

## Nota van Uitgangspunten

### Herontwikkeling voormalige locatie Rehobothschool In Moerkapelle



#### Colofon

Titel: Nota van Uitgangspunten  
Herontwikkeling voormalige locatie Rehobothschool

Documentnummer: A24.001649

Projectnaam: Moerkapelle schoollocaties - Rehoboth

Bestuurlijk opdrachtgever: Jan Willem Schuurman  
Ambtelijk opdrachtgever: Fred Claasen  
Projectleider: Yvonne Lanooij

**Ambtelijke projectgroep:**

Beleidsadviseur verkeer: Jan Harms  
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, Daniël Blom  
Energie en circulariteit: Florence Li  
Planjurist: Mireille van der Hoeft - Veldman  
Communicatie: Lilian Everaert

Projectondersteuner: Claudia Ponsen  
Projectleider: Yvonne Lanooij

Datum: 15 oktober 2024  
Status: Definitief 02

## Inhoud

1. INLEIDING.....	4
2. ONTWIKKELGEBIED .....	4
3. VIGEREND OMGEVINGSPLAN/ BESTEMMINGSPLAN.....	5
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 ROUTEKAART VOOR RUIMTELIJKE OPGAVEN - NOTA GRONDBELEID EN EEN ADDENDUM NOTA GRONDBELEID 2021 .....	8
4.7 WATERSCHAP .....	9
5. RANDVOORWAARDEN EN BELEMMERINGEN .....	10
6. UITGANGSPUNTEN .....	11
6.1 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN .....	11
6.2 PROGRAMMA.....	11
6.3 VERKEER/ BEREIKBAARHEID .....	12
6.4 GROEN .....	12
6.5 INRICHTING OPENBAAR GEBIED .....	12
6.6 DUURZAAMHEID/ KLIMAATADAPTATIE.....	12
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 : QuickScan ODMH, maart 2024
- Bijlage 5 : Verkennend Bodemonderzoek IDDS, september 2024
- Bijlage 6 : Archeologisch onderzoek IDDS, september 2024
- Bijlage 7 : Verdiepend ecologisch onderzoek Veldbiologische Werken, september 2024
- Bijlage 8a : Participatieverslag bewonersavond 5 april 2023
- Bijlage 8b : Participatieverslag bewonersavond 26 juni 2023



## 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 en waar de gemeente kans ziet voor herontwikkeling tot een woonlocatie. De afgelopen periode heeft een breed participatietraject samen met de omgeving en belanghebbenden plaatsgevonden voor beide locaties. Voor de locatie Rehobothschool is het voorkeursmodel te vinden in bijlage 1.

Voorliggend document geeft de uitgangspunten weer voor de herontwikkeling van de voormalige locatie Rehobothschool. Het document beschrijft de relevante beleidskaders en uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten is het vertrekpunt voor het opstellen van het ontwerp omgevingsplan of bopa en de koopovereenkomst met de ontwikkelende partij. Voor de Rehobothlocatie wordt een woningbouwcorporatie betrokken.

## 2. Ontwikkelgebied

Het ontwikkelgebied is gelegen in Moerkapelle en wordt begrenst door de Raadhuisstraat,



Rehobothplantsoen en de Nassaustraat.

*Figuur 2.1: Projectlocatie, uitgezoomd (Google Maps)*

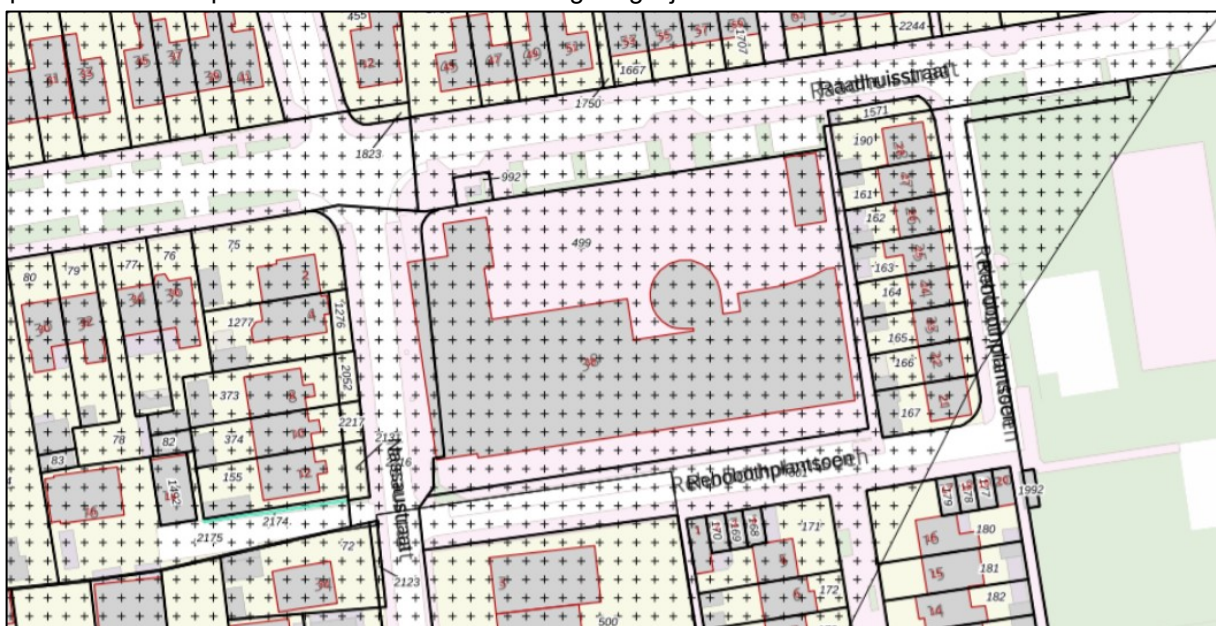
### 3. Vigerend omgevingsplan/ bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het gedeeltelijke Omgevingsplan Zuidplas (van rechtswege - artikel 22.1, aanhef en sub a tot en met c, van de Ow - met toepassing van de regels en voorschriften uit het bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp", vastgesteld op 3 november 2011. De locatie heeft de bestemming "Maatschappelijk". Een klein zuidelijk deel van de locatie heeft eveneens de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" op basis van bestemmingsplan "Parapluzie Archeologie", vastgesteld op 6 maart 2018. Het overige deel van het plangebied heeft "Waarde – Archeologie 3". Tevens is het bestemmingsplan "Parapluzie Parkeren" en het bestemmingsplan "Parapluzie Flitsbezorging



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 Parapluzie 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.

#### Ondernemend Zuidplas

We zorgen ervoor dat er voldoende eigen werkgelegenheid is. Een gemeente met een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de regio. We kijken waar bedrijven het beste gevestigd kunnen worden. Voor bedrijven met een hogere milieubelasting kijken we vooral naar de brede meerwaarde van het bedrijf. Lichte vormen van bedrijvigheid, die gecombineerd kunnen worden met wonen, dragen juist bij aan levendigheid en diversiteit. We zien mogelijkheden voor versteviging van de landbouw gecombineerd met lichte recreatie. We kiezen daarbij voor concentratie, waarbij ruimte is voor innovatieve en toekomstbestendige glastuinbouw. De dorpen beschikken over diverse winkelgebieden met dagelijkse voorzieningen.

#### 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.

#### 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 vaar netwerk 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 sociale huurwoningen sluit aan bij de doelstellingen uit de omgevingsvisie. Het voorkeursmodel van de Rehobothlocatie 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. Het percentage sociale huur in de woningvoorraad staat onder druk, om de zoals in de woningvisie genoemde 28% in de voorraad te bewerkstelligen zijn extra sociale huurwoningen nodig.
- 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.

De onderstaande verdeling in het nieuwbouwprogramma van Zuidplas is het doel om zo bij te dragen aan een evenwichtige woningmarkt. Door het toevoegen van sociale- en middeldure huur draagt de herontwikkeling van de locatie Rehobothschool daaraan bij.

	Aantal woningen	Toevoegen in nieuwbouw naar verhuiswens
Sociale huur tot de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	580	18%
Sociale huur van de 2 <sup>e</sup> 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%

<b>Totaal</b>	<b>3.230</b>	
---------------	--------------	--

Het woningbouwprogramma in het voorkeursmodel voor de ontwikkeling is gebaseerd op de woonvisie.

#### **4.3 Nota Omgevingskwaliteit**

In het eerste kwartaal van 2023 is de opvolger van de Welstandsnota, de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas vastgesteld en is vanaf 1 januari 2024 in werking getreden. Deze nota besteedt 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 Rehobothschool valt grotendeels binnen regieniveau 1 'minimaal' en een klein gedeelte binnen regioniveau 3 'maatwerk'. 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 de bestemde regieniveaus.

#### **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. Het voorkeursmodel voldoet aan 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](http://www.duurzaamzuidplas.hior.nl). Dit betekent dat initiatiefnemers de richtlijnen specifiek 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 gemeente toetst de verdere uitwerking van de plannen aan de Dior.

#### **4.6 Routekaart voor ruimtelijke opgaven - Nota Grondbeleid en een addendum Nota Grondbeleid 2021**

Door de verplaatsing van de Rehobothschool 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 sociale en midden huurwoningen te realiseren. Ook zal conform het uitgangspunt in de Nota



Grondbeleid 2021 een differentiatie worden toegepast in de grondprijzen voor sociale woningbouw. 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 4.

Thema	Aspect	Bespreking	Vervolgactie
Ondergrond	Bodemverontreiniging	Van het plangebied zijn verouderde gegevens bekend. Hieruit blijkt dat op het westelijk deel van het terrein een verontreiniging met metalen en minerale olie aanwezig is	Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5
	Archeologie	Waarde WA3	Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6
	Ontpofbare oorlogsresten	Onverdacht	-
	Overige ondergrond	Voor het plangebied ziet de ODMH kansen op het gebied van ondergrond.	Zie bijlage 4
Omgevingsveiligheid	Externe veiligheid	Geen nabijgelegen risicobronnen	-
Gezondheid in relatie tot milieu	Geluid van weg, spoor en/of industrieterrein	Het plangebied bevindt zich in het aandachtsgebied van de weg	Akoestisch onderzoek
	Trillingen	Geen belemmering	-
	Activiteiten en milieuzonering	In de omgeving van het plangebied zijn verschillende milieubelastende functies aanwezig.	Onderbouwd moet worden dat deze functies niet zal worden beperkt
	Geurhinder	Geen belemmering	-
	Luchtkwaliteit	Het plangebied bevindt zich in het aandachtsgebied van de gemeente Zuidplas.	Opstellen onderbouwing door middel van de NIBM standaardgevallen
	Lichthinder	Geen belemmering	-
	Klimaatadaptatie	Aandacht voor hitte, droogte en bodemdaling	Meenemen in het ontwerp; risicobeoordeling klimaat is daarnaast verplicht o.b.v. beleid provincie
Ecologie	Gebiedsbescherming	Het plangebied bevindt zich op ca. 13 km van Natura2000 gebied Nieuwkoopse Plassen	Opstellen AERIUS berekening
	Soortenbescherming	Onderzoeken zijn uitgevoerd.	
Procedurele aspecten	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	De ontwikkeling valt in categorie J11. Opstellen m.e.r. beoordeling.	Opstellen m.e.r. beoordeling.

## 6. Uitgangspunten

### 6.1 Ruimtelijke randvoorwaarden

#### Omgevingskwaliteit

De buurt is te kenmerken als een eenvoudige woonbuurt bestaande uit vrijstaande woningen, tweekappers en rijtjes van twee bouwlagen met daarop een kap. Veel woningen hebben een kleine voortuin wat een deel van de groenbeleving invult. Het openbaar gebied bestaat uit woonstraten waarin geparkeerd wordt met ruimte voor groen. Te midden van de woningen staat het voormalige schoolgebouw met een schoolplein. Qua hoogte sluit de school aan op de buurt. Wat omvang betreft is de school duidelijk een groter gebouw dan de nabijgelegen woningen. Het schoolplein vormt een mooie open ruimte in het patroon van straten en aanliggende woningen.

#### Bouvvolumes en ruimtes

Voor de herontwikkeling is het logisch aan te sluiten op de aanwezige bouwhoogte en/of vorm in de buurt. Een nieuwe ontwikkeling zal daarom 2 lagen met een kap of 3 bouwlagen omvatten.

Er zal uitgegaan worden van het bestaande stratenpatroon. Hiermee kan op een efficiënte manier plaats worden gemaakt voor nieuwe woningbouw, parkeren, groen en verblijfsruimte. In het voorkeursmodel zijn woningbouw, groen en verblijfsruimte meegenomen.

### 6.2 Programma

Voor deze locatie is gekozen om 18 betaalbare huurwoningen te realiseren. Deze locatie leent zich daar uitstekend voor. Dit komt mede omdat de grond in eigendom van de gemeente is. Volgens het woonbeleid van de gemeente dient er 30% sociale huur geprogrammeerd te worden in de gemeente. Daarnaast is het wenselijk om 10% middenhuur te programmeren. Dit wordt gemeente breed niet gehaald, daarom is het belangrijk dit op sommige plekken te compenseren. Op deze locatie ziet de gemeente graag appartementen voor senioren, dit past goed bij de demografische ontwikkelingen en de centrale ligging in het dorp. Deze behoefte is ook naar voren gekomen tijdens de participatie voor het gebiedspaspoort.

Dit resulteert in een programma van 12 sociale huurwoningen en 6 middenhuur woningen. Door in te zetten op woningen voor senioren is het doel om eengezinswoningen vrij te spelen voor gezinnen. Doordat er bij dit project meer dan 30% sociale huur gerealiseerd wordt, is het mogelijk om de Vereveningsreserve Sociale Woningbouw in te zetten.

Onderstaand figuur toont het voorkeursmodel met de positionering van de gebouwen en de beoogde inrichting van de buitenruimte. Het voorkeursmodel is vergroot weergegeven in bijlage 1 en gaat uit van 12 sociale huurwoningen en 6 middendure huurwoningen.



Figuur 6.1: Voorkeursmodel Rehobothlocatie

### 6.3 Verkeer/ bereikbaarheid

Op basis van het programma zijn er 36 parkeerplaatsen nodig voor personenauto's, waarvan 5 voor bezoekers. Daarnaast moeten er 54 parkeerplaatsen voor fietsers worden aangelegd, waarvan 18 vrij toegankelijk moeten zijn voor bezoekers. De overige parkeerplaatsen mogen eventueel in een (gezamenlijke) inpandige stalling worden geplaatst.

In het voorkeursmodel zijn nu 12 nieuwe parkeervakken aan de Naussastraat ingetekend, 15 parkeervakken aan het Rehobothplantsoen en 18 parkeervakken naast de nieuwbouw. Aan het Rehobothplantsoen liggen nu 12 langspaarkeervakken die komen te vervallen voor de haakspaarkeervakken en de inrit naar de nieuwbouw. Bij elkaar worden er dan 33 parkeervakken gerealiseerd.

Vanwege de beperkte ruimte binnen de plangrenzen wordt gekeken om de overige 3 parkeerplekken elders in de wijk op te lossen. Met behulp van een parkeerdrukonderzoek is reeds aangetoond dat de parkeerdruk in de wijk onder de 85% ligt, waardoor deze 3 plekken in de openbare parkeervakken kunnen worden opgelost. Dit is conform de Nota parkeernormen 2019.

Het plangebied wordt voor auto's ontsloten via het Rehobothplantsoen. Voor langzaam verkeer zijn er aan de Raadhuisstraat, Naussastraat, Rehobothplantsoen en het bestaande achterpad aan de oostzijde van het plangebied ook ontsluitingen voorzien.

### 6.4 Groen

Het uitgangspunt is om het bestaande groen zoveel mogelijk te behouden en te versterken. Bij het aanbrengen van groen wordt mede gekeken naar de uitgevoerde Kansenscan. Voor nadere uitgangspunten zie H6.6 (Duurzaamheid/klimaatadaptatie). In het voorkeursmodel is ruimte voor groen opgenomen.

### 6.5 Inrichting openbaar gebied

De aangrenzende openbare ruimte wordt ook aangepast om optimaal aan te sluiten bij de ontwikkeling. In het voorkeursmodel, weergegeven in H6.1 (Ruimtelijke voorwaarden), 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 e.d.

### 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 Rehoboth locatie ligt in een woonwijk met weinig groen oppervlak en weinig bomen. De soortendiversiteit en specifiek de bijendiversiteit is beperkt. Er is redelijk 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 Rehoboth 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 Rehoboth locatie zijn dit de: Merel, Huismus, Gierzwaluw, 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, gierzwaluw en voor vleermuizen (in ieder geval laatvlieger) 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.
- 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.

### *Wensen van de gemeente*

Vanuit de gemeente hebben we de wens om onderstaande uitgangspunten mee te nemen:

- Dakoppervlak wordt optimaal benut door een goede verdeling tussen zonnepanelen en groen, waar mogelijk deze te combineren.
- Aanleg van wadi's voor wateropvang, zo nodig samenhangend ontworpen met een waterberging. Dit is ook ecologisch waardevol voor o.a. egels en als foerageergebied voor vleermuizen.

## **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.

### *Wateroverlast*

Uit de gemeentelijke stresstest (<https://www.duurzaamzuidplas.nl/stresstesten>) is naar voren gekomen dat delen van de kernen gevoelig zijn voor hevige neerslag, dit is ook het geval voor de Rehobothschool locatie. Hier is de waterdiepte significant hoger (>20cm bij 70mm in 1uur) dan het omringend gebied wat kan leiden tot lokaal wateroverlast.

### Uitgangspunten

Voor de Rehobothlocatie 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 ( $\leq 50$ 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;
  - Opgvangen 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 Rehobothschool locatie 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*

Klimaatverandering leidt tot warmere zomers. Met name in bebouwd gebied is hitte een probleem, wat ook wel het hitte-eilandeffect wordt genoemd. Bebouwing houdt namelijk meer warmte vast ten opzichte van de omliggende (vaak groene of blauwe) gebieden. Voornamelijk ouderen, kinderen en baby's kunnen hier negatieve gezondheidseffecten van ondervinden. Het hitte-eilandeffect willen wij binnen de gemeente zoveel mogelijk beperken waar mogelijk.

Uit de gemeentelijke stresstest is gebleken dat de Rehoboth 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

#### *Locatiegebonden maatregelen*

- De Rehoboth locatie is een groengebied voor de wijk en zal blijven dienen als openbare groene ontmoetingsplek voor bewoners tot 300m van deze locatie.
- 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 tijdspanne van 5 jaar.
- Hitte absorberende (bouw)materialen worden zoveel mogelijk beperkt, waarbij maximaal 50% van de openbare ruimte is verhard.

#### *Gebouwgebonden maatregelen*

- Streven naar minimaal 40% schaduw op verblijfplekken door middel van bijvoorbeeld bomen of overstek/veranda bij gebouwen.
- 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.
  - 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 Rehobothschoollocatie is gebouwd tussen 1965 en 1990 wat de gronden kwetsbaar maakt 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 0,20 m 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.

### **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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>-emissie 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<sub>juli</sub>.
- Aanwenden dakoppervlak voor PV, waterberging en/of groene daken.
- Koeling van het gebouw leidt niet tot opwarming van de omgeving.

## 7. Participatie en communicatie

Het participatieproces is reeds 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 tezamen. 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 Rehobothschoollocatie op **28 november 2022**. Tijdens deze bijeenkomst werden o.a. een plan van aanpak en een planning gepresenteerd. De klankbordgroep heeft toen aangegeven niet voldoende gekend te zijn in de keuze van het model dat eind 2021 aan de raad was voorgelegd. Daarom werd afgesproken het modelkeuzeprocess opnieuw te doen.

Op **5 april 2023** vond de eerste bijeenkomst voor omwonenden (incl. klankbordgroep) plaats voor de modellenkeuze voor de Rehobothschoollocatie. In samenwerking met Woonpartners werden 7 modellen gepresenteerd. De voorkeur van de omwonenden ging uit naar 2 modellen die na de bijeenkomst verder zijn uitgewerkt.

Bijlage 8a bevat het verslag van deze bijeenkomst.

Op **26 juni 2023** vond de tweede bijeenkomst voor omwonenden plaats voor de modellenkeuze. Er werd een tussenmodel gepresenteerd waarvan de omwonenden aangegeven hebben achter de ontwikkeling te staan.

Bijlage 8b bevat het verslag van deze bijeenkomst.

### Vervolgtraject 2024 e.v.

Op basis van onder meer de resultaten van het participatietraject is er voor de Rehobothschoollocatie 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 woningbouwcorporatie. 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 ruimtelijke procedure dient in nader overleg met de gemeente gekozen te worden.

### **Planning**

Nadat de Nota van uitgangspunten is vastgesteld sluit het college een reserveringsovereenkomst met een woningbouwcorporatie. Daarna gaan we aan de slag met de onderzoeken in het kader van de ruimtelijke procedure. Dit proces neemt ongeveer 9 maanden in beslag. Medio 2026 volgt dan de bestuurlijke besluitvorming. De sloop van de Rehobothschool is vertraagd, omdat er een kraamkast voor vleermuizen is aangetroffen. De sloop van de Rehobothschool zal daarom pas eind 2026 plaats kunnen vinden. De start bouw is afhankelijk van de flora- en fauna wetgeving en de te treffen maatregelen.