

Nota van Uitgangspunten

Herontwikkeling Keizerschoollocatie In Moerkapelle



Colofon

Titel:	Nota van Uitgangspunten herontwikkeling locatie Keijzerschool
Documentnummer:	A24.001648
Projectnaam:	Moerkapelle schoollocaties - Keijzerschool
Bestuurlijk opdrachtgever:	Jan Willem Schuurman
Ambtelijk opdrachtgever:	Fred Claasen
Projectleider:	Yvonne Lanooij
Ambtelijke projectgroep:	
Beleidsadviseur verkeer:	Dex van Bommel
Beleidsadviseur ruimtelijke ordening:	Jan van Kleef
Stedenbouw:	Edwin van der Hoorn, Stefan van Bellen
Beleidsadviseur Wonen:	Matthijs van Oosten
Planeconoom Grondbedrijf:	Steven Elfring, Niels Scheffers
Projectleider Openbare Werken:	Pascal Csuka
Klimaatadaptatie/natuurinclusief bouwen:	Thomas Hederik, Daniel Blom
Energie en circulariteit:	Florence Li
Planjurist:	Mireille van der Hoeff - Veldman
Communicatie:	Lilian Everaert
Projectondersteuner:	Claudia Ponsen
Projectleider:	Yvonne Lanooij
Datum:	15-10-2024
Status:	Definitief 02

Inhoud

1. INLEIDING.....	4
2. ONTWIKKELGEBIED	4
3. VIGEREND OMGEVINGSPLAN/ BESTEMMINGSPLAN.....	4
4. BELEIDSKADER	6
4.1 OMGEVINGSVISIE ZUIDPLAS	6
4.2 WOONVISIE	7
4.3 NOTA OMGEVINGSKWALITEIT	8
4.4 NOTA PARKEERNORMEN.....	8
4.5 DUURZAME INRICHTING OPENBARE RUIMTE	8
4.6 NOTA GRONDBELEID.....	8
4.7 WATERSCHAP	8
5. RANDVOORWAARDEN EN BELEMMERINGEN	9
6. UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING.....	10
6.1 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	10
6.2 PROGRAMMA.....	12
6.3 VERKEER/ BEREIKBAARHEID	12
6.4 GROEN	12
6.5 INRICHTING OPENBAAR GEBIED	12
6.6 DUURZAAMHEID/ KLIMAATADAPTATIE.....	13
7. PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE	17
8. PROCES NA VASTSTELLING.....	18

Bijlagen

- Bijlage 1 : Voorkeursmodel
- Bijlage 2 : Ecologische QuickScan Nest Natuurinclusief, maart 2023
- Bijlage 3 : Kansenscan Nest Natuurinclusief, maart 2023
- Bijlage 4 : Bomen Effect Analyse Bomenwacht Nederland, oktober 2023
- Bijlage 5 : QuickScan ODMH, maart 2024
- Bijlage 6 : Verkennend Bodemonderzoek IDDS, september 2024
- Bijlage 7 : Archeologisch onderzoek IDDS, september 2024
- Bijlage 8 : Verdiepend ecologisch onderzoek, Veldbiologische Werken, september 2024
- Bijlage 9a : Participatieverslag bewonersavond 21 december 2023
- Bijlage 9b : Participatieverslag bewonersavond 20 maart 2024

1. Inleiding

De Keijzerschool en Rehobothschool hebben in de Jonge Veenen een nieuw gebouw betrokken waarna de twee oude schoolgebouwen leeg zijn komen te staan. De gemeente ziet kans voor herontwikkeling van de scholen tot een woningbouwlocatie. De afgelopen periode heeft een breed participatietraject samen met de omgeving en belanghebbenden plaatsgevonden voor beide locaties. Dit heeft geleid tot een voorkeursmodel (Bijlage1) dat in de vervolgfase verder uitgewerkt kan worden.

Voorliggend document geeft de uitgangspunten weer voor de herontwikkeling van de voormalige locatie Keijzerschool. Het document beschrijft de relevante beleidskaders en uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten is het vertrekpunt voor het opstellen van het ontwerp omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) en vormt een onderdeel van de koopovereenkomst met de ontwikkelende partij.

2. Ontwikkelgebied

Het plangebied is gelegen in Moerkapelle en wordt begrensd door de Beatrixlaan, Prins Clausplantsoen, Johan Frisoplantsoen en de Van Swaanswijkstraat.



Figuur 2.1: Projectlocatie, indicatief weergegeven(Google Maps)

3. Vigerend omgevingsplan/ bestemmingsplan

Ter plaatse geldt binnen het gedeeltelijke Omgevingsplan Zuidplas (van rechtswege - artikel 22.1, aanhef en sub a tot en met c, van de Ov - met toepassing van de regels en voorschriften uit het bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp", vastgesteld op 3 november 2011. Tevens is het bestemmingsplan "parapluherziening Parkeren" en het bestemmingsplan "parapluherziening Flitsbezorging" van toepassing. De locatie heeft de bestemming "Maatschappelijk". Het westelijk deel van de locatie heeft eveneens de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" en het oostelijk deel heeft eveneens de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 3" op basis van bestemmingsplan "Parapluherziening Archeologie", vastgesteld op 6 maart 2018.

Figuur 3.1: Uitsnede bestemmingsplan Moerkapelle Dorp



Op basis van het vigerende planologisch kader is wonen niet toegestaan. Er moet een ruimtelijke procedure doorlopen worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.



Figuur 3.2: Uitsnede bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie

4. Beleidskader

Voor de beoordeling van het initiatief zijn de volgende beleidskaders relevant.

4.1 Omgevingsvisie Zuidplas

In de omgevingsvisie omschrijven we het unieke karakter van gemeente Zuidplas en staan de ambities voor de lange termijn, tot 2040. Met de omgevingsvisie geven we richting aan toekomstige ontwikkelingen die plaatsvinden in een veilige en gezonde fysieke leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit voor inwoners. De fysieke leefomgeving gaat over bijna alles buiten, dus: gebouwen, bodem, water, natuur, lucht, maar ook wegen en duurzame opwek van energie.

We willen aan de (boven)regionale verstedelijkingopgave bijdragen, met name via het Vijfde Dorp, door tegelijkertijd ons landschap te verstevigen en toegankelijk te maken. Bij de noodzakelijke veranderingen houden wij rekening met de duurzaamheidsopgave, om op die manier bij te dragen aan een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Dat staat centraal in de omgevingsvisie. Onze visie is gebaseerd op ambities die we samen hebben. Op basis van onze kenmerken en kwaliteiten streven we naar een:

Aantrekkelijk Zuidplas

We zetten vooral in op het bouwen van inbreidingslocaties binnen de dorpen wanneer de geplande uitbreidingen aan de dorpen zijn gerealiseerd. Daarnaast zetten we in op aanpassingen van de bestaande woningvoorraad. Als we dorpen in Zuidplas uit willen breiden kan dat, maar alleen als een bijdrage wordt geleverd aan hogere doelen. Het erfgoed willen we beter zichtbaar en beleefbaar maken. Het cultureel leven houden we in stand en versterken we waar mogelijk. We zetten in op een beter en aantrekkelijk openbaar vervoer, een goede bereikbaarheid met de auto en een aantrekkelijk wandel- en fietsnetwerk binnen de gemeente en regio. Het project is een inbreiilocatie binnen het dorp Moerkapelle en past binnen de Omgevingsvisie Zuidplas.

Duurzaam Zuidplas

Nieuwe ontwikkelingen stimuleren wij zoveel als mogelijk energieneutraal te zijn. Dit geldt ook voor bestaande gebouwen, voor zover dat haalbaar is. We zetten bij duurzame opwek zoveel mogelijk in op zon op dak. Naast de energiedoelstellingen werken we aan een klimaatbestendige omgeving. Klimaatadaptatie, onder andere het tegengaan van hittestress, verdroging en wateroverlast, heeft daarbij nadrukkelijk aandacht. In de gunningsprocedure zijn er extra punten te behalen, als een kopende partij maatregelen treft op het gebied van duurzaamheid boven de wettelijke normen,

Gezond Zuidplas

We willen in 2040 een sociale en vitale gemeente zijn. Een gemeente met een gezonde en veilige leefomgeving én met aandacht voor de gezondheid van onze inwoners. Dit in de brede zin van het begrip positieve gezondheid, waarbij zowel lichaamsfuncties, mentaal welbevinden, zingeving, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks functioneren meetellen. Ontmoeten is daarbij één van de essentiële behoeften. De inrichting en toegankelijkheid van de openbare ruimte, maar ook die van gebouwen vinden we daarbij van belang. Daarbij zetten we in op het verbeteren en uitbreiden van het fiets-, wandel- en vaarnetwerk in de dorpen en het buitengebied. Gezond en verantwoord voedsel draagt ook bij aan die gezondheid.

Specifiek voor de locatie

Het ontwikkelen van deze vrijkomende locatie met bereikbare koopwoningen, zoals in het voorkeursmodel (bijlage 1) opgenomen, sluit aan bij de doelstellingen uit de omgevingsvisie. Het vult met name 'Aantrekkelijk Zuidplas' in door het toevoegen van benodigde woningen.

4.2 Woonvisie

Op 23 januari 2019 heeft de raad de *Woonvisie 2025, dorps wonen in Zuidplas, nu en in de toekomst* vastgesteld.

Relevante uitgangspunten voor dit project zijn:

- Zuidplas houdt haar sociale huursector op peil. De verwachting is dat in de toekomst opnieuw veel sociale huurwoningen noodgedwongen verkocht moeten worden. Deze woningen moeten zoveel mogelijk worden gecompenseerd.
- Vernieuwing van de sociale sector blijft ook van belang om enerzijds een sociale voorraad te hebben die energetisch bij de tijd is en om anderzijds geen grote ouderdoms- en daardoor kwaliteitsverschillen te zien tussen de sociale en particuliere sector.
- De behoefte aan middenhuur woningen is groter dan het aanbod wat op dit moment in de woningvoorraad bestaat. Concreet houdt dat in dat er in elke kern óók middenhuur woningen toegevoegd dienen te worden.
- Zuidplas zet in op langer thuis wonen. Dat hoeft niet altijd letterlijk de huidige woning te zijn. Als, ondanks inzet van (WMO) middelen, de huidige woning niet aan te passen is, zal verhuizen naar een beter passende woning noodzakelijk zijn.
- Doorstroming. Er ligt een flinke opgave als het gaat om het toevoegen van nieuwe nultredenwoningen, zodat de gewenste doorstroming op gang komt en er elders betaalbare (eengezins)woningen vrijkomen.
- Innovatief. Nieuwe voor ouderen geschikte woningen moeten bij de tijd zijn en innovatief: voldoende afmetingen met een volwaardige buitenruimte, efficiënt ingedeeld, technologisch anticiperend op eventuele zorgvraag en privacy en veiligheid biedend.
- WoonKeur. De nultredenwoning is voor mensen met een lichte zorgvraag afdoende. Voor mensen die meer zorg thuis nodig hebben moet de woning voldoen aan WoonKeur met pluspakket Wonen met zorg. Gelijkvloerse nieuwbouw wordt zoveel mogelijk ontworpen volgens die eisen.
- Zuidplas wil dat jongeren die hier zijn opgegroeid ook in de gemeente en in hun dorp kunnen blijven wonen. Daarom is het bouwen van voldoende woningen voor starters belangrijk.

De onderstaande verdeling in het nieuwbouwprogramma van Zuidplas is het doel om zo bij te dragen aan een evenwichtige woningmarkt. Door het toevoegen van betaalbare- en middeldure koop draagt het voorkeursmodel voor de herontwikkeling van de locatie Keijzerschool daaraan bij.

	Aantal woningen	Toevoegen in nieuwbouw naar verhuiswens
Sociale huur tot de 2 ^e aftoppingsgrens	580	18%
Sociale huur van de 2 ^e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	380	12%
Middenhuur	320	10%
Betaalbare koop tot € 265.860 (prijspeil 2024)	100	3%
<i>Middeldure koop laag van € 265.860 tot € 390.000 (prijspeil 2024)</i>	740	23%
<i>Middeldure koop hoog van € 390.000 tot € 522.500 (prijspeil 2024)</i>	740	23%
Dure koop boven de € 522.500	360	11%
Totaal	3.230	

4.3 Nota Omgevingskwaliteit

In het eerste kwartaal van 2023 is de opvolger van de Welstandsnota, de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas vastgesteld. Deze nota besteed aandacht op verschillende schaalniveaus voor de omgevingskwaliteit. Zuidplas streeft naar een balans tussen herkomstwaarde (onze geschiedenis), belevingswaarde (een mooie en aangename omgeving), gebruikswaarde (een bruikbare en functionele omgeving) en toekomstwaarde (duurzaamheid) van onze fysieke leefomgeving zodat de gemeente Zuidplas aantrekkelijk blijft.

De locatie Keijzerschool valt binnen regieniveau 1 'minimaal'. Bij de verdere uitwerking van het plan houdt de gemeente samen met de ontwikkelende partij rekening met het behouden en versterken van de omgevingskwaliteit conform de geldende nota omgevingskwaliteit en de uitgangspunten die behoren bij het bestemde regieniveau.

4.4 Nota Parkeernormen

In de Nota Parkeernormen 2019 beschrijft de gemeente Zuidplas het kader ten aanzien van o.a. het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor auto en fiets bij nieuwbouw of transformatieprojecten. De nota is relevant voor iedereen (projectontwikkelaars, woningcorporaties, privé-initiatieven, bedrijven, inwoners) die een omgevingsvergunning 'bouwen' of 'functieveranderingen' aanvraagt waar een parkeercomponent onderdeel van is. De Nota parkeernormen is onverkort van toepassing op dit project. Het parkeren is ingetekend in het voorkeursmodel en past binnen de Nota Parkeernormen 2019.

4.5 Duurzame Inrichting Openbare Ruimte

Een goed ingerichte en beheerbare openbare ruimte is belangrijk voor de leefbaarheid en vitaliteit in onze woonkernen en werklocaties. De openbare ruimte is ons visitekaartje en een belangrijke plek waar mensen elkaar ontmoeten, recreëren, sporten, spelen of passeren op weg naar een andere bestemming. De inrichting van de openbare ruimte kan dit gebruik stimuleren en draagt daarmee bij aan de gezondheid en het welzijn van mensen. Voor de inrichting van openbare ruimte is een technische basis nodig, want openbare ruimte moet niet alleen mooi zijn, maar ook lang meegaan en goed te onderhouden zijn.

De DIOR is geïntegreerd en in een digitaal platform en te raadplegen via www.duurzaamzuidplas.hior.nl. Dit betekent dat initiatiefnemers de richtlijnen specifieke bedoeld voor een bepaald gebied en projectfasering gebruiksvriendelijk kunnen raadplegen. Hiernaast wordt het platform als een communicatie-instrument gebruikt. Dit betekent dat bijvoorbeeld ontwerpen en bestekken via het platform geupload worden en ter toetsing worden voorgelegd aan de assetbeheerders. Hiermee behoudt de projectleider overzicht en wordt de status van een project in beeld gehouden. De verdere uitwerking van het plan toetst de gemeente aan de DIOR.

4.6 Nota Grondbeleid

Door de verplaatsing van de Keijzerschool is de voormalige schoollocatie komen te vervallen en is er sprake van gemeentelijk grondeigendom. De gemeenteraad heeft op 1 december 2021 vastgesteld dat er op de voormalige schoollocatie een woonprogramma gerealiseerd mag worden. Op 9 juli 2024 heeft de raad in het PRO 2024 de grondexploitatie vastgesteld en daarmee ook het afsluiten van de verliesvoorziening geregeld.

De grondexploitatie is gebaseerd op het voornemen van de gemeente om op de locatie een mix van starters en seniorenwoningen te realiseren. De grondprijzen voor verkoop van gronden van de gemeente Zuidplas zijn in de Grondprijzenbrief 2024 vastgelegd.

4.7 Waterschap

De ontwikkeling dient te voldoen aan de eisen en voorwaarden van het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard.

5. Randvoorwaarden en belemmeringen

Met een aantal randvoorwaarden en belemmeringen dient bij het opstellen van een nieuwbouwplan rekening te worden gehouden. Een ROM QuickScan opgesteld door het ODMH komt tot de volgende conclusie. Voor het volledig rapport zie bijlage 5.

Thema	Aspect	Bespreking	Vervolgactie
Ondergrond	Bodemverontreiniging	Bodemgevoelig gebouw	Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6
	Archeologie	Waarde WA2/WA3	Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7
	Ontpofbare oorlogsresten	Onverdacht	-
	Overige ondergrond	Klein risico op kwel en bodemdaling. Bij inzet bodemenergie; interferentie met andere systemen	Neem ondergrond mee in ontwerpkeuzes
Omgevingsveiligheid	Externe veiligheid	Geen nabijgelegen risicobronnen	-
Gezondheid in relatie tot milieu	Geluid van weg, spoor en/of industrieterrein	Geen belemmeringen, wel onderzoek nodig	Akoestisch onderzoek
	Trillingen	Geen belemmering	-
	Activiteiten en milieuzonering	Geen belemmering, mogelijkheden voor functiemenging	Herbeoordeling na concretiseren projectplan
	Geurhinder	Geen belemmering	-
	Luchtkwaliteit	Geen belemmering	-
	Lichthinder	Geen belemmering	-
	Klimaatadaptatie	Aandacht voor behoud hoeveelheid stedelijk groen	Meenemen in het ontwerp; risicobeoordeling klimaat is daarnaast verplicht o.b.v. beleid provincie
Ecologie	Gebiedsbescherming	Geen effecten verwacht	Mogelijk AERIUS berekening nodig
	Soortenbescherming	Verwijdering groenvoorziening heeft impact op huismussen	Vergunning kan noodzakelijk zijn
	*Natuurinclusief bouwen	Zie dit als kans	Meenemen in het ontwerp
Procedurale aspecten	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	M.e.r. beoordeling verplicht	Aanmeldnotitie
	Provinciale milieubelangen	Niet van toepassing	-

6. Uitgangspunten ontwikkeling

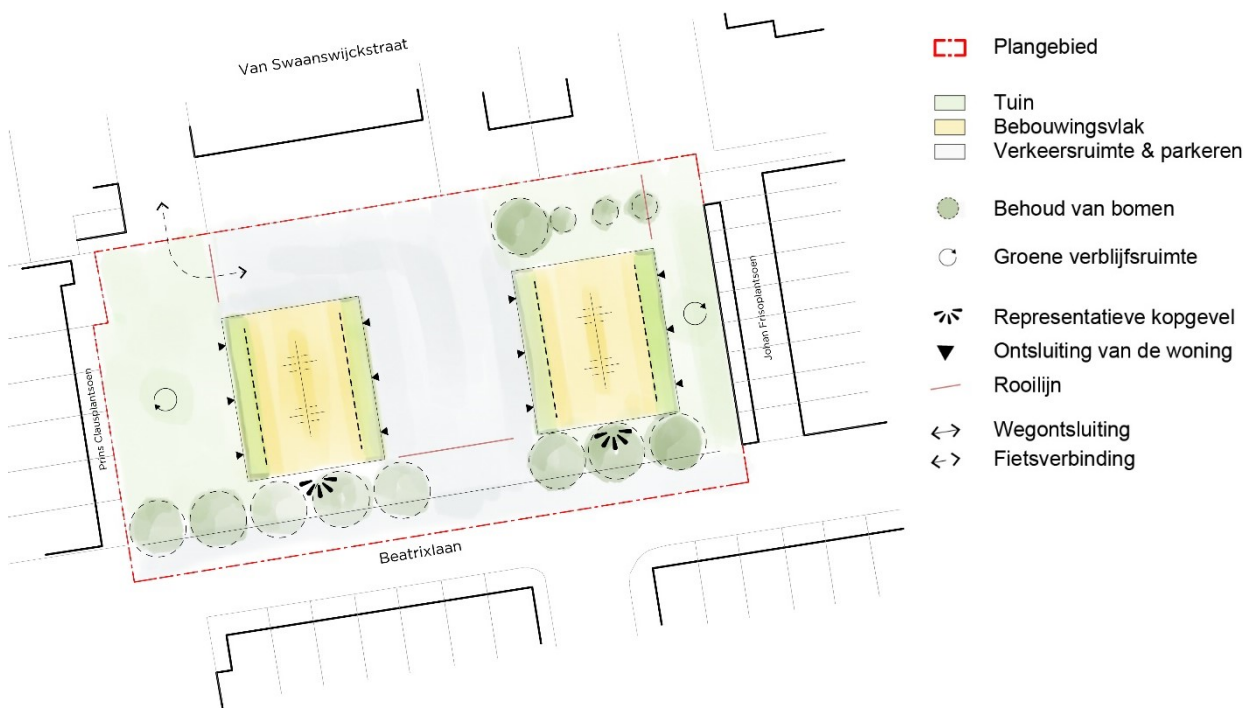
6.1 Ruimtelijke randvoorwaarden

De omgeving rondom de locatie van de voormalige Keijzerschool is te kenmerken als een eenvoudige woonbuurt uit de jaren '70. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en voornamelijk rijtjeswoningen van twee bouwlagen met een kap of drie bouwlagen met een plat dak. De oriëntatie van de woningen op de locatie is verschillend, zowel voorgevels met een kleine voortuin of berging als achtertuinten grenzen aan de locatie.

Het omliggende openbaar gebied bestaat uit twee typen woonstraten. De Beatrixlaan en Van Swaanswijkstraat zijn toegankelijk voor de auto, waarin zowel haaks- als langsparkeren mogelijk is. Daarbij zijn er aan de noordzijde van de locatie twee parkeerhofjes aanwezig. In de Beatrixlaan is ruimte voor groen, bestaand uit bodembedekkers, lage heesters, middelgrote en grote bomen. De aanwezigheid van de watercipressen is daarbij een belangrijk onderdeel van de groen beleving. De Van Swaanswijkstraat is beperkt voorzien van openbaar groen, bestaand uit enkele groenvlakken met bodembedekkers en een middelgrote boom. Het groen wordt met name bepaald door de invulling van de woonerven. Het Prins Clausplantsoen en Johan Frisoplantsoen zijn alleen toegankelijk voor voetgangers. In deze woonstraten wordt het groen bepaald door de invulling van het voormalige schoolplein.

Te midden van de woonstraten staat het voormalige schoolgebouw met een groene speelruimte. Qua hoogte is het schoolgebouw beduidend lager dan de omliggende bebouwing. Door de beperkte hoogte is het bouwvolume ruim uitgesmeerd over de locatie. Verder staan er kleine bijgebouwen, die destijds gebruikt zijn als bergingsruimte.

Voor de herontwikkeling van de locatie hanteren wij onderstaande randvoorwaarden kaart. In deze kaart zijn de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten voor een nieuwe ontwikkeling vastgelegd. Dit is een schematische vertaling van het voorkeursmodel (zie: bijlage 1).



Figuur 6.1: Randvoorwaardenkaart

Bouwwolume van de bebouwing

Voor het maximale bouwwolume van de herontwikkeling is de aanwezige bouwhoogte van omliggende bebouwing het uitgangspunt. De nieuwe bebouwing krijgt daarbij een ondergeschikt bouwhoogte ten opzichte van de omgeving. Dit betekent dat de bebouwing in het voorkeursmodel beperkt blijft tot 2 bouwlagen, met een goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 7 meter, al dan niet voorzien van een schuine kap of plat dak. Dit is meegenomen in het voorkeursmodel (zie: bijlage 1)

Typologie van de bebouwing

De nieuwe bebouwing in het voorkeursmodel bestaat uit één typologie, ongeacht welke doelgroep (starters/jongeren of ouderen) er gaat wonen. De nieuwe bouwblokken zijn duidelijk een familie van elkaar. Dit geeft een rustig en herkenbaar straatbeeld. De dakvorm en verschijningsvorm van de woningen vindt aansluiting bij de bebouwing in de directe omgeving. Door het toepassen van één typologie ontstaat een rustig en uniform straatbeeld aan de Beatrixlaan.

Positionering van de bebouwing

De positie van de nieuwe bebouwing in het voorkeursmodel sluit aan bij bestaande rooilijnen en erfgrenzen van omringende bebouwing. Hiermee waarborgen we een logische en leesbare ruimtelijke structuur. Dit draagt bij aan een positieve ruimtelijke beleving van de locatie. De afstand tot bestaande voorgevels dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden. Uit de participatie is gebleken dat het plan nog met een aantal meter (ongeveer 2) richting de Beatrixlaan opgeschoven zou kunnen worden. Aan de ontwikkelaar geven we mee dit in de uitwerking verder op te pakken en in de volgende participatieronde mee te nemen.

Relatie met de omgeving

Samen met de typologie en positionering van de woningen in het voorkeursmodel, zal de oriëntatie van de woningen bijdragen aan een sterke relatie met de omgeving. De ontsluiting van de woningen vindt plaats aan de Prins Clausplantsoen, Johan Frisoplantsoen en de nieuwe ontsluiting van de locatie. Door de woningen te oriënteren op deze straten ontstaat er meer kans op onderlinge ontmoetingen tussen bewoners. Dit draagt bij aan een kwalitatieve woonomgeving, waarbij er minder kans is op eenzaamheid en er meer gemeenschapszin kan ontstaan.

Groene ruimten

De plantsoenen, die in het voorkeursmodel zijn ingetekend, zorgen voor een groene invulling van de locatie, waarbij bestaand groen zoveel mogelijk behouden dient te worden. Het zijn plekken voor ontspanning en ontmoeting, voor zowel de nieuwkomers en huidige bewoners. Deze groene ruimten dragen bij aan een gezond en veilig leefklimaat tussen de woningen. Deze groene ruimte zijn vrij van verkeer. De erfafscheidingen van de nieuwe woningen draagt bij aan de groen beleving van de plantsoenen. De hoogte van de erfafscheidingen blijft beperkt tot 1 meter hoog.

Parkeren

Het bestaande stratenpatroon geeft te weinig ruimte om daarin voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Het parkeren in het voorkeursmodel is geconcentreerd in het midden van de locatie, tussen de nieuwe bouwblokken. Zo houden we het ruimtegebruik van het nieuwe programma compact. Daardoor blijft er veel ruimte over voor een groene invulling met verblijfskwaliteit aan de randen van de locatie. De parkeervraag voor de nieuwe woningen wordt binnen het plangebied opgelost (zie paragraaf 6.3 verkeer/bereikbaarheid).

Ontsluiting van de locatie

De ontsluiting van de locatie gaat via de Beatrixlaan. Vanuit de participatie is naar voren gekomen dat bewoners geen auto-ontsluiting via de Swaanswijkstraat willen. Verkeerskundig levert dit geen bezwaren op. De Van Swaanswijkstraat wordt in het voorkeursmodel niet gebruikt als ontsluiting voor motorvoertuigen. Fietsers krijgen de optie om via de doorsteek bij de Van Swaanswijkstraat de locatie te doorkruizen of te verlaten.

Sociale veiligheid

De inrichting en opzet van de openbare ruimte kent geen blinde hoeken in het voorkeursmodel. Door de oriëntatie van de woningen zijn er altijd en overal ogen op straat. Dit draagt bij aan de beleving van sociale veiligheid.

6.2 Programma

Vanuit de participatie in Moerkapelle, de gemeenteraad, het collegeprogramma en de Woonvisie 2025 wordt het belang aangegeven dat er gebouwd moet worden voor de doelgroepen ouderen en starters/jongeren. Gezien de woningbouw in De Jonge Veenen is het daarom belangrijk dat er nu primair gebouwd wordt voor: 1. Seniorenwoningen en 2. Woningen voor starters/jongeren.

Dit resulteert in een evenwichtig programma van 12 koopwoningen, waarvan 6 betaalbare koopwoningen en 6 middeldure lage koopwoningen. Uitgangspunt is 6 woningen voor starters te bouwen en 6 woningen voor senioren. In bijlage 1 is het voorkeursmodel voor de ontwikkeling van de locatie weergegeven. De woningen hebben een oppervlak van tussen de 70 en 80 vierkante meter.

De herontwikkeling van deze voormalige schoollocatie tot woonlocatie en het geplande programma passen binnen de woonvisie. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat er op deze locatie niet op sociale huur wordt ingezet. Dit wordt gecompenseerd door de realisatie van sociale huurwoningen op de voormalige Rehobothlocatie. Gezamenlijk voldoen de voorkeursmodellen daarmee voldaan aan de woonvisie.

6.3 Verkeer/ bereikbaarheid

Op basis van het programma zijn er 27,6 (afgerond 28) parkeerplaatsen nodig voor personenauto's, waarvan 4 dienen voor bezoekers. Daarnaast moeten er 48 parkeerplaatsen voor fietsers worden aangelegd, waarvan 12 vrij toegankelijk moeten zijn voor bezoekers. De overige parkeerplaatsen mogen eventueel in een (gezamenlijke) inpandige stalling worden geplaatst.

Salderen met de parkeervraag van voorgaande functies (school) mag enkel als er sprake is van minder dan 2 jaar leegstand, dit is hier niet het geval. Als het gaat om de parkeervraag wordt het project dus als een volledig nieuwe ontwikkeling beschouwd. Voor het parkeren en fietsparkeren is in het voorkeursmodel ruimte opgenomen.

6.4 Groen

Het uitgangspunt is om het bestaande groen te behouden en te versterken.

Uit het participatieproces is wel naar voren gekomen dat de grote bomen (watercipres) naast de Beatrixlaan voor de nodige discussie zorgen. Diverse omwonenden ondervinden overlast van deze bomen. Uit de Boom Effect Analyse (zie bijlage 4) is de conclusie getrokken dat deze bomen matig van kwaliteit zijn. In het nadere planproces wordt, samen met IBOR en de omgeving, een besluit genomen over het wel of niet handhaven van deze bomen. De bomen zijn belangrijk als foerageergebied voor vleermuizen (zie bijlage 5). Als de bomen gekapt worden, moeten er meerjarige bomen worden terug geplant. Hoofdstuk 6.6 beschrijft nadere uitgangspunten van het onderdeel 'groen'.

6.5 Inrichting openbaar gebied

De aangrenzende openbare ruimte wordt ook aangepast om optimaal aan te sluiten met de ontwikkeling. Bij het voorkeursmodel, weergegeven in H6.1, is aandacht besteed aan het behouden en versterken van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit, bereikbaarheid en de veiligheid.

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp naar besteks-/uitvoeringsstukken dient de initiatiefnemer te voldoen aan het vigerende beleid en de eisen/uitgangspunten zoals beschreven in de gemeentelijke DIOR.

Van belang is dat de herinrichting op openbaar terrein in lijn is met de bestaande omgeving, denk aan de materialisering, afmetingen. De projectontwikkelaar draagt zorg voor de hoofdennergievoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een transformatorhuis. Vanaf aanvraag tot oplevering zorgt de ontwikkelaar voor de afstemming met energieleveranciers en de gemeente Zuidplas. Alle energievoorzieningen dienen op grond van de projectontwikkelaar geplaatst te worden.

6.6 Duurzaamheid/ klimaatadaptatie

Zowel op gebouwniveau als in de openbare ruimte dient ingezet te worden op duurzame oplossingen die het hoofd kunnen bieden aan de veranderingen in het klimaat zoals hittestress en wateroverlast.

Toekomstbestendig bouwen

De gemeente Zuidplas zet zich in voor een veilige en gezonde leefomgeving, nu en in de toekomst. Klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen helpen om deze ambitie van de gemeente waar te maken, zodat de groenstructuren en de biodiversiteit in de dorpen wordt versterkt. Door natuurinclusief te bouwen worden groen en verblijfsplekken gecreëerd voor diersoorten in stedelijk gebied. Dit resulteert in een verrijking van de biodiversiteit en de leefbaarheid voor de bewoners. De Keijzerschool locatie ligt in een woonwijk met redelijk veel groen, maar de soortendiversiteit is laag. Er is veel wateroverlast na een hevige bui. Om een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving te creëren wordt daarom ingezet op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve ontwikkeling.

Bij het opstellen van de nota van uitgangspunten is een onderscheid gemaakt tussen verplichte eisen en wensen van de gemeente Zuidplas. De verplichte eisen dienen minimaal in het ontwerp op te zijn genomen. De mate waarin wordt voldaan aan de wensen van de gemeente is medebepalend in het gunningsproces.

Verplichte eisen

Vanaf 1 januari 2025 wordt het Bbl (Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving) hoogstwaarschijnlijk aangevuld met een verplichting om verblijven voor huismussen, gierzwaluwen en gebouw-bewonende vleermuizen in te bouwen in nieuwbouw en bij grootschalige renovatie. Het nemen van natuurinclusieve maatregelen wordt hiermee een verplichting bij nieuwbouwprojecten zoals bij de Keijzerschool locatie. Daarnaast dient voldaan te worden aan de duurzaamheidseisen welke staan opgenomen in het Bbl.

Natuurinclusief

Door Nest Natuurinclusief is een onderzoek gedaan naar de ecologie en natuurinclusieve kansen voor de planlocatie (Bijlage 3). Om de biodiversiteit te stimuleren zijn een aantal doelsoorten geselecteerd die ieder een eigen rol vervullen. Door voor deze soorten gericht een habitat te realiseren, wordt de planlocatie geschikt voor veel meer gerelateerde soorten en wordt er aandacht besteed aan verschillende aspecten die zorgen voor een goede basiskwaliteit natuur en veel biodiversiteit in het gebied. Voor de Keijzerschool locatie zijn dit de: Merel, Huismus, Huiszwaluw, Argusvlinder, Egel, Rosse vleermuis en Laatvlieger

Uitgangspunten

De volgende maatregelen zijn passend bij een natuurinclusief en groene ontwikkeling in dit plangebied.

- Verblijfsplaatsen voor gebouw-bewonende dieren worden vroegtijdig in het proces meegenomen en geïntegreerd in het gebouw. Voor de geselecteerde doelsoorten geldt:
 - Verblijfsplaatsen voor huismussen, huiszwaluwen en voor vleermuizen (laatvlieger en Rosse vleermuis) worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen.
- Groen in het plangebied wordt ingezet om te voldoen aan de habitatrichtlijnen van de genoemde doelsoorten in het plangebied. Zie hiervoor de uitgangspunten onder 'groen'.

- Bestaande bomen zullen behouden blijven op locatie indien dit op een veilige en verantwoorde manier kan.
- Nieuw te planten bomen en groen zijn aantrekkelijk voor mens en dier en dragen bij aan de habitat wensen van de doelsoorten:
 - Op de planlocatie is een goede overgang tussen hoog en laag groen gewenst, zoals bomen, struiken, kruidenrijke bermen en gras voor o.a. de argusvlinder.
 - Bij aanplant nieuwe bomen worden soorten geselecteerd op basis van hun ecologische relevantie (voedsel, veiligheid, verblijfplaats).
 - Bij voorkeur worden inheemse soorten aangeplant.
- Tuinafscheidingen zijn natuurlijk en maken verplaatsing tussen tuinen mogelijk.

Klimaatadaptief bouwen

Wensen van de Gemeente

In 2021 heeft de gemeente Zuidplas het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend. In 2023 is de landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving gepresenteerd door het rijk. Ondanks dat er (nog) geen juridische verplichting is om te voldoen aan de uitgangspunten van het convenant of de landelijke maatlat, heeft de gemeente Zuidplas de wens om bij iedere herontwikkeling of nieuwbouwproject klimaatadaptieve maatregelen te nemen. Op deze wijze bereiden we ons als gemeente voor op het veranderende klimaat en kunnen we in de toekomst voldoen aan de landelijke maatlat welke naar verwachting juridisch geborgd zal worden.

Vanuit de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is het voor iedere herontwikkeling of nieuwbouwproject verplicht om actief te onderbouwen hoe klimaatadaptieve maatregelen zijn meegenomen in het bouwproject. Onderstaande uitgangspunten zijn de minimale wensen van de gemeente om het plangebied klimaatbestendig in te richten. Wij verwachten een onderbouwing hoe aan onderstaande uitgangspunten wordt voldaan, of waarom hier niet aan kan worden voldaan. Aanvullende andere creatieve oplossingen om het plangebied klimaatbestendig in te richten wordt toegejuicht en kunnen rekenen op extra waardering in de verkoopprocedure.

Wateroverlast

Uit de gemeentelijke stresstest is naar voren gekomen dat delen van de kernen gevoelig zijn voor hevige neerslag, dit is ook het geval op de Beatrixlaan ten hoogte van het projectgebied. Hier is de waterdiepte significant hoger (>30cm bij 70mm in 1uur) dan het omringend gebied wat kan leiden tot lokaal wateroverlast.

Uitgangspunten

Voor de Keijzerschoollocatie in Moerkapelle is sprake van wateroverlast wanneer hemelwater de bebouwing binnenstroomt of bestrating langdurig onder water staat.

- Bij extreme neerslag van 70mm per uur is er geen wateroverlast en ontstaat geen schade aan de gebouwen of de infrastructuur.
- Op eigen terrein zijn waterberging en infiltratie maatregelen genomen om hemelwater op te verwerken met een capaciteit van 50mm per uur. Hierbinnen (≤ 50 mm) dient hemelwater van bebouwing en verharde ruimtes ten alle tijden hergebruikt te worden in of om het gebouw en/of geïnfiltreerd te worden in de bodem om verdroging en bodemdaling te voorkomen.
- Voorkeursvolgorde van hemelwateropvang is allereerst vasthouden en infiltreren op locatie, daarna pas bergen en afvoeren.
 - Denk hierbij aan groene of blauwe daken, regenton of het afkoppelen van regenpijpen;
 - Opgevangen water beschikbaar stellen aan aanwezig groen.

Overstromingsrisico

De stijging van de zeespiegel geeft een toenemend risico op overstromingen vanuit de rivieren.

De Klimateffectatlas 2020 geeft de maximale overstromingsdiepte weer bij een doorbraak van een primaire en regionale kering. Voor de Keijzerschoollocatie is de overstromingsdiepte 0.2 tot 2.0 meter. De uitgangspunten die worden gekozen zijn erop gericht om de kans op schade te verkleinen en het aantal slachtoffers in geval van overstroming te minimaliseren.

Uitgangspunten

Maatregelen zijn afgestemd op de overstromingsdiepte afkomstig uit de Klimateffectatlas 2020.

- Schade voorkomen (<0,2 meter): bij overstromingen mag er geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties (meterkast, stopcontacten) in de openbare ruimte.
- Evacuatiemogelijkheden bieden naar buiten of naar boven waarbij het dak van binnenuit toegankelijk is, bijvoorbeeld via een dakluik/dakraam.
- Geadviseerd wordt om na te denken over het nemen van ruimtelijke maatregelen om schade bij overstroming te voorkomen. Gedacht kan worden aan: waterdichte deuren, drempels en verhoogde stopcontacten.

Hittestress

Uit de gemeentelijke stresstest is gebleken dat de Keijzerschool locatie extra gevoelig is voor hittestress. De relatief dichte bebouwing in het centrum van Moerkapelle is hier de oorzaak van. De gemiddelde gevoelstemperatuur kan op een warme dag oplopen tot 41 graden Celsius. Door maatregelen te nemen, zoals de inzet van groene structuren kan dit worden beperkt.

Uitgangspunten

- Streven naar minimaal 30% beschaduwde omgeving bij de hoogste zonnestand, te koppelen aan de omvang van de boomkronen van bestaande en toekomstige (nieuwe) bomen. Dit in een tijdsspanne van 5 jaar na oplevering van de gebouwen.
- Hitte absorberende (bouw)materialen worden zoveel mogelijk beperkt, waarbij maximaal 50% van de openbare ruimte is verhard (half verharding is toegestaan).
- Gebouw gebonden maatregelen dienen te worden genomen om absorptie van zonnestraling zoveel mogelijk te beperken, waaronder:
 - Minimaal 40% horizontale en verticale oppervlakte dient warmte werend of verkoelend te zijn. Een groen dak of groene gevel is hiervan een voorbeeld.
 - De koeling van het gebouw leidt niet tot opwarming van de omgeving.

Droogte en bodemdaling

Moerkapelle is grotendeels gesitueerd op een kleiige ondergrond waardoor de grondwaterstand in droge situaties tot wel 0,5 meter kan zakken. De bebouwing rondom de Keijzerschoollocatie is gebouwd tussen 1965 en 1990 wat ze kwetsbaar voor verzakking. Daarnaast leiden de droge kleigronden ook tot negatieve gevolgen voor het aanwezige groen. De gemeente Zuidplas ondervindt, bij droge periodes, namelijk problemen met het aanplanten van bomen of jonge bomen sterven vroegtijdig af.

Uitgangspunten

Onderstaande maatregelen zijn aanvullend op de al genoemde uitgangspunten onder de andere thema's.

- Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit;
- Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing en regenwaterbenutting;
- Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.
- Extra aandacht voor de bouwmethode; voorkeur voor lichte constructies tegen bodemdaling.
- Zetting van 0,20m in 30 jaar (exclusief autonome bodemdaling) voor uitgeefbare terreinen.
- De inrichting van zettingsgevoelige grond tijdens het bouwrijp maken kan in een later stadium leiden tot bodemdaling. Uitgangspunt is dat alle kosten van bodemdaling over de eerste 60

jaar in beeld gebracht worden. Maatregelen bij het ontwerp die minder kosten dan beheermaatregelen tijdens de eerste 60 jaar worden opgenomen in het ontwerp.

Circulair bouwen

Grondstoffen worden schaarser en raken op den duur uitgeput. Door circulair te bouwen wordt de inzet van grondstoffen geminimaliseerd, kunnen producten en materialen worden hergebruikt en leidt dit tot een langere levensduur. Waardebehoud is het sleutelwoord.

In Nederland is de ambitie uitgesproken om primaire grondstoffen in 2030 met 50% te reduceren om in 2050 volledig circulair te zijn. Dit betekent dat het gebruik van in natuur voorkomende producten met 50% dient te worden verminderd in 2030. De gemeente Zuidplas volgt de landelijke ambitie om in 2050 een circulaire gemeente te zijn. Hiertoe dienen de eerste stappen te worden genomen. De genoemde uitgangspunten dragen hieraan bij en volgen ook de landelijke regelgeving.

Uitgangspunten

Materialen op het terrein dienen zoveel als mogelijk te worden hergebruikt. Voor de ontwikkeling gaan we ervan uit dat gekeken wordt naar circulaire kansen.

- Een MPG-waarde van 0.8 is standaard. Een MPG-waarde van 0.5 wordt nagestreefd om ook aan toekomstige wetgeving te kunnen blijven voldoen.
- Er wordt gestreefd om zoveel mogelijk hergebruikte en biobased materialen te gebruiken. Bij gebruik van hout moet het hout uit duurzaam beheerde bossen komen en een FSC- of gelijkwaardig certificaat hebben.
- Gebouwen zodanig ontwerpen dat het makkelijk te demonteren is.
- De sloop van gebouwen circulair laten gebeuren zodat de grondstoffen zo goed mogelijk herbruikbaar zijn.
- Voor de bebouwing is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffusieverontreiniging van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's- houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.
- De vrijkomende materialen zijn zo veel mogelijk herbruikbaar, dus giftige of anderzijds eenmalig bruikbare materialen vermijden.
- Er wordt gestreefd naar zo min mogelijk bouwafval tijdens de bouw.
- Plannen die ingediend worden met een lagere (betere) MPG waarde worden extra gewaardeerd.

Duurzame energie

Het energieverbruik van woningen is voor een groot deel afkomstig van fossiele brandstoffen, waaronder aardgas. De verbranding van fossiele brandstoffen draagt naast vervuiling ook bij aan de opwarming van de aarde door de uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen. Het is daarom noodzakelijk om de overstap te maken naar schonere, duurzame warmte- energiebronnen. Deze overstap wordt ook wel de "energietransitie" of de "warmtetransitie" genoemd. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat woningen en gebouwen in Nederland uiterlijk in 2050 op een duurzame manier verwarmd moeten worden. Ook Gemeente Zuidplas heeft de ambitie uitgesproken om aardgasvrij te zijn in 2050 en heeft dit vertaald naar de Transitievisie Warmte. In Moerkapelle wordt een toekomstig warmtenet verkend maar dit is niet relevant vanwege de verwachte opleveringsdatum van dit woningproject. Kansrijkere oplossingen zijn een WKO (warmte-koude opslag) of warmtepompen. Indien er een warmtenet ligt in Moerkapelle kan er bij afschrijving van de warmtepomp gekeken worden naar de mogelijkheid om aan te sluiten op het warmtenet.

Uitgangspunten voor deze locatie:

- Goede isolatie en hoge luchtdichtheid, met aandacht voor zogenaamde doorspuikbaarheid (de mogelijkheid van het openzetten van ramen of deuren zodat er een luchtstroming of circulatie in de ruimte ontstaat).

- Warmtepompen of een WKO lijken kansrijk als warmtebron.
- De woningen moeten minimaal voldoen aan de eisen conform BENG (Bijna Energie Neutraal). Gestreefd wordt naar energieneutraal om de CO₂-emmissie te minimaliseren. Een combinatie van goede isolatie en zonnepanelen (PV) geeft demogelijkheid om BENG+ te bereiken.
- De energievoorziening is conform bouwbesluit gasloos.
- De gebouwen (nieuwbouw en monumentale pand) moeten minimaal voldoen aan de eisen conform TO_{juil}.
- Aanwenden dakoppervlak voor PV, waterberging en/of groene daken.
- Koeling van het gebouw leidt niet tot opwarming van de omgeving.
- Plannen met een beng niveau + worden extra gewaardeerd in het selectieproces.

7. Participatie en communicatie

Het participatieproces is jaren geleden van start gegaan. In de periode 2019 t/m 2021 vond de participatie voor de Rehobothschoollocatie en voor de Keijzerschoollocatie gezamenlijk plaats, omdat de projecten toen nog gekoppeld waren.

In de periode 2019-2021 werden er 2 plenaire avonden georganiseerd voor de locaties Rehobothschool en Keijzerschool samen. De eerste avond had als doel de programmawensen bij de omwonenden te inventariseren. De tweede avond had als doel te stemmen over de gemeentelijke voorstellen die gemaakt waren op basis van de opgehaalde reacties tijdens de eerste avond.

Daarna werden er voor elke schoollocatie (separaat) een 6-tal bijeenkomsten georganiseerd om tot een meest passende uitwerking te komen. Dit gebeurde met de klankbordgroepen bestaande uit omwonenden die zich daarvoor hadden opgegeven. Deze fase werd afgerond met de behandeling van een raadsvoorstel met het programma en de ruimtelijke schetsen op 30 november 2021.

Vanaf 2022

Het project heeft na de raadsbehandeling eind 2021 een half jaar stilgelegen. Medio 2022 heeft de gemeente het project weer opgestart waarbij de Rehobothschool- en Keijzerschoollocatie van elkaar werden gescheiden. Er werd een nieuwe bijeenkomst georganiseerd met de klankbordgroep van de Keijzerschoollocatie op **10 november 2022**. Tijdens deze bijeenkomst werden o.a. een plan van aanpak en een planning gepresenteerd.

Op **15 maart 2023** werd de klankbordgroep **Keijzerschool** geïnformeerd over de uitkomsten van een marktscan. Hieruit bleek dat het project mede door gestegen bouwkosten niet haalbaar was met het opgestelde programma en de ruimtelijke en financiële kaders. Het project werd daarop herzien.

Vervolgens, op de bijeenkomst van **21 december 2023**, werden 6 modellen gepresenteerd aan de omwonenden (incl. klankbordgroep). Tijdens de bijeenkomst werd met de omwonenden een nieuw model gecomponeerd met elementen uit de 6 getoonde modellen. Afsproken werd dit nieuwe model verder uit te werken en daarna te presenteren.

Bijlage 9a bevat het verslag van deze bijeenkomst.

Tijdens de informatiebijeenkomst op **20 maart 2024** werd het uitgewerkte voorkeursmodel gepresenteerd aan de omwonenden van de Keijzerschool.

Bijlage 9b bevat het verslag van deze bijeenkomst.

Vervoltraject 2024 e.v.

Op basis van onder meer de resultaten van het participatietraject is er voor de Keijzerschoollocatie een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Nadat deze nota is vastgesteld door de raad vormt deze het kader/de uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het plan door de externe partij/ontwikkelaar.

In die vervolgfase gaat een nieuw participatietraject van start. Gezien de Omgevingswet en de participatieverordening (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR693788/1>) van de gemeente Zuidplas, dient de externe partij (die de grond aankoopt voor ontwikkeling) deze participatie te verzorgen conform de Handreiking Participatie bij Ruimtelijke Initiatieven (<https://maakzuidplas.nl/participatie/handreiking+participatie+initiatiefnemers/default.aspx>). De gemeente vervult daarbij dan een adviserende en faciliterende rol.

8. Proces na vaststelling

Dit hoofdstuk beschrijft het te doorlopen proces na het vaststellen van dit document.

Ruimtelijke procedure

Voor de planontwikkeling is het voeren van een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Dit kan via een wijziging van het omgevingsplan of via een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In het laatste geval is bindend adviesrecht van de gemeenteraad aan de orde gelet op de aard van het planvoornemen (meer dan twee woningen). De te volgen procedure dient in nader overleg met de gemeente gekozen te worden.

Planning

Nadat een partij is geselecteerd sluit de gemeente een koopovereenkomst met de koper. De verwachting is dat dit proces medio 2025 is afgerond. Daarna Start de koper met het opstellen van een omgevingsplan/BOPA en voert de noodzakelijke onderzoeken uit. De verwachting is dat de gemeenteraad medio 2026 een omgevingsplan voorgelegd krijgt, indien voor een wijziging omgevingsplan wordt gekozen.