Document 60

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

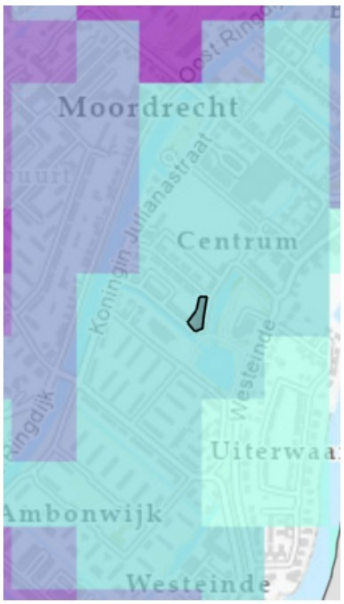
Inleiding
In het document BOPA-onderbouwing Drost IJsermansingel, Moordrecht_20250443 worden de thema's hitte, droogte, overstromingen, wateroverlast en bodemdaling tekstueel benoemd. Maar niet alle thema's worden inhoudelijk uitgewerkt.

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.

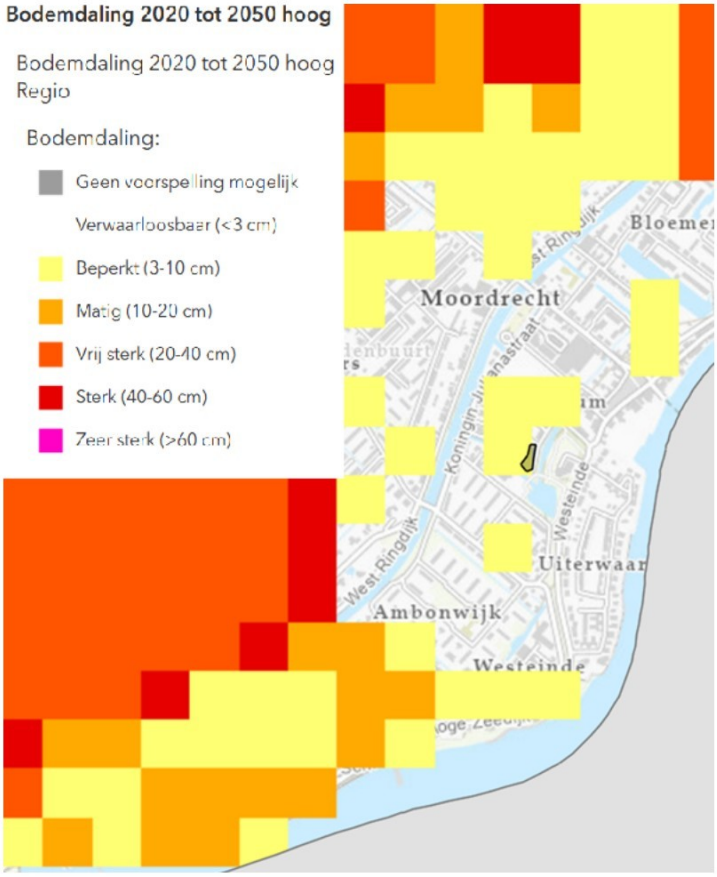


Bodemdaling door ophoging 2020 tot 2050

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

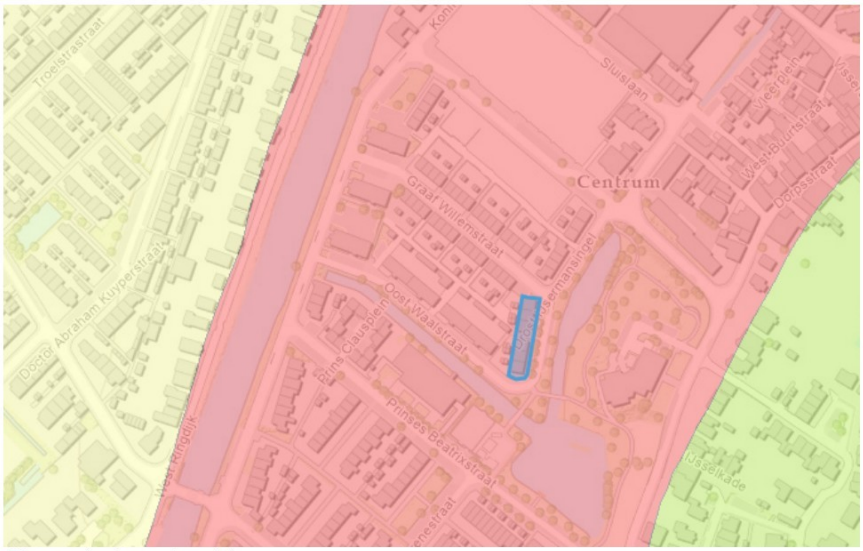
Situatiebeschrijving
Aan de Drost IJsermansingel in Moordrecht bestaan plannen voor het slopen van 12 woningen en het realiseren van een nieuw appartementencomplex met 27 appartementen. In dit advies gaan we in op verschillende aspecten m.b.t. ondergrond: fysieke ondergrond, 3D-ordening en bodemenergie.

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

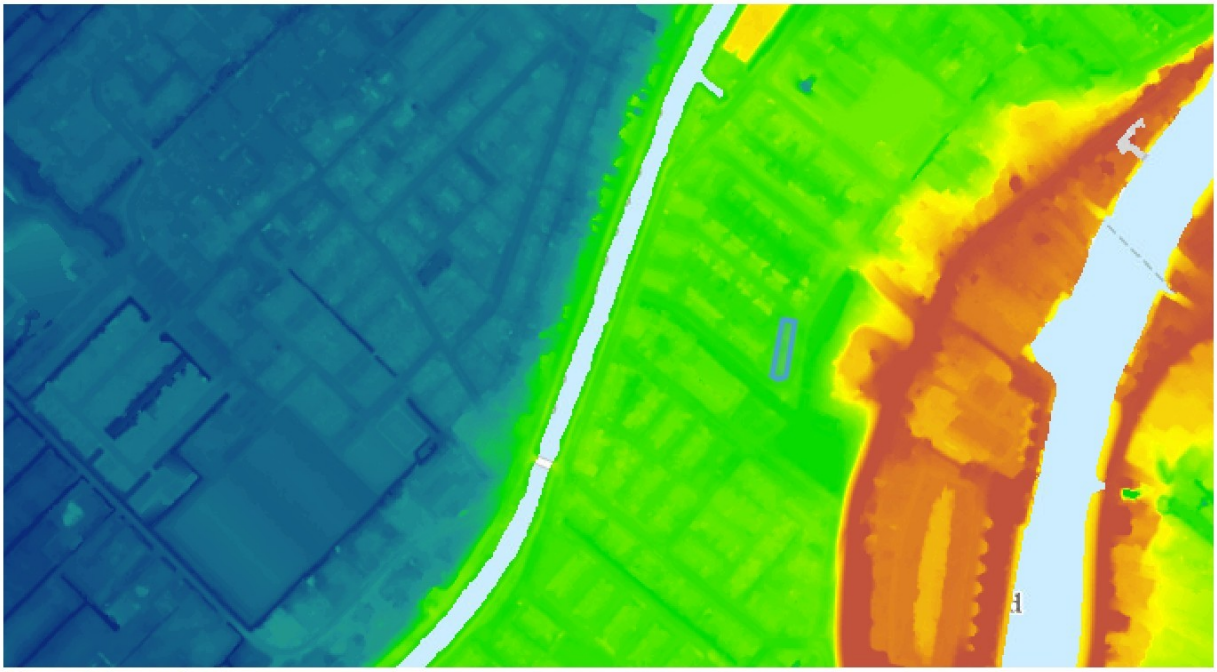
draagkracht is niet optimaal

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 61



Verslag informatieavond
Jaren 50 wijk

Inleiding

Tijdens de informatieavond over de Jaren 50 wijk is het nieuwe structuurontwerp (onder voorbehoud) gepresenteerd voor het appartementengebouw aan de Drost IJsermansingel. De bijeenkomst werd bezocht door bewoners, omwonenden uit de Jaren 50 wijk, vertegenwoordigers van de gemeente en Mozaïek Wonen.

Bezoekers konden het nieuwe ontwerp bekijken, vragen stellen en hun mening geven. Daarnaast was er de mogelijkheid om te stemmen op een nieuwe naam voor de wijk.

Doel van de bijeenkomst

Het doel van de informatieavond was het informeren en raadplegen van omwonenden en andere belanghebbenden over het aangepaste structuurontwerp. De bijeenkomst bood de gelegenheid om de omgeving te informeren over de voorgenomen ontwikkeling en om reacties, vragen en aandachtspunten op te halen ten behoeve van de verdere uitwerking van het plan.

Opkomst en verloop van de bijeenkomst

De informatieavond werd bezocht door circa 25 belangstellenden, waaronder bewoners uit de wijk en direct omwonenden. Tijdens de bijeenkomst is het aangepaste structuurontwerp toegelicht en konden aanwezigen het ontwerp bekijken, vragen stellen en hun reacties geven.

Terugblik

Tijdens de vorige informatieavond in maart van vorig jaar zijn twee eerste schetsen gepresenteerd. De reacties en ideeën van bewoners zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het ontwerp. Sindsdien hebben diverse ontwikkelingen plaatsgevonden binnen de wijk, waaronder sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden.

Nieuw structuurontwerp

Tijdens deze informatieavond is een aangepast ontwerp gepresenteerd. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- Aanpassingen in de bouwhoogte;
- Veranderingen in het volume van het gebouw;
- Een betere aansluiting op de omgeving en de bestaande wijkstructuur.

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zijn eerder ontvangen reacties van bewoners betrokken.

Reacties vanuit de omgeving

Over het algemeen werd positief gereageerd op het gepresenteerde ontwerp en de voorgenomen ontwikkeling. Meerdere aanwezigen gaven aan dat het ontwerp goed aansluit bij de wijk en passend is binnen de ontwikkeling van het totale plangebied. Daarnaast werd waardering uitgesproken voor de verdere uitwerking van het plan en de aandacht die is besteed aan de inpassing binnen de omgeving.

Naast positieve reacties zijn er ook enkele kritische vragen gesteld door omwonenden. Deze hadden voornamelijk betrekking op de uitvoering en realisatie van de ontwikkeling, waaronder vragen over de bouwfase en mogelijke gevolgen hiervan voor de directe omgeving. Daarnaast is één aandachtspunt naar voren gebracht met betrekking tot de bouwhoogte van het appartementengebouw, waarbij door een aanwezige is aangegeven dat deze mogelijk minder passend zou zijn binnen de directe omgeving.

Nieuwe naam wijk

Bewoners konden stemmen op een nieuwe naam voor de wijk door middel van een stembriefje in de stembus. Er kon gekozen worden uit:



- De Oude Sluis
- Het Sluiskwartier
- Drost IJserman buurt

De naam met de meeste stemmen wordt de nieuwe naam van de wijk.

Vervolg

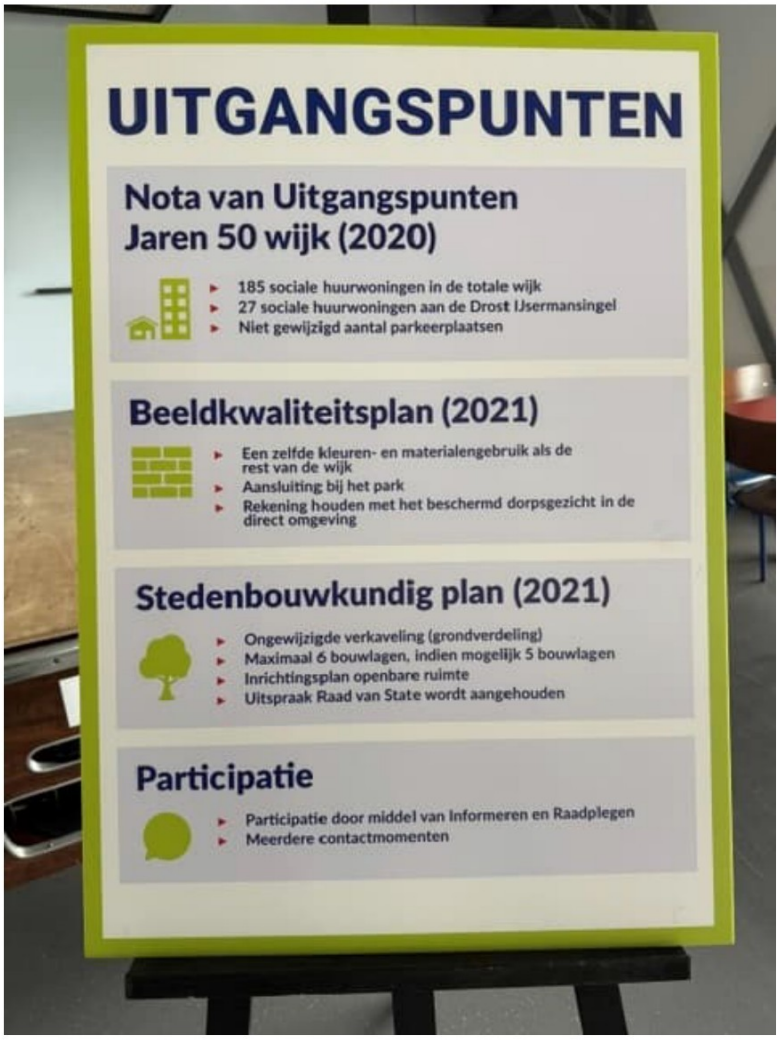
De opgehaalde reacties, vragen en aandachtspunten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan en de ruimtelijke procedure voor de BOPA-aanvraag. De informatieavond heeft bijgedragen aan het informeren en betrekken van de omgeving bij de planvorming en heeft geleid tot een overwegend positief beeld van de ontwikkeling.

Bijlagen borden




EERSTE IDEE APPARTEMENTENGEBOUW
AAN DE DROST IJSERMANSINGEL
Mozalek Wonen
BLIJFT STAAN
NIEUWE SITUATIE


PLATTEGROND VERSIE 1 VAN HET APPARTEMENTEN-
GEBOUW AAN DE DROST IJSERMANSINGEL


UITGANGSPUNTEN
Nota van Uitgangspunten Jaren 50 wijk (2020)
185 sociale huurwoningen in de totale wijk
27 sociale huurwoningen aan de Drost IJsermansingel
Niet gewijzigd aantal parkeerplaatsen
Beeldkwaliteitsplan (2021)
Een zelfde kleuren- en materialengebruik als de rest van de wijk
Aansluiting bij het park
Rekening houden met het beschermd dorpsgezicht in de direct omgeving
Stedenbouwkundig plan (2021)
Ongewijzigde verkaveling (grondverdeling)
Maximaal 6 bouwlagen, indien mogelijk 5 bouwlagen
Inrichtingsplan openbare ruimte
Uitspraak Raad van State wordt aangehouden
Participatie
Participatie door middel van Informeren en Raadplegen
Meerdere contactmomenten

Toelichting grondslagen

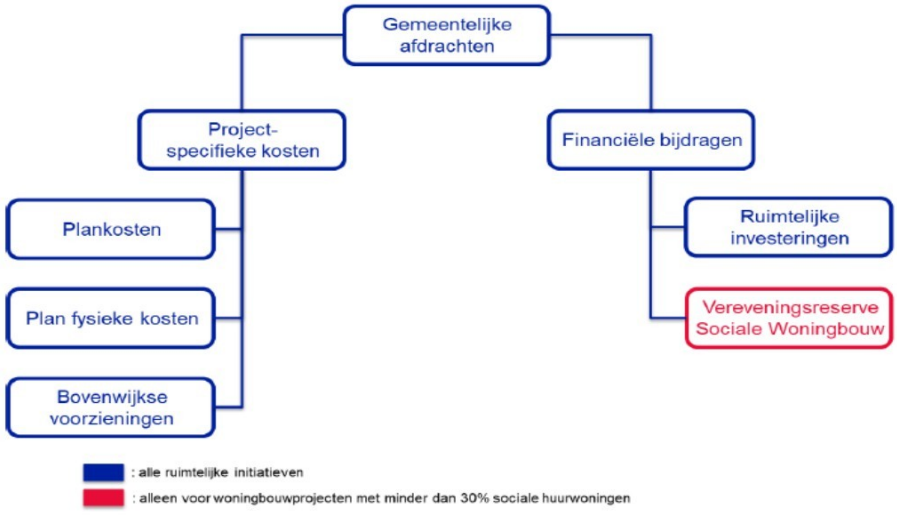
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

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

Bijlage 3: Overzicht kostenverhaal (*niet limitatief, voor al het overige zie de overeenkomst*)

Nota Kostenverhaal gemeente Zuidplas (2024)



Figuur 2: Overzicht soorten kosten binnen het kostenverhaal.

Project specifiek kosten		**Verschuldigd**
Plankosten	€	
Plan fysieke kosten	€	
Bovenwijkse voorzieningen	€	
Financiële bijdragen		
Ruimtelijke investeringen	€	
Vereveningsreserve sociale woningbouw	€	

- Bovengenoemde bedragen zijn exclusief belasting hoe ook genaamd. Voor zover sprake is van (voor de gemeente) kostprijsverhogende BTW, dat wil zeggen BTW welke de gemeente niet verrekend (omzetbelasting) noch gecompenseerd (btw-compensatiefonds) kan krijgen, dan zal initiatiefnemer deze (alsnog) aan de gemeente vergoeden.