AERIUS CALCULATOR

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	-, - -

Activiteit

Omschrijving	-
Toelichting	Gebruiksfase Drost IJsermansingel

Berekening

AERIUS kenmerk	RxaP1tcRnTA1
Datum berekening	25 november 2025, 16:06
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruiksfase Drost IJsermansingel - Beoogd	2027	0,6 kg/j	4,9 kg/j

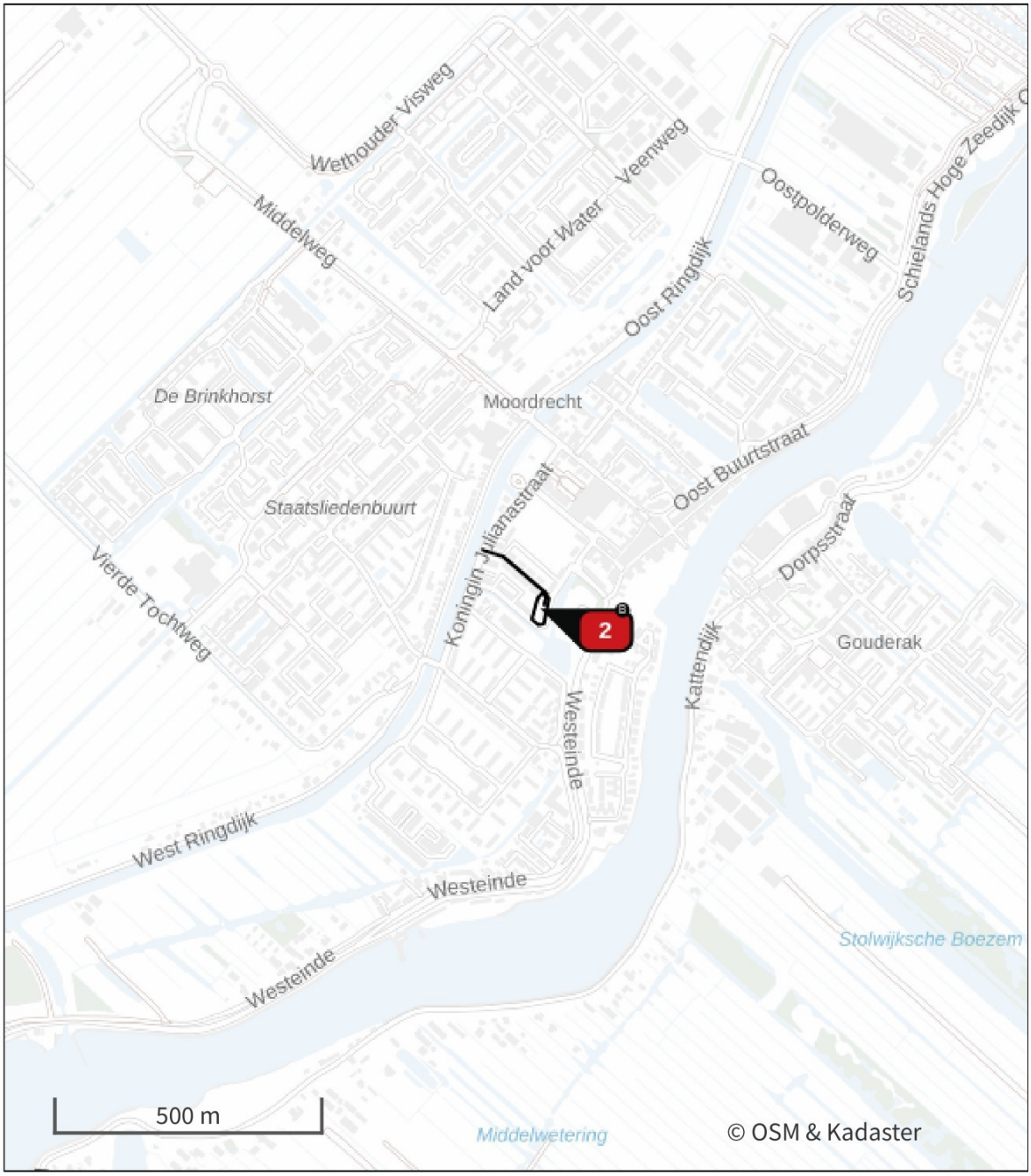
Resultaten

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

Gebruiksfase Drost IJsermansingel (Beoogd), rekenjaar 2027

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Verkeer | Koude start: overig | Koude start sloopfase	0,6 kg/j	3,6 kg/j
Verkeersnetwerk	60,4 g/j	1,3 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 "Gebruiksfase Drost IJsermansingel" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Gebruiksfase Drost IJsermansingel, Rekenjaar 2027

1 Verkeer | Rijdend verkeer

			Links	Rechts		
Naam	Verkeer gebruiksfase				NO_x	1,3 kg/j
Locatie	X:105551,6 Y:444363,16	Type scherm	-	-	NO_2	0,2 kg/j
Lengte	170,01 m	Hoogte	-	-	NH_3	60,4 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	78,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude start sloopfase	NO_x	3,6 kg/j
		NH_3	0,6 kg/j
Locatie	X:105589,1 Y:444292,72		
Oppervlakte	0,12 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	39,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal

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

Document 45

Van: [redacted]
Verzonden: 11-02-2025 12:52
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
CC: B&W-vergadering <B&W-vergadering@zuidplas.nl>, [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: afhandeling motie

Hieronder de beantwoording van Motie 1737.

Motie 1737

MozaÃ¯ek wonen organiseert binnenkort een eerste participatieavond over het gebouw aan de Drost IJzermansingel. MozaÃ¯ek wonen neemt waar mogelijk de input van bewoners mee in de verdere ontwerpen. De gemeente sluit een overeenkomst met Mozaiek wonen. Daarna kan gestart worden met de onderzoeken ten behoeve van de planologische wijziging. De verwachting is dat dit 6 maanden in beslag neemt.

Groet,

[redacted]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Document 46

Van: [redacted]@mozaiekwonen.nl>
Verzonden: 10-09-2024 17:28
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>,
[redacted]@mozaiekwonen.nl>,
[redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Agenda en verslag t.b.v. stuurgroep Jaren 50 wijk

Beste leden van de stuurgroep,
Bijgaand mail ik de agenda voor de stuurgroep vergadering van aanstaande donderdag 12 september.
Eveneens bijgevoegd is het verslag van de laatste vergadering van 18 januari 2024.
Graag tot donderdag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
T 0182 - 69 29 69
M 06 [redacted]

Mozaïek Wonen

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

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

Agenda

Stuurgroep

Project: Jaren 50 wijk Moordrecht
Datum: 12-09-2024
Tijd: 11.00 – 12.00 uur
Locatie: Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Jan Willem Schuurman | Wethouder gemeente Zuidplas | JWS

	Onderwerp	Inbreng
1	**Opening en vaststellen agenda**	
2.	**Mededelingen**	
3.	**Vaststellen verslag vorige vergadering**	
4.	**Stand van zaken van het project per september ‘24** ▪ Sloop fase 1 ▪ Bezwaarprocedure t.a.v. omgevingsvergunning ▪ Startbouw	MW
5.	**Bespreking procedure app. complex Drost IJsermansingel** ▪ Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ▪ Tweetrapsraket (onderzoek aanpassing of nieuw) ▪ Samenwerkingsovereenkomst	GZ - MW
6.	**Participatie** ▪ Voorbeelden vanuit andere corporaties	MW
7.	**Allonge bij de SOK is getekend** ▪ Stand van zaken levering grond fase 1 ▪ Splitsing percelen	GZ
8.	**Planning en agendering stuurgroep**	GZ - MW
9.	**Overige zaken**	
10.	**Sluiting**	

GZ : Gemeente Zuidplas
MW : Mozaïek Wonen

Verslag stuurgroep

Project: Jaren 50 wijk Moordrecht
Datum: 18-01-2024
Tijd: 11.00 – 12.00 uur

Aanwezig:
Jan Willem Schuurman (wethouder)
[redacted]

1. **Opening en vaststellen agenda**

Agenda wordt onveranderd vastgesteld

2. **Mededelingen**

[redacted] stelt zich voor als opvolger van [redacted] Verder bij punt 8.

3. **Vaststellen verslag vorige vergadering**

Verslag wordt onveranderd vastgesteld.

4. **Consequenties en vervolgafspraken n.a.v. uitspraak RvS**

Ontwikkeling resterende onderdeel kan later opgepakt worden. Beoogde start bouw 2027. Uiterlijk 2025 starten ontwikkeling. Vooralsnog lijkt BOPA-procedure het beste te passen, ook afstemmen met ODMH. In ontwikkelproces betrekken stedenbouw en welstand bij de ruimtelijke vertaling van het nader vast te stellen programma. De politiek-bestuurlijke aspecten zijn van belang; raad heeft bindend adviesrecht. In volgende stuurgroep planning bespreken en daarna BOPA-proces uitwerken en bepalen of BOPA de juiste aanpak is.
Actie [redacted]

5. **Stand van zaken van het project per januari ‘24**

Zie ook memo. Aanvullend op memo is dat de problematiek “gierzwaluw” opgelost lijkt. De benodigde hoeveel kasten kan op grotere schaal aangebracht worden. Hangt niet alleen af van bereidwilligheid van directe omgeving. Ander vastgoed van Mozaiek buiten de jaren 50 buurt kan ook ingezet worden.

Gemeente werkt aan inrichtingsplan (IP). Opdracht is extern uitgezet. Het inrichtingsplan moet o.a. de ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte borgen en is de basis voor het woonrijpmaken van de openbare ruimte. Het IP is samen met het BKP toetsingskader voor de bouwplannen bij de welstand. In het IP moet ook de vormgeving van de overgang van private grond naar publieke grond (muurtjes, hekken, heggen schuttingen) vastgelegd worden obv nadere afspraken tussen Mozaiek en gemeente. Mogelijk dienen ook sommige in de SOK overeengekomen perceelsgrenzen gewijzigd worden. Dat alles kan vastgesteld worden als ook de afdeling beheer met zijn verschillende assetmanagers het plan goedgekeurd heeft. Die afstemming is nu gaande. Daarna kan een allonge van de SOK opgesteld worden waar ook de nieuwe fasering in vastgelegd wordt. Voor de start bouw van de woningen moet de allonge overeengekomen zijn. Afgesproken is dat als binnen de

gemeente sprake is van tegenstrijdigheden tussen disciplines dat zsm opgeschaald wordt naar bestuurlijk niveau. **(Actie** [redacted]

6. **Participatie**

In de stuurgroep van 11 juli a.s. (aanvang 16 uur) wordt een extra uur ingeruimd voor participatie, dus tot 18 uur. (vitale wijk). Mozaiek en gemeente zullen daar mensen vanuit het sociale domein bij uitnodigen. Hiervoor wordt een apart proces georganiseerd naast het fysieke domein. **(Actie** [redacted]**Jan Willem).**

In het IP wordt aangegeven waar participatie over inrichting mogelijk is. Die participatie vindt plaats als de nieuwe huurders hun woning hebben betrokken.

7. **Aanpassingen SOK**

Zie onder punt 5. Aanpassingen verwacht rond fasering, perceelsgrenzen en inrichting en worden ondergebracht in een allonge op de SOK.

8. **Overdracht werkzaamheden** [redacted]

[redacted] is vanaf 18-1 de nieuwe gemeentelijk projectleider van de jaren 50 buurt. [redacted] rond het IP en de allonge van de SOK af in opdracht van [redacted] bouwt het komende half jaar zijn werkzaamheden bij 5 projecten in Zuidplas af.

9. **Overige zaken**

[redacted] meldt dat een gerechtelijke uitspaak ontvangen is over de zaak die door de indiener van het WOB-verzoek van najaar 2021 is aangespannen. De indiener was van mening dat de gemeente niet alle documenten ter beschikking heeft gesteld. **Actie** [redacted] **stemt met** [redacted] **de aanpak en planning van deze kwestie af.**

Kwestie samengevat:

Uit de uitspraak van de rechtbank (22-12-23) volgt dat de ingezette strategie, inhoudende het opnieuw beoordelen van alle documenten, de juiste was en de rechtbank oordeelt ook dat de uitzonderingsgronden hierbij juist zijn toegepast. De rechter heeft toch geoordeeld dat een nieuw besluit genomen moet worden omdat de zoekslag rond het bestreden besluit onzorgvuldig tot stand is gekomen en onvoldoende gemotiveerd was. Er moet een nieuw besluit genomen worden en de onzorgvuldige/ondeugdelijke motivering moet gerepareerd worden. Dit betekent dat moet worden uitgelegd waarom de zoekslag bij het tweede (in dat geval Woo-) verzoek breder was dan bij het eerste Wob-verzoek, gelet op de bij dat besluit wel openbaar gemaakte WhatsApp communicatie. Feit is echter wel dat die informatie/documenten dus al wel zijn verstrekt, want bij het tweede verzoek/besluit en dus niet nogmaals openbaar gemaakt hoeven te worden. Het gaat dus alleen om het beter motiveren van de zoekslag. Het besluit moet op 15 februari genomen zijn. Dit wordt op dit moment voorbereid door de jurist Woo van de gemeente.

10. **Sluiting**

Niets verder aan de orde zijnde wordt de vergadering gesloten.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [redacted]@mozaiekwonen.nl>
Verzonden: 12-11-2025 15:47
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted]@mozaiekwonen.nl>
Onderwerp: Agenda stuurgroep 18-11

Hoi [redacted]
Bijgaand mail ik je de conceptagenda voor de stuurgroep van volgende week.
Heb jij nog aanvullingen of wijzigingen?
Omdat de vergadering al volgende week dinsdag is, zou ik hem graag morgen willen rondmailen.
Lukt het jou daarom om morgen al te reageren?
Alvast bedankt.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
06 - [redacted]

Werkdagen: ma,di,wo,do

Mozaïek Wonen

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

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

Agenda

Stuurgroep

Project: Jaren 50 wijk Moordrecht
Datum: 18-11-2025
Tijd: 14.30 – 15.30 uur
Locatie: Teams bespreking

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

	Onderwerp	Inbreng
1	**Opening en vaststellen agenda**	
2.	**Mededelingen**	
3.	**Vaststellen verslag vorige vergadering**	
4.	**Stand van zaken van het project per november ‘25**	MW
5.	**Grondtransacties ten behoeve van fase 2**	GZ – MW
6.	**Bespreking procedure app. complex Drost IJsermansingel**	GZ
7.	**Planning en agendering stuurgroep**	GZ - MW
8.	**Overige zaken**	
9.	**Sluiting**	

GZ : Gemeente Zuidplas
MW : Mozaïek Wonen

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 48

Van: [redacted]@mozaiekwonen.nl>
Verzonden: 28-11-2024 18:31
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Agendapunten stuurgroep Jaren 50 wijk

Beste [redacted],
Binnenkort (maandag 16 december) hebben we weer een stuurgroep vergadering.
Naar aanleiding van de vorige vergadering en naar aanleiding van ons overleg met jouw collega [redacted], stel ik voor dat we in de komende stuurgroep vergadering het volgende punten behandelen en vaststellen:

1. Het programma van het totale omgevingsplan van de Jaren 50 wijk blijft onveranderd.

   Het aantal te realiseren woningen in de wijk blijft 184. Dit betekent dat ook het aantal geplande woningen voor het appartementenblok aan de Drost IJsermansingel 27 blijft.

2. De wenselijkheid van het realiseren van dit appartementenblok aan de Drost IJsermansingel wordt vastgesteld.

   Het bestemmingsplan is tenslotte eerder al door de gemeenteraad vastgesteld en daarom staat de wenselijkheid niet ter discussie.

3. Als procedure wordt in gezamenlijkheid gekozen voor een reguliere BOPA-procedure.

4. Als participatieniveau voor het proces wordt gekozen voor A (Informeren) en B (Raadplegen).

   Een en ander conform de â€˜Handreiking participatie bij ruimtelijke initiatievenâ€™ van de gemeente Zuidplas.

5. MozaÃ¯ek Wonen zal een Schetsontwerp laten opstellen welke als startpunt zal gelden voor de volgende procedures:

   - Het participatieproces;
   - Overleg met de Omgevingstafel;
   - De aanbestedingsprocedure t.b.v. het selecteren van een ontwikkelende aannemer.

6. Een gezamenlijk inspanningsverplichting om te komen tot een afronding van de BOPA-procedure uiterlijk in Q4 van 2026.

   Een uitgewerkte planning zal gezamenlijk worden opgesteld en bewaakt.

   Daarbij is het uitgangspunt dat in Q4 2026 de omgevingsvergunning onherroepelijk is ingeval dat er geen bezwaren zijn ingediend.

Wil jij bevestigen dat de bovenstaande punten kunnen worden geagendeerd voor vaststelling in de vergadering?
Dan zal ik de agenda maken en rondsturen.
Alvast bedankt voor jouw reactie.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
06 - [redacted]

Werkdagen: ma,di,wo,do

Mozaïek Wonen

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



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

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 49

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 16-03-2026 12:31
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Allonge II AOK Jaren 50 wijk

Hallo [redacted],

Op basis van ons laatste overleg en de laatste mail van [redacted] â€¦.bij deze de aangepaste conceptovereenkomst (Allonge 2) met bijlagen.

Bijlage 1 is te groot bestand om te verzenden maar is jouw bekend en staat in de projectmappen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beschikbaar:
Maandag/ dinsdag/ woensdag/ donderdag

gemeente Zuidplas

M 06 â€“ [redacted]

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

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. 16 maart 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], 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. Mozaïek Wonen heeft voor het vernietigde plandeel (hierna te noemen: **Plandeel)** een "*Onderbouwing buitenplanse omgevingsactiviteit*" opgesteld (door RHO Adviseurs) van d.d. 11 september 2025 met kenmerk 20250443/221510 (**bijlage 1**) en voorgelegd aan de gemeente waarna advies is uitgebracht door Omgevingsdienst Midden-Holland vastgelegd in de brief van d.d. 05-01-2026 met kenmerk 2025-00024730 (**bijlage 2**);
F. Mozaïek Wonen zal met inachtneming van het voornoemde advies haar plan verder uitwerken;
G. Gemeente zal de uitwerking van het plan nader beoordelen 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 te volgen planologische procedure voor het Plandeel;
   2) De financiële consequenties (kostenverhaal c.q. aanvullende exploitatiebijdrage) als gevolg 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. Ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van het Plandeel zal de procedure van een reguliere Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden doorlopen. Mozaïek zal voor eigen rekening en risico haar ontwerp uitwerken en tijdig een ontvankelijke aanvraag indienen, welke de gemeente in behandeling zal nemen. Mozaïek levert waar nodig de benodigde aanvullende motiveringen en onderzoeken aan en is zelf verantwoordelijk voor het participatieproces.
2. Voor deze reguliere BOPA procedure ten behoeve van het Plandeel is een (indicatieve) planning opgesteld welke is gevoegd als **Bijlage 3** bij de onderhavige overeenkomst (Allonge II).

Artikel 3. Financiële consequenties van de wijzigingen
1. In aanvulling op de Anterieure Overeenkomst en de Allonge I komen partijen overeen dat Mozaïek Wonen een aanvullende exploitatiebijdrage zal betalen. Deze aanvullende exploitatiebijdrage omvat **aanvullende plankosten ter hoogte van** [redacted] (zegge [redacted]
2. De gemeente zal voor deze aanvullende exploitatiebijdrage aan Mozaïek Wonen een factuur zenden welke binnen 14 dagen zal worden voldaan.

Artikel 4. 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: Planning BOPA
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	**Mozaïek Wonen,**
namens deze,	namens deze,
---	---
[redacted]	[redacted]

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

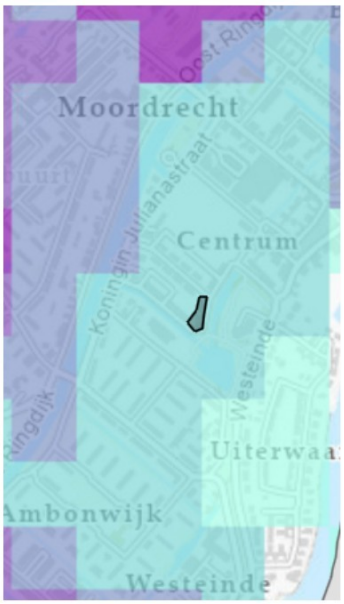
Inleiding
In het document BOPA-onderbouwing Drost IJsermansingel, Moordrecht_20250443 worden de thema's hitte, droogte, overstromingen, wateroverlast en bodemdaling tekstueel benoemd. Maar niet alle thema's worden inhoudelijk uitgewerkt.

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.

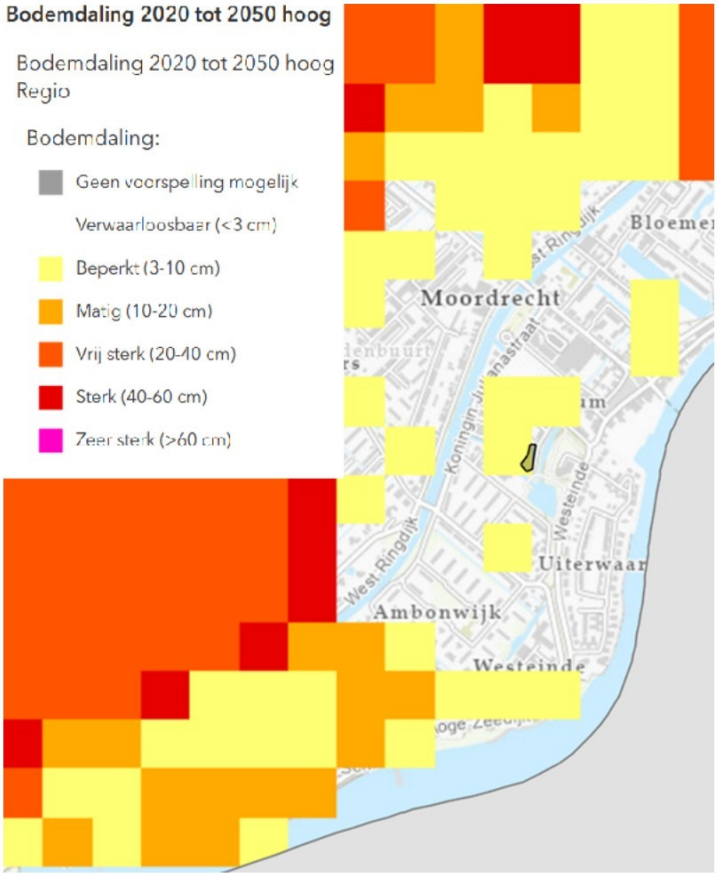


Bodemdaling door ophoging 2020 tot 2050

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

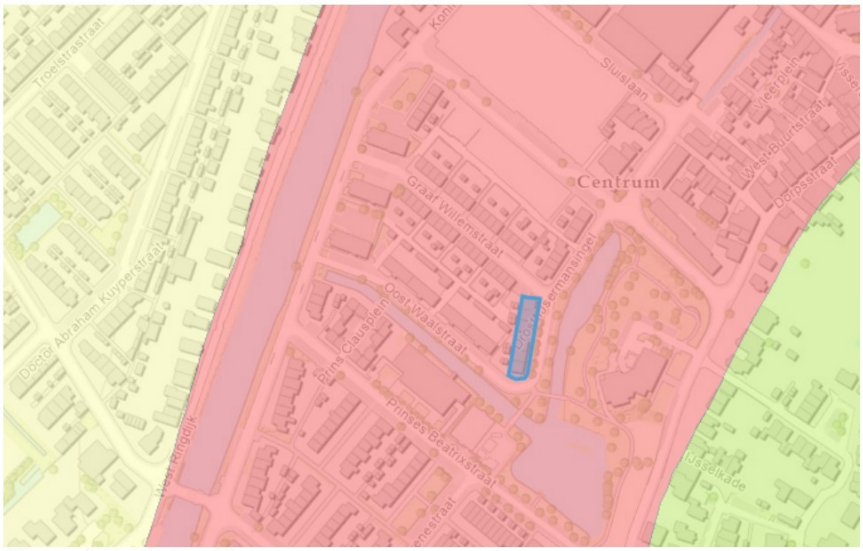
Situatiebeschrijving
Aan de Drost IJsermansingel in Moordrecht bestaan plannen voor het slopen van 12 woningen en het realiseren van een nieuw appartementencomplex met 27 appartementen. In dit advies gaan we in op verschillende aspecten m.b.t. ondergrond: fysieke ondergrond, 3D-ordening en bodemenergie.

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

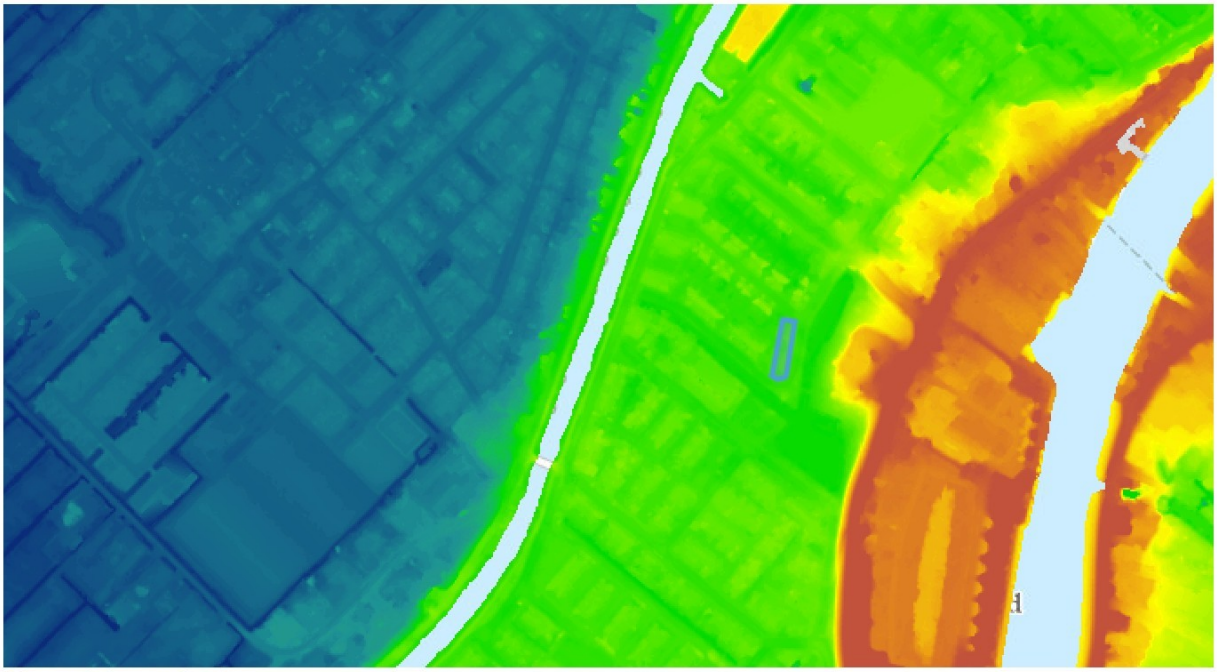
draagkracht is niet optimaal

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*

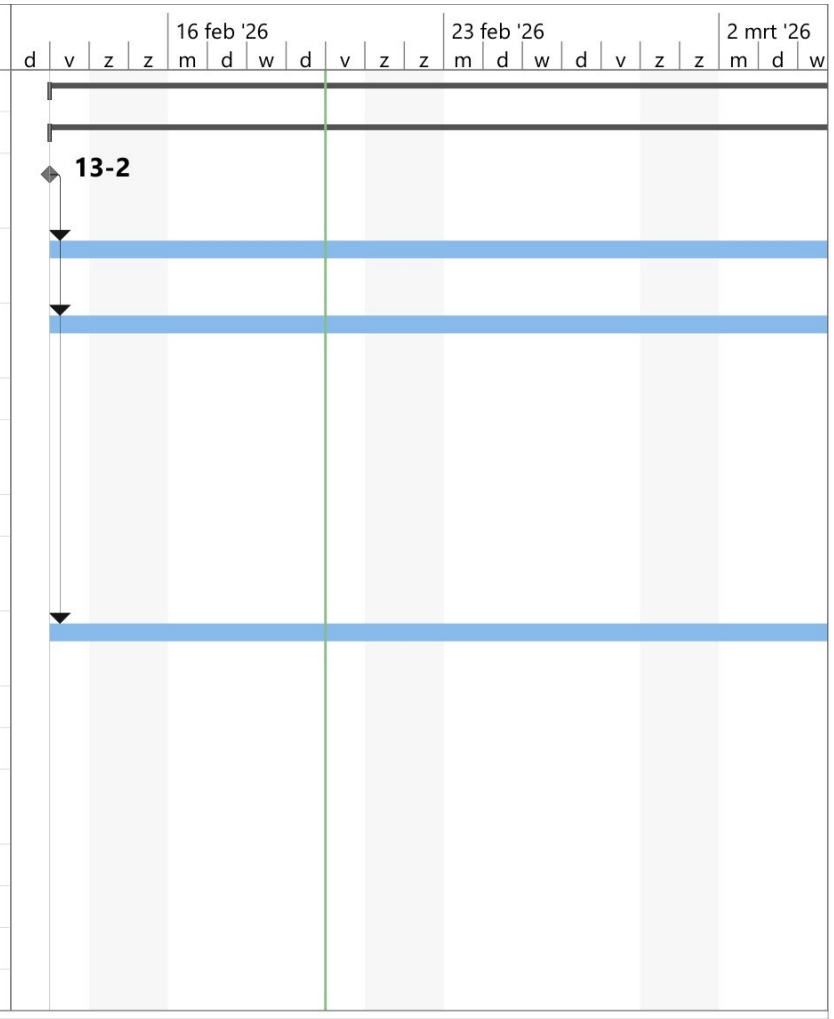
3D-ordening: kansen bij dit plan!

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.

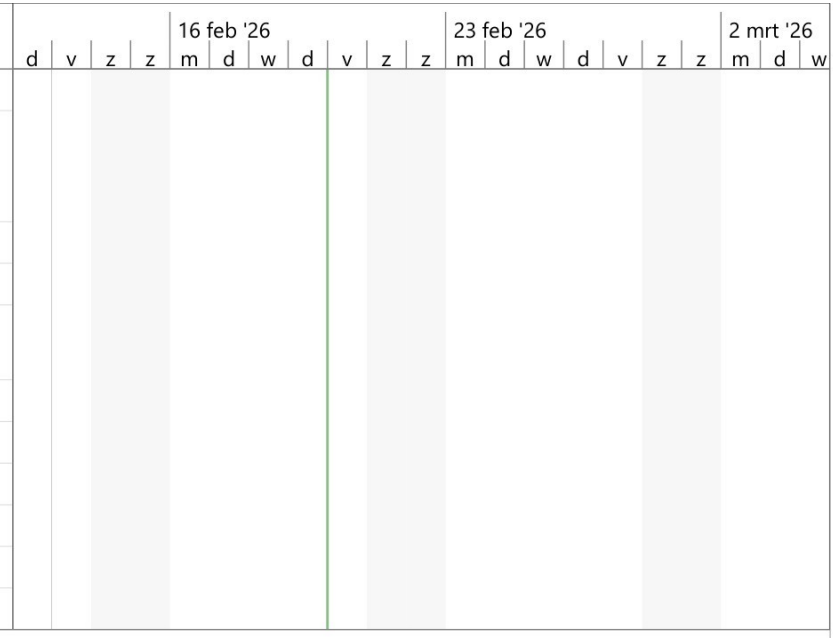
Id	Taakmodu	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum	Voorafgaande taken
1		**studiefase**	**741 dagen?**	**vri 13-2-26**	**vri 15-12-28**	
2		**ontwerpfase**	**75 dagen**	**vri 13-2-26**	**don 28-5-26**	
3		aanleveren ontwerp en	0 dagen	vri 13-2-26	vri 13-2-26	
4		beoordelen commissie	3 wkn	vri 13-2-26	don 5-3-26	3
5		beoordelen projectgroep	3 wkn	vri 13-2-26	don 5-3-26	3
6		verwerken input	3 wkn	vri 6-3-26	don 26-3-26	5
7		agendering omgevingstafel	4 wkn	vri 27-3-26	don 23-4-26	6
8		verwerken advie	2 wkn	vri 24-4-26	don 7-5-26	7
9		participatie avond/schriftelij	3 wkn	vri 8-5-26	don 28-5-26	8
10		anterieure overeenkomst	4 wkn	vri 13-2-26	don 12-3-26	3
11		**Voorbereidingsfas**	**666 dagen?**	**vri 29-5-26**	**vri 15-12-28**	
12		maken DO	4 wkn	vri 29-5-26	don 25-6-26	9
13		Indienen omgevingsvergu	0 dagen	don 20-4-28	don 20-4-28	24
14		Publicatie aanvr	2 wkn	vri 21-4-28	don 4-5-28	13
15		bindend advies	4 wkn	vri 5-5-28	don 1-6-28	14
16		besluit op aanvr	8 wkn	vri 21-4-28	don 15-6-28	13
17		bezwaar	7 wkn	vri 16-6-28	don 3-8-28	16



Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

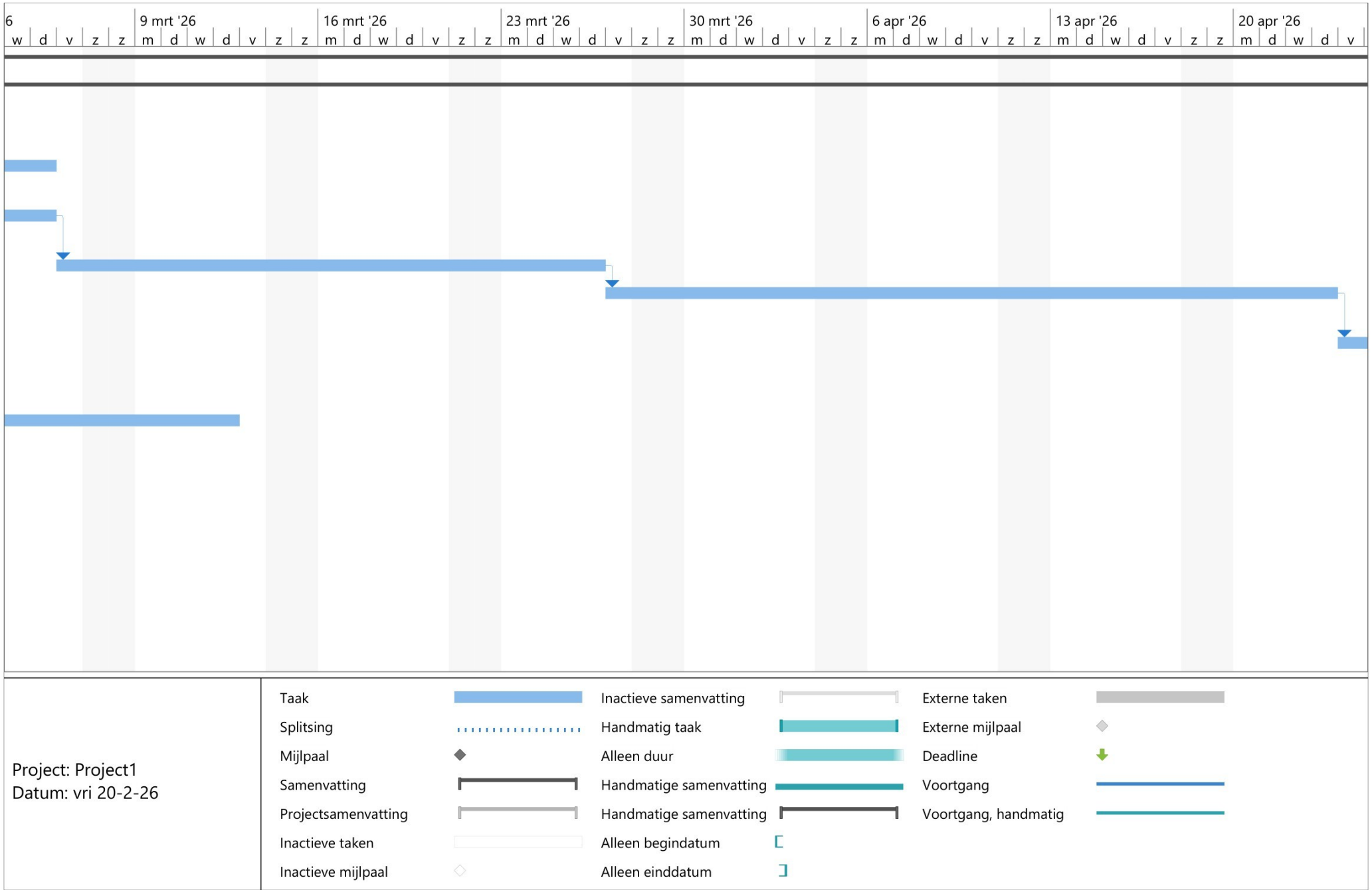
Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	

Id	Taakmodu	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum	Voorafgaande taken
18		beroep	7 wkn	vri 4-8-28	don 21-9-28	17
19		opstellen bestek bouwrijp maken fase 3b	1 dag?	vri 22-9-28	vri 22-9-28	18
20		aanbesteding	12 wkn	maa 25-9-28	vri 15-12-28	19
21		**realisatiefase**	**391 dagen**	**vri 13-8-27**	**vri 9-2-29**	
22		Uitvoeren bouwrijp maken	8 wkn	maa 18-12-28	vri 9-2-29	20
23		Start bouw woning	0 dagen	vri 9-2-29	vri 9-2-29	22
24		Bouwtijd	9 mndn	vri 13-8-27	don 20-4-28	
25		woonrijp maken	6 wkn	vri 21-4-28	don 1-6-28	24
26		**Evaluatie fase**	**30 dagen**	**vri 2-6-28**	**don 13-7-28**	
27		opleveringsdocum	3 wkn	vri 2-6-28	don 22-6-28	25
28		evaluatie projectte	3 wkn	vri 23-6-28	don 13-7-28	27



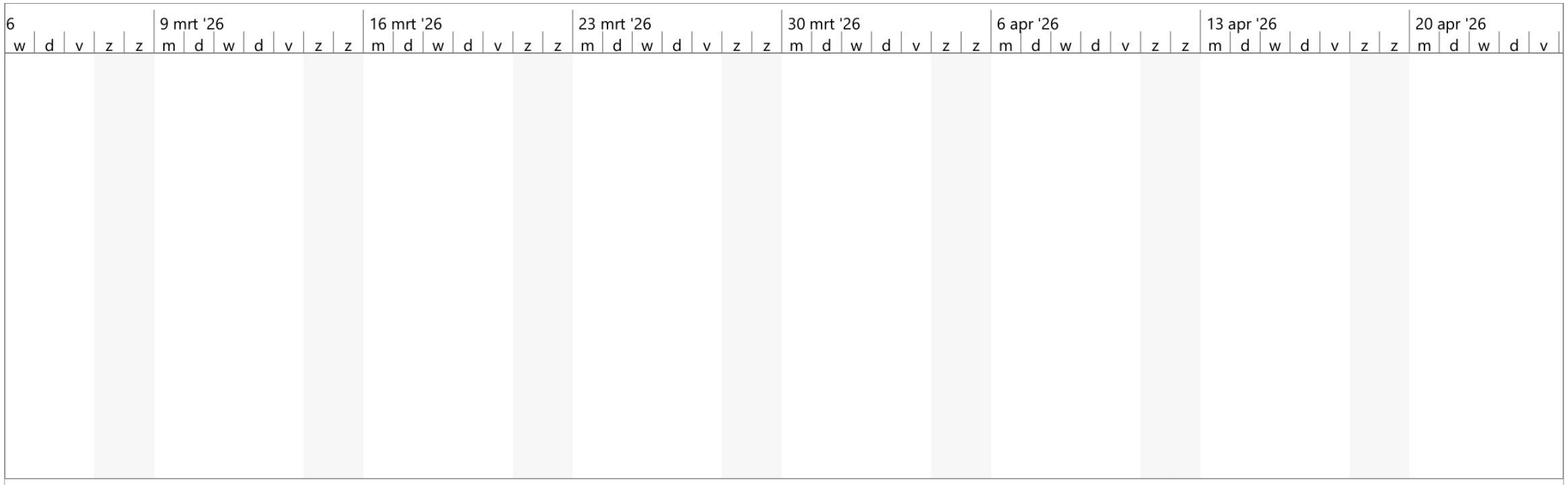
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak
Splitsing
Mijlpaal
Samenvatting
Projectsamenvatting
Inactieve taken
Inactieve mijlpaal
Inactieve samenvatting
Handmatig taak
Alleen duur
Handmatige samenvatting
Handmatige samenvatting
Alleen begindatum
Alleen einddatum
Externe taken
Externe mijlpaal
Deadline
Voortgang
Voortgang, handmatig



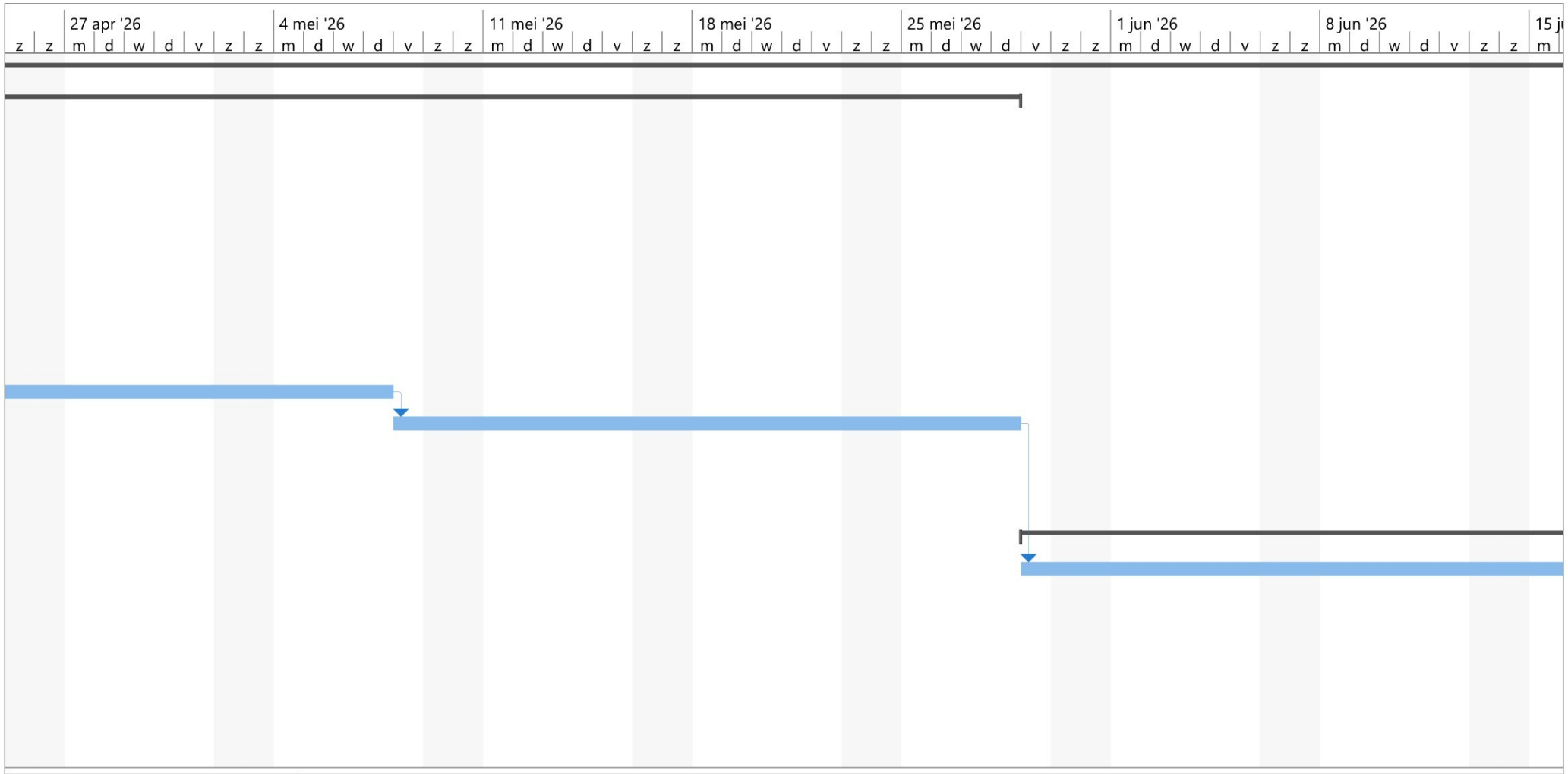
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



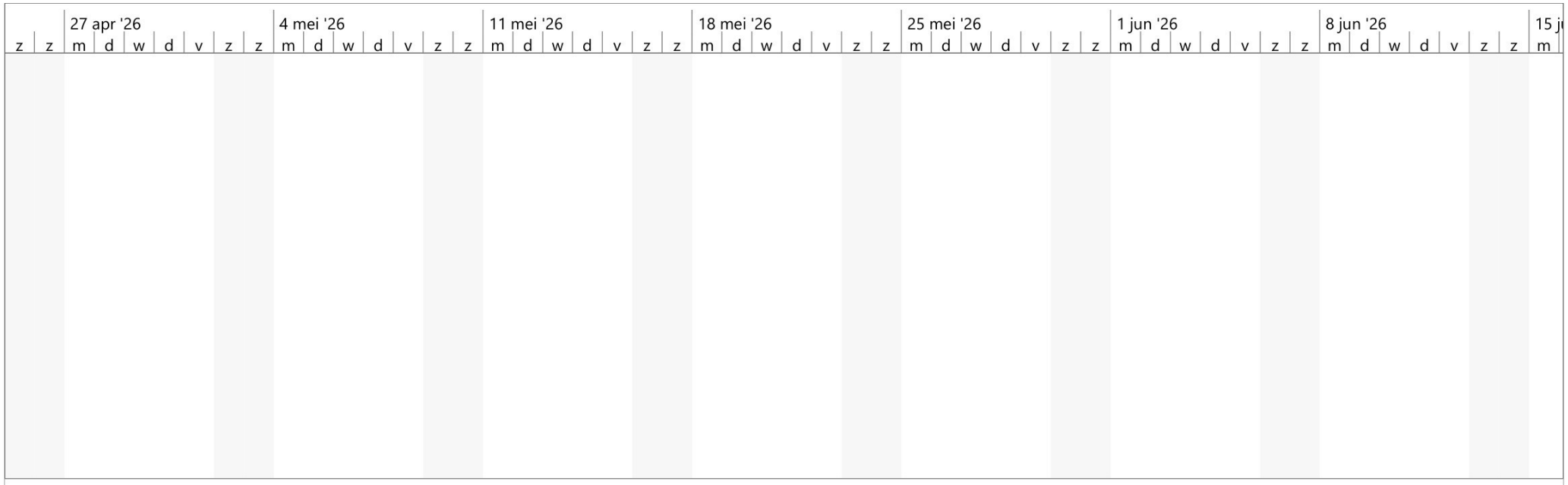
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



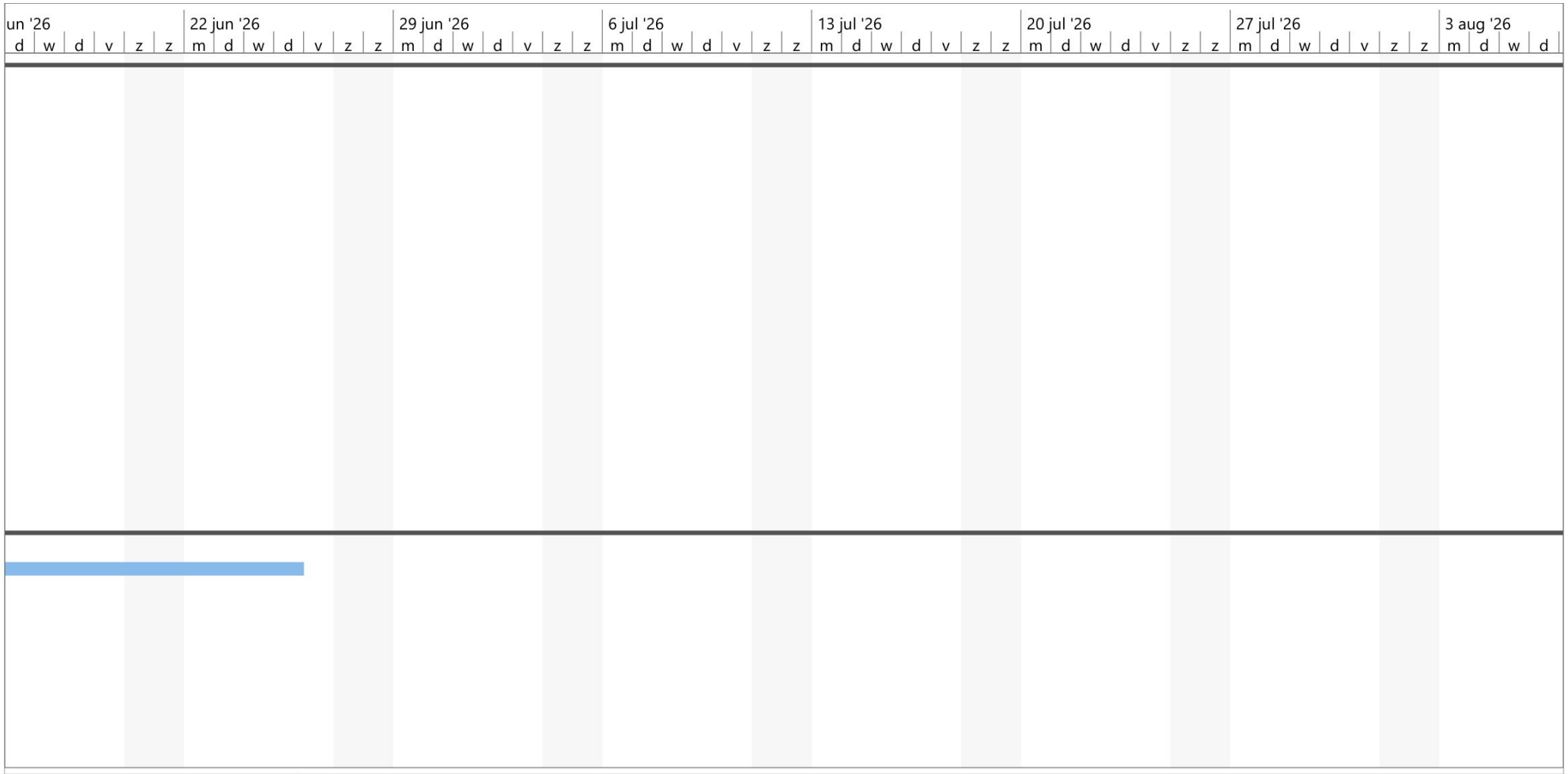
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



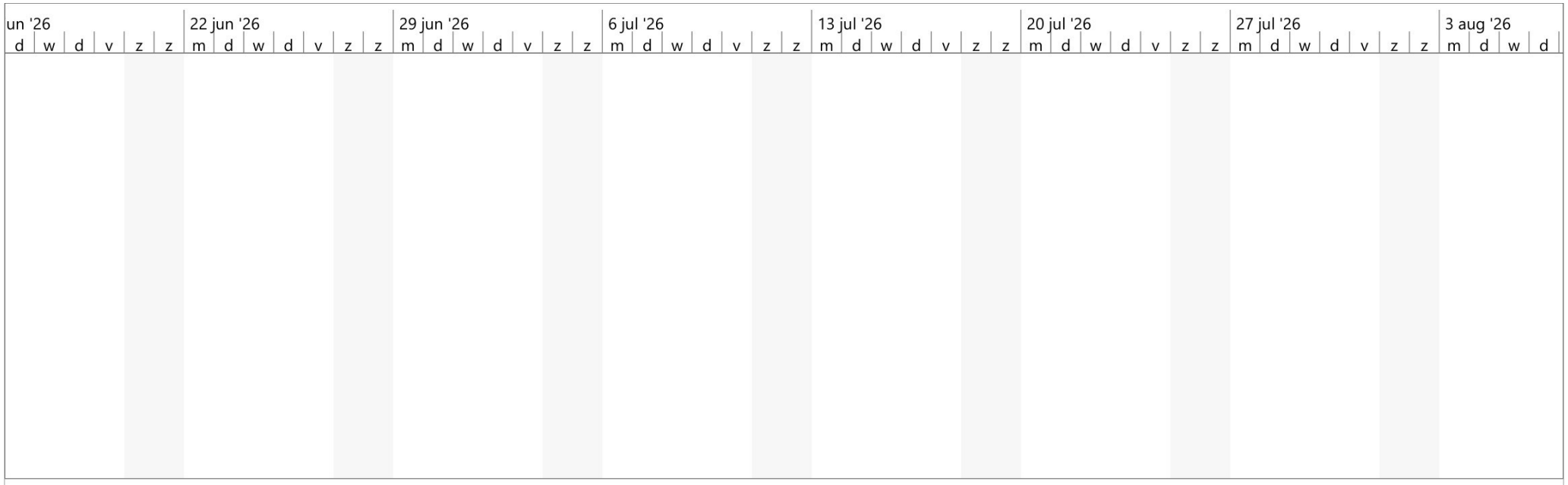
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



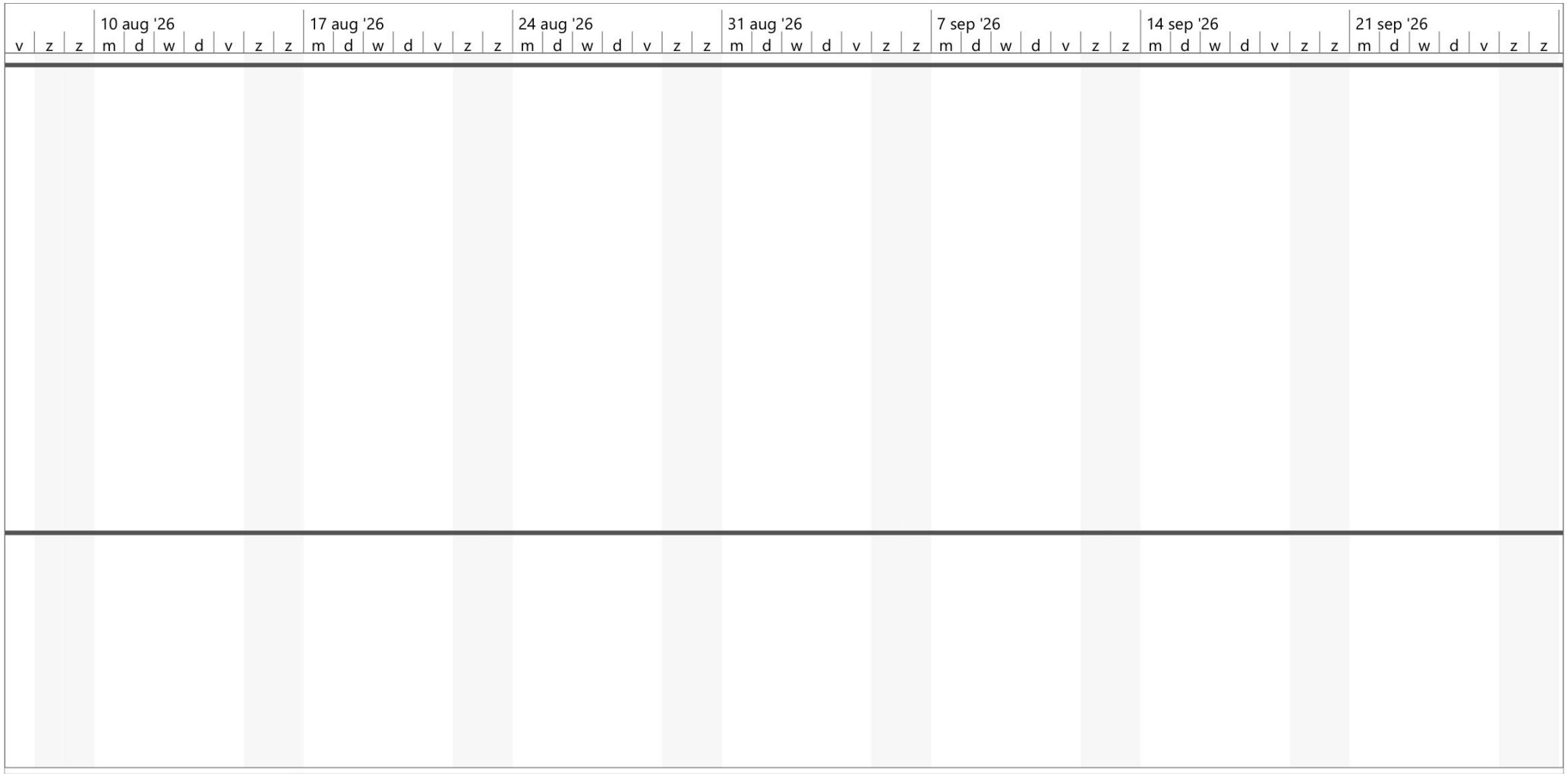
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



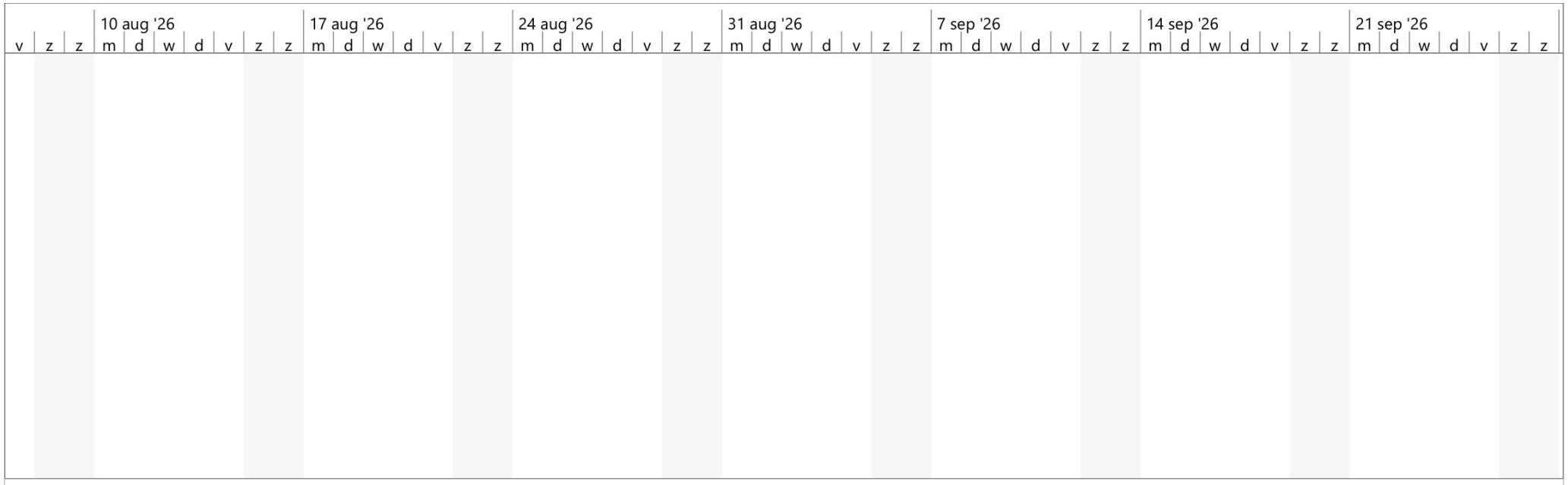
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



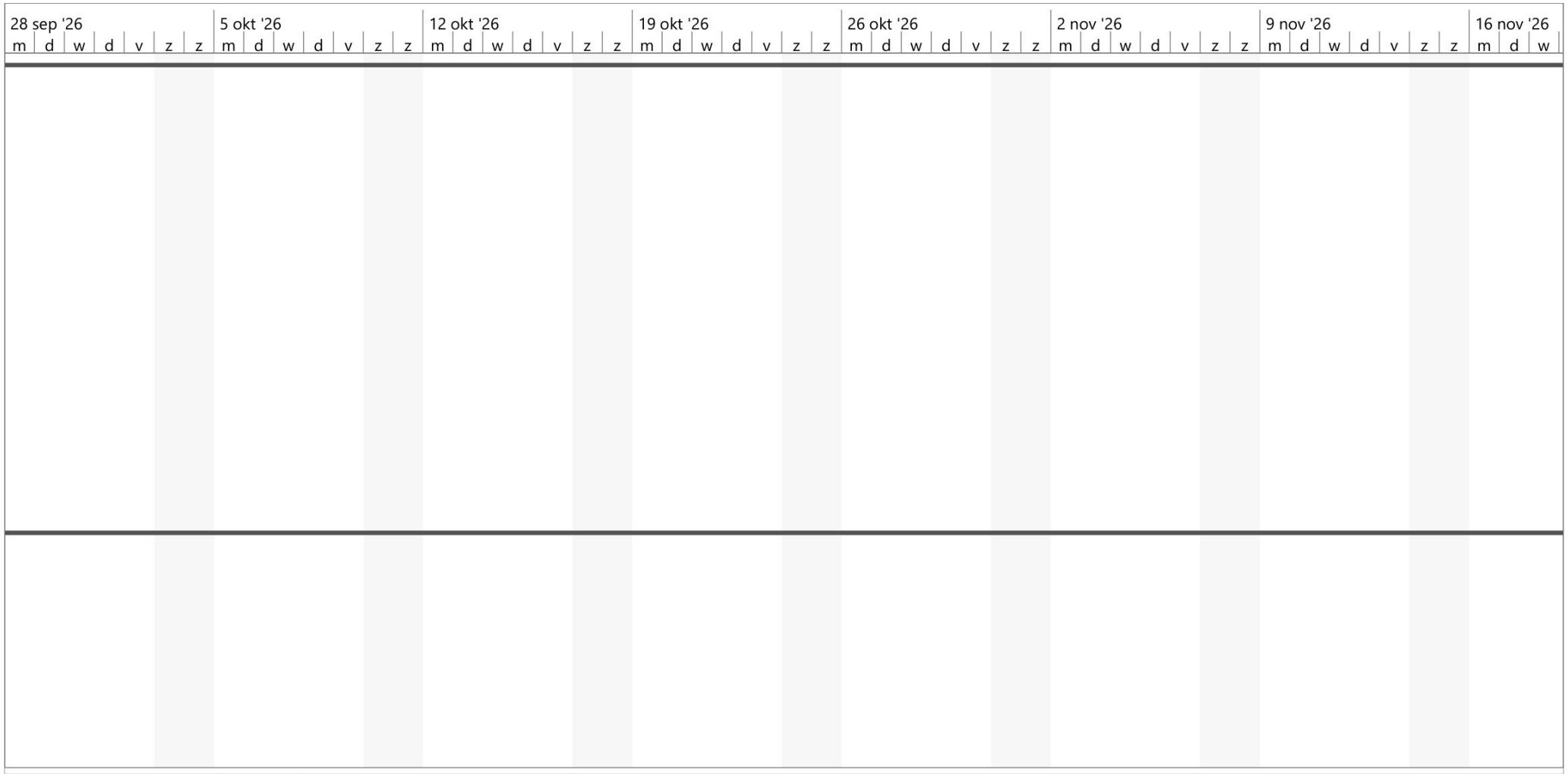
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



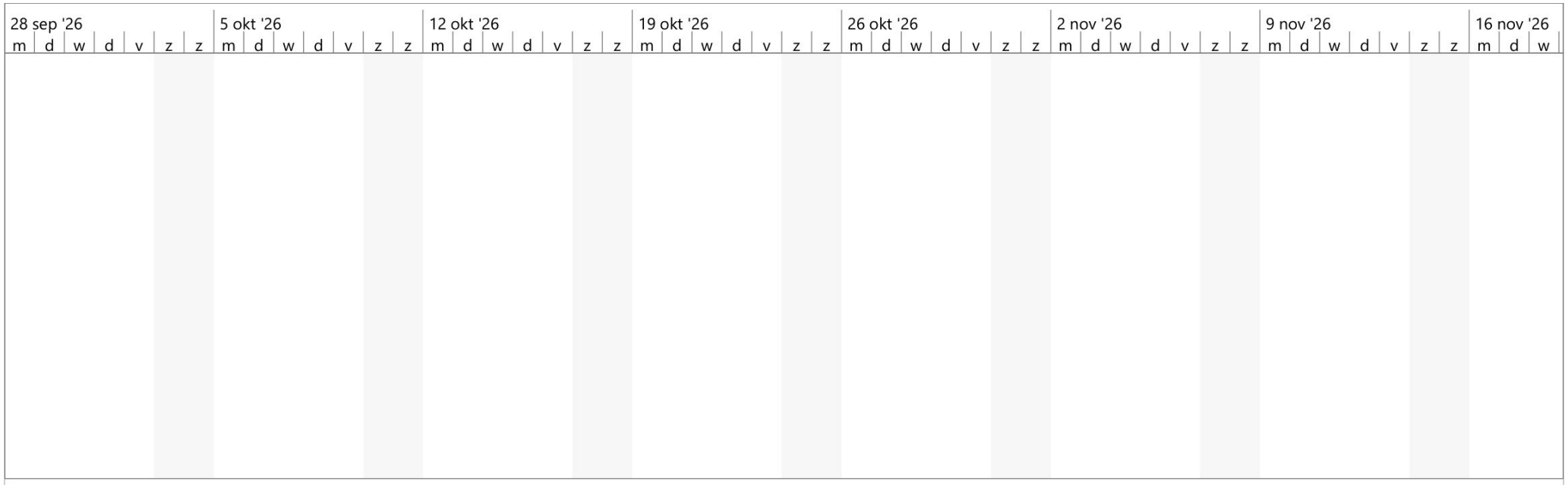
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



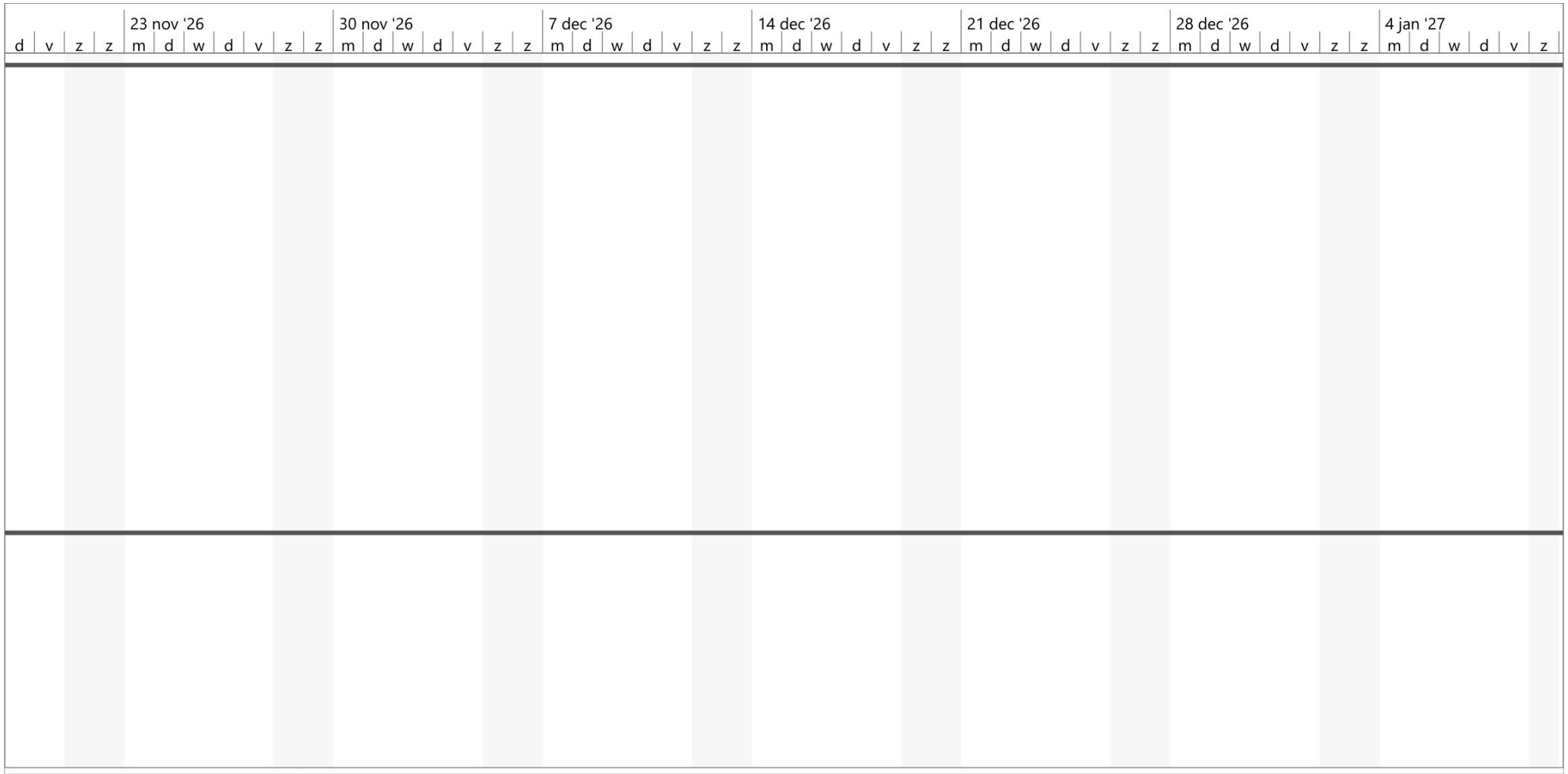
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



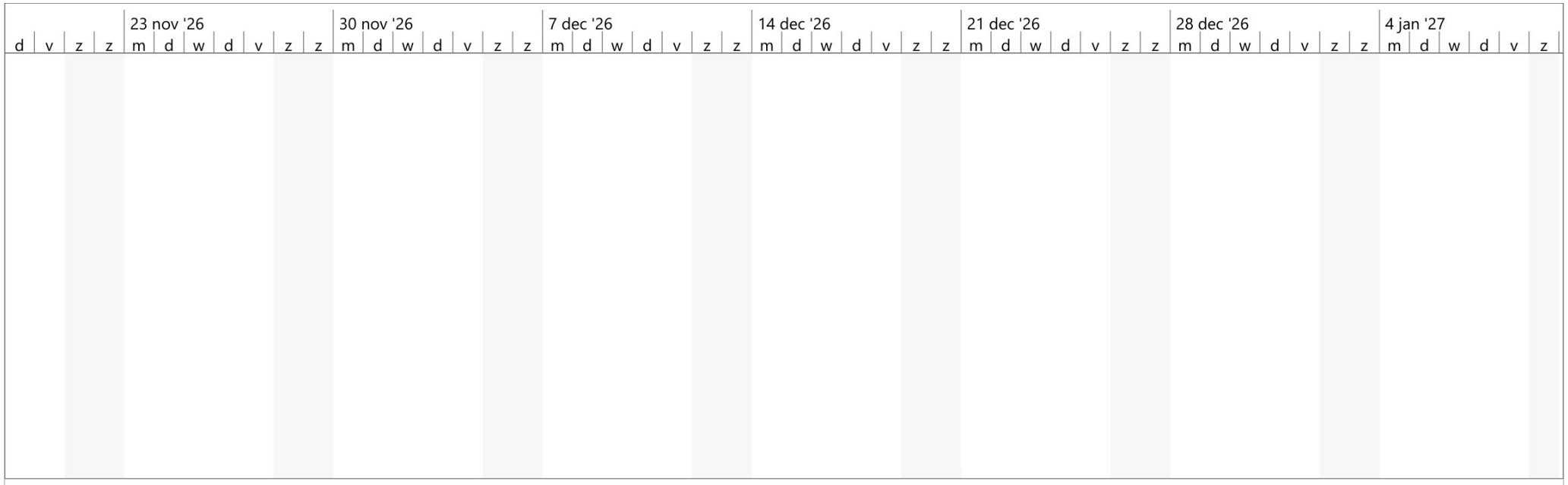
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



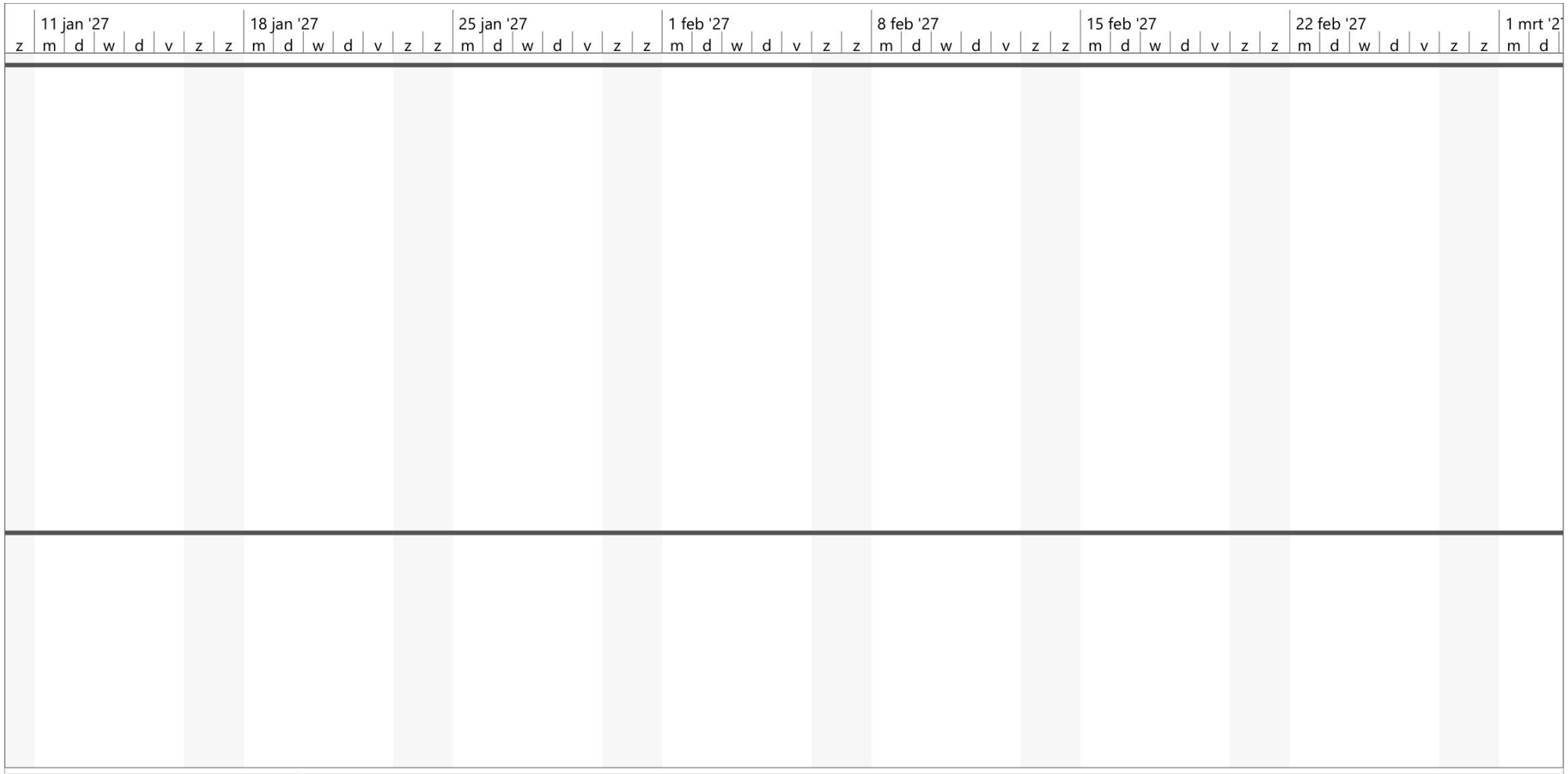
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



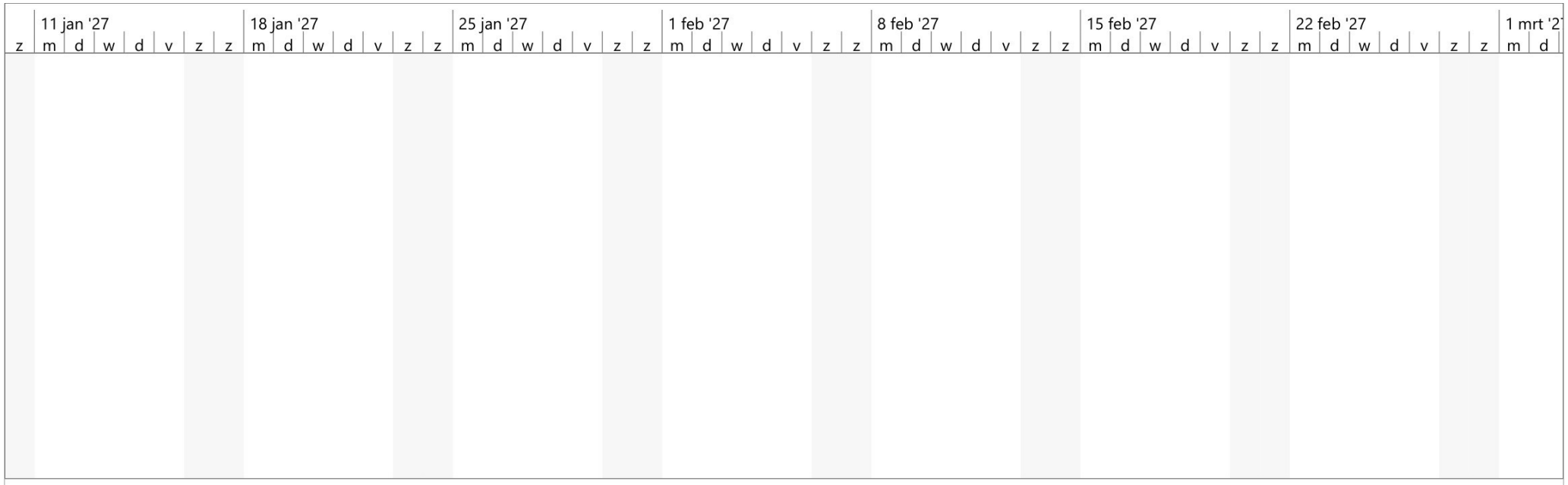
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak		Inactieve samenvatting		Externe taken	
Splitsing		Handmatig taak		Externe mijlpaal	
Mijlpaal		Alleen duur		Deadline	
Samenvatting		Handmatige samenvatting		Voortgang	
Projectsamenvatting		Handmatige samenvatting		Voortgang, handmatig	
Inactieve taken		Alleen begindatum			
Inactieve mijlpaal		Alleen einddatum			



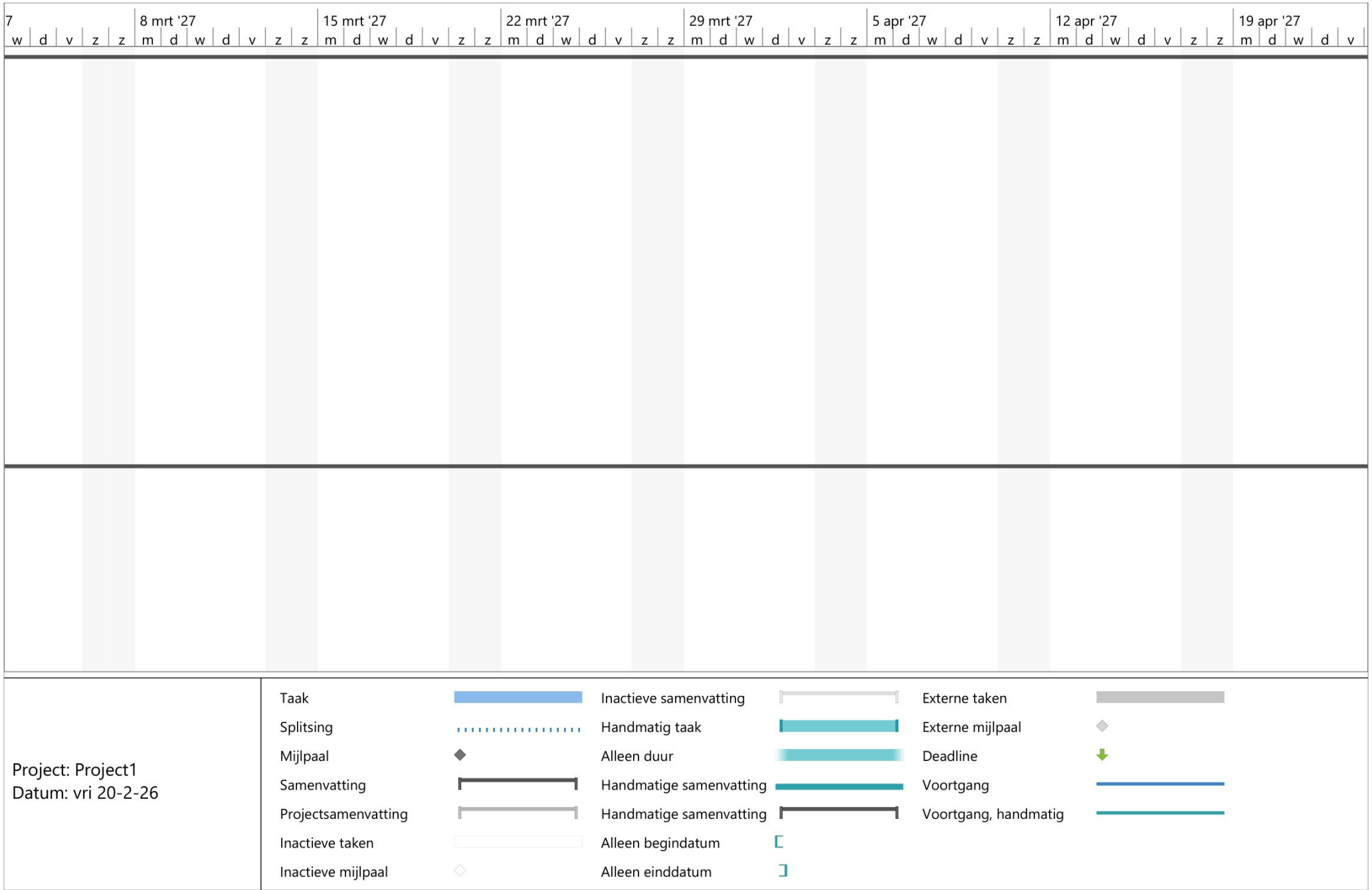
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



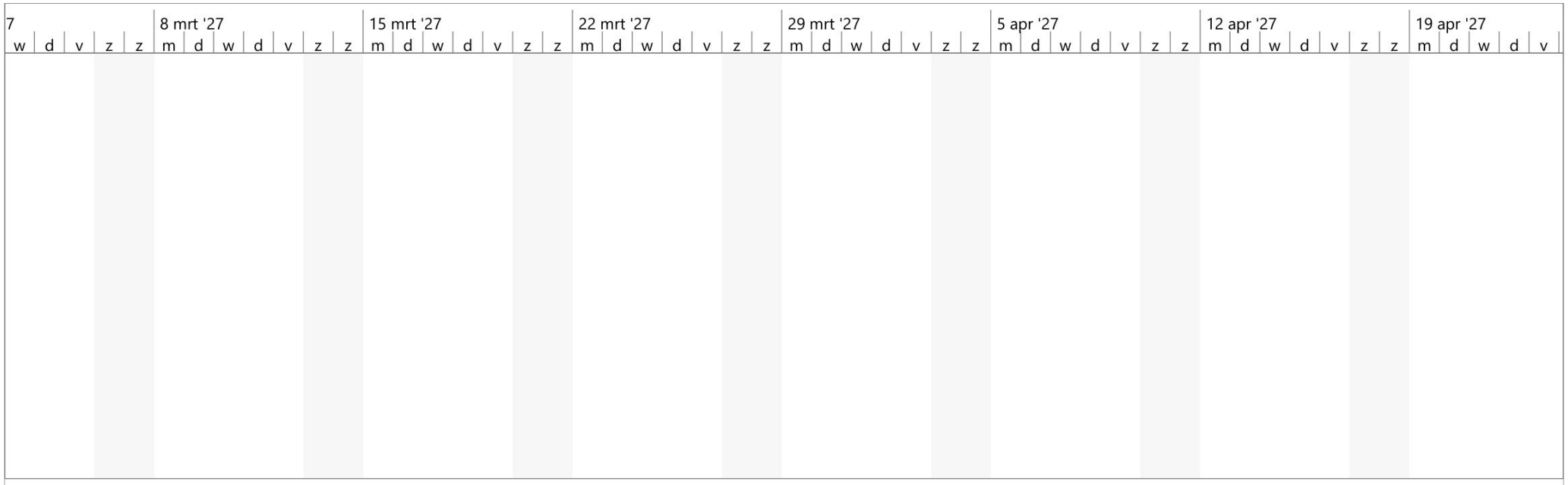
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



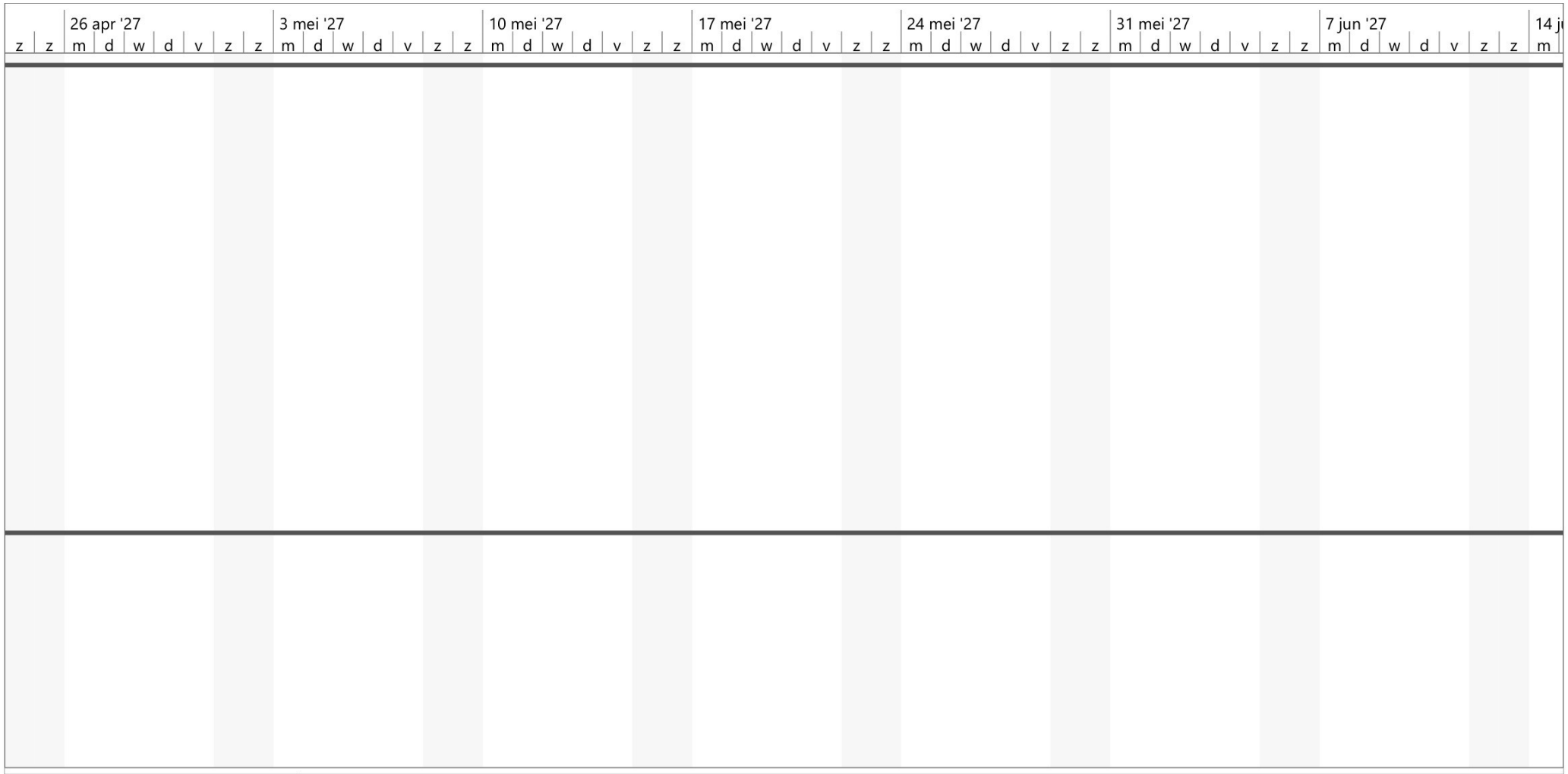
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



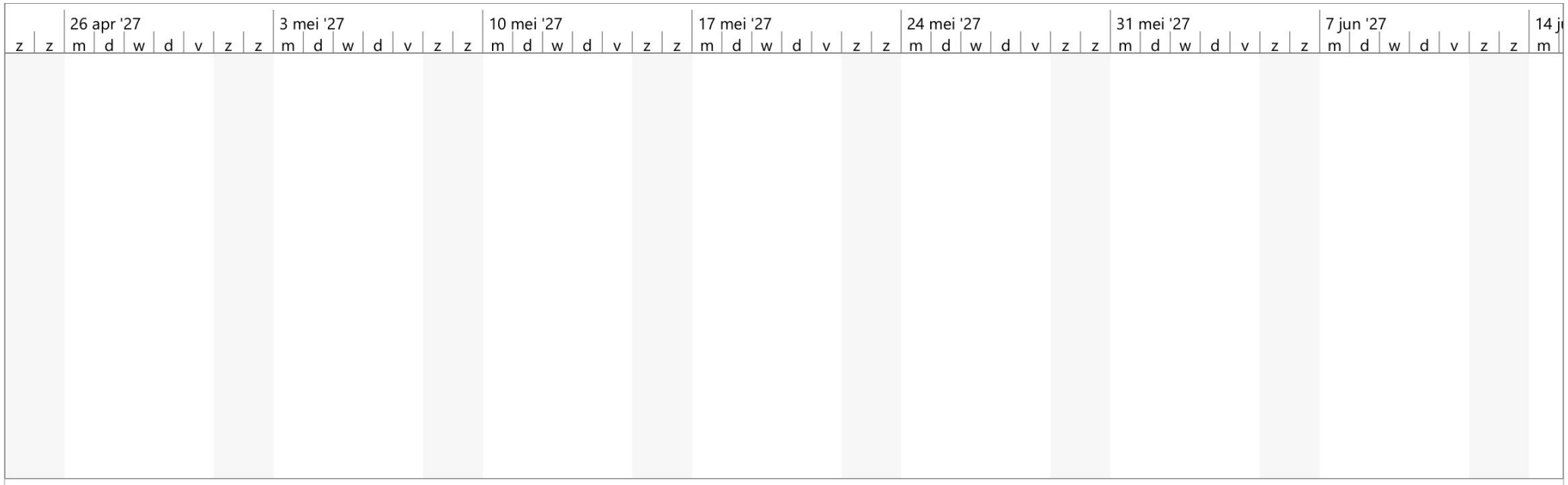
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



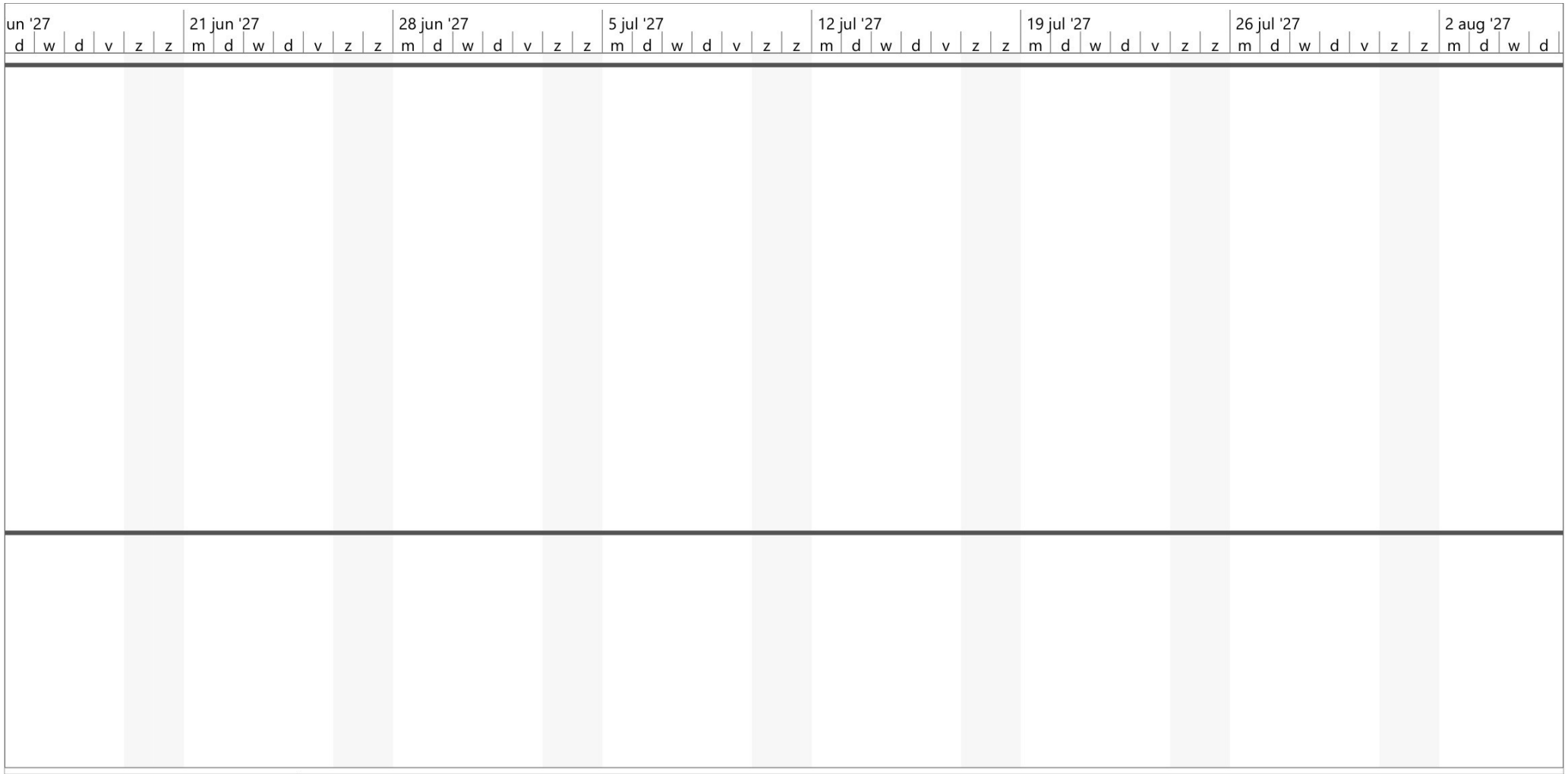
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



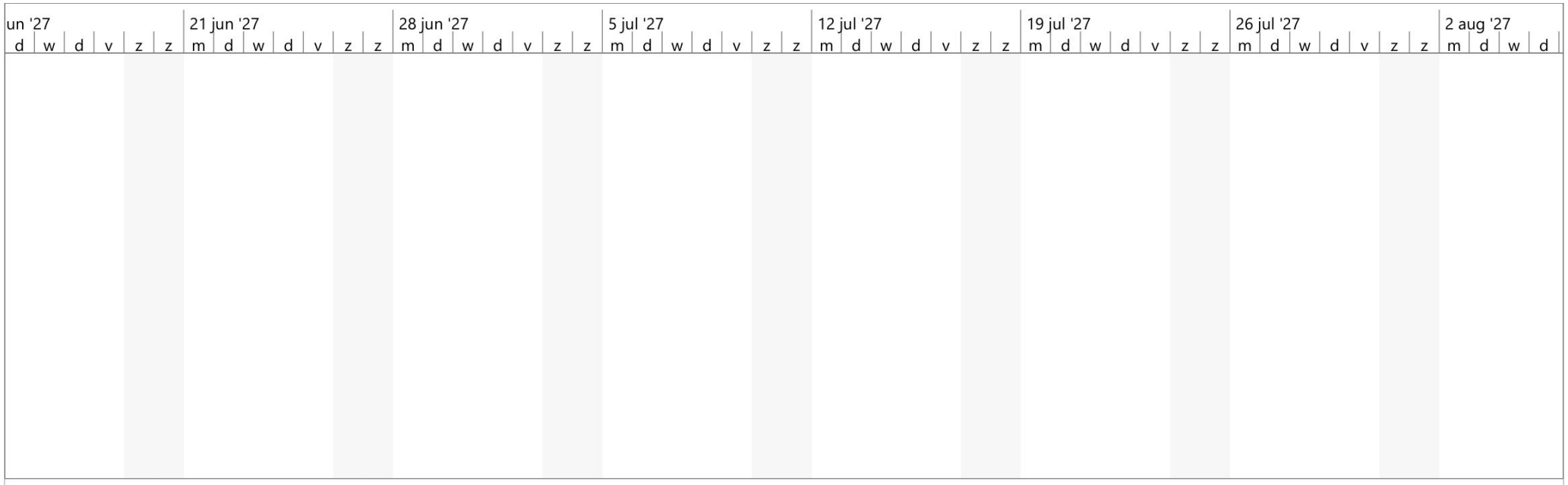
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



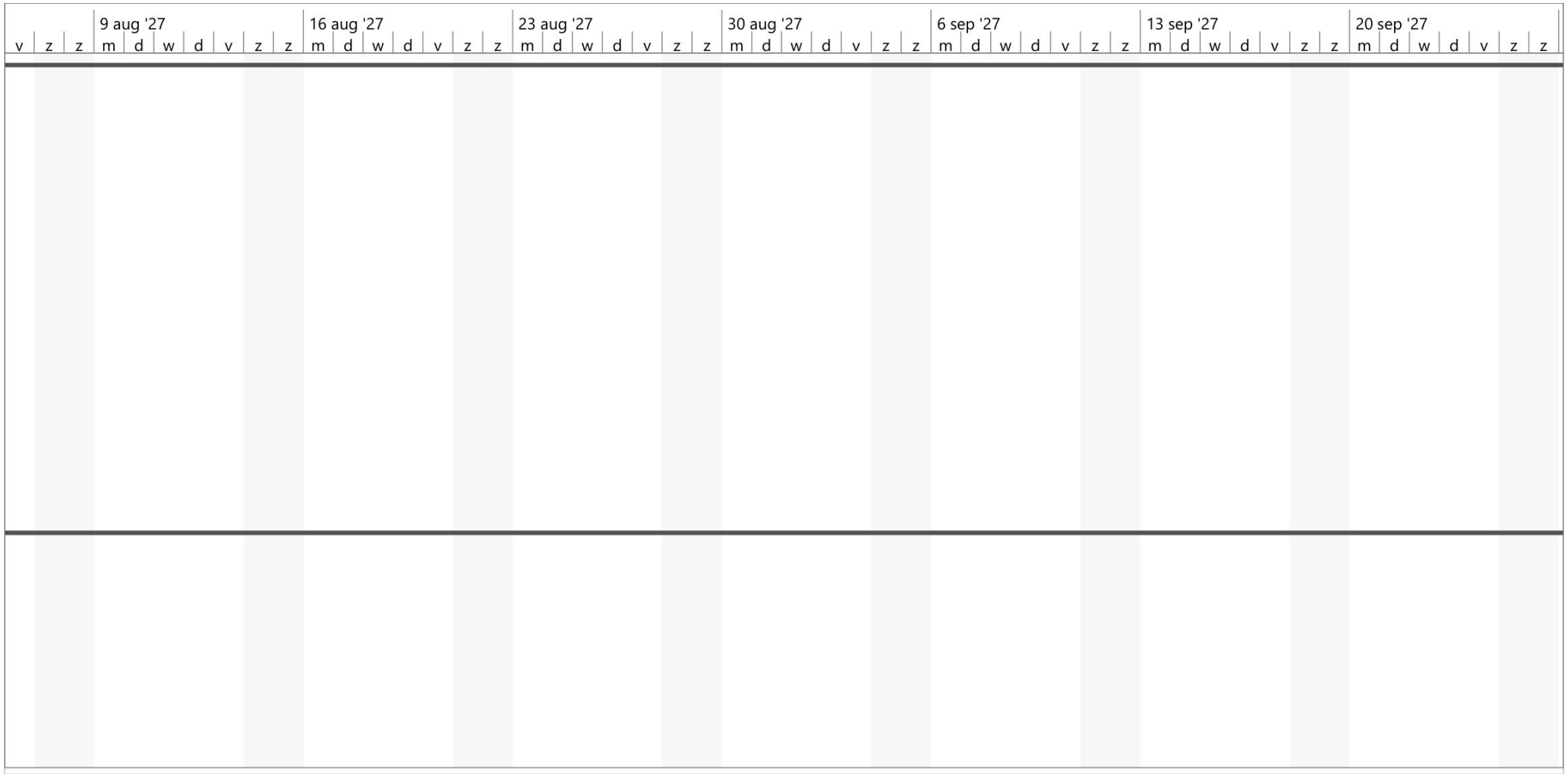
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



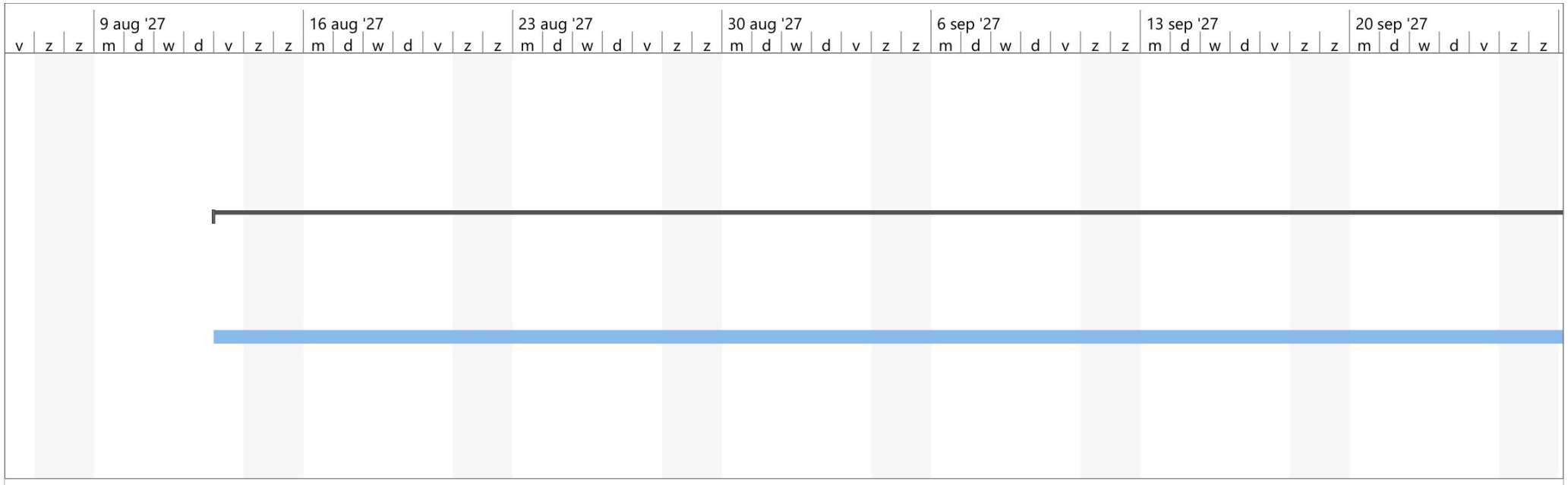
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



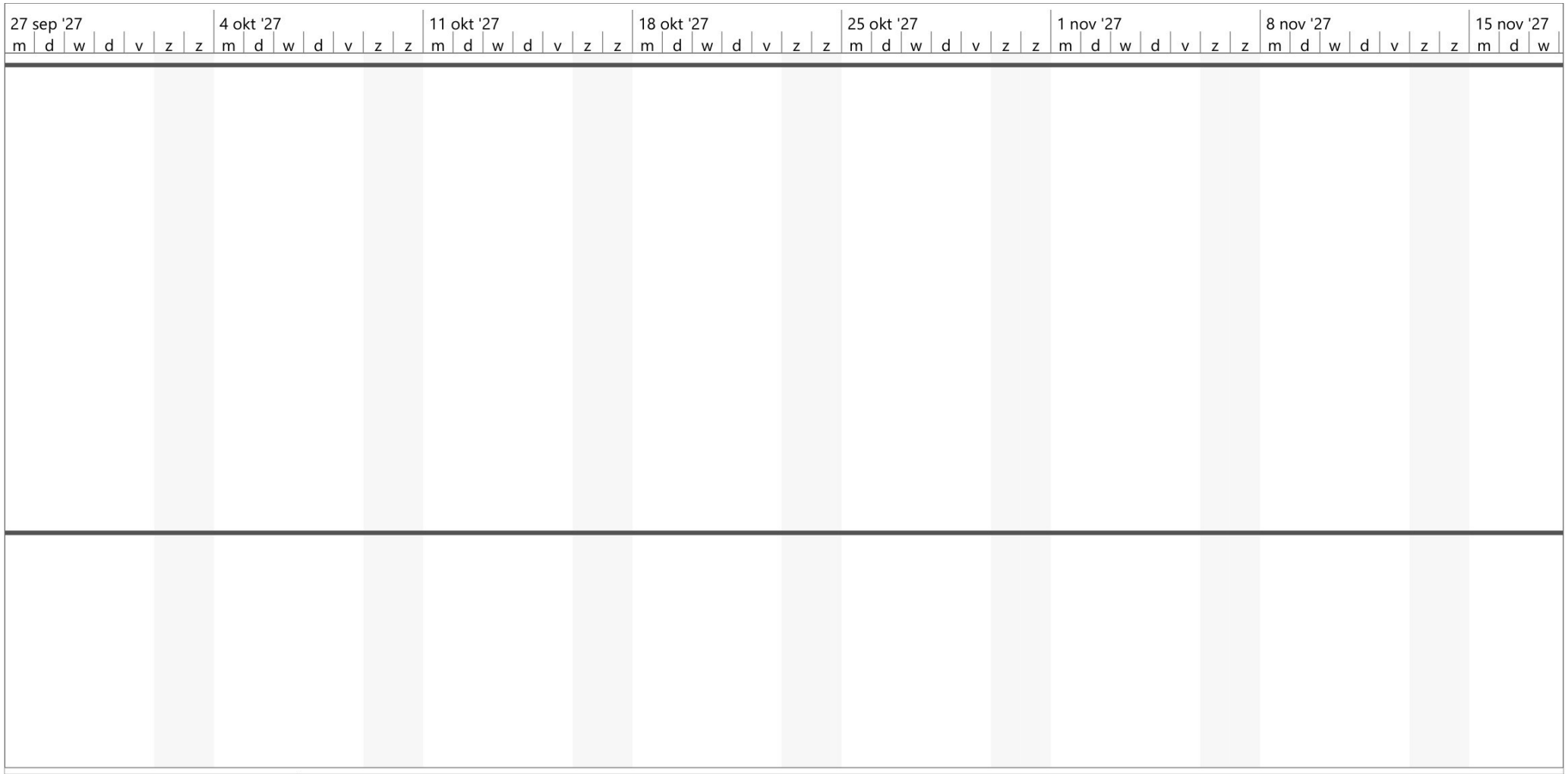
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



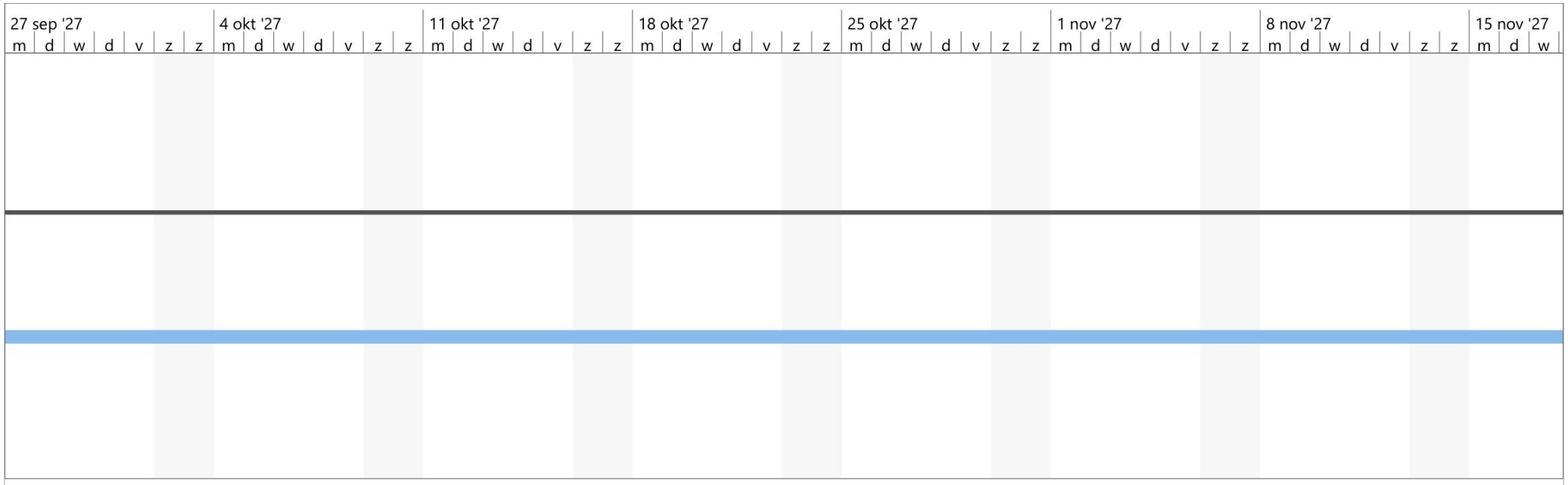
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



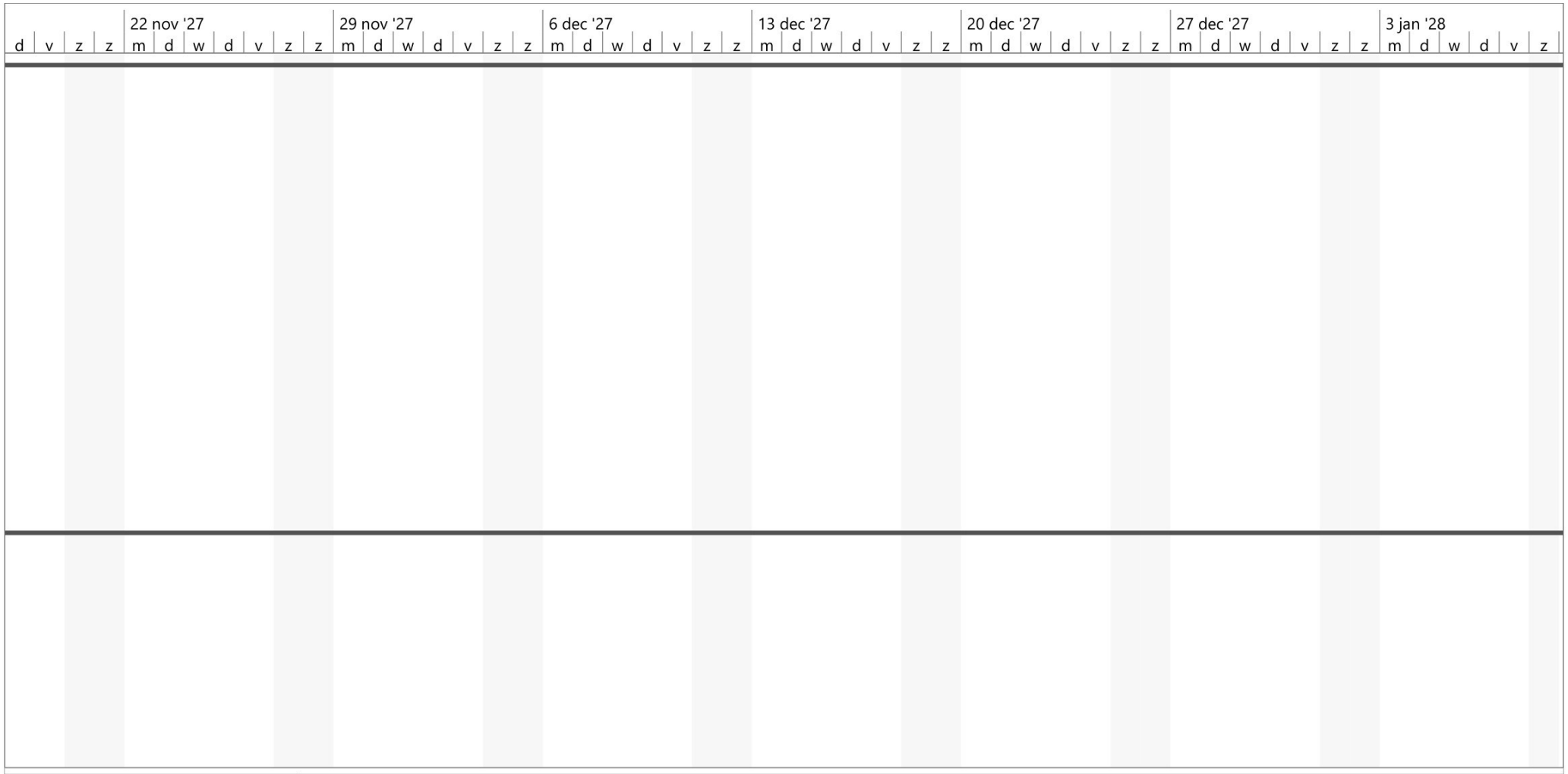
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



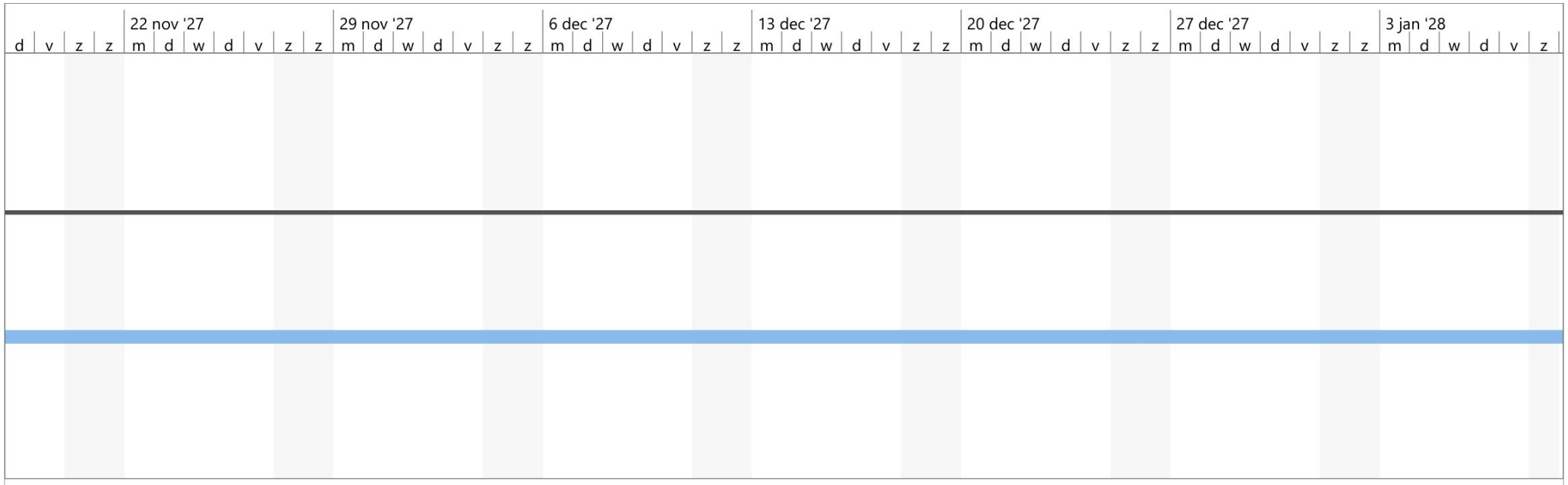
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



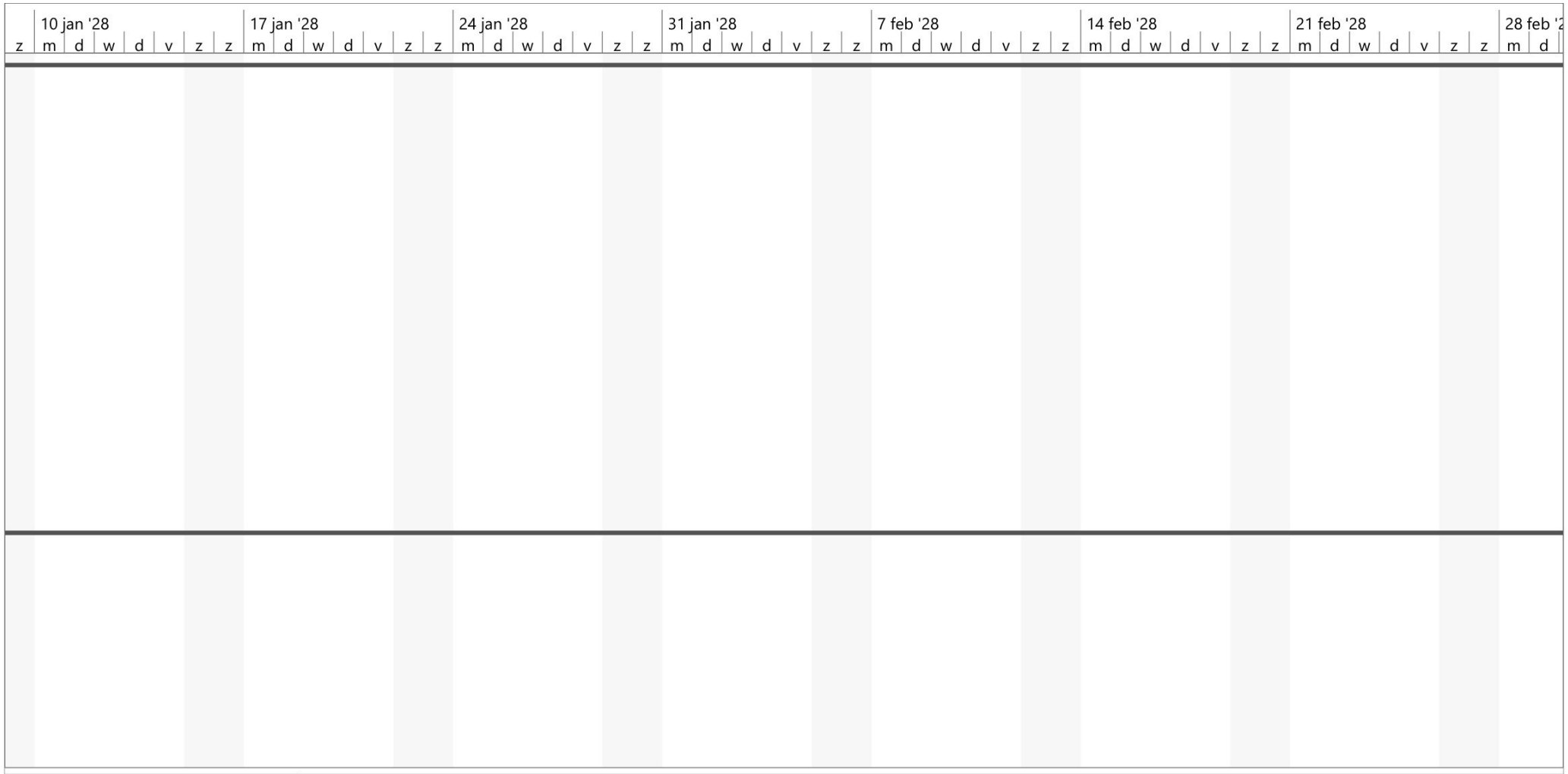
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



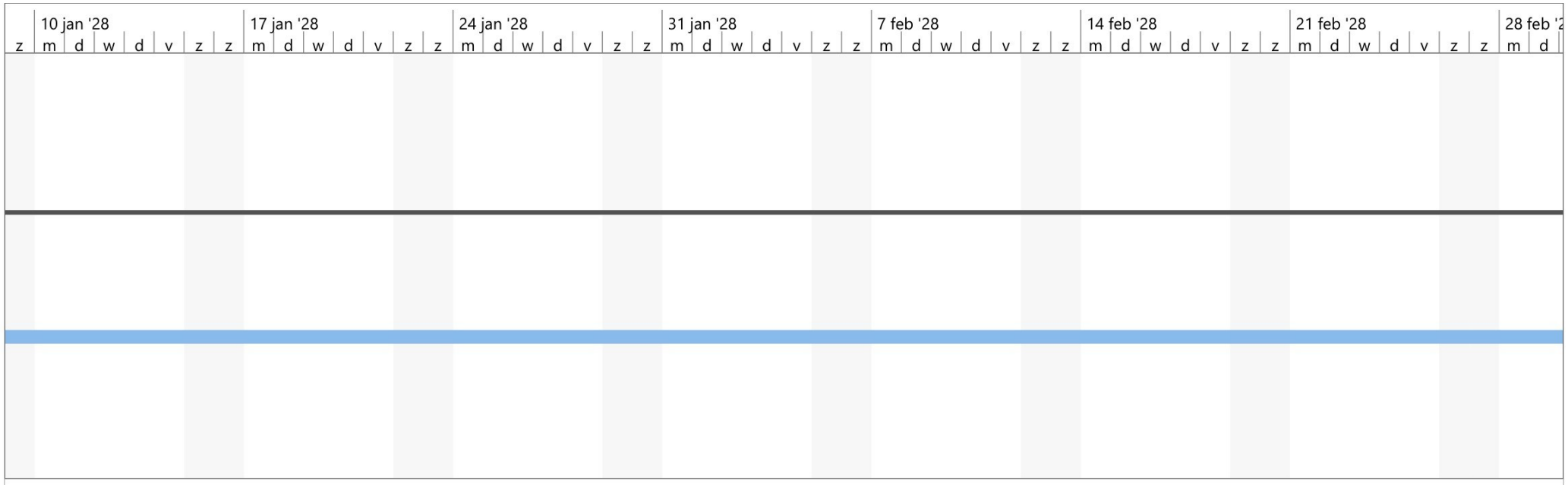
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



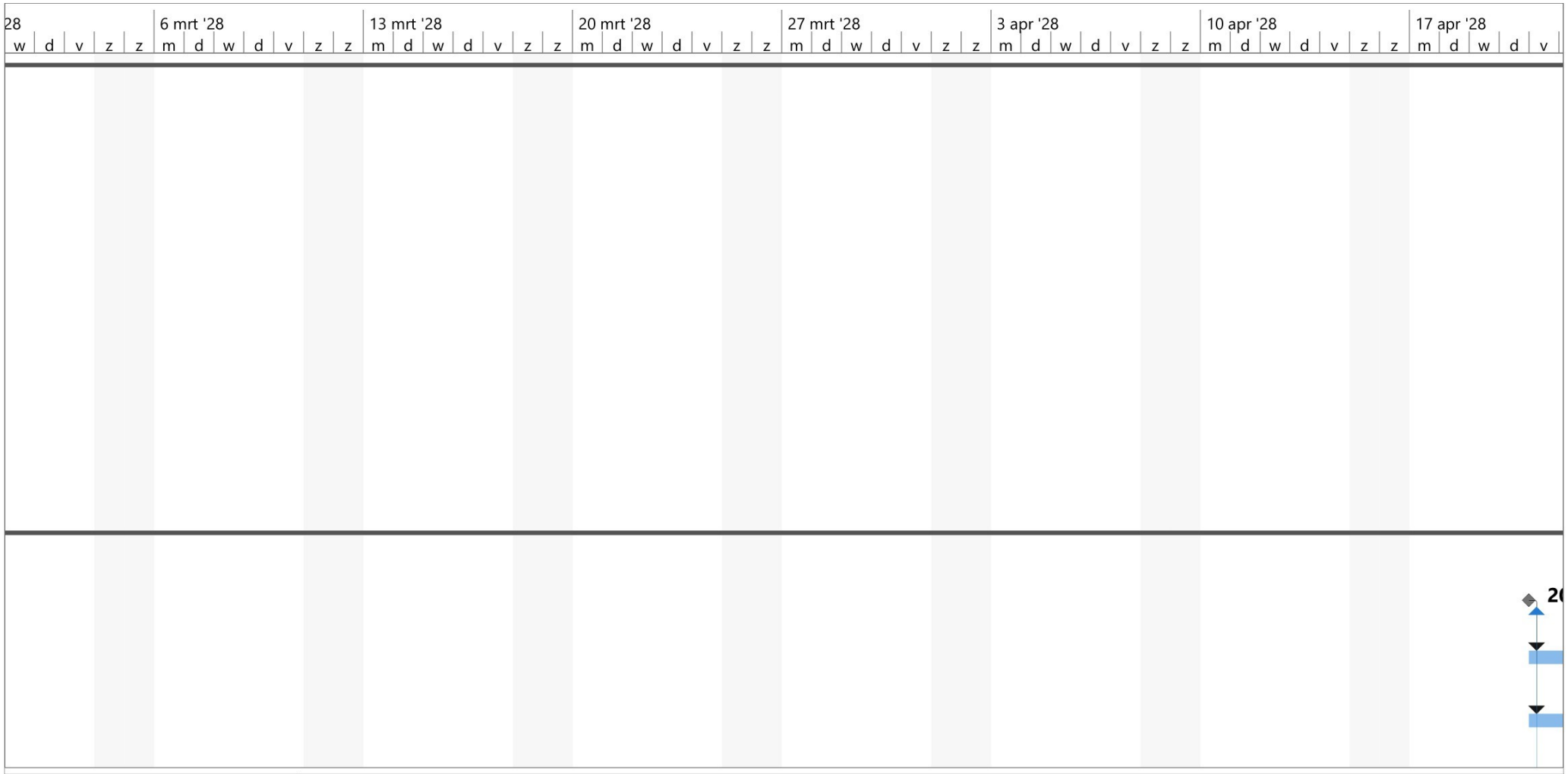
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



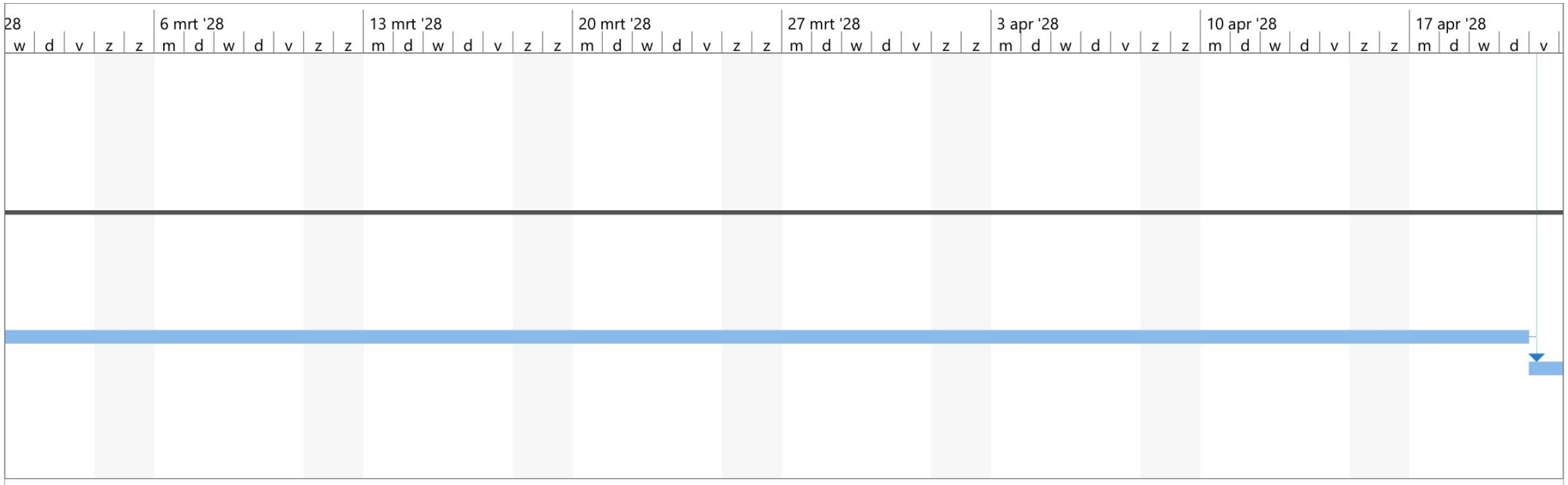
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



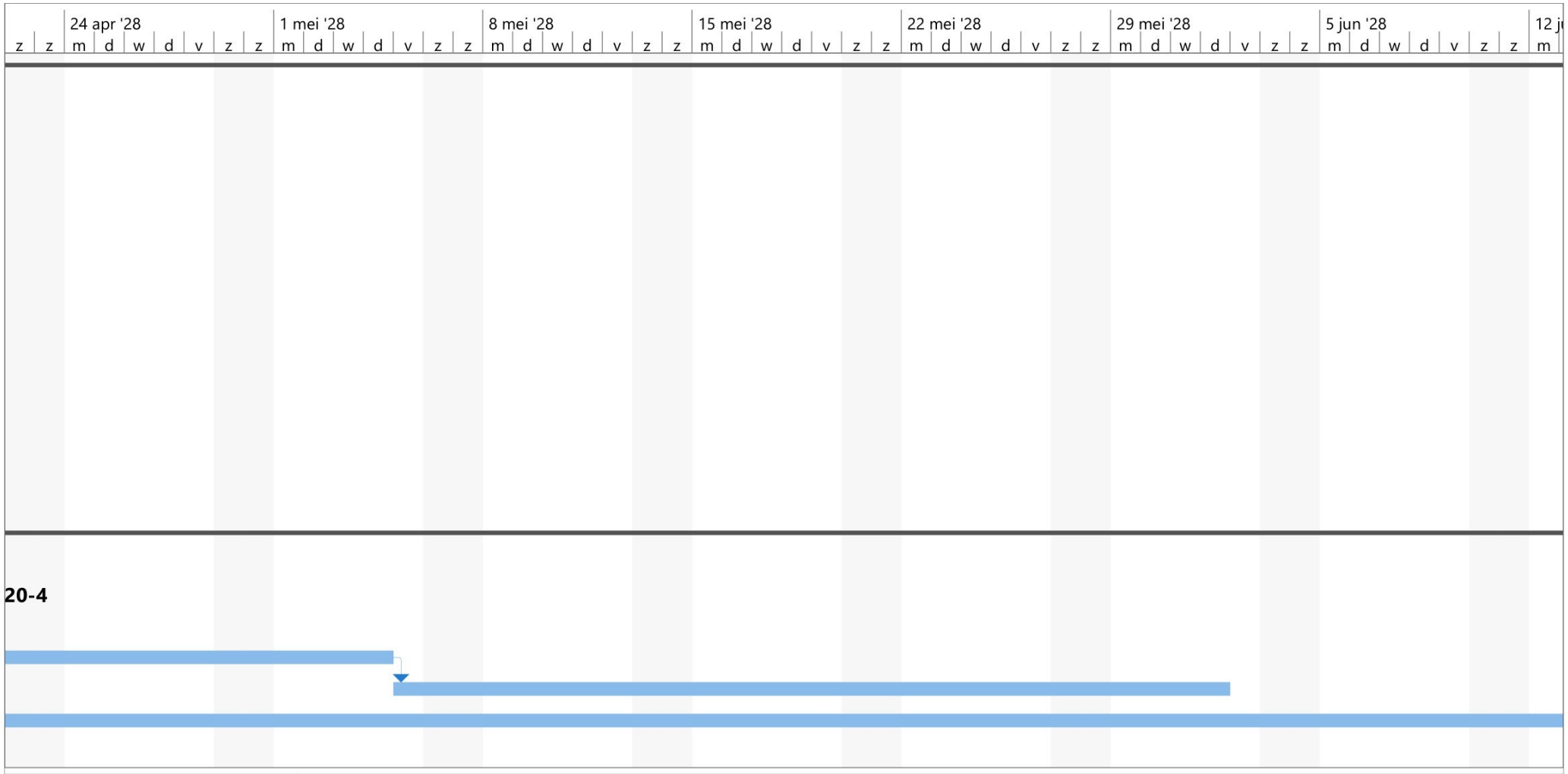
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



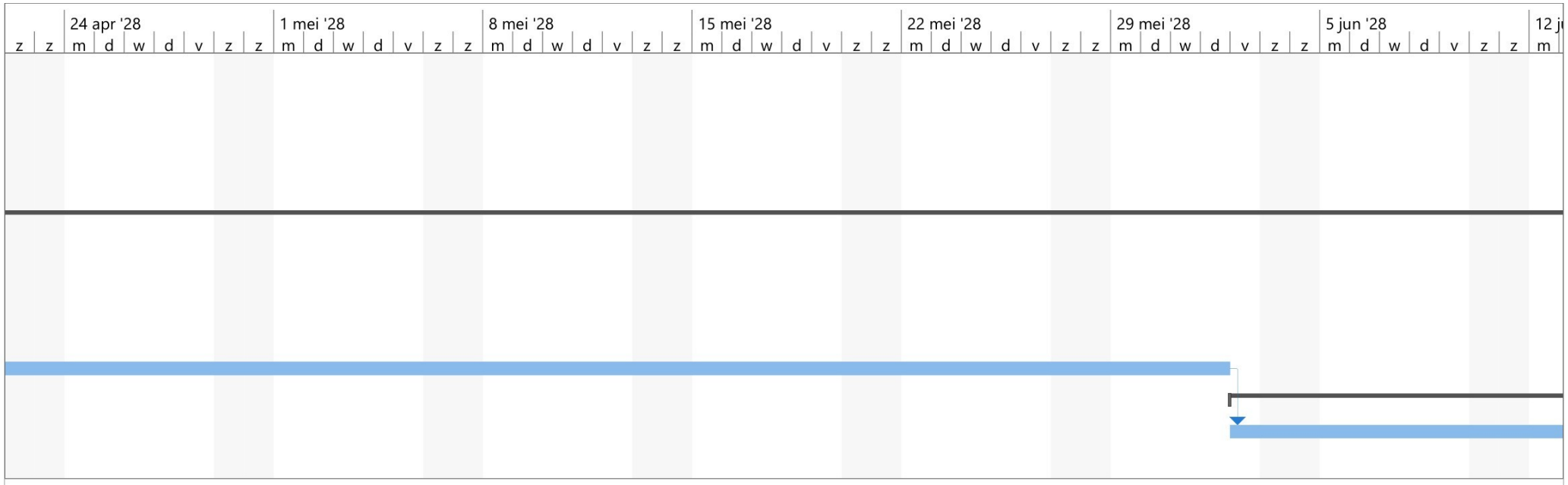
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



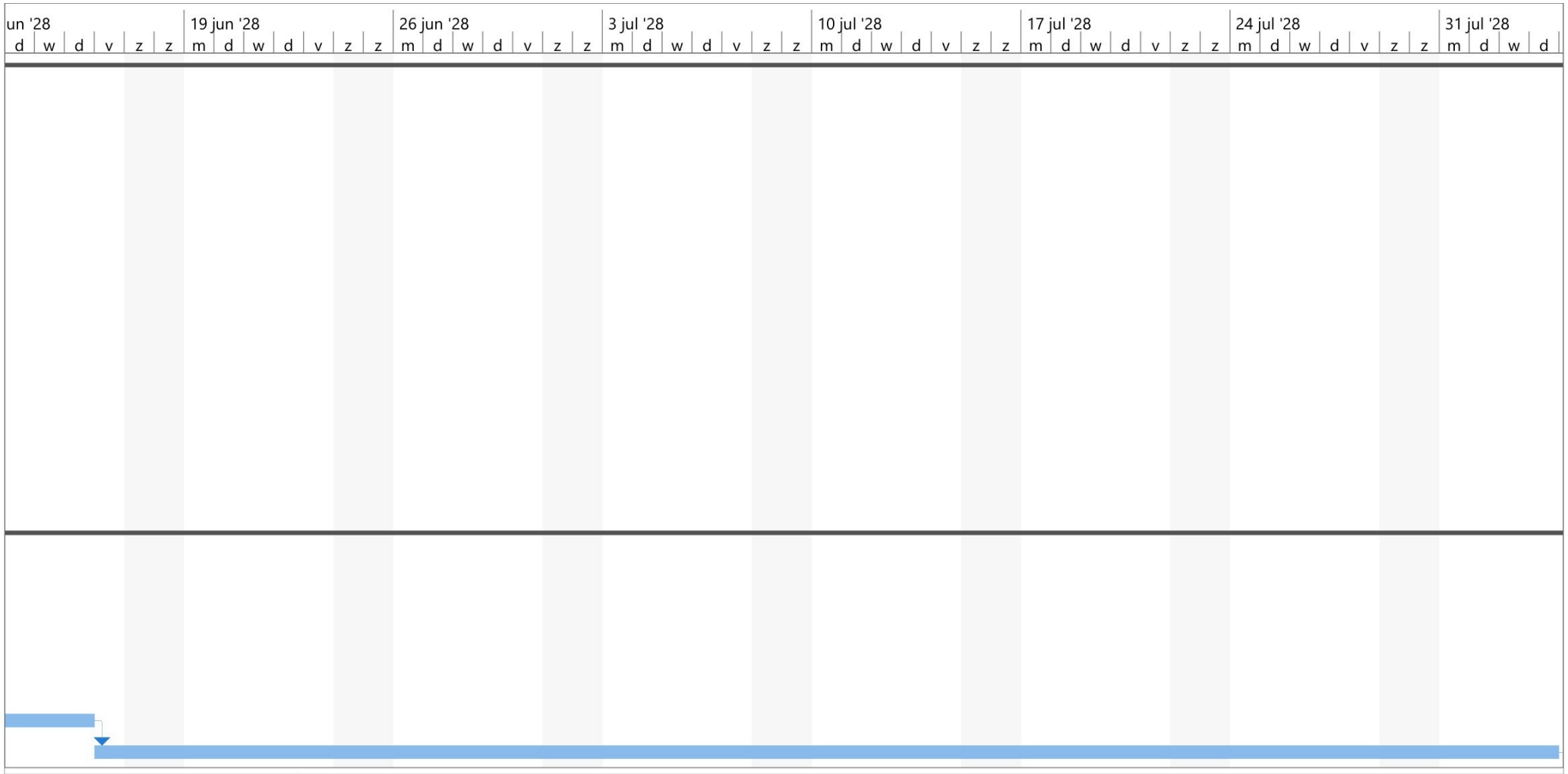
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



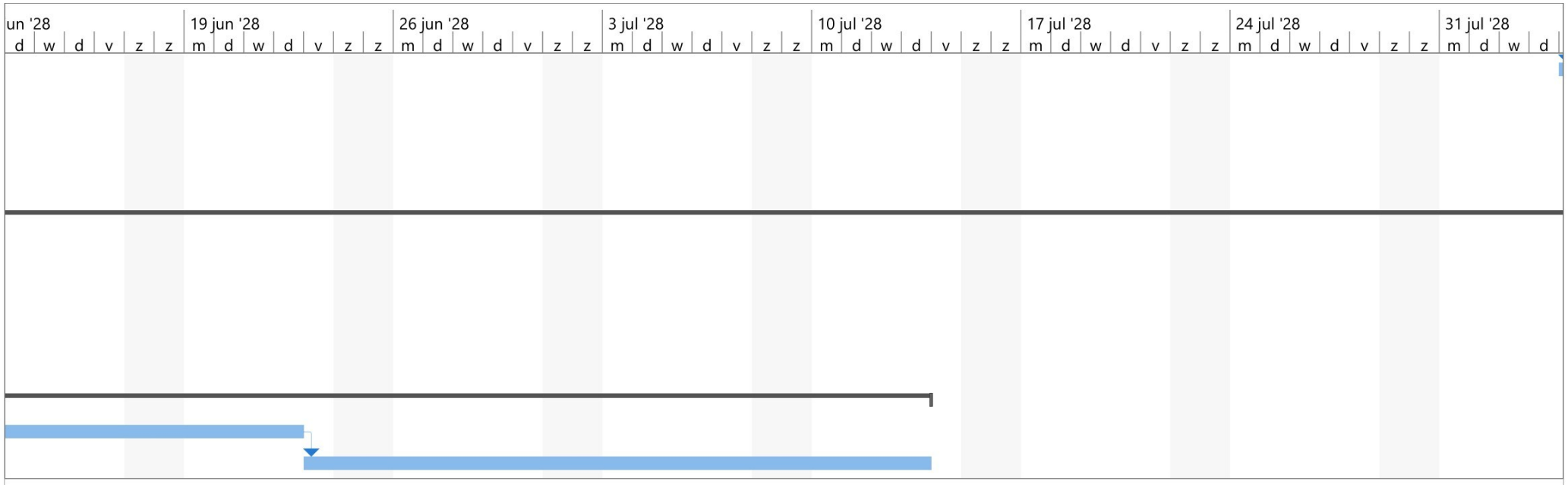
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



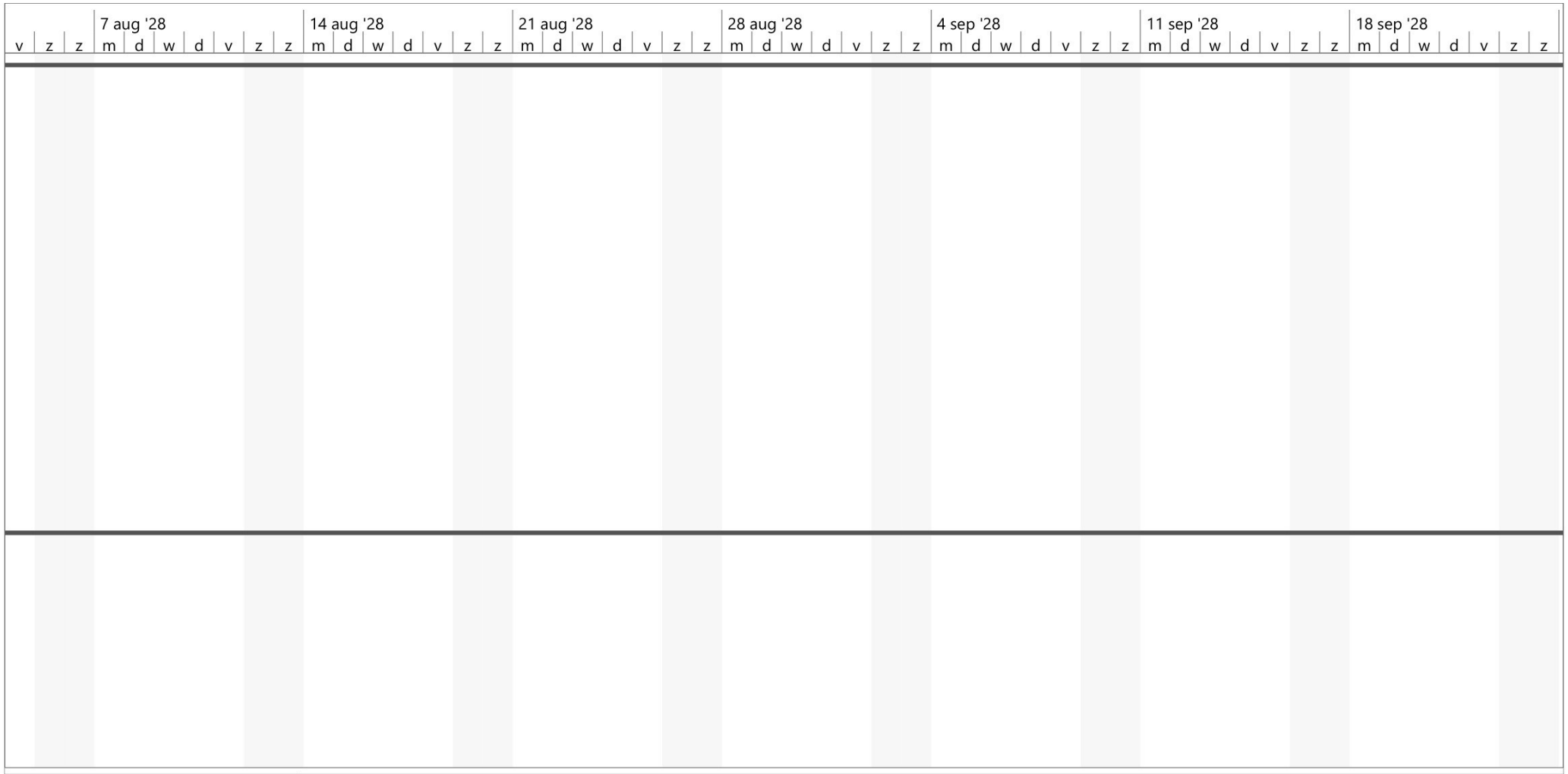
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



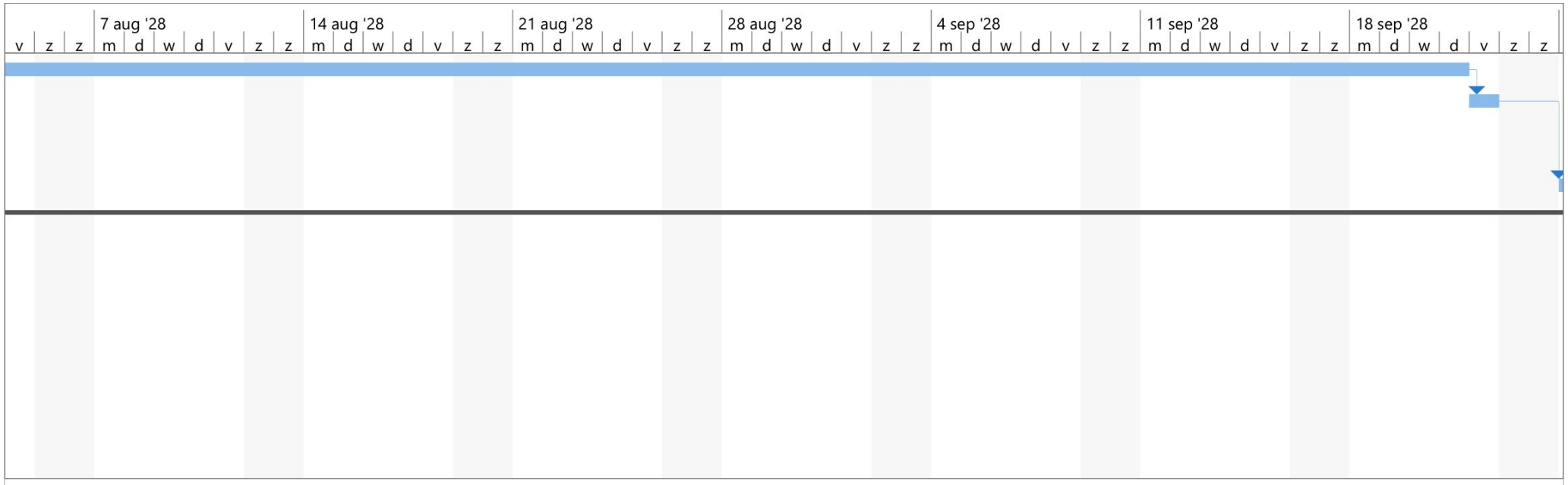
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



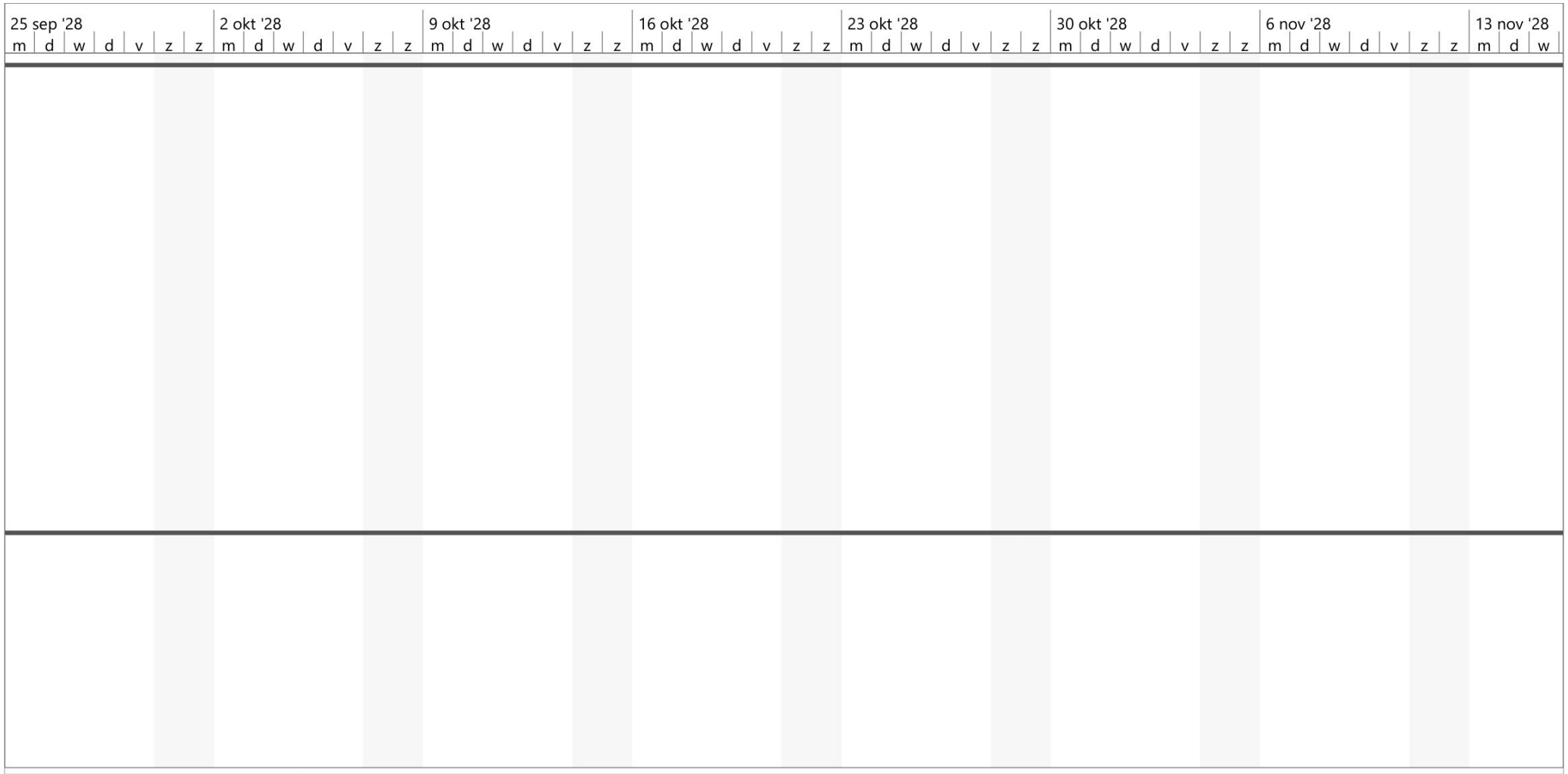
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



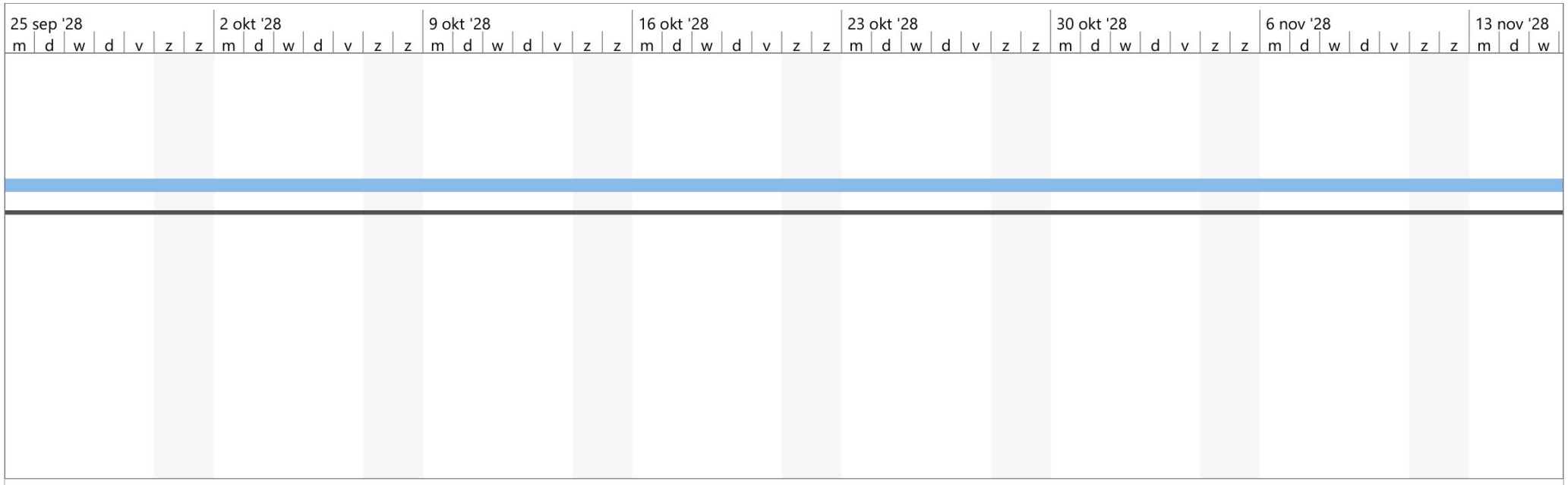
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



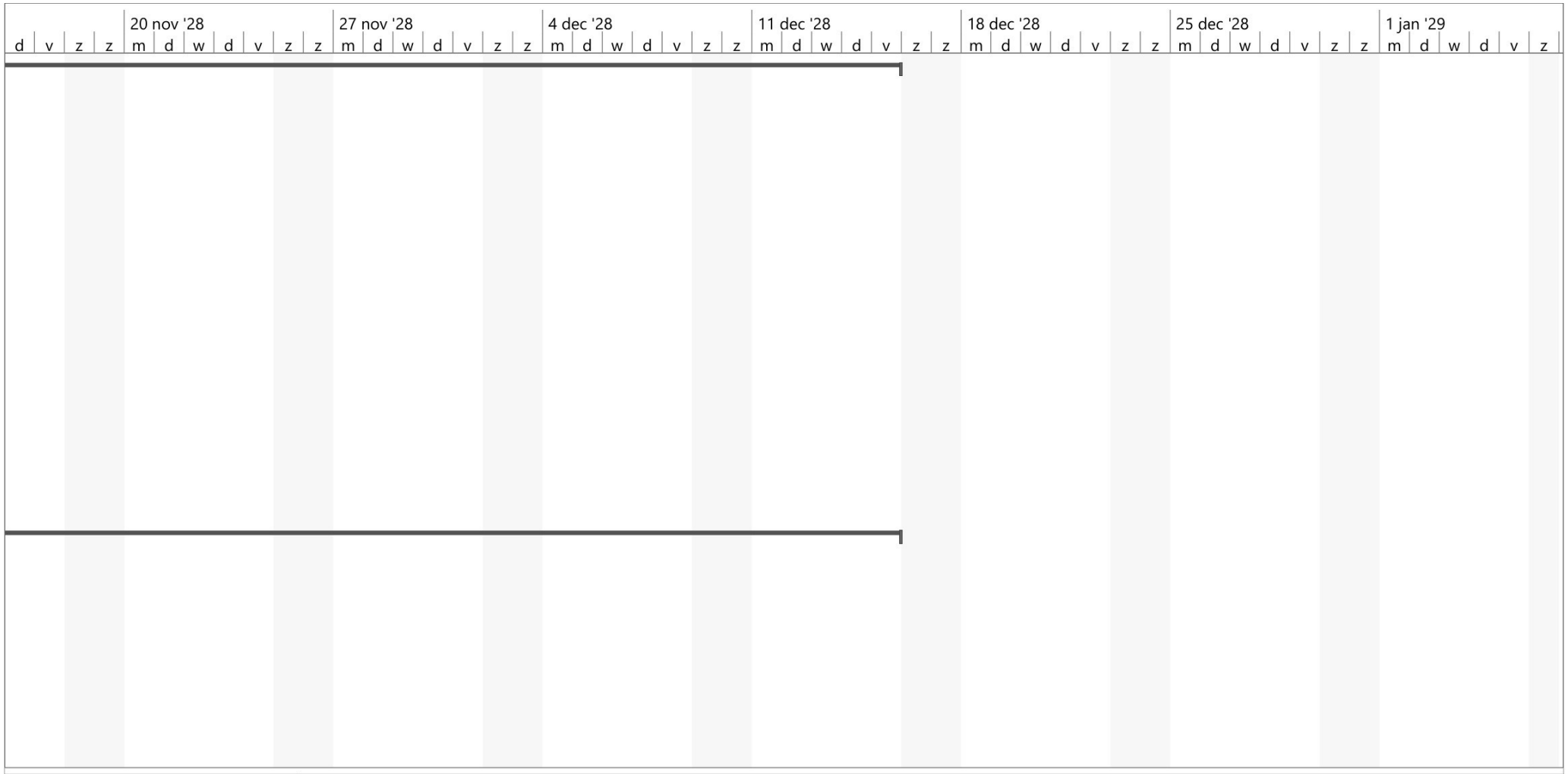
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



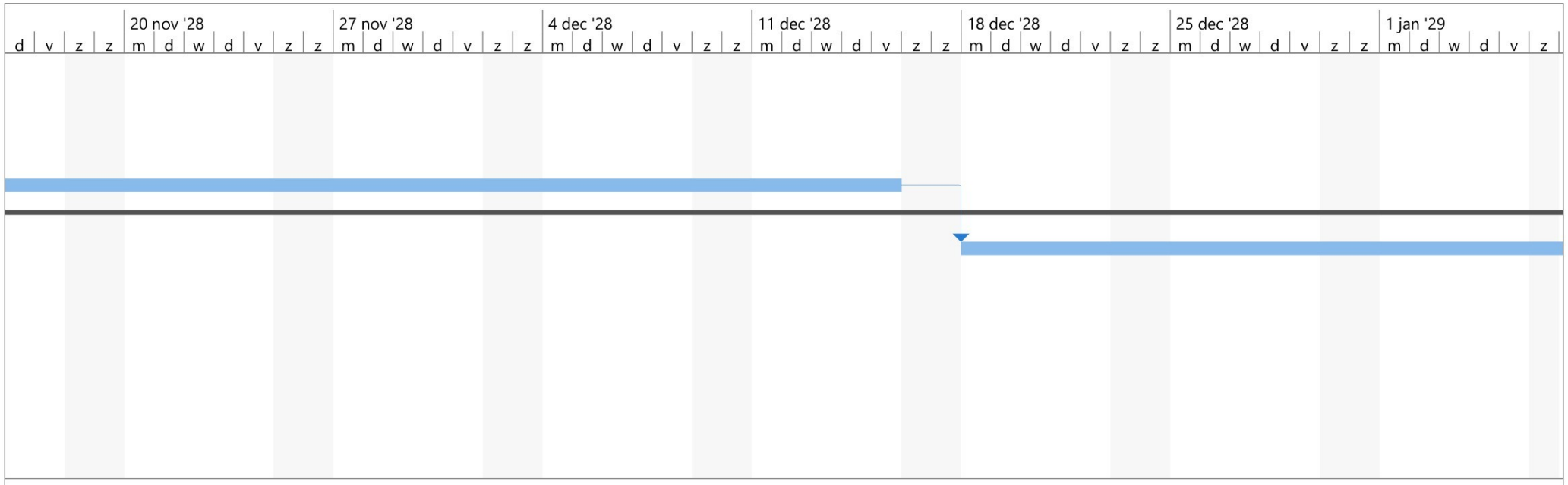
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



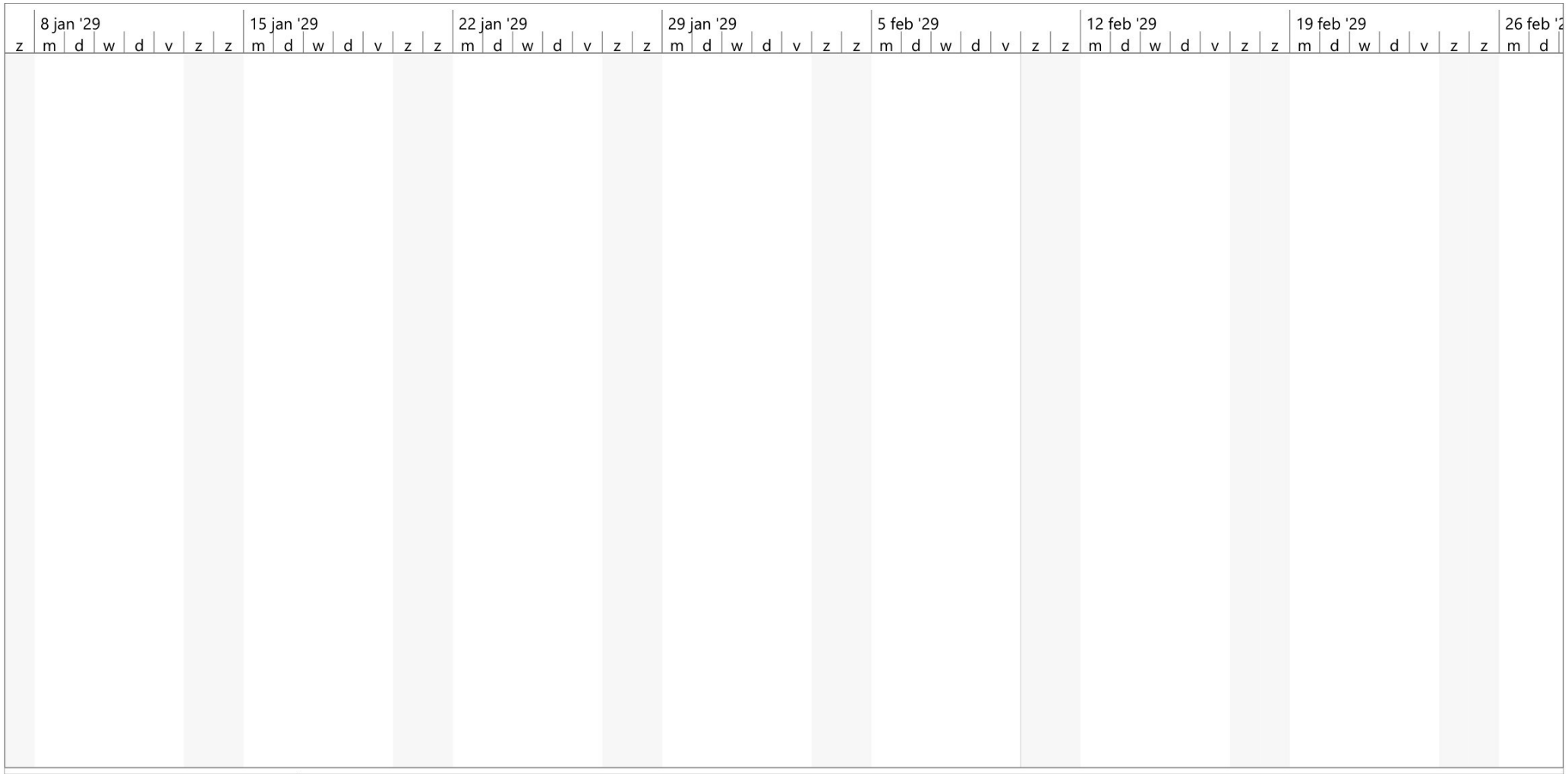
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



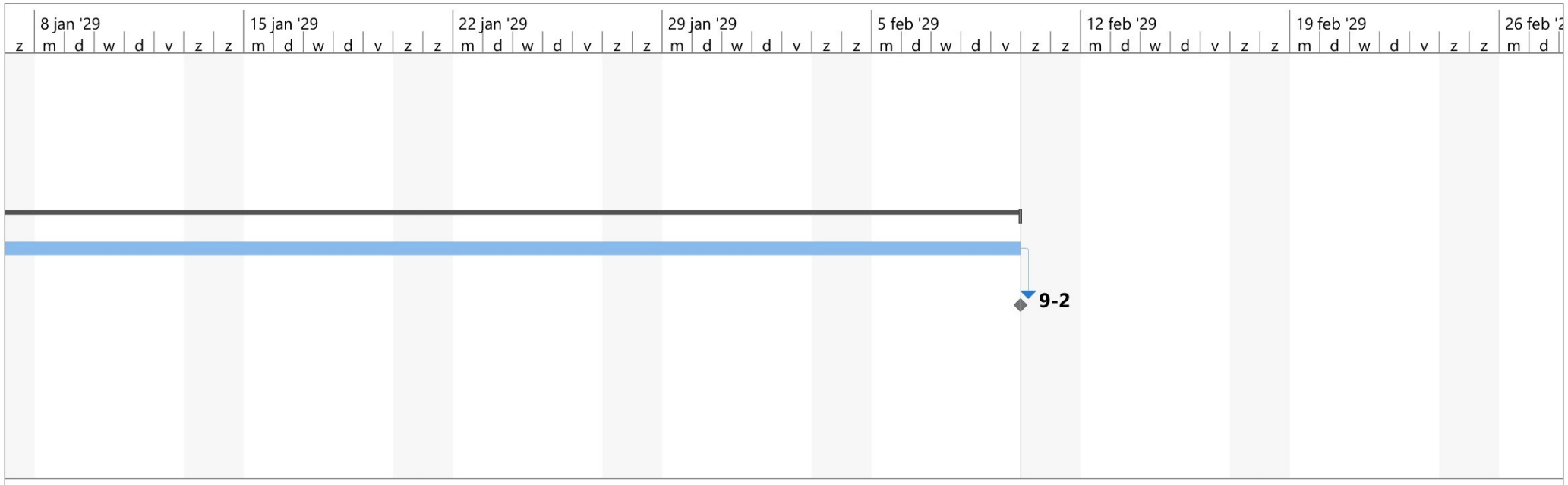
Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	



Project: Project1
Datum: vri 20-2-26

Taak	Inactieve samenvatting	Externe taken
Splitsing	Handmatig taak	Externe mijlpaal
Mijlpaal	Alleen duur	Deadline
Samenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang
Projectsamenvatting	Handmatige samenvatting	Voortgang, handmatig
Inactieve taken	Alleen begindatum	
Inactieve mijlpaal	Alleen einddatum	

Toelichting grondslagen

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

G Art. 5.1 lid 2 sub b

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Document 50

Van: [redacted]
Verzonden: 10-04-2026 11:52
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: anonimiseren documnt

Dag [redacted],

Omdat [redacted] afwezig is zou jij voor mij de persoonsgegevens uit bijgevoegd document kunnen halen. Dus alle namen en mailadressen?

Alvast bedankt.

Groet,

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

T [redacted]

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

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl


Beleef Zuidplas
Watertuin van de Zuidelijke Randstad
Zuidplas
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

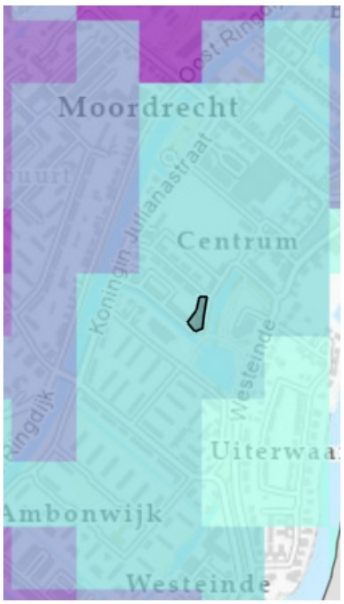
Inleiding
In het document BOPA-onderbouwing Drost IJsermansingel, Moordrecht_20250443 worden de thema's hitte, droogte, overstromingen, wateroverlast en bodemdaling tekstueel benoemd. Maar niet alle thema's worden inhoudelijk uitgewerkt.

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.

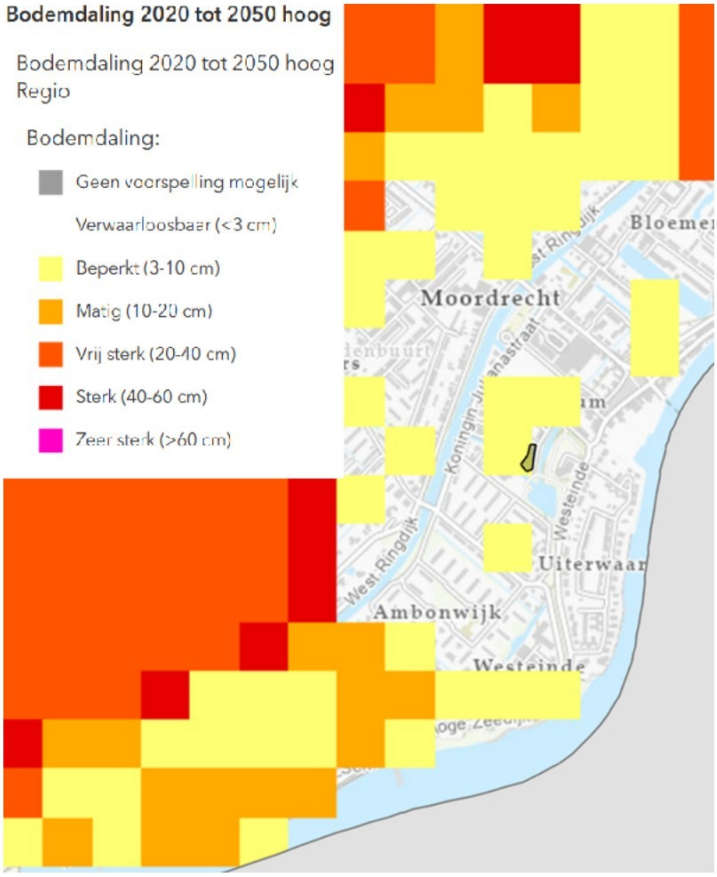


Bodemdaling door ophoging 2020 tot 2050

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

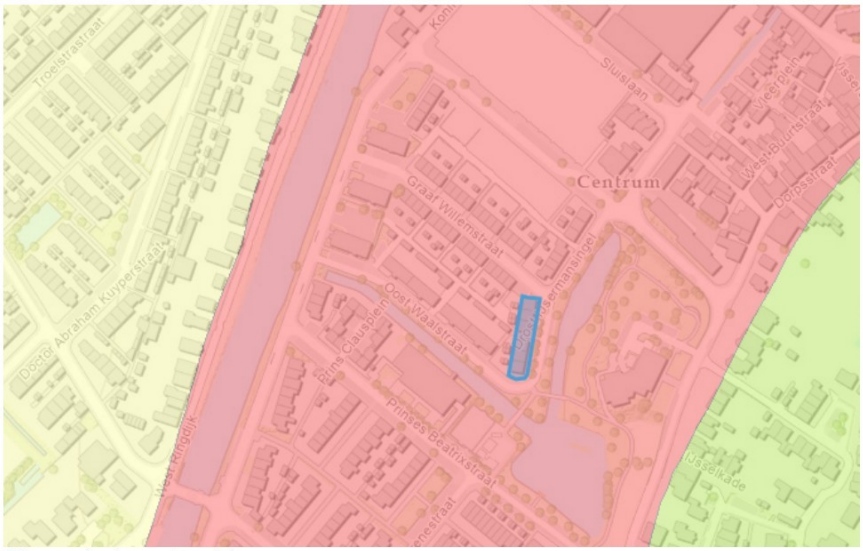
Situatiebeschrijving
Aan de Drost IJsermansingel in Moordrecht bestaan plannen voor het slopen van 12 woningen en het realiseren van een nieuw appartementencomplex met 27 appartementen. In dit advies gaan we in op verschillende aspecten m.b.t. ondergrond: fysieke ondergrond, 3D-ordening en bodemenergie.

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

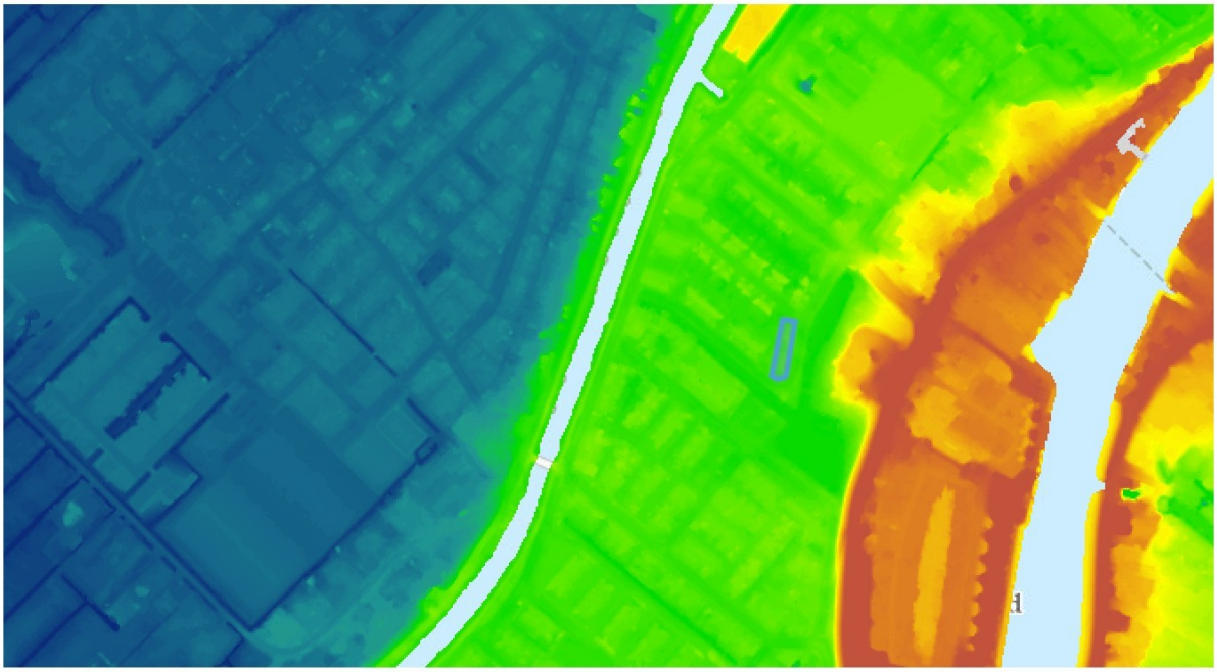
draagkracht is niet optimaal

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 51

Van: [redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: 24-03-2026 12:20
Aan: [redacted]@zuidplas.nl>
CC: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: aok en goflo jaren 50 wijk

Dag [redacted],

Is de reactie op de goflo al naar Mozaiek wonen verstuurd? Zij gaan trouwens een informele ter inzage legging organiseren. Aan de haand daarvan kunnen we in overleg met de wethouder bepalen welke procedure we gaan doorlopen. En heb jij al gereageerd op de AOK? Dan kan ik het gesprek inplannen.

Groet,

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

T [redacted]

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

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl


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

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Document 52

Van: [redacted]
Verzonden: 10-04-2026 11:49
Aan: [redacted]@mozaiekwonen.nl>
CC: [redacted]@zuidplas.nl>
Onderwerp: aok

Dag [redacted],

In de bijlage de concept versie van de AOK. Het advies van het ODMH moet ik nog anonimiseren. Deze stuur ik maandag.

Groet,

[redacted]

[redacted]

gemeente Zuidplas

T [redacted]

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

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

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

Even loskomen van de dagelijkse, stedelijke hectiek?

Surf dan naar www.beleefzuidplas.nl


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

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. 10 april 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], 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. Mozaïek Wonen heeft voor het vernietigde plandeel (hierna te noemen: **Plandeel)** een "*Onderbouwing buitenplanse omgevingsactiviteit*" opgesteld (door RHO Adviseurs) van d.d. 11 september 2025 met kenmerk 20250443/221510 (**bijlage 1**) en voorgelegd aan de gemeente waarna advies is uitgebracht door Omgevingsdienst Midden-Holland vastgelegd in de brief van d.d. 05-01-2026 met kenmerk 2025-00024730 (gevoegd als **bijlage 2** in geanonimiseerde versie);
F. Mozaïek Wonen zal met inachtneming van het voornoemde advies van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) en de nadere beoordeling door de gemeente haar plan verder uitwerken;
G. Gemeente zal de uitwerking van het plan nader beoordelen 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 te volgen planologische procedure voor het Plandeel;
   2) De financiële consequenties (kostenverhaal c.q. aanvullende exploitatiebijdrage) als gevolg 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. Ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van het Plandeel zal de procedure van een reguliere Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden doorlopen. Mozaïek zal voor eigen rekening en risico haar ontwerp uitwerken en tijdig een ontvankelijke aanvraag indienen, welke de gemeente in behandeling zal nemen. Mozaïek levert waar nodig de benodigde aanvullende motiveringen en onderzoeken aan en is zelf verantwoordelijk voor het participatieproces.
2. Voor deze reguliere BOPA procedure ten behoeve van het Plandeel is een (indicatieve) planning opgesteld welke is gevoegd als **Bijlage 3** bij de onderhavige overeenkomst (Allonge II).

Artikel 3. Financiële consequenties van de wijzigingen
1. In aanvulling op de Anterieure Overeenkomst en de Allonge I komen partijen overeen dat Mozaïek Wonen een aanvullende exploitatiebijdrage zal betalen. Deze aanvullende exploitatiebijdrage omvat **aanvullende plankosten ter hoogte van** [redacted] (zegge [redacted]
2. De gemeente zal voor deze aanvullende exploitatiebijdrage aan Mozaïek Wonen een factuur zenden welke binnen 14 dagen zal worden voldaan.
3. Voor wat betreft de vergoeding van nadeelcompensatie wordt aangesloten bij de uitganspunten van de regeling in de Anterieure Overeenkomst (en de Allonge I).

Artikel 4. Bijlagen
1. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze allonge:
   Bijlage 1: Onderbouwing BOPA Drost IJsermansingel Moordrecht
   Bijlage 2: Advies ODMH (geanonimiseerd)
   Bijlage 3: Planning BOPA
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	**Mozaïek Wonen,**
namens deze,	namens deze,
---	---
[redacted]	[redacted]

Toelichting grondslagen

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

G Art. 5.1 lid 2 sub b

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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