533

**Globale locatie**

Drost IJsermansingel in Moordrecht

**Toelichting**

**SAM-250009**
Vooroverleg
Bezoek om 10:30 uur-40 min

**Inhoudelijk Advies**

Aanhouden

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

het slopen bestaande bouw tbv vervangende huurwoningen 50er jaren buurt fase 3B

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

---

**Aanvullende agendapunten:**

**10**. Land Kanaän 24 (overleg met stedenbouw en de aanvrager/architect) bezoek om 10 uur aanbouw 30 min

De door de architect aangepaste tekening voor de opbouw op een aanbouw is besproken.
De commissie kan zich in hoofdopzet vinden. Met uitzondering van de 2 dakkapellen, deze vormen een te grote aantasting van het kleine voordakvlak.
Afgesproken is dat dit wordt teruggebracht naar 1 dakkapel.
Om meer maat te winnen is afgesproken dat op de achterzijde een dakkapel zal worden toegevoegd.
De commissie ziet de aangepaste tekeningen met belangstelling tegemoet.

**11**. Woningbouw Rehoboth-locatie Moerkapelle, bezoek om 11:45 uur 40 min

De aanvraag is met de architect besproken.
Hoewel het een zorgvuldig plan lijkt is de commissie van mening dat het plan te weinig kwaliteit heeft.
De kwaliteit is voor een groot deel afhankelijk van de groene deken, dit is veel te kwetsbaar.
Ook komt de kwaliteit niet overeen met de kwaliteit van het bestaande gebouw, waar veel meer diepte en detail aan zit.

De commissie geeft de volgende aandachtpunten/suggesties mee:
- een knip tpv het trappenhuis, waardoor het volume geknipt wordt en de korrelgrootte beter aansluit op de omgeving
- de verticaliteit benadrukken door uitstekende metselwerk penanten, zoals het bestaande gebouw
- de gevel is erg vlak: diepere negge toepassen, dit kan ook mogelijkheid bieden toekomstige zonwering netjes in de gevel op te nemen
- het vluchttrappenhuis onderdeel maken van de architectuur
- de begroeide pergola is erg iel, deze meer kolommen geven
- hoe wordt het groen gewaarborgd? Onderhoudsplan?

De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

**12.** dakopbouw Kortlandstraat 8 niveau: maatwerk **SAM-250746.** Akkoord onder voorwaarde

# 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

ODMH
Omgevingsdienst Midden-Holland

**Report: Commissievergadering Rx.Mission**

**Datum generatie:** 29-04-2026 09:33

**Omschrijving: Zuidplas - Extern advies omgevingskwaliteit/welstand commissie (DSO), Extern advies omgevingskwaliteit/welstand grote commissie (DSO), Extern advies omgevingskwaliteit/welstand kleine commissie (DSO)**

Document 34

**Zaaknummer**

2024-00025500

**Globale locatie**

Zuideinde 8, 2761DA Zevenhuizen en Molenweg 1 te Zevenhuizen

**Toelichting**

SAM-261049
Bezoek [redacted] 11:30

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

kleinschalige woningbouw en zorgappartementen in schuur

**Inhoudelijk Advies**

In principe voldoende basis voor een positief advies, met aandachtspunten

Het plan betreft het realiseren van: - een gebouw met 18 wooneenheden voor mensen met een zorgbehoefte; - een aantal vrijstaande en dubbele woningen; -een bestaande boomgaard wordt heringericht als natuur inclusieve tuin. De architect licht het project toe.

Volgens het beleid zoals vastgelegd in de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas 2023 geldt hier het Regieniveau Eigen.

De commissie heeft grote waardering voor het initiatief om deze ontwikkeling te realiseren. Het plan is voorstelbaar, zowel qua terreininrichting / lay-out, als ook qua gekozen architectuur.

Op onderdelen ziet de commissie kansen voor nog meer kwaliteit.
Bij het zorggebouw zijn nu twee grote dakkapellen. Vraag is om te onderzoeken of deze 'gecoupeerd' kunnen worden. En eventueel zelfs een frans balkon of een buitenruimte? Dat zou de woonkwaliteit sterk verbeteren.
Aan de achterkant het verzoek om het dakoverstek uit te breiden boven de buitenruimte.

Mogelijk kan de grens tussen de tuinen van zorggebouw en dubbele schuurwoning verlegd worden?

De commissie vraagt de architect om op het kavel van de te herbouwen dijkwoning de positionering van hoofd- en bij-volume te heroverwegen, zoals nu voorgesteld is niet akkoord.

Een algemene opmerking betreft de maatvoering van boeiboorden, balkonrand, en ritmiek van ondersteunende kolommen.

De commissie ziet met belangstelling uit naar een volgende stap in de planontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten.

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

ODMH
Omgevingsdienst Midden-Holland

**Report: Commissievergadering Rx.Mission**

**Datum generatie:** 29-04-2026 09:33

**Omschrijving: Zuidplas - Extern advies omgevingskwaliteit/welstand commissie (DSO), Extern advies omgevingskwaliteit/welstand grote commissie (DSO), Extern advies omgevingskwaliteit/welstand kleine commissie (DSO)**

**Zaaknummer**

2025-00020533

**Globale locatie**

Drost IJsermansingel in Moordrecht

**Toelichting**

SAM-261074

**Inhoudelijk Advies**

InPrincipeAkkoord

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

het slopen bestaande bouw tbv vervangende huurwoningen 50er jaren buurt fase 3B

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

| Zaaknummer | Globale locatie | Toelichting | Inhoudelijk Advies |
|---|---|---|---|
| 2026-00003348 | Knibbelweg ter hoogte van 34 Zevenhuizen | SAM-266887 | Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de Nota ruimtelijke kwaliteit 2023. |

| Verantwoordelijke | Omschrijving |
|---|---|
| [redacted]@odmh.nl | het realiseren van een duiker onder de Knibbelweg |

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

| Zaaknummer | Globale locatie | Toelichting | Inhoudelijk Advies |
|---|---|---|---|
| 2026-00004268 | Koningsspil, Buitenroede en nabij Lange spruit 20 in Moerkapelle | SAM-266832<br>Bkp: De Jonge Veenen fase 3 | Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de Nota ruimtelijke kwaliteit 2023, en het BKP Jonge Venen |

| Verantwoordelijke | Omschrijving |
|---|---|
| [redacted]@odmh.nl | het realiseren van 3 bruggen in de wijk De Jonge Veenen |

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

**Zaaknummer**

2026-00005510

**Globale locatie**

Colorado 125, 2911JA Nieuwerkerk aan den IJssel

**Toelichting**

SAM-267608
2e behandeling/aanvullende stukken ingediend

**Inhoudelijk Advies**

Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de Nota ruimtelijke kwaliteit 2023

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

het plaatsen van een overkapping in de achtertuin

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| | | |

**Zaaknummer**

2026-00006268

**Globale locatie**

Loire ongenummerd (nabij Bermweg 31) in Nieuwerkerk aan den IJssel

**Toelichting**

SAM-264362
2e behandeling
Architect komt langs 10:30 op verzoek commissie

**Inhoudelijk Advies**

Het plan voldoet nog niet aan het gemeentelijke beleid uit de Nota ruimtelijke kwaliteit 2023.

Aandacht voor:
Positionering van de geschakelde hoofdvolumes op de driehoekige kavel;
Heroverwegen van pergola-aanbouw qua lengte, opdeling, materialisering, afstemming op de hoofdvolumes.

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

het bouwen van een woning

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

ODMH
Omgevingsdienst Midden-Holland

**Report: Commissievergadering Rx.Mission**

**Datum generatie:** 29-04-2026 09:33

**Omschrijving: Zuidplas - Extern advies omgevingskwaliteit/welstand commissie (DSO), Extern advies omgevingskwaliteit/welstand grote commissie (DSO), Extern advies omgevingskwaliteit/welstand kleine commissie (DSO)**

**Zaaknummer**

2026-00008468

**Globale locatie**

's-Gravenweg 133, 2911BH
Nieuwerkerk aan den IJssel

**Toelichting**

SAM-264570
Aanvragers komen langs om 11 uur

**Inhoudelijk Advies**

Aanhouden, de architect wordt uitgenodigd bij de commissie.
Het plan betreft een nieuwbouw woning voor een locatie waarvoor in 2023 een vergunning is verleend voor een ander ontwerp. De huidige na-oorlogse wordt vervangen door een eigentijds ontwerp.
Voor deze locatie is het beleid volgens de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2023 van toepassing: Regieniveau maatwerk.
De architect is verhinderd, wel aanwezig zijn initiatiefnemers.
De commissie acht een woning in deze eigentijdse architectuur op deze locatie goed voorstelbaar.
Wel heeft zij moeite met een bepaalde on-evenwichtigheid door de open hoek aan de linker voorzijde van de woning. De architect wordt uitgenodigd om het ontwerp zodanig op dit punt te heroverwegen, met behoud van de helderheid en strakheid van het eigentijdse ontwerp.

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een woning

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

**Zaaknummer**
2026-00008500

**Globale locatie**
Oost Buurtstraat 10,
2841XN Moordrecht

**Toelichting**
SAM-263737
Ligt binnen Beschermd dorpsgezicht

**Inhoudelijk Advies**
Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de Nota ruimtelijke kwaliteit 2023.

**Verantwoordelijke**
[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**
het vervangen van de dakpannen

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

**Zaaknummer**
2026-00009046

**Globale locatie**
Bermweg 22, 2911CA
Nieuwerkerk aan den IJssel

**Toelichting**
SAM-263072

**Inhoudelijk Advies**
Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de Nota ruimtelijke kwaliteit 2023.

**Verantwoordelijke**
[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**
het plaatsen van een dakkapel op de voorgevel

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| | | |

**Zaaknummer**

2026-00009335

**Globale locatie**

Kensington 18 in Zevenhuizen

**Toelichting**

SAM-264936
Bkw; Zevenhuizen-Zuid,fase 8

**Inhoudelijk Advies**

Het plan voldoet nog niet aan het gemeentelijke beleid uit de Nota ruimtelijke kwaliteit 2023.

Qua maatvoering en positionering is de dakkapel akkoord.

Gelet op de nagestreefde eenheid in het bouwblok is het plan ook getoetst aan de aanwezige dakkapellen op nummers 16 en 22. Hier voldoet de aanvraag niet aan voor wat betreft detaillering en overstekende dakrand/ boeiboord.

Het verzoek is om een aangepast plan opnieuw aan de commissie ter beoordeling voor te

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van een woning

leggen zodat alle dakkapellen in het bouwblok identiek zijn.

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

**Zaaknummer**

2026-00011135

**Globale locatie**

2e Tochtweg 70, 2913LS
Nieuwerkerk aan den IJssel

**Toelichting**

SAM-266917

**Inhoudelijk Advies**

Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de Nota ruimtelijke kwaliteit 2023.

**Verantwoordelijke**

[redacted]@odmh.nl

**Omschrijving**

revisie verleende bouwvergunning uit 1988

| Document nummer | Ontvangstdatum | Document omschrijving |
|---|---|---|
| | | |

- Julianastraat 122 Moerkapelle (SAM-268548), bouw woning, 2e maal op agenda. **Akkoord met een aanbeveling om de drie kozijnen op de b.g. voorgevel te voorzien van een draaiend deel (val/kiepraam of een deur)**

# 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 35

A26.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: A26.xxxxxx

Versie d.d. 4 februari 2026

**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 [redacted] 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], [redacted], 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 (**bijlage 1**) waarna advies is uitgebracht door de gemeente vastgelegd in …… (**bijlage 2**);
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 Mozaïek 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. <…….>.

Commented J (programmatisch? Parkeren? Andere voorzieningen en/of maatregelen locatie en/of omliggend gebied?

**Artikel 3. Financiële consequenties van de wijzigingen**
1. In aanvulling en/of afwijking op de Anterieure Overeenkomst en de Allonge I komen partijen overeen dat Mozaïek Wonen een aanvullende exploitatiebijdrage zal betalen. Deze bijdrage is uiteengezet in de **Bijlage 3**, welke bijlage onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de onderhavige overeenkomst (Allonge II).
2. De gemeente zal aan Mozaïek Wonen een factuur zenden welke binnen 14 dagen zal worden voldaan.

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

**Artikel 5. Bijlagen**
1. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze allonge:
   Bijlage 1: Onderbouwing BOPA Drost IJsermansingel Moordrecht
   Bijlage 2: Advies ODMH
   Bijlage 3: Overzicht kostenverhaal
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,

---
J J

**Mozaïek Wonen,**
namens deze,

---
J J

# 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 36

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** 19-05-2026 10:36
**Aan:** [redacted]@zuidplas.nl>
**CC:** [redacted]@zuidplas.nl>
**Onderwerp:** aanmeldhulpje Omgevingstafel, Jaren 50-buurt Mrd

---

Hallo [redacted] in cc),

Hierbij stuur ik je aanmeldhulpje voor de Omgevingstafel. Dit kun je sturen naar omgevingstafel@zuidplas.nl

Mvg,

[redacted]

| **Onderwerp + adres initiatief** | ... |
|---|---|
| Naam behandelaar | [redacted] |
| Omgevingstafel 1/2/3 | ... |
| Korte toelichting | ... |
| Gewenste behandeling | datum |
| Documenten | ... |

# Toelichting grondslagen

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

## 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:** 21-01-2026 15:48
**Aan:** [redacted]@mozaiekwonen.nl>
**CC:** [redacted]@zuidplas.nl>
**Onderwerp:** Advies (extern) rom beoordelen omgevingaspect BOPA fase 3b 50'er jaren buurt.pdf

Dag [redacted],

Bijgaand de beoordeling van de goflo door de Omgevingsdienst. Maandag heb ik een bespreking met mijn collegaâ€™s stedenbouw over de notitie beschermd dorpsgezicht..

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**



Team ROM, Externe veiligheid en Ecologie
[redacted]
088 - [redacted]

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

**Per mail verzonden: [redacted]@zuidplas.nl**
Gemeente Zuidplas
T.a.v. [redacted]
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AD IJSSEL

Besluitdatum
Verzenddatum 05-01-2026
Ons kenmerk 2025-00024730
Uw kenmerk

Bijlagen 6

Onderwerp
Beoordeling en advies omgevingsaspecten: 50'er jaren buurt fase 3b – Drost IJsermansingel in Moordrecht.

Beste [redacted]

Op 17 november 2025 heeft u ons gevraagd om advies uit te brengen voor het project 50'er jaren buurt fase 3b – Drost IJsermansingel in Moordrecht. Voor de ontwikkeling is een vooroverleg aangevraagd. Aangezien hierbij al een onderbouwing met enkele onderzoeken is aangeleverd, is in samenspraak met de gemeente gekozen voor een advies bestaande uit de volgende twee onderdelen:

- Een beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing en/of onderzoeken op aspecten uit de fysieke leefomgeving;
- Een quickscan ruimtelijke ordening en milieu om te beoordelen welke milieukundige onderzoeken noodzakelijk zijn voor de aspecten die nog niet (voldoende) zijn opgenomen in de aangeleverde onderbouwing.

De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) adviseert gemeenten op de omgevingsaspecten geluid (weg, spoor, industrie), trillingen, luchtkwaliteit, lichthinder, spuitzones, milieuzonering, externe veiligheid, bodem en ondergrond (verontreiniging, archeologie, ontplofbare oorlogsresten en overige ondergrond), natuur (gebieds- en soortenbescherming, natuurinclusief bouwen en biodiversiteit), klimaatadaptatie en duurzaamheid (circulariteit, mobiliteit, energietransitie). Daarnaast gaat de Omgevingsdienst bij elke ontwikkeling na of er sprake is van m.e.r.-plicht en/of een provinciaal milieubelang in het geding is. In bijlage 1 leest u naar welke aspecten wij hebben gekeken. Onze adviezen leest u hieronder.

**Situatie en procedure**
Het initiatief betreft de herontwikkeling van een deel van de Jaren 50 wijk in Moordrecht. Binnen de projectlocatie worden 27 appartementen gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling vraagt de initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) aan. Deze vergunning is nodig omdat het voorgenomen gebruik strijdig is met het (tijdelijke) omgevingsplan. De onderbouwing is van 26 november 2025 en opgesteld door Rho adviseurs.

**De omgevingsvergunning kan nog niet worden verleend**
De aanvraag voldoet nog niet aan de huidige wet- en regelgeving. Wij adviseren dat de aanvrager de volgende acties uitvoert:

1. M.e.r. (2.4): Stel een aanmeldnotitie op;
2. Ecologie (5.10 en 5.11): Pas de formulering en de conclusie van paragraaf 5.11 aan.

De motivering voor deze adviezen leest u in bijlage 2.

**Belangen van anderen**
De provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid een aantal provinciale milieubelangen. De ODMH toetst namens de provincie hoe initiatieven zich verhouden tot vier van deze belangen. Dit leest u in bijlage 3.

**Wij zien de volgende kansen**
Deze sluiten aan bij de ambities van de gemeente die zijn vastgelegd in gemeentelijk beleid, afgesloten convenanten of programma's van de gemeente.

1. Duurzaamheid (zie bijlage 4)
2. Klimaatadaptatie (zie bijlage 5)
3. Ondergrond (zie bijlage 6)
4. Natuurinclusief bouwen: De gemeente Zuidplas heeft recent het toetsingskader Natuurinclusief Bouwen en inrichting (zie Beleidsregel Natuurinclusief bouwen en inrichten 2025 | Gemeente Zuidplas) vastgesteld. Deze toets is verplicht voor nieuwe bouwprojecten in de gemeente.

**Heeft u vragen?**
Neem dan contact op met [redacted] Dat kan via 088 - [redacted] of per e-mail via [redacted]@odmh.nl. Vermeld dan het kenmerk 2025-00024730. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
Team ROM, Externe veiligheid en Ecologie

*Dit document is digitaal vastgesteld.*

**Bijlagen**
Bijlage 1: Afkadering
Bijlage 2: Motivering omgevingsaspecten
Bijlage 3: Provinciale milieuaspecten
Bijlage 4: Advies Duurzaamheid
Bijlage 5: Advies Klimaatadaptatie
Bijlage 6: Advies Ondergrond

**Bijlage 1: Afkadering**

We hebben gekeken naar de volgende omgevingsaspecten. Het nummer achter ieder aspect verwijst naar de paragraaf van de ruimtelijke onderbouwing. Wij baseren ons, naast de ruimtelijke onderbouwing, op de genoemde documenten in de lijst met referenties onder de tabel en openbare informatie. Indien er geen paragraafnummer is vermeld, dan is het aspect niet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, maar wel door ons beoordeeld.

| **Aspect** | **Paragraafnr.** | **Beoordeling / advies** |
|---|---|---|
| M.e.r. | 2.4 | Niet akkoord |
| Externe veiligheid | 5.2 | Akkoord |
| Luchtkwaliteit | 5.4 | Akkoord |
| Geluid (weg, spoor, industrie) [1] | 5.5 | Akkoord |
| Bodemverontreiniging [2] | 5.6 | Akkoord |
| Archeologie | 5.7 | Akkoord |
| Ecologie [3] | 5.10 & 5.11 | Niet Akkoord |
| Klimaatadaptatie | 5.3 & 5.13 | Verder uitwerken (advies) |
| Duurzaamheid | 5.8, 5.9 & 5.13 | Verder uitwerken (advies) |
| Ondergrond | - | Verder uitwerken (advies) |
| Activiteiten en milieuzonering | - | Geen belemmering |
| Spuitzones | - | Geen belemmering |
| Trillingen | - | Geen belemmering |
| Geur | - | Geen belemmering |
| Licht | - | Geen belemmering |
| Ontplofbare oorlogsresten | - | Onverdacht |

[1] Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Drost IJsermansingel te Moordrecht”, Tritium Advies, kenmerk 2501380JJA-01, versie 0 van 13 oktober 2025;
[2] Verkennend bodemonderzoek 50’er jaren gebied te Moordrecht, BK Ingenieurs B.V., projectnummer 210559, 20 mei 2022;
[3] Onderzoek stikstofdepositie Drost IJsermansingel Moordrecht, opgesteld door RHO adviseurs, kenmerk 20250443/230968/, d.d. 25 november 2025; Met bijlagen:

- AERIUS-projectberekening realisatiefase Drost IJsermansingel met kenmerk RtryvbaoWVXx, d.d. 25 november 2025
- AERIUS-projectberekening gebruiksfase Drost IJsermansingel met kenmerk RxaP1tcRnTA1, d.d. 25 november 2025

Als de ODMH opmerkingen heeft over een bepaald omgevingsaspect, dan staat de toelichting hierop in bijlage 2.

De beoordeling is gebaseerd op de op het moment van opstellen geldende wet- en regelgeving. Wijzigingen in deze wet- en regelgeving kunnen leiden tot andere conclusies.

## Bijlage 2: Motivering

Leeswijzer bij deze bijlage:
- achter ieder omgevingsaspect staat een nummer; dit is de paragraaf in de ruimtelijke onderbouwing.
- per omgevingsaspect vind je een genummerde opsomming van onze adviezen. De waarom bij ieder advies staat vervolgens bij ‘argumenten’, waarbij de argumenten 1.1 t/m 1.x horen bij advies 1, de argumenten 2.1 t/m 2.x horen bij advies 2, enz.

**M.e.r. (2.4)**

*Advies*

1. In de onderbouwing is correct vermeld dat de toelichting aangevuld moet worden met een aanmeldnotitie.
2. De aanmeldnotitie is vormvrij maar moet minimaal de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r bevatten (1. kenmerken van project, 2. plaats van project en 3. kenmerken van potentiële effecten van project). De aanmeldnotitie kan ook onderdeel zijn van de ruimtelijke onderbouwing.
3. Op basis van deze aanmeldnotitie moet het college van B&W (eventueel gemandateerd bij de ODMH) vervolgens een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

*Argumenten*

1.1 Het initiatief betreft een ontwikkeling die valt onder “Projecten” uit kolom 1 (namelijk: J11) in bijlage V het Omgevingsbesluit. Een afweging noodzaak MER is nodig.

1.1 en 3.1 Dit staat in artikel 16.36, vijfde lid van de Omgevingswet.

**Ecologie (5.10 en 5.11)**

*Advies*

1. Het Stikstofonderzoek is voldoende.
2. De onderbouwing is nog niet voldoende. De formulering en de conclusie van paragraaf 5.11 moet worden aangepast.
3. Met een aangepaste onderbouwing kan de omgevingsvergunning (BOPA) worden verleend, maar de sloopactiviteiten mogen pas worden uitgevoerd als de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen is. Er is geen aanhaakplicht voor de omgevingsvergunning (BOPA)

*Argumenten*

1.1 De gehanteerde uitgangspunten in het stikstofonderzoek zijn realistisch. Wel wordt opgemerkt dat de bron voor de gebruiksfase niet geheel juist is. De lijnbron loopt door tot de Koningin Julianastraat, maar het verkeer vanaf het project bedraagt dan nog ruim meer dan 1% van het verkeer (op basis van data van CIMLK) en gaat dus nog niet op in het heersend verkeersbeeld. Dit geldt ook voor de aanlegfase, waar wordt aangetakt op de Wethouder Visweg. De verwachting is echter dat dit niet van invloed is op de berekening(en).

1.2 De conclusies van het stikstofonderzoek en het ecologische onderzoek zijn goed overgenomen in de onderbouwing BOPA. De conclusie van paragraaf 5.11 geeft nog niet duidelijk aan dat het aannemelijk is dat een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen kan worden.

1.3 Pas als er een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is afgegeven kan begonnen worden met de sloopwerkzaamheden omdat bij de sloopwerkzaamheden de vastgestelde verblijfplaatsen van gierzwaluwen en vleermuizen worden beschadigd.

**Spuitzones**

Binnen 50 meter van het plangebied worden geen agrarische activiteiten uitgevoerd waarbij mogelijk bestrijdingsmiddelen worden gebruikt.

**Trillingen**
De locatie ligt niet in de directe nabijheid van een spoorweg, (zeer) drukke weg of andere bron van trillingen.

**Geurhinder**
De geplande ontwikkeling ligt niet in de nabijheid van een agrarisch bedrijf of een andere bron van geurhinder. Een onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk.

**Lichthinder**
De geplande ontwikkeling betreft een gevoelige bestemming voor lichthinder. De ontwikkeling ligt niet in de buurt van een bron van lichthinder. Een onderzoek naar lichthinder is niet noodzakelijk.

**Ontplofbare oorlogsresten**
Uit ervaring blijkt dat circa 10 à 15% van de tijdens de Tweede Wereldoorlog gebruikte munitie niet tot de gewenste uitwerking kwam en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Op grond van Arbowetgeving moet in alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten een oriënterend onderzoek worden gedaan voordat werkzaamheden kunnen starten. Indien nodig gevolgd door een nader onderzoek, indien nodig gevolgd door opsporing van ontplofbare oorlogsresten of andere passende maatregelen.

Uit eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplofbare oorlogsresten. Verder onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is naar onze mening niet noodzakelijk.

Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, kunnen wij niet met zekerheid stellen dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

**Bijlage 3: Provinciale milieubelangen**

De provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsverordening een aantal provinciale milieubelangen. Namens de provincie toetst ODMH initiatieven op vier van deze belangen[1]:

- *Bescherming van stiltegebieden (Omgevingsverordening artikel 3.14)*
  De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de buurt van) een stiltegebied.
- *Windenergie stimuleren (Omgevingsverordening artikel 7.76)*
  De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de buurt van) een plaatsingsgebied voor windmolens.
- *Beschermen van (watergebonden) bedrijventerreinen (Omgevingsverordening artikel 7.52)*
  De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een (watergebonden) bedrijventerrein. Afname van of beperkingen aan (watergebonden) bedrijventerreinen is derhalve niet aan de orde.
- *Beschermen van grote groepen mensen (Omgevingsverordening artikel 7.18)*
  De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in een aandachtsgebied.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met deze provinciale milieubelangen.

[1] Toetsingskader: Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 18 februari 2025, i.c.m. kaarten in bijlage II. Het gaat om in de Omgevingsverordening aangewezen locaties.

**Bijlage 4: Duurzaamheidsadvies ontwikkeling Drost IJsermansingel, Moordrecht**

Dit duurzaamheidsadvies geeft een totaal overzicht van alle aandachtspunten op het gebied van duurzaamheid bij het in de titel genoemd project. Hierin wordt hetgeen reeds in de 'onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit' is opgenomen, ook meegenomen.

## Duurzame energie

**Advies duurzaamheid aan aanvrager**

1. Voeg een duurzaamheidsparagraaf met concrete duurzaamheidsmaatregelen en aandachtspunten toe aan het plan.
2. Bouw het appartementencomplex volledig energie- en $CO_2$-neutraal.
3. Plaats zonnepanelen op het dak van het complex, bij voorkeur in combinatie met een groen dak.
4. Benut ook de ruimte voor parkeren voor de opwek van duurzame elektriciteit.

**Advies duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

1. Toets op de aanwezigheid en volledigheid van een duurzaamheidsparagraaf in het plan.
2. Toets op bijdrage aan energie- en $CO_2$-neutraal bouwen in de (bouw)plannen.

**Argumenten duurzaamheid aan aanvrager**

1.1 Het opnemen van concrete duurzaamheidsmaatregelen en aandachtspunten draagt bij aan het borgen van de duurzaamheidsambities van Gemeente Zuidplas, zoals opgenomen in het Programmaplan Duurzaamheid 2024-2026 van de gemeente.

2.1 Het wettelijk minimumniveau voor duurzaam bouwen (BENG-norm) draagt onvoldoende bij aan de duurzaamheidsambities van Gemeente Zuidplas. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2050.

3.1 Zonnepanelen wekken duurzame elektriciteit op. Die kan in de vorm van PVT-panelen ook gebruikt worden voor een warmtepomp, wat bijdraagt aan aardgasvrij verwarmen. Combineer de zonnepanelen met een groen dak voor een hoger rendement en laat de opgewekte energie direct ten goede komen aan de bewoners. Daarnaast is een groen dak goed voor klimaatadaptatie, vangt het regenwater op en verkoelt het de omgeving.

4.1 Naast op het dak van het complex kunnen zonnepanelen ook op luifels boven parkeerplaatsen geïnstalleerd worden, waardoor er meer ruimte beschikbaar is voor de opwek van duurzame energie die direct beschikbaar kan zijn voor laadpalen ten behoeve van bewoners en bezoekers van het complex. Meervoudig ruimtegebruik maakt het behalen van de hoeveelheid op te wekken duurzame energie makkelijker. Combineer deze ook zo mogelijk met een groen dak ter bevordering van klimaatadaptatie en de werking van de zonnepanelen. Bovendien zorgen de luifels voor schaduwwerking en bevorderen ze daarmee de leefbaarheid van de woonomgeving.

**Argumenten duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

1.1 Toets plannen en aanvraag aan de hand van het programmaplan Duurzaamheid 2024-2026 van de gemeente Zuidplas.

2.1 Toets in de bouwaanvraag of de energieprestatie van de nieuwbouw beter is dan Bijna Energie Neutraal Gebouwd.

## Duurzame warmte

**Advies duurzaamheid aan aanvrager**

5. Sluit aan en/of draag bij aan de voorziene opties voor duurzame warmte in de Transitievisie warmte van de gemeente Zuidplas in het gebied.
6. Benut de ruimte voor parkeren ook voor de opwek van duurzame warmte, bijvoorbeeld middels het (deels) installeren van zonnecollectoren of PVT-panelen, ook op het dak van het complex.
7. Gebruik de WKO-tool van het Rijk om te bepalen of een bodemenergiesysteem op deze locatie is toegestaan.
8. Onderzoek hoe de warmtevoorziening voor het appartementencomplex tevens ingezet kan worden voor de omliggende bestaande bebouwing.

**Advies duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

3. Toets de (opwek van) duurzame warmte aan de hand van de Transitievisie Warmte (warmteprogramma) van de gemeente Zuidplas
4. Toets aanvraag en plannen op het meenemen van de mogelijkheid van een bodemenergie systeem.

**Argumenten duurzaamheid aan aanvrager**

5.1 De Transitievisie Warmte van de Gemeente Zuidplas voorziet voor meerdere individuele en collectieve situaties in een oplossing voor de opwek van duurzame warmte. Een collectieve oplossing dient in dit geval onderzocht te worden.

6.1 Door de parkeerplaatsen te voorzien van luifels met zonnecollectoren of PVT-panelen is er meer ruimte beschikbaar voor de opwek van duurzame warmte. Meervoudig ruimtegebruik maakt het behalen van de hoeveelheid op te wekken duurzame warmte makkelijker. Bovendien zorgen de luifels voor schaduwwerking en bevorderen ze de leefbaarheid van de omgeving.

7.1 Voor verwarmen en koelen van het nieuwe appartementencomplex is een bodemenergiesysteem mogelijk een optie. Het Rijk biedt ontwikkelaars van nieuwe projecten met de WKO-tool een instrument om te bepalen of de aanleg van een bodemenergiesysteem toegestaan is.

8.1 Het combineren van het nieuwe project met bestaande bouw kan de warmtetransitie versnellen. Elk gebouw apart verduurzamen en van het aardgas afhalen gaat te langzaam en levert hoge kosten op. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de (toekomstige) sloop en nieuwbouw van omliggende bebouwing.

**Argumenten duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

3.1 Toets (bouw)plannen op alternatieve opwek van duurzame warmte

4.1 Toets of de ontwikkelaar de juiste argumenten gebruikt voor de gekozen warmtetechniek. Toets ook of de ontwikkelaar de WKO-tool heeft gebruikt om te bepalen of een bodemenergiesysteem toegestaan is.

### Circulair slopen en bouwen

**Advies duurzaamheid aan aanvrager**

9. Gebruik circulaire materialen en zet in op circulair bouwen.
10. Hergebruik de gebouwdelen en materialen afkomstig uit de sloop van de huidige bebouwing zo hoogwaardig mogelijk in nieuwe gebouwen en infrastructuur.
11. Stel een materialenpaspoort op voor het nieuwe appartementencomplex.

**Advies duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

5. Toets de bouwplannen, sloopplannen en -vergunningverlening op circulair bouwen en slopen.
6. Toets op de inzet van materialenpaspoorten

**Argumenten duurzaamheid aan aanvrager**

9.1 Dit draagt bij aan duurzaam gebruik van (bouw)materialen en vermindert $CO_2$-uitstoot. De Gemeente Zuidplas wil daarnaast dat er conform haar Toetsingskader Natuurinclusief Bouwen en inrichten wordt gebouwd.

10.1 Het vermindert het aantal afvalstromen tijdens de sloop en de hoeveelheid benodigde primaire grondstoffen voor de bouw. Hiermee draag je bij aan het sluiten van grondstoffenketens en het besparen van $CO_2$.

11.1 Een materialenpaspoort maakt het makkelijker een toekomstige renovatie of verbouwing circulair uit te voeren en de grondstoffen die daarbij vrijkomen hoogwaardig her te gebruiken.

**Argumenten duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

5.1 Toets op toepassing van circulaire materialen en maatregelen bij de bouwwerkzaamheden door te kijken of de berekening voor de Milieuprestatie van het Gebouw (MPG) juist is uitgevoerd en voldoet aan de norm.

6.1 Controleer bij de oplevering dat de nieuwe gebruiker(s) een materialenpaspoort ontvangt. Voeg het materialenpaspoort ook toe aan het bouwdossier. Toekomstige gebruikers kunnen het materialenpaspoort op deze manier altijd vinden en bij verbouwingen of sloop toepassen.

### Duurzame mobiliteit

**Advies duurzaamheid aan aanvrager**

12. Plaats laadpalen voor elektrische auto's, scooters en fietsen.
13. Combineer elektrische laadinfrastructuur met voorzieningen voor elektrische deelmobiliteit in het ontwerp van de buitenruimte.
14. Creëer voldoende (overdekte/afgesloten) parkeermogelijkheden voor (elektrische) fietsen.

**Advies duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

7. Toets de plannen en aanvragen op laadinfrastructuur voor EV.

**Argumenten duurzaamheid aan aanvrager**

12.1 Laadpalen voor elektrische auto's en fietsen dragen bij aan de stimulering van het gebruik van elektrisch vervoer. Dit draagt bij aan het elektrificeren van de voertuigen van bewoners en bezoekers. Zo sorteer je voor op verduurzaming van de mobiliteit van de bewoners.

13.1 Deelmobiliteit verlaagt de uitstoot van CO2 door de verlaagde noodzaak voor individueel bezit en het gebruik van auto's en fietsen. Er zijn dan minder parkeerplaatsen nodig. Hierdoor is er eventueel ruimte voor extra groen en andere klimaat adaptieve maatregelen.

14.1 Het creëren van voldoende parkeermogelijkheden voor fietsen draagt bij aan het stimuleren van duurzame mobiliteit. Dit zorgt voor minder behoefte aan en gebruik van gemotoriseerde voertuigen. De Gemeente Zuidplas stimuleert duurzaam personenvervoer zoals fietsen.

**Argumenten duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

7.1 Laadinfrastructuur bij parkeervoorzieningen is nodig om elektrisch vervoer mogelijk en aantrekkelijk te maken. Dat geldt zowel voor laadmogelijkheden voor auto's als voor elektrische fietsen.

**Bijlage 5: Advies Klimaatadaptatie**

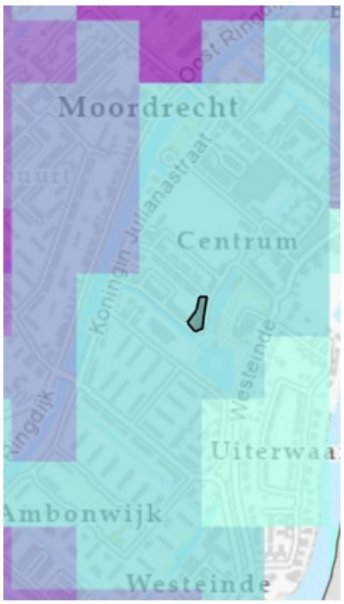
*Inleiding*
In het document BOPA-onderbouwing Drost IJsermansingel, Moordrecht_20250443 worden de thema's hitte, droogte, overstromingen, wateroverlast en bodemdaling tekstueel benoemd. Maar niet alle thema's worden inhoudelijk uitgewerkt.

**Hitte**
Het thema hitte wordt inhoudelijk niet verder uitgewerkt. Wel liggen de woningen nabij de singel, wat een verkoelend effect heeft. Daarnaast wordt naast het appartementencomplex een tuin met bomen aangelegd, wat extra verkoeling biedt. Voor het aantal bomen kan de 3-30-300-regel als richtlijn worden gebruikt. Verder kan voor aanvullende verkoeling zonwering worden opgenomen in de gebouwplanning.

**Wateroverlast**
Dit thema is voldoende onderbouwd in paragraaf 5.3.2. Aanvullend worden de omliggende parkeerplaatsen uitgevoerd met open verharding, wat zorgt voor extra infiltratie van regenwater.

**Overstromingen**
Dit thema is voldoende onderbouwd in paragraaf 5.3.2. Aanvullend is het mogelijk om in het appartementencomplex verticaal te evacueren in geval van een overstroming.

**Droogte en bodemdaling**
Dit thema is niet verder uitgewerkt. Op basis van de Klimaateffectatlas wordt in 2050 een bodemdaling van 3–10 cm verwacht als gevolg van klimaatverandering, en 10–15 cm door ophoging.

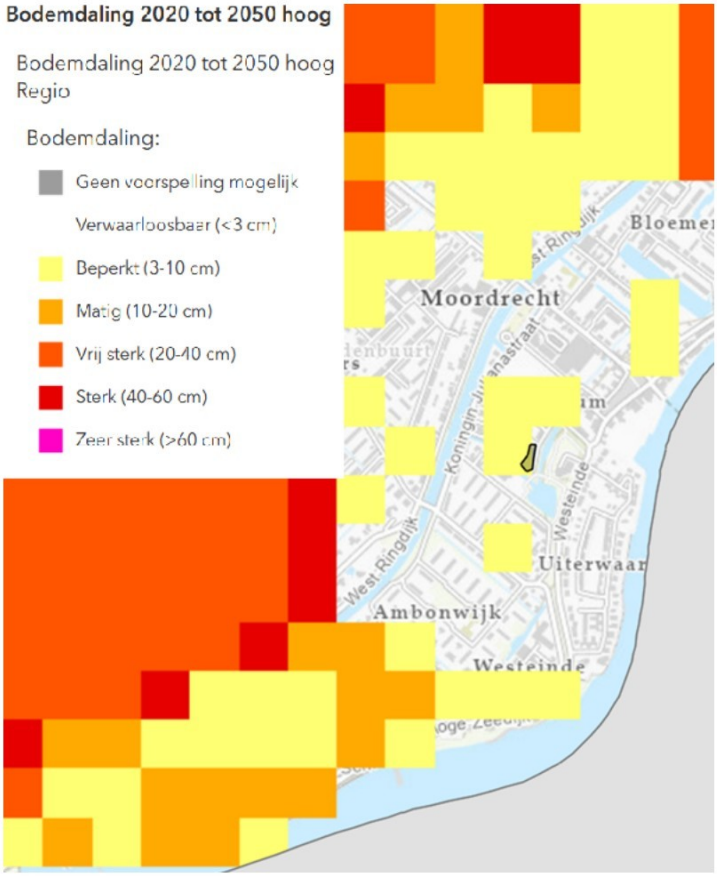



**Bodemdaling door ophoging 2020 tot 2050**

Bodemdaling door ophoging 2020 tot 2050 Regio

Bodemdaling:

- niet noemenswaardig
- 3 - 10 cm
- 10 - 25 cm
- 25 - 50 cm
- 50 - 100 cm
- >100 cm




*Advies aan aanvrager*

1. Voor het thema hitte is het mogelijk om aanvullende maatregelen op te nemen zoals zonneweringen.
2. Voor het thema hitte is het mogelijk om de 3/30/300 regel te volgen voor de hoeveelheid bomen rondom het project.
3. Voor het thema bodemdaling is het belangrijk om de mogelijke bodemdaling mee te nemen in de bouw van het appartementen complex.

*Argumenten*

1.1 Zonnewering kan voorkomen dat hitte het gebouw binnenkomt wat hittestress kan verminderen in de zomer.
2.1 Voldoende hoeveelheid groen kan hittestress verminderen
3.1 Omdat het appartementen complex zwaarder zal zijn dan de huidige bebouwing is er kans op extra bodemdaling.
3.2 Een toename in bodemdaling kan zorgen voor funderingsschade.

**Bijlage 6: Advies Ondergrond**

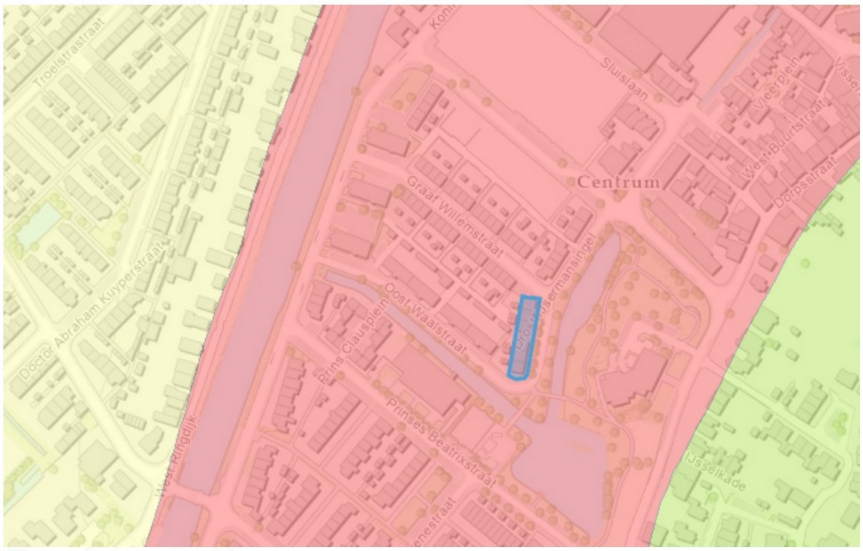
**Situatiebeschrijving**
Aan de Drost IJsermansingel in Moordrecht bestaan plannen voor het slopen van 12 woningen en het realiseren van een nieuw appartementencomplex met 27 appartementen. In dit advies gaan we in op verschillende aspecten m.b.t. ondergrond: fysieke ondergrond, 3D-ordening en bodemenergie.

**Wij adviseren:**

1. Het plangebied te ontwikkelen vanuit “water en bodem sturend” door de fysieke aspecten van de ondergrond in beeld te brengen en richtinggevend te laten zijn voor het boven- en ondergrondse ontwerp van het plangebied.
2. Dit plan met 3D-ordening te ontwerpen: gelijktijdig boven- en ondergronds, vanuit het natuurlijk systeem en met een plan van ondergrondse ordening.
3. Onderzoek de mogelijkheden van bodemenergie, ook van een, voor de bodem minder belastend, collectief systeem.
4. Rekening te houden met de slechte draagkracht en wegzijging van grondwater in het gebied.

**Fysieke ondergrond: ontwerp vanuit “water en bodem sturend”**
Het plangebied ligt in een restveengebied. Dat wil zeggen dat in de omgeving veel veen is weggegraven voor turfwinning (waarna het ontstane meer de “Zuidplas” weer is drooggemalen en een droogmakerij is ontstaan), maar dat dit gebied “gespaard” is gebleven.

De ondiepe bodemopbouw bestaat uit één meter zand en daarna sterk kleiig veen (verkennend bodemonderzoek, BK ingenieurs, 210559, 20-05-2022). Door het veen is de draagkracht in het gebied slecht. Dat houdt in dat het gebied sterk tot extreem zettingsgevoelig is. Bij het bouwen moet er goed nagedacht worden over voorbelasten, ophogen en/of funderen. De draagkracht van de bodem is indicatief weergegeven in figuur 1.



*Figuur 1, draagkracht*

*draagkracht is slecht*

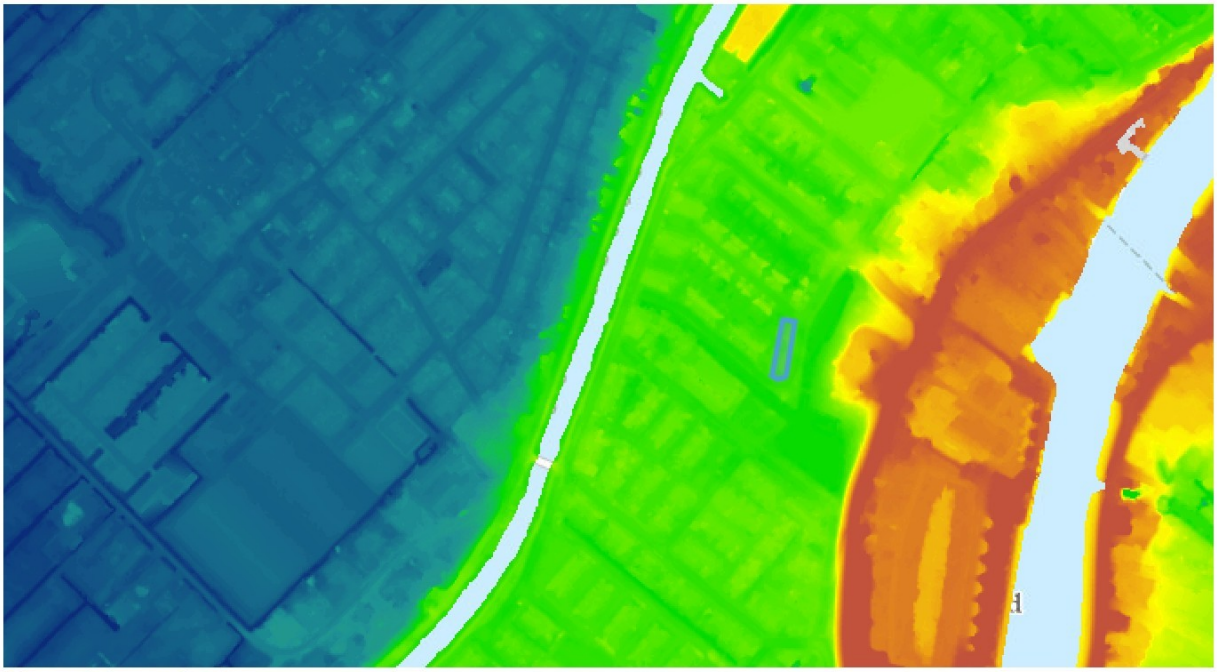
*draagkracht is niet optimaal*

*draagkracht is goed*

Door het veen speelt er enige bodemdaling in het gebied. In het projectgebied zelf valt dit mee. De bestaande bebouwing verzakt ongeveer 0,4 mm per jaar. In het openbare gebied eromheen en in het beoogde parkeergebied is dit een stuk hoger. Daar kan het oplopen tot 5 mm per jaar. Bij grote verschillen in dalingssnelheid kan er schade optreden aan kabels en leidingen.

In dit gebied is er verder sprake van enige wegzijging. Wegzijging is het wegtrekken van grondwater naar lagergelegen gebieden of naar oppervlaktewater. Uit de boorstaten van het meegeleverde verkennend bodemonderzoek (BK Ingenieurs, 210559, 20-05-2022) blijkt dat het grondwaterstand in het voorjaar rond de 1 m-mv staat. Volgends de klimaateffect atlas kan dit in de zomer verder zakken naar 2m-mv of dieper. Daardoor komt in de ondergrond het veen of eventueel aanwezige houten fundering droog te staan. Dit kan zorgen voor inklinking of rot in fundering waardoor over langere periode verzakking kan ontstaan.

De hoogteligging bedraagt ongeveer 2 m -NAP. Dat is lager dan het gebied ten oosten aan de Hollandsche IJssel (4 m +NAP), maar hoger dan de droogmakerij ten westen aan de overzijde van de ringvaart (5,5 m -NAP).



*Figuur 2, hoogteligging*

**Ruimtelijk afwegingskader**
In 2024 is het landelijk ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptatieve gebouwde omgeving uitgebracht. Uit dit afwegingskader blijkt dat het plangebied grotendeels ligt in risicoklasse “Ja, Mits; kleine opgave”. In figuur 3 is het plangebied weergegeven op de kaart bij het ruimtelijk afwegingskader.
De opgave in dit gebied ligt bij bodemdaling en bij de drinkwatervoorziening. Bij overstromingen en voor slachtoffers bij overstromingen wordt er geen extra opgave verwacht.

Op gebied van bodemdaling wordt er een kleine opgave verwacht. Dit komt door het aanwezige veenpakket gecombineerd met enige wegzijging. Op gebied van drinkwater wordt verwacht dat problemen kunnen ontstaan in de drinkwatervoorziening na 2030. Er is dus geen acuut risico, maar op lange termijn zal er actie genomen moeten worden om problemen in dit gebied tegen te gaan. Gezien de ontwikkeling zorgt voor 15 extra woningen is dit niet dusdanig groot dat er direct actie genomen moet worden.

In de maatlat klimaatadaptieve gebouwde omgeving staat meer over de te nemen maatregelen. Denk bijvoorbeeld aan een goede fundering en lichte ophoogmaterialen. Kijk daarbij ook naar de doelmatigheid en de kosten, en houd je aan het principe ‘niet afwentelen op andere gebieden, partijen en/of de toekomst’. Zo kun je via de inrichting van het gebied en/of de manier van bouwen de risico’s uiteindelijk verlagen naar een acceptabel niveau.




*Figuur 3, ruimtelijk afwegingskader*

- *ja, mits; kleine opgave*
- *ja, mits; gemiddelde opgave*
- *ja, mits; grote opgave*
- *nee, tenzij*

**3D-ordening: kansen bij dit plan!**

Als de ontwikkelingen op deze locatie doorgang vindt, zijn er mogelijk maatregelen nodig vanuit het afwegingskader. De extra maatregelen hebben vaak een ruimtebeslag op de ondergrond naast de “standaard” voorzieningen die moeten worden aangelegd. Denk aan kabels en leidingen, groen (wortels), voorzieningen t.b.v. de energietransitie (bodemenergie of andere duurzame warmte/energiesystemen), riolering, heipalen en voorzieningen t.b.v. klimaatadaptatie. Ook al is de ondergrondse ruimte momenteel naar verwachting grotendeels ongebruikt, toch is het verstandig om een plan van ondergrondse ordening te maken. Zo kunnen alle voorzieningen en ontwikkelingen worden ingepast en kan ook ruimte beschikbaar blijven voor nu nog niet voorziene mogelijke toekomstige plannen. Wij adviseren dan ook om bij de planontwikkeling alle ondergrondse wensen, functies, voorzieningen en maatregelen in beeld te brengen en een plan van ondergrondse ordening te maken.

**Bodemenergie: onderzoek de mogelijkheden**

De potentie voor bodemenergie, zowel met open als gesloten systemen is hoog. Wij adviseren daarom de mogelijkheden van bodemenergie nader te onderzoeken en daarbij ook te kijken naar de mogelijkheid van een collectief systeem voor alle gebouwen samen. Zo hoeft de toch al kwetsbare bodem veel minder vaak doorboord te worden. En wordt ondergrondse ruimte bespaard ten behoeve van andere functies. Er liggen geen open en gesloten bodemenergiesystemen in de omgeving van het plangebied. Daardoor is een interferentieberekening niet nodig.

# 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 38

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** 21-01-2026 15:48
**Aan:** [redacted]@mozaiekwonen.nl>
**CC:** [redacted]@zuidplas.nl>
**Onderwerp:** Advies (extern) rom beoordelen omgevingaspect BOPA fase 3b 50'er jaren buurt.pdf

---

Dag [redacted],

Bijgaand de beoordeling van de goflo door de Omgevingsdienst. Maandag heb ik een bespreking met mijn collegaâ€™s stedenbouw over de notitie beschermd dorpsgezicht..

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**



Team ROM, Externe veiligheid en Ecologie
[redacted]
088 - [redacted]

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

**Per mail verzonden: [redacted]@zuidplas.nl**
Gemeente Zuidplas
T.a.v. [redacted]
Postbus 100
2910 AC NIEUWERKERK AD IJSSEL

Besluitdatum
Verzenddatum 05-01-2026
Ons kenmerk 2025-00024730
Uw kenmerk

Bijlagen 6

Onderwerp
Beoordeling en advies omgevingsaspecten: 50'er jaren buurt fase 3b – Drost IJsermansingel in Moordrecht.

Beste [redacted]

Op 17 november 2025 heeft u ons gevraagd om advies uit te brengen voor het project 50'er jaren buurt fase 3b – Drost IJsermansingel in Moordrecht. Voor de ontwikkeling is een vooroverleg aangevraagd. Aangezien hierbij al een onderbouwing met enkele onderzoeken is aangeleverd, is in samenspraak met de gemeente gekozen voor een advies bestaande uit de volgende twee onderdelen:

- Een beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing en/of onderzoeken op aspecten uit de fysieke leefomgeving;
- Een quickscan ruimtelijke ordening en milieu om te beoordelen welke milieukundige onderzoeken noodzakelijk zijn voor de aspecten die nog niet (voldoende) zijn opgenomen in de aangeleverde onderbouwing.

De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) adviseert gemeenten op de omgevingsaspecten geluid (weg, spoor, industrie), trillingen, luchtkwaliteit, lichthinder, spuitzones, milieuzonering, externe veiligheid, bodem en ondergrond (verontreiniging, archeologie, ontplofbare oorlogsresten en overige ondergrond), natuur (gebieds- en soortenbescherming, natuurinclusief bouwen en biodiversiteit), klimaatadaptatie en duurzaamheid (circulariteit, mobiliteit, energietransitie). Daarnaast gaat de Omgevingsdienst bij elke ontwikkeling na of er sprake is van m.e.r.-plicht en/of een provinciaal milieubelang in het geding is. In bijlage 1 leest u naar welke aspecten wij hebben gekeken. Onze adviezen leest u hieronder.

**Situatie en procedure**
Het initiatief betreft de herontwikkeling van een deel van de Jaren 50 wijk in Moordrecht. Binnen de projectlocatie worden 27 appartementen gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling vraagt de initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) aan. Deze vergunning is nodig omdat het voorgenomen gebruik strijdig is met het (tijdelijke) omgevingsplan. De onderbouwing is van 26 november 2025 en opgesteld door Rho adviseurs.

**De omgevingsvergunning kan nog niet worden verleend**
De aanvraag voldoet nog niet aan de huidige wet- en regelgeving. Wij adviseren dat de aanvrager de volgende acties uitvoert:

1. M.e.r. (2.4): Stel een aanmeldnotitie op;
2. Ecologie (5.10 en 5.11): Pas de formulering en de conclusie van paragraaf 5.11 aan.

De motivering voor deze adviezen leest u in bijlage 2.

**Belangen van anderen**
De provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid een aantal provinciale milieubelangen. De ODMH toetst namens de provincie hoe initiatieven zich verhouden tot vier van deze belangen. Dit leest u in bijlage 3.

**Wij zien de volgende kansen**
Deze sluiten aan bij de ambities van de gemeente die zijn vastgelegd in gemeentelijk beleid, afgesloten convenanten of programma's van de gemeente.

1. Duurzaamheid (zie bijlage 4)
2. Klimaatadaptatie (zie bijlage 5)
3. Ondergrond (zie bijlage 6)
4. Natuurinclusief bouwen: De gemeente Zuidplas heeft recent het toetsingskader Natuurinclusief Bouwen en inrichting (zie Beleidsregel Natuurinclusief bouwen en inrichten 2025 | Gemeente Zuidplas) vastgesteld. Deze toets is verplicht voor nieuwe bouwprojecten in de gemeente.

**Heeft u vragen?**
Neem dan contact op met [redacted] Dat kan via 088 - [redacted] of per e-mail via [redacted]@odmh.nl. Vermeld dan het kenmerk 2025-00024730. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
Team ROM, Externe veiligheid en Ecologie

*Dit document is digitaal vastgesteld.*

**Bijlagen**
Bijlage 1: Afkadering
Bijlage 2: Motivering omgevingsaspecten
Bijlage 3: Provinciale milieuaspecten
Bijlage 4: Advies Duurzaamheid
Bijlage 5: Advies Klimaatadaptatie
Bijlage 6: Advies Ondergrond

**Bijlage 1: Afkadering**

We hebben gekeken naar de volgende omgevingsaspecten. Het nummer achter ieder aspect verwijst naar de paragraaf van de ruimtelijke onderbouwing. Wij baseren ons, naast de ruimtelijke onderbouwing, op de genoemde documenten in de lijst met referenties onder de tabel en openbare informatie. Indien er geen paragraafnummer is vermeld, dan is het aspect niet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, maar wel door ons beoordeeld.

| **Aspect** | **Paragraafnr.** | **Beoordeling / advies** |
|---|---|---|
| M.e.r. | 2.4 | Niet akkoord |
| Externe veiligheid | 5.2 | Akkoord |
| Luchtkwaliteit | 5.4 | Akkoord |
| Geluid (weg, spoor, industrie) [1] | 5.5 | Akkoord |
| Bodemverontreiniging [2] | 5.6 | Akkoord |
| Archeologie | 5.7 | Akkoord |
| Ecologie [3] | 5.10 & 5.11 | Niet Akkoord |
| Klimaatadaptatie | 5.3 & 5.13 | Verder uitwerken (advies) |
| Duurzaamheid | 5.8, 5.9 & 5.13 | Verder uitwerken (advies) |
| Ondergrond | - | Verder uitwerken (advies) |
| Activiteiten en milieuzonering | - | Geen belemmering |
| Spuitzones | - | Geen belemmering |
| Trillingen | - | Geen belemmering |
| Geur | - | Geen belemmering |
| Licht | - | Geen belemmering |
| Ontplofbare oorlogsresten | - | Onverdacht |

[1] Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Drost IJsermansingel te Moordrecht”, Tritium Advies, kenmerk 2501380JJA-01, versie 0 van 13 oktober 2025;
[2] Verkennend bodemonderzoek 50’er jaren gebied te Moordrecht, BK Ingenieurs B.V., projectnummer 210559, 20 mei 2022;
[3] Onderzoek stikstofdepositie Drost IJsermansingel Moordrecht, opgesteld door RHO adviseurs, kenmerk 20250443/230968/, d.d. 25 november 2025; Met bijlagen:

- AERIUS-projectberekening realisatiefase Drost IJsermansingel met kenmerk RtryvbaoWVXx, d.d. 25 november 2025
- AERIUS-projectberekening gebruiksfase Drost IJsermansingel met kenmerk RxaP1tcRnTA1, d.d. 25 november 2025

Als de ODMH opmerkingen heeft over een bepaald omgevingsaspect, dan staat de toelichting hierop in bijlage 2.

De beoordeling is gebaseerd op de op het moment van opstellen geldende wet- en regelgeving. Wijzigingen in deze wet- en regelgeving kunnen leiden tot andere conclusies.

## Bijlage 2: Motivering

Leeswijzer bij deze bijlage:
- achter ieder omgevingsaspect staat een nummer; dit is de paragraaf in de ruimtelijke onderbouwing.
- per omgevingsaspect vind je een genummerde opsomming van onze adviezen. De waarom bij ieder advies staat vervolgens bij ‘argumenten’, waarbij de argumenten 1.1 t/m 1.x horen bij advies 1, de argumenten 2.1 t/m 2.x horen bij advies 2, enz.

**M.e.r. (2.4)**

*Advies*

1. In de onderbouwing is correct vermeld dat de toelichting aangevuld moet worden met een aanmeldnotitie.
2. De aanmeldnotitie is vormvrij maar moet minimaal de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r bevatten (1. kenmerken van project, 2. plaats van project en 3. kenmerken van potentiële effecten van project). De aanmeldnotitie kan ook onderdeel zijn van de ruimtelijke onderbouwing.
3. Op basis van deze aanmeldnotitie moet het college van B&W (eventueel gemandateerd bij de ODMH) vervolgens een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

*Argumenten*

1.1 Het initiatief betreft een ontwikkeling die valt onder “Projecten” uit kolom 1 (namelijk: J11) in bijlage V het Omgevingsbesluit. Een afweging noodzaak MER is nodig.

1.1 en 3.1 Dit staat in artikel 16.36, vijfde lid van de Omgevingswet.

**Ecologie (5.10 en 5.11)**

*Advies*

1. Het Stikstofonderzoek is voldoende.
2. De onderbouwing is nog niet voldoende. De formulering en de conclusie van paragraaf 5.11 moet worden aangepast.
3. Met een aangepaste onderbouwing kan de omgevingsvergunning (BOPA) worden verleend, maar de sloopactiviteiten mogen pas worden uitgevoerd als de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen is. Er is geen aanhaakplicht voor de omgevingsvergunning (BOPA)

*Argumenten*

1.1 De gehanteerde uitgangspunten in het stikstofonderzoek zijn realistisch. Wel wordt opgemerkt dat de bron voor de gebruiksfase niet geheel juist is. De lijnbron loopt door tot de Koningin Julianastraat, maar het verkeer vanaf het project bedraagt dan nog ruim meer dan 1% van het verkeer (op basis van data van CIMLK) en gaat dus nog niet op in het heersend verkeersbeeld. Dit geldt ook voor de aanlegfase, waar wordt aangetakt op de Wethouder Visweg. De verwachting is echter dat dit niet van invloed is op de berekening(en).

1.2 De conclusies van het stikstofonderzoek en het ecologische onderzoek zijn goed overgenomen in de onderbouwing BOPA. De conclusie van paragraaf 5.11 geeft nog niet duidelijk aan dat het aannemelijk is dat een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen kan worden.

1.3 Pas als er een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is afgegeven kan begonnen worden met de sloopwerkzaamheden omdat bij de sloopwerkzaamheden de vastgestelde verblijfplaatsen van gierzwaluwen en vleermuizen worden beschadigd.

**Spuitzones**

Binnen 50 meter van het plangebied worden geen agrarische activiteiten uitgevoerd waarbij mogelijk bestrijdingsmiddelen worden gebruikt.

**Trillingen**
De locatie ligt niet in de directe nabijheid van een spoorweg, (zeer) drukke weg of andere bron van trillingen.

**Geurhinder**
De geplande ontwikkeling ligt niet in de nabijheid van een agrarisch bedrijf of een andere bron van geurhinder. Een onderzoek naar geurhinder is niet noodzakelijk.

**Lichthinder**
De geplande ontwikkeling betreft een gevoelige bestemming voor lichthinder. De ontwikkeling ligt niet in de buurt van een bron van lichthinder. Een onderzoek naar lichthinder is niet noodzakelijk.

**Ontplofbare oorlogsresten**
Uit ervaring blijkt dat circa 10 à 15% van de tijdens de Tweede Wereldoorlog gebruikte munitie niet tot de gewenste uitwerking kwam en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Op grond van Arbowetgeving moet in alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten een oriënterend onderzoek worden gedaan voordat werkzaamheden kunnen starten. Indien nodig gevolgd door een nader onderzoek, indien nodig gevolgd door opsporing van ontplofbare oorlogsresten of andere passende maatregelen.

Uit eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplofbare oorlogsresten. Verder onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is naar onze mening niet noodzakelijk.

Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten, kunnen wij niet met zekerheid stellen dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

**Bijlage 3: Provinciale milieubelangen**

De provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsverordening een aantal provinciale milieubelangen. Namens de provincie toetst ODMH initiatieven op vier van deze belangen[1]:

- *Bescherming van stiltegebieden (Omgevingsverordening artikel 3.14)*
  De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de buurt van) een stiltegebied.
- *Windenergie stimuleren (Omgevingsverordening artikel 7.76)*
  De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de buurt van) een plaatsingsgebied voor windmolens.
- *Beschermen van (watergebonden) bedrijventerreinen (Omgevingsverordening artikel 7.52)*
  De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een (watergebonden) bedrijventerrein. Afname van of beperkingen aan (watergebonden) bedrijventerreinen is derhalve niet aan de orde.
- *Beschermen van grote groepen mensen (Omgevingsverordening artikel 7.18)*
  De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in een aandachtsgebied.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met deze provinciale milieubelangen.

[1] Toetsingskader: Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 18 februari 2025, i.c.m. kaarten in bijlage II. Het gaat om in de Omgevingsverordening aangewezen locaties.

**Bijlage 4: Duurzaamheidsadvies ontwikkeling Drost IJsermansingel, Moordrecht**

Dit duurzaamheidsadvies geeft een totaal overzicht van alle aandachtspunten op het gebied van duurzaamheid bij het in de titel genoemd project. Hierin wordt hetgeen reeds in de 'onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit' is opgenomen, ook meegenomen.

## Duurzame energie

**Advies duurzaamheid aan aanvrager**

1. Voeg een duurzaamheidsparagraaf met concrete duurzaamheidsmaatregelen en aandachtspunten toe aan het plan.
2. Bouw het appartementencomplex volledig energie- en $CO_2$-neutraal.
3. Plaats zonnepanelen op het dak van het complex, bij voorkeur in combinatie met een groen dak.
4. Benut ook de ruimte voor parkeren voor de opwek van duurzame elektriciteit.

**Advies duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

1. Toets op de aanwezigheid en volledigheid van een duurzaamheidsparagraaf in het plan.
2. Toets op bijdrage aan energie- en $CO_2$-neutraal bouwen in de (bouw)plannen.

**Argumenten duurzaamheid aan aanvrager**

1.1 Het opnemen van concrete duurzaamheidsmaatregelen en aandachtspunten draagt bij aan het borgen van de duurzaamheidsambities van Gemeente Zuidplas, zoals opgenomen in het Programmaplan Duurzaamheid 2024-2026 van de gemeente.

2.1 Het wettelijk minimumniveau voor duurzaam bouwen (BENG-norm) draagt onvoldoende bij aan de duurzaamheidsambities van Gemeente Zuidplas. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2050.

3.1 Zonnepanelen wekken duurzame elektriciteit op. Die kan in de vorm van PVT-panelen ook gebruikt worden voor een warmtepomp, wat bijdraagt aan aardgasvrij verwarmen. Combineer de zonnepanelen met een groen dak voor een hoger rendement en laat de opgewekte energie direct ten goede komen aan de bewoners. Daarnaast is een groen dak goed voor klimaatadaptatie, vangt het regenwater op en verkoelt het de omgeving.

4.1 Naast op het dak van het complex kunnen zonnepanelen ook op luifels boven parkeerplaatsen geïnstalleerd worden, waardoor er meer ruimte beschikbaar is voor de opwek van duurzame energie die direct beschikbaar kan zijn voor laadpalen ten behoeve van bewoners en bezoekers van het complex. Meervoudig ruimtegebruik maakt het behalen van de hoeveelheid op te wekken duurzame energie makkelijker. Combineer deze ook zo mogelijk met een groen dak ter bevordering van klimaatadaptatie en de werking van de zonnepanelen. Bovendien zorgen de luifels voor schaduwwerking en bevorderen ze daarmee de leefbaarheid van de woonomgeving.

**Argumenten duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

1.1 Toets plannen en aanvraag aan de hand van het programmaplan Duurzaamheid 2024-2026 van de gemeente Zuidplas.

2.1 Toets in de bouwaanvraag of de energieprestatie van de nieuwbouw beter is dan Bijna Energie Neutraal Gebouwd.

## Duurzame warmte

**Advies duurzaamheid aan aanvrager**

5. Sluit aan en/of draag bij aan de voorziene opties voor duurzame warmte in de Transitievisie warmte van de gemeente Zuidplas in het gebied.
6. Benut de ruimte voor parkeren ook voor de opwek van duurzame warmte, bijvoorbeeld middels het (deels) installeren van zonnecollectoren of PVT-panelen, ook op het dak van het complex.
7. Gebruik de WKO-tool van het Rijk om te bepalen of een bodemenergiesysteem op deze locatie is toegestaan.
8. Onderzoek hoe de warmtevoorziening voor het appartementencomplex tevens ingezet kan worden voor de omliggende bestaande bebouwing.

**Advies duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

3. Toets de (opwek van) duurzame warmte aan de hand van de Transitievisie Warmte (warmteprogramma) van de gemeente Zuidplas
4. Toets aanvraag en plannen op het meenemen van de mogelijkheid van een bodemenergie systeem.

**Argumenten duurzaamheid aan aanvrager**

5.1 De Transitievisie Warmte van de Gemeente Zuidplas voorziet voor meerdere individuele en collectieve situaties in een oplossing voor de opwek van duurzame warmte. Een collectieve oplossing dient in dit geval onderzocht te worden.

6.1 Door de parkeerplaatsen te voorzien van luifels met zonnecollectoren of PVT-panelen is er meer ruimte beschikbaar voor de opwek van duurzame warmte. Meervoudig ruimtegebruik maakt het behalen van de hoeveelheid op te wekken duurzame warmte makkelijker. Bovendien zorgen de luifels voor schaduwwerking en bevorderen ze de leefbaarheid van de omgeving.

7.1 Voor verwarmen en koelen van het nieuwe appartementencomplex is een bodemenergiesysteem mogelijk een optie. Het Rijk biedt ontwikkelaars van nieuwe projecten met de WKO-tool een instrument om te bepalen of de aanleg van een bodemenergiesysteem toegestaan is.

8.1 Het combineren van het nieuwe project met bestaande bouw kan de warmtetransitie versnellen. Elk gebouw apart verduurzamen en van het aardgas afhalen gaat te langzaam en levert hoge kosten op. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de (toekomstige) sloop en nieuwbouw van omliggende bebouwing.

**Argumenten duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

3.1 Toets (bouw)plannen op alternatieve opwek van duurzame warmte

4.1 Toets of de ontwikkelaar de juiste argumenten gebruikt voor de gekozen warmtetechniek. Toets ook of de ontwikkelaar de WKO-tool heeft gebruikt om te bepalen of een bodemenergiesysteem toegestaan is.

### Circulair slopen en bouwen

**Advies duurzaamheid aan aanvrager**

9. Gebruik circulaire materialen en zet in op circulair bouwen.
10. Hergebruik de gebouwdelen en materialen afkomstig uit de sloop van de huidige bebouwing zo hoogwaardig mogelijk in nieuwe gebouwen en infrastructuur.
11. Stel een materialenpaspoort op voor het nieuwe appartementencomplex.

**Advies duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

5. Toets de bouwplannen, sloopplannen en -vergunningverlening op circulair bouwen en slopen.
6. Toets op de inzet van materialenpaspoorten

**Argumenten duurzaamheid aan aanvrager**

9.1 Dit draagt bij aan duurzaam gebruik van (bouw)materialen en vermindert $CO_2$-uitstoot. De Gemeente Zuidplas wil daarnaast dat er conform haar Toetsingskader Natuurinclusief Bouwen en inrichten wordt gebouwd.

10.1 Het vermindert het aantal afvalstromen tijdens de sloop en de hoeveelheid benodigde primaire grondstoffen voor de bouw. Hiermee draag je bij aan het sluiten van grondstoffenketens en het besparen van $CO_2$.

11.1 Een materialenpaspoort maakt het makkelijker een toekomstige renovatie of verbouwing circulair uit te voeren en de grondstoffen die daarbij vrijkomen hoogwaardig her te gebruiken.

**Argumenten duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

5.1 Toets op toepassing van circulaire materialen en maatregelen bij de bouwwerkzaamheden door te kijken of de berekening voor de Milieuprestatie van het Gebouw (MPG) juist is uitgevoerd en voldoet aan de norm.

6.1 Controleer bij de oplevering dat de nieuwe gebruiker(s) een materialenpaspoort ontvangt. Voeg het materialenpaspoort ook toe aan het bouwdossier. Toekomstige gebruikers kunnen het materialenpaspoort op deze manier altijd vinden en bij verbouwingen of sloop toepassen.

### Duurzame mobiliteit

**Advies duurzaamheid aan aanvrager**

12. Plaats laadpalen voor elektrische auto's, scooters en fietsen.
13. Combineer elektrische laadinfrastructuur met voorzieningen voor elektrische deelmobiliteit in het ontwerp van de buitenruimte.
14. Creëer voldoende (overdekte/afgesloten) parkeermogelijkheden voor (elektrische) fietsen.

**Advies duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

7. Toets de plannen en aanvragen op laadinfrastructuur voor EV.

**Argumenten duurzaamheid aan aanvrager**

12.1 Laadpalen voor elektrische auto's en fietsen dragen bij aan de stimulering van het gebruik van elektrisch vervoer. Dit draagt bij aan het elektrificeren van de voertuigen van bewoners en bezoekers. Zo sorteer je voor op verduurzaming van de mobiliteit van de bewoners.

13.1 Deelmobiliteit verlaagt de uitstoot van CO2 door de verlaagde noodzaak voor individueel bezit en het gebruik van auto's en fietsen. Er zijn dan minder parkeerplaatsen nodig. Hierdoor is er eventueel ruimte voor extra groen en andere klimaat adaptieve maatregelen.

14.1 Het creëren van voldoende parkeermogelijkheden voor fietsen draagt bij aan het stimuleren van duurzame mobiliteit. Dit zorgt voor minder behoefte aan en gebruik van gemotoriseerde voertuigen. De Gemeente Zuidplas stimuleert duurzaam personenvervoer zoals fietsen.

**Argumenten duurzaamheid aan omgevingsvergunningverlener (vergunningverlener/RO medewerker)**

7.1 Laadinfrastructuur bij parkeervoorzieningen is nodig om elektrisch vervoer mogelijk en aantrekkelijk te maken. Dat geldt zowel voor laadmogelijkheden voor auto's als voor elektrische fietsen.

**Bijlage 5: Advies Klimaatadaptatie**

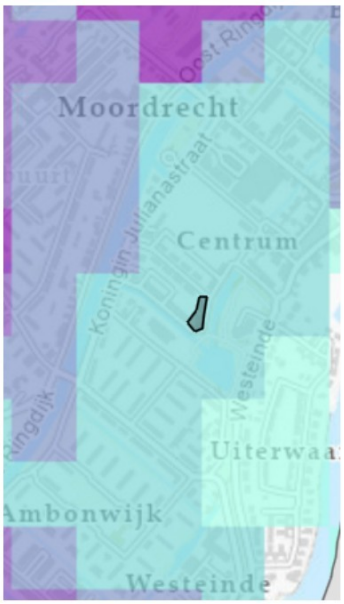
*Inleiding*
In het document BOPA-onderbouwing Drost IJsermansingel, Moordrecht_20250443 worden de thema's hitte, droogte, overstromingen, wateroverlast en bodemdaling tekstueel benoemd. Maar niet alle thema's worden inhoudelijk uitgewerkt.

**Hitte**
Het thema hitte wordt inhoudelijk niet verder uitgewerkt. Wel liggen de woningen nabij de singel, wat een verkoelend effect heeft. Daarnaast wordt naast het appartementencomplex een tuin met bomen aangelegd, wat extra verkoeling biedt. Voor het aantal bomen kan de 3-30-300-regel als richtlijn worden gebruikt. Verder kan voor aanvullende verkoeling zonwering worden opgenomen in de gebouwplanning.

**Wateroverlast**
Dit thema is voldoende onderbouwd in paragraaf 5.3.2. Aanvullend worden de omliggende parkeerplaatsen uitgevoerd met open verharding, wat zorgt voor extra infiltratie van regenwater.

**Overstromingen**
Dit thema is voldoende onderbouwd in paragraaf 5.3.2. Aanvullend is het mogelijk om in het appartementencomplex verticaal te evacueren in geval van een overstroming.

**Droogte en bodemdaling**
Dit thema is niet verder uitgewerkt. Op basis van de Klimaateffectatlas wordt in 2050 een bodemdaling van 3–10 cm verwacht als gevolg van klimaatverandering, en 10–15 cm door ophoging.

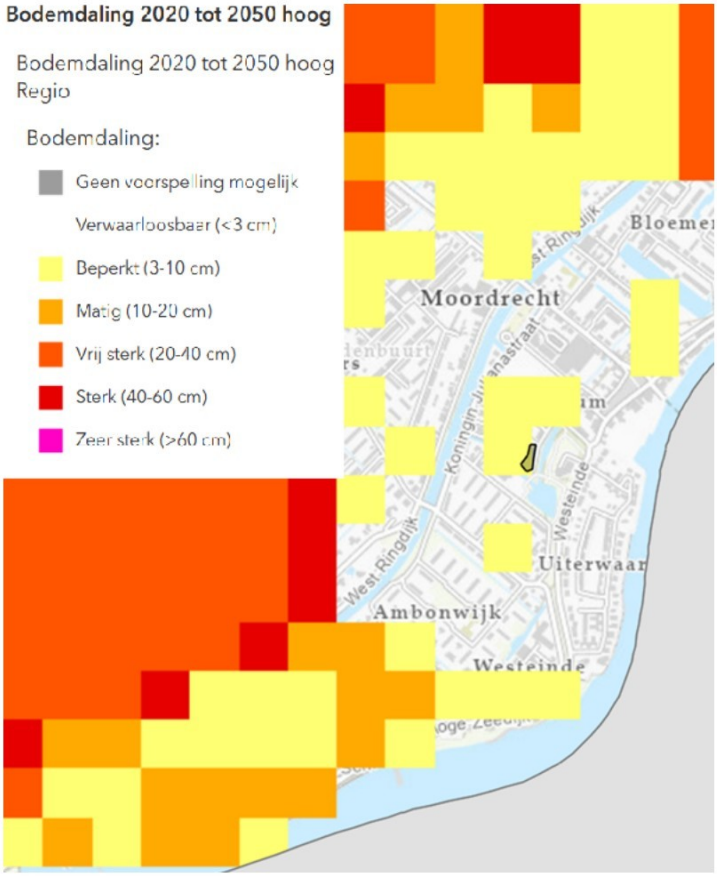



**Bodemdaling door ophoging 2020 tot 2050**

Bodemdaling door ophoging 2020 tot 2050 Regio

Bodemdaling:

- niet noemenswaardig
- 3 - 10 cm
- 10 - 25 cm
- 25 - 50 cm
- 50 - 100 cm
- >100 cm




*Advies aan aanvrager*

1. Voor het thema hitte is het mogelijk om aanvullende maatregelen op te nemen zoals zonneweringen.
2. Voor het thema hitte is het mogelijk om de 3/30/300 regel te volgen voor de hoeveelheid bomen rondom het project.
3. Voor het thema bodemdaling is het belangrijk om de mogelijke bodemdaling mee te nemen in de bouw van het appartementen complex.

*Argumenten*

1.1 Zonnewering kan voorkomen dat hitte het gebouw binnenkomt wat hittestress kan verminderen in de zomer.
2.1 Voldoende hoeveelheid groen kan hittestress verminderen
3.1 Omdat het appartementen complex zwaarder zal zijn dan de huidige bebouwing is er kans op extra bodemdaling.
3.2 Een toename in bodemdaling kan zorgen voor funderingsschade.

**Bijlage 6: Advies Ondergrond**

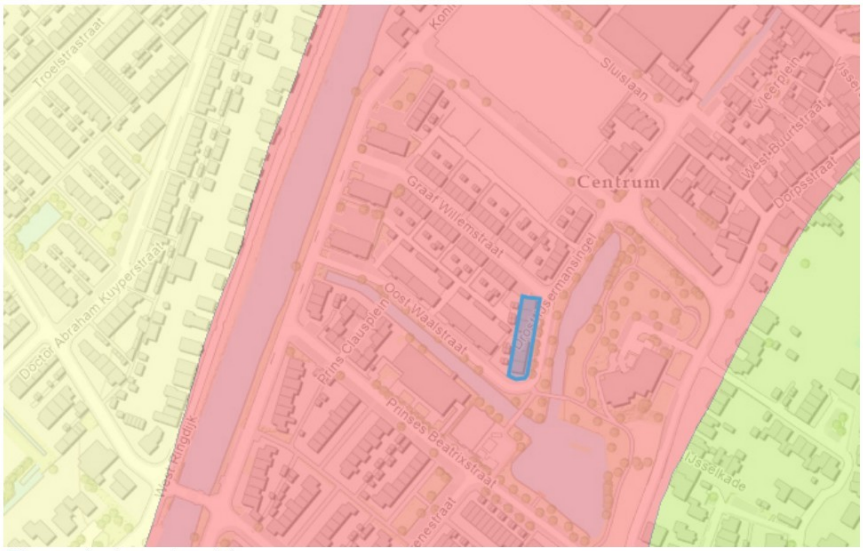
**Situatiebeschrijving**
Aan de Drost IJsermansingel in Moordrecht bestaan plannen voor het slopen van 12 woningen en het realiseren van een nieuw appartementencomplex met 27 appartementen. In dit advies gaan we in op verschillende aspecten m.b.t. ondergrond: fysieke ondergrond, 3D-ordening en bodemenergie.

**Wij adviseren:**

1. Het plangebied te ontwikkelen vanuit “water en bodem sturend” door de fysieke aspecten van de ondergrond in beeld te brengen en richtinggevend te laten zijn voor het boven- en ondergrondse ontwerp van het plangebied.
2. Dit plan met 3D-ordening te ontwerpen: gelijktijdig boven- en ondergronds, vanuit het natuurlijk systeem en met een plan van ondergrondse ordening.
3. Onderzoek de mogelijkheden van bodemenergie, ook van een, voor de bodem minder belastend, collectief systeem.
4. Rekening te houden met de slechte draagkracht en wegzijging van grondwater in het gebied.

**Fysieke ondergrond: ontwerp vanuit “water en bodem sturend”**
Het plangebied ligt in een restveengebied. Dat wil zeggen dat in de omgeving veel veen is weggegraven voor turfwinning (waarna het ontstane meer de “Zuidplas” weer is drooggemalen en een droogmakerij is ontstaan), maar dat dit gebied “gespaard” is gebleven.

De ondiepe bodemopbouw bestaat uit één meter zand en daarna sterk kleiig veen (verkennend bodemonderzoek, BK ingenieurs, 210559, 20-05-2022). Door het veen is de draagkracht in het gebied slecht. Dat houdt in dat het gebied sterk tot extreem zettingsgevoelig is. Bij het bouwen moet er goed nagedacht worden over voorbelasten, ophogen en/of funderen. De draagkracht van de bodem is indicatief weergegeven in figuur 1.



*Figuur 1, draagkracht*

*draagkracht is slecht*

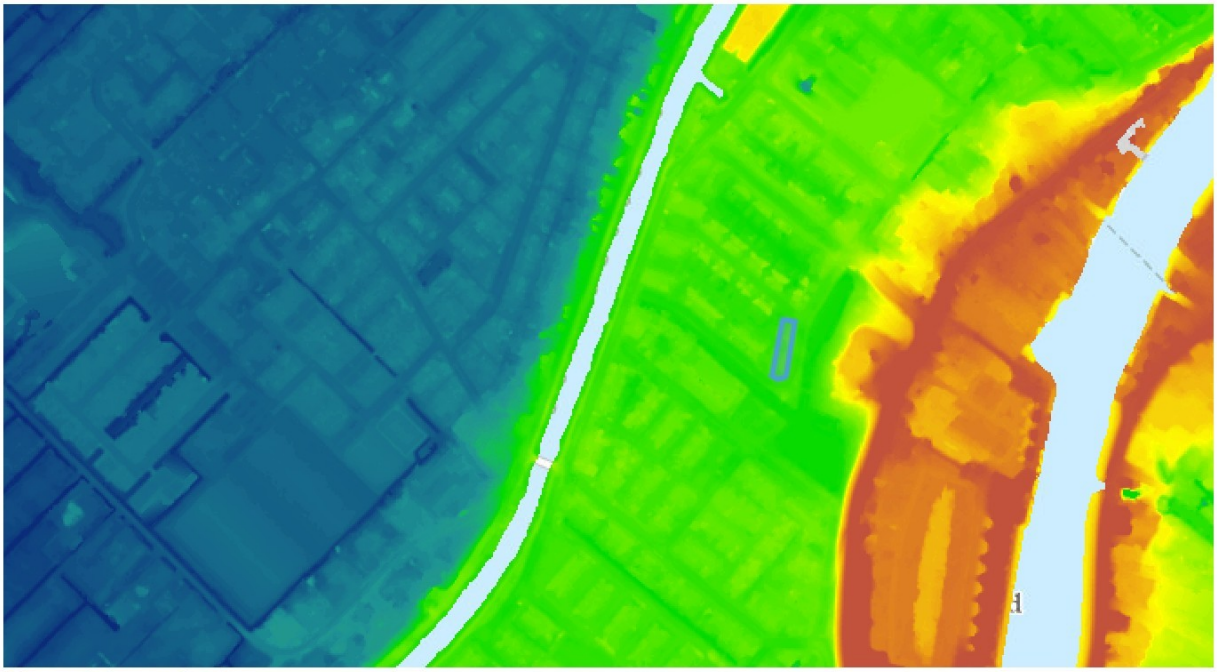
*draagkracht is niet optimaal*

*draagkracht is goed*

Door het veen speelt er enige bodemdaling in het gebied. In het projectgebied zelf valt dit mee. De bestaande bebouwing verzakt ongeveer 0,4 mm per jaar. In het openbare gebied eromheen en in het beoogde parkeergebied is dit een stuk hoger. Daar kan het oplopen tot 5 mm per jaar. Bij grote verschillen in dalingssnelheid kan er schade optreden aan kabels en leidingen.

In dit gebied is er verder sprake van enige wegzijging. Wegzijging is het wegtrekken van grondwater naar lagergelegen gebieden of naar oppervlaktewater. Uit de boorstaten van het meegeleverde verkennend bodemonderzoek (BK Ingenieurs, 210559, 20-05-2022) blijkt dat het grondwaterstand in het voorjaar rond de 1 m-mv staat. Volgends de klimaateffect atlas kan dit in de zomer verder zakken naar 2m-mv of dieper. Daardoor komt in de ondergrond het veen of eventueel aanwezige houten fundering droog te staan. Dit kan zorgen voor inklinking of rot in fundering waardoor over langere periode verzakking kan ontstaan.

De hoogteligging bedraagt ongeveer 2 m -NAP. Dat is lager dan het gebied ten oosten aan de Hollandsche IJssel (4 m +NAP), maar hoger dan de droogmakerij ten westen aan de overzijde van de ringvaart (5,5 m -NAP).



*Figuur 2, hoogteligging*

**Ruimtelijk afwegingskader**
In 2024 is het landelijk ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptatieve gebouwde omgeving uitgebracht. Uit dit afwegingskader blijkt dat het plangebied grotendeels ligt in risicoklasse “Ja, Mits; kleine opgave”. In figuur 3 is het plangebied weergegeven op de kaart bij het ruimtelijk afwegingskader.
De opgave in dit gebied ligt bij bodemdaling en bij de drinkwatervoorziening. Bij overstromingen en voor slachtoffers bij overstromingen wordt er geen extra opgave verwacht.

Op gebied van bodemdaling wordt er een kleine opgave verwacht. Dit komt door het aanwezige veenpakket gecombineerd met enige wegzijging. Op gebied van drinkwater wordt verwacht dat problemen kunnen ontstaan in de drinkwatervoorziening na 2030. Er is dus geen acuut risico, maar op lange termijn zal er actie genomen moeten worden om problemen in dit gebied tegen te gaan. Gezien de ontwikkeling zorgt voor 15 extra woningen is dit niet dusdanig groot dat er direct actie genomen moet worden.

In de maatlat klimaatadaptieve gebouwde omgeving staat meer over de te nemen maatregelen. Denk bijvoorbeeld aan een goede fundering en lichte ophoogmaterialen. Kijk daarbij ook naar de doelmatigheid en de kosten, en houd je aan het principe ‘niet afwentelen op andere gebieden, partijen en/of de toekomst’. Zo kun je via de inrichting van het gebied en/of de manier van bouwen de risico’s uiteindelijk verlagen naar een acceptabel niveau.




*Figuur 3, ruimtelijk afwegingskader*

- *ja, mits; kleine opgave*
- *ja, mits; gemiddelde opgave*
- *ja, mits; grote opgave*
- *nee, tenzij*

**3D-ordening: kansen bij dit plan!**

Als de ontwikkelingen op deze locatie doorgang vindt, zijn er mogelijk maatregelen nodig vanuit het afwegingskader. De extra maatregelen hebben vaak een ruimtebeslag op de ondergrond naast de “standaard” voorzieningen die moeten worden aangelegd. Denk aan kabels en leidingen, groen (wortels), voorzieningen t.b.v. de energietransitie (bodemenergie of andere duurzame warmte/energiesystemen), riolering, heipalen en voorzieningen t.b.v. klimaatadaptatie. Ook al is de ondergrondse ruimte momenteel naar verwachting grotendeels ongebruikt, toch is het verstandig om een plan van ondergrondse ordening te maken. Zo kunnen alle voorzieningen en ontwikkelingen worden ingepast en kan ook ruimte beschikbaar blijven voor nu nog niet voorziene mogelijke toekomstige plannen. Wij adviseren dan ook om bij de planontwikkeling alle ondergrondse wensen, functies, voorzieningen en maatregelen in beeld te brengen en een plan van ondergrondse ordening te maken.

**Bodemenergie: onderzoek de mogelijkheden**

De potentie voor bodemenergie, zowel met open als gesloten systemen is hoog. Wij adviseren daarom de mogelijkheden van bodemenergie nader te onderzoeken en daarbij ook te kijken naar de mogelijkheid van een collectief systeem voor alle gebouwen samen. Zo hoeft de toch al kwetsbare bodem veel minder vaak doorboord te worden. En wordt ondergrondse ruimte bespaard ten behoeve van andere functies. Er liggen geen open en gesloten bodemenergiesystemen in de omgeving van het plangebied. Daardoor is een interferentieberekening niet nodig.

# 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

DORP STAD & LAND

**Adviseurs Omgevingskwaliteit**
Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam

010 280 94 45
info@dorpstadenland.nl

**dorpstadenland.nl**

**Advies Omgevingskwaliteit** op verzoek van de gemeente Zuidplas voor ondervermeld plan:

| | | |
|---|---|---|
| **Datum aanvraag** | : | 17-03-2026 |
| **Datum vergadering** | : | 25-03-2026 |
| **Dossiernummer gemeente** | : | 2025-00020533 |
| **Samenwerking ID** | : | SAM-250009 |
| **DSO nummer** | : | |
| **Adresgegevens object** | : | Drost Ijsermansingel , Moordrecht |
| **Omschrijving werkzaamheden** | : | het slopen bestaande bouw tbv vervangende huurwoningen 50er jaren buurt fase 3B |
| **Dossiernummer DSL** | : | ZPL26-0031-1 |

## Advies

aanhouden

## Plantoelichting en toelichting beoordelingskader

Gemeentelijk beleid.

## Overwegingen

De initiatiefnemer heeft een motivering opgesteld ter onderbouwing van het volume van het woongebouw in relatie tot het Rijks beschermd stadsgezicht van Moordrecht.
De commissie onderschrijft deze motivering.

Het ontwerp voor het woongebouw is aangepast van een 4 en 7 laags volume naar een 5 laags volume met een doorgaande dakrand op één hoogte. Om beter aan te sluiten op het beeldkwaliteit plan, de omgeving en de eerder goedgekeurde appartementengebouwen adviseert de commissie om een hoogte verschil in de dakrand van het gedraaide volume en langere volume aan te brengen van 1 á 2 meter.
Voor het integraal mee ontwerpen van de installaties op het dak kan een ophoging van de dakrand een uitkomst bieden.
Ook adviseert de commissie te onderzoeken de korrelgrootte van het volume optisch te verkleinen met een knip tpv het trappenhuis.

## Voortgang

De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

**Adviseurs Omgevingskwaliteit**
Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam

010 280 94 45
info@dorpstadenland.nl

**dorpstadenland.nl**

## De Adviescommissie Omgevingskwaliteit

DORP STAD & LAND

**Adviseurs Omgevingskwaliteit**
Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam

010 280 94 45
info@dorpstadenland.nl

**dorpstadenland.nl**

**Advies Omgevingskwaliteit** op verzoek van de gemeente Zuidplas voor ondervermeld plan:

| | | |
|---|---|---|
| **Datum aanvraag** | : | 30-03-2026 |
| **Datum vergadering** | : | 02-04-2026 |
| **Dossiernummer gemeente** | : | 2025-00020533 |
| **Samenwerking ID** | : | SAM-255431 |
| **DSO nummer** | : | |
| **Adresgegevens object** | : | Drost Ijsermansingel , Moordrecht |
| **Omschrijving werkzaamheden** | : | het slopen bestaande bouw tbv vervangende huurwoningen 50er jaren buurt fase 3B |
| **Dossiernummer DSL** | : | ZPL26-0031-2 |

## Advies

Aanhouden

## Plantoelichting en toelichting beoordelingskader

2e behandeling

De architect geef eEn toelichting op het aangepaste ontwerp.

Hierin heeft trappenhuiszone een andere kleur metselwerk gekregen, vervalt daar de dakrand en zijn de kozijnen vervangen door kleine kozijnen.

## Overwegingen

De commissie is van mening dat dit een te magere oplossing is en geen recht doet aan de in het BKP gevraagde dynamiek in de massaopbouw van de appartementenblokken.
De commissie adviseert het gedraaide kopblok 50cm te verhogen en het trappenhuis als duidelijke knip vorm te geven door deze veel sterker te benadrukken en 30 cm terug te leggen. Dit heeft consequenties voor de footprint. RO zal uitzoeken of dit akkoord is, het bestemmingsplan van dit deel van het plan is teruggetrokken. De commissie benadrukt dat deze sprong essentieel is voor het realiseren van de gevraagde knip.
Ook is besproken dit deel van de gevel anders vorm te geven, waartoe het gebruik, trappenhuis, veel aanleiding geeft.
De in eerste plannen vormgegeven set-back, werd in de 2 goedgekeurde appartementen gebouwen benadrukt met een andere kleur steen en hogere kozijnen.
Deze hoge kozijnen zouden op de bovenste verdieping terug moeten komen om deze laag meer te

DORP STAD & LAND

**Adviseurs Omgevingskwaliteit**
Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam

010 280 94 45
info@dorpstadenland.nl

**dorpstadenland.nl**

verbijzonderen.

## Voortgang

De commissie ziet op bovenstaande aspecten aangepaste voorstellen met belangstelling tegemoet en nodigt de aanvrager en architect uit dit de volgende vergadering deze (in schetsvorm) te bespreken.

**De Adviescommissie Omgevingskwaliteit**

DORP STAD & LAND

**Adviseurs Omgevingskwaliteit**
Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam

010 280 94 45
info@dorpstadenland.nl

**dorpstadenland.nl**

**Advies Omgevingskwaliteit** op verzoek van de gemeente Zuidplas voor ondervermeld plan:

| | | |
|---|---|---|
| **Datum aanvraag** | : | 13-04-2026 |
| **Datum vergadering** | : | 16-04-2026 |
| **Dossiernummer gemeente** | : | 2025-00020533 |
| **Samenwerking ID** | : | SAM-261074 |
| **DSO nummer** | : | |
| **Adresgegevens object** | : | Drost IJsermansingel , Moordrecht |
| **Omschrijving werkzaamheden** | : | het slopen bestaande bouw tbv vervangende huurwoningen 50er jaren buurt fase 3B |
| **Dossiernummer DSL** | : | ZPL26-0031-3 |

## Advies

In Principe Akkoord

## Plantoelichting en toelichting beoordelingskader

3e behandeling
De architect ligt het plan toe.
Het kopvolume zal ca 16m hoog worden uitgevoerd, zonder verbijzondering op de bovenste laag, het tussen-lid met het trappenhuis zal 20 cm worden teruggelegd, 15.4m hoog worden en optisch transparant worden uitgewerkt. De het lange bouwdeel wordt 15.7m hoog en zal een uitwerking op de bovenste verdieping krijgen als de eerder goedgekeurde appartementen gebouwen.

## Overwegingen

De getoonde schets doet voldoende recht doet aan de in het BKP gevraagde dynamiek in de massaopbouw van de appartementenblokken.
De opdrachtgever geeft aan dat er mogelijk een tender voor het appartementengebouw zal worden uitgeschreven. De commissie adviseert de architect ook voor dit laatste bouwdeel (van het grotere plan) in te schakelen. Zo zal de kwaliteit zeker gewaarborgd zijn en het proces soepel verlopen.

## Voortgang

De commissie ziet een uitgewerkt ontwerp met belangstelling tegemoet.

**Adviseurs Omgevingskwaliteit**
Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam

010 280 94 45
info@dorpstadenland.nl

**dorpstadenland.nl**

## De Adviescommissie Omgevingskwaliteit

| | | |
|---|---|---|
| **Planlocatie:**<br>**Betreft:**<br>**Datum Intake:** | Drost IJssermansingel Moordrecht<br>Slopen bestaande bouw tbv huurwoningen 50er jaren buurt.<br>20-10-2025 | |
| **Initiatiefmanager** | [redacted] | |
| | Het bouwplan gaat over het plaatsen van nieuwe appartementen, is echter in strijd met het oude bestemmingsplan. Het onderdeel waar het nu om gaat, was daarbij afgewezen door de Raad van State. Dit komt doordat bij de opstelling van dit plan, er te weinig aandacht is geweest voor de massaopbouw, de hoofdvorm en de positie van het gebouw. Het was de opdracht van Mozaïek-Wonen om onderzoek te doen naar hoe zij deze punten wel goed konden onderbouwen/motiveren. Vandaar dat er nu een nieuwe procedure is. | |
| **Is dit initiatief beleidsmatig wenselijk? Heeft het maatschappelijk waarde voor inwoners en ondernemers:**<br>- Ruimtelijk beleid (Omgevingsvisie)<br>- Wonen (Woonvisie)<br>- Economische Visie Detailhandel en Horeca<br>- Welzijn (onderwijs, kinderopvang, zorg, sport, etc)<br>- Duurzaamheid | | |
| Advies RO | RO geeft aan positief te zijn over de wenselijkheid. RO geeft echter aan dat er voor de omgevingstafel wel een veel betere onderbouwing moet zijn van de hierboven genoemde punten. Er zal dieper in moeten worden gegaan op deze punten. | |
| Advies RK | RK ziet het als zeer gewenst om 182 sociale huurwoningen eindelijk te kunnen realiseren. RK geeft aan dat zij na het negatieve advies van de Raad van State, nog weinig verbeterpunten ziet in het nieuwe stuk. RK geeft daarom aan dat er nog veel werk aan de winkel is, er zal een betere onderbouwing moeten volgen. | |
| Advies Wonen | Volkshuisvestelijk is dit zeer wenselijk. | |
| **Is dit initiatief ruimtelijk wenselijk:**<br>- Check Omgevingsplan/bestemmingsplan<br>- Check bereikbaarheid en Parkeren<br>- Milieuaspecten<br>- Stedenbouwkundige inpasbaarheid/Beeldkwaliteitsplan | | |
| Advies RO | | |
| Advies RK | | |
| Advies ODMH | Drost IJsermansingel MRD: geen bezwaar, diverse onderzoeken nodig. Zal ik er een quickscan ROM voor opstellen?? (Vraag via mail, [redacted] | |
| Advies .. | [redacted] geeft aan dat er onderzocht zal moeten worden wat de exacte impact is en dat er een betere onderbouwing nodig is. Wanneer dit niet gebeurt, zal het plan niet doorgevoerd kunnen worden. Tevens geven zij aan dat in dat gebied de watertoren de skyline domineert hier zal ook van tevoren naar gekeken moeten worden. | |
| | | |
| **Conclusie Wenselijkheid** | ○ Niet Wenselijk<br>○ Wenselijk, niet complex<br>○ **Wenselijk, complex**<br>○ Gebiedsontwikkeling | |
| | Conclusie: Er is een betere motivering nodig, maar het is wel wenselijk. Er moeten tevens meer duidelijkheid komen over of het goed past bij het geheel. Omdat het best wat punten heeft (hoge complexiteit), wordt er afgevraagd of het handig is om dit bij de omgevingstafel te doen. Mogelijk doorzetten naar de triagetafel, [redacted] zal dit bespreken met [redacted] Belangrijk om goed aan te geven waar zij nog moeten verbeteren. | |
| **Gewenste Procedure** | ○ Opa<br>○ Bopa klein<br>○ **Bopa groot**<br>○ Omgevingsplanwijziging | |
| | | |
| **Vervolgstap** | ○ Omgevingsoverleg | |

| | |
|---|---|
| | ○ Omgevingstafel<br>○ **Omgevingstafel of triagetafel** |
| | |
| **Bestuurlijk afstemmen** | ○ Ja/**Nee** |
| | |
| **Aanvullende gegevens** | |

# 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

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.




- Overzicht
- Detailgegevens per emissiebron
- Resultaten
- Samenvatting situaties


*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.*

## Contactgegevens

| | |
|---|---|
| Rechtspersoon | - |
| Inrichtingslocatie | -,<br>- - |

## Activiteit

| | |
|---|---|
| Omschrijving | - |
| Toelichting | Realisatiefase Drost IJsermansingel |

## Berekening

| | |
|---|---|
| AERIUS kenmerk | RtryvbaoWVXx |
| Datum berekening | 25 november 2025, 15:47 |
| Rekenconfiguratie | OwN2000-rekengrid |

## Totale emissie

| | Rekenjaar | Emissie $NH_3$ | Emissie $NO_x$ |
|---|---|---|---|
| Realisatiefase Drost IJsermansingel - Beoogd | 2026 | 20,8 kg/j | 230,2 kg/j |

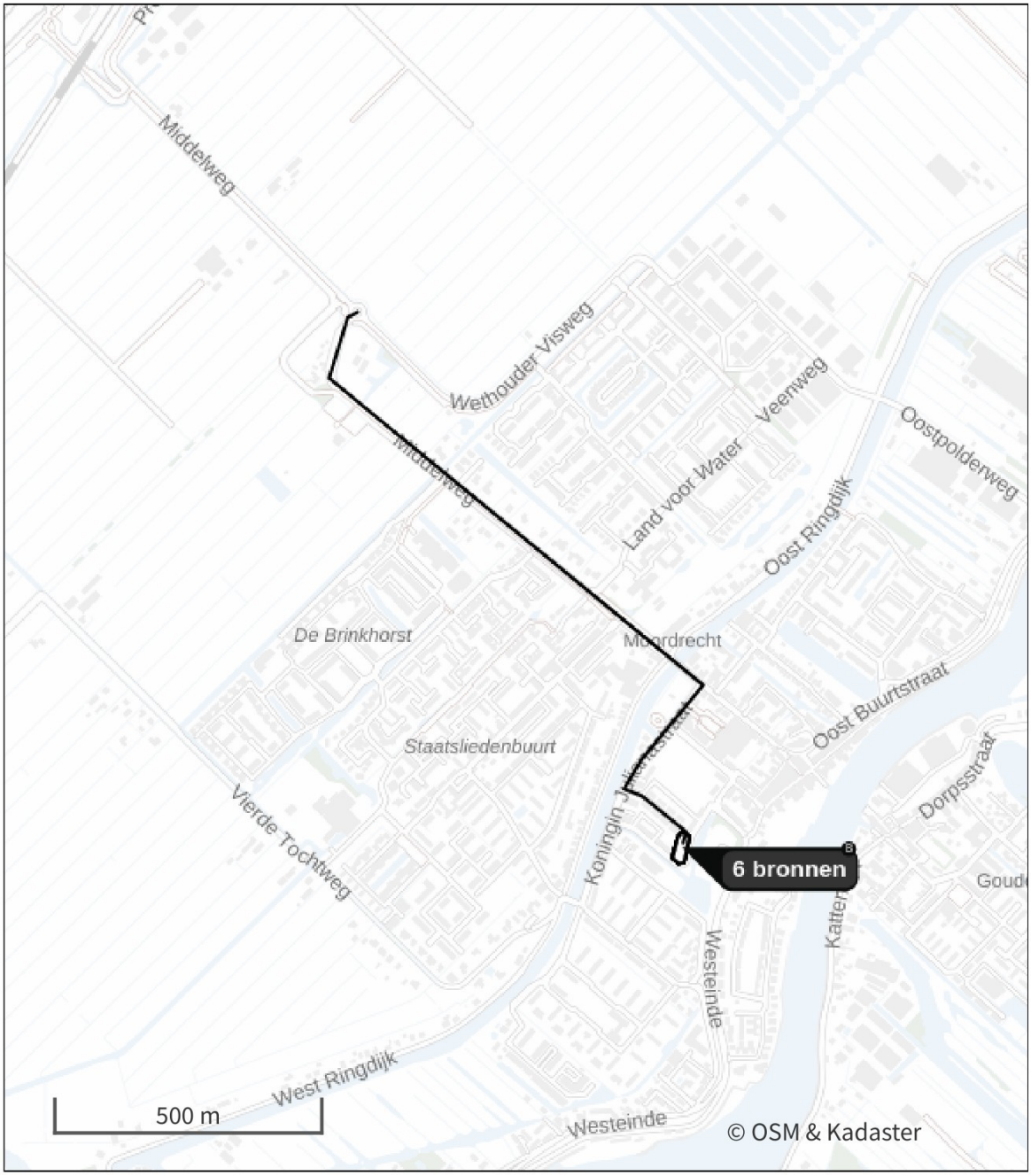
## Resultaten

| | Hoogste bijdrage | Hexagon | Gebied |
|---|---|---|---|
| Realisatiefase Drost IJsermansingel - Beoogd | - | | |
| Gekarteerd oppervlak met toename (ha) | - | | |
| Gekarteerd oppervlak met afname (ha) | - | | |
| Grootste toename | - | | |
| Grootste afname | - | | |

Realisatiefase Drost IJsermansingel (Beoogd), rekenjaar 2026

| Emissiebronnen | Emissie $NH_3$ | Emissie $NO_x$ |
|---|---|---|
| 1 Mobiele werktuigen \| Materieel aanlegfase | 3,5 kg/j | 86,3 kg/j |
| 3 Verkeer \| Koude start: overig \| Koude start aanlegfase | 14,9 kg/j | 92,1 kg/j |
| 5 Mobiele werktuigen \| Materieel sloopfase | 1,4 kg/j | 31,9 kg/j |
| 6 Verkeer \| Koude start: overig \| Koude start sloopfase | 0,8 kg/j | 4,7 kg/j |
| 7 Anders... \| Stationair vrachtverkeer aanlegfase | 77,0 g/j | 5,8 kg/j |
| 8 Anders... \| Stationair vrachtverkeer sloopfase | 35,0 g/j | 2,6 kg/j |
| Verkeersnetwerk | 0,1 kg/j | 6,7 kg/j |

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.




- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

## Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Realisatiefase Drost IJsermansingel" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

## Realisatiefase Drost IJsermansingel, Rekenjaar 2026

### 1 Mobiele werktuigen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Naam | Materieel aanlegfase | $NO_x$ | 86,3 kg/j |
| | | $NH_3$ | 3,5 kg/j |
| Locatie | X:105589,1 Y:444292,72 | | |
| Oppervlakte | 0,12 ha | | |

| Naam/Stageklasse | Brandstof-verbruik/AdBlue verbruik | Draaiuren | Uittreedhoogte/Warmteinhoud | Spreiding/Temporele variatie | Stof | Emissie |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Materieel <56 kW Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee | 91 l/j<br>0 l/j | 56 u/j | 1,0 m<br>0,006 MW | 0,3 m<br>Standaard Profiel Industrie | $NO_x$<br>$NH_3$ | 2,1 kg/j<br>0,0 kg/j |
| Materieel 56-75 kW Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja | 1.607 l/j<br>96 l/j | 175 u/j | 2,5 m<br>0,011 MW | 0,4 m<br>Standaard Profiel Industrie | $NO_x$<br>$NH_3$ | 9,7 kg/j<br>0,4 kg/j |
| Materieel 75-560 kW Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja | 13.081 l/j<br>784 l/j | 689 u/j | 2,9 m<br>0,027 MW | 0,7 m<br>Standaard Profiel Industrie | $NO_x$<br>$NH_3$ | 74,5 kg/j<br>3,1 kg/j |

### 2 Verkeer | Rijdend verkeer

| | | | Links | Rechts | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Verkeer aanlegfase | | | | $NO_x$ | 4,8 kg/j |
| Locatie | X:105380,6 Y:444806,67 | Type scherm | - | - | $NO_2$ | 1,2 kg/j |
| Lengte | 1.474,84 m | Hoogte | - | - | $NH_3$ | 0,1 kg/j |
| Wegtype | Binnen bebouwde kom (normaal) | Afstand tot de weg | - | - | | |
| Rijrichting | Beide richtingen | | | | | |
| Tunnelfactor | 1 | | | | | |
| Type hoogteligging | Normaal | | | | | |
| Weghoogte t.o.v. maaiveld | 0 m | | | | | |

| Verkeer | Maximum snelheid | Aantal voertuigbewegingen | In file |
|---|---|---|---|
| Licht verkeer | Voorgeschreven factoren | 1.918,0 /jaar | 0,0 % |
| Middelzwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 134,0 /jaar | 0,0 % |
| Zwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 522,0 /jaar | 0,0 % |
| Busverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /jaar | 0,0 % |

### 3 Verkeer | Koude start: overig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Naam | Koude start aanlegfase | $NO_x$ | 92,1 kg/j |
| | | $NH_3$ | 14,9 kg/j |
| Locatie | X:105589,1 Y:444292,72 | | |
| Oppervlakte | 0,12 ha | | |

| Type voertuig | Koude starts |
|---|---|
| Licht verkeer | 959,0 /etmaal |
| Middelzwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Zwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Busverkeer | 0,0 /etmaal |

## 4 Verkeer | Rijdend verkeer

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Verkeer sloopfase | | Links | Rechts | $NO_x$ | 2,0 kg/j |
| Locatie | X:105380,6 Y:444806,67 | Type scherm | - | - | $NO_2$ | 0,5 kg/j |
| Lengte | 1.474,84 m | Hoogte | - | - | $NH_3$ | 34,7 g/j |
| Wegtype | Binnen bebouwde kom (normaal) | Afstand tot de weg | - | - | | |
| Rijrichting | Beide richtingen | | | | | |
| Tunnelfactor | 1 | | | | | |
| Type hoogteligging | Normaal | | | | | |
| Weghoogte t.o.v. maaiveld | 0 m | | | | | |

| Verkeer | Maximum snelheid | Aantal voertuigbewegingen | In file |
|---|---|---|---|
| Licht verkeer | Voorgeschreven factoren | 98,0 /jaar | 0,0 % |
| Middelzwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 32,0 /jaar | 0,0 % |
| Zwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 260,0 /jaar | 0,0 % |
| Busverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /jaar | 0,0 % |

## 5 Mobiele werktuigen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Naam | Materieel sloopfase | $NO_x$ | 31,9 kg/j |
| Locatie | X:105589,1 Y:444292,72 | $NH_3$ | 1,4 kg/j |
| Oppervlakte | 0,12 ha | | |

| Naam/Stageklasse | Brandstof-verbruik/AdBlue verbruik | Draaiuren | Uittreedhoogte/Warmteinhoud | Spreiding/Temporele variatie | Stof | Emissie |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Materieel 75-560 kW Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja | 5.663 l/j<br>340 l/j | 286 u/j | 2,9 m<br>0,027 MW | 0,7 m<br>Standaard Profiel Industrie | $NO_x$<br>$NH_3$ | 31,9 kg/j<br>1,4 kg/j |

## 6 Verkeer | Koude start: overig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Naam | Koude start sloopfase | $NO_x$ | 4,7 kg/j |
| | | $NH_3$ | 0,8 kg/j |
| Locatie | X:105589,1 Y:444292,72 | | |
| Oppervlakte | 0,12 ha | | |

| Type voertuig | Koude starts |
|---|---|
| Licht verkeer | 49,0 /etmaal |
| Middelzwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Zwaar vrachtverkeer | 0,0 /etmaal |
| Busverkeer | 0,0 /etmaal |

## 7 Anders...

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Stationair vrachtverkeer aanlegfase | Uittreedhoogte | 0,0 m | $NO_x$ | 5,8 kg/j |
| | | Warmteinhoud | 0,000 MW | $NH_3$ | 77,0 g/j |
| | | Spreiding | 0,0 m | | |
| Locatie | X:105589,1 Y:444292,72 | | | | |
| Oppervlakte | 0,12 ha | | | | |
| Wijze van ventilatie | Niet geforceerd | | | | |
| Temporele variatie | Continue Emissie | | | | |

8 Anders...

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Naam | Stationair vrachtverkeer sloopfase | Uittreedhoogte | 0,0 m | $NO_x$ | 2,6 kg/j |
| | | Warmteinhoud | 0,000 MW | $NH_3$ | 35,0 g/j |
| | | Spreiding | 0,0 m | | |
| Locatie | X:105589,1 Y:444292,72 | | | | |
| Oppervlakte | 0,12 ha | | | | |
| Wijze van ventilatie | Niet geforceerd | | | | |
| Temporele variatie | Continue Emissie | | | | |

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

| | |
|---|---|
| AERIUS versie | 2025.0.1_20251007_db4f14956b |
| Database versie | 2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable |

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website