

Begeleidend document marktconsultatie

met betrekking tot

Herontwikkeling locatie Keijzerschool Moerkapelle



Versie : Definitief
Datum : 13 mei 2025

© Gehele of gedeeltelijke overneming, reproductie of openbaarmaking van de documenten, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente Zuidplas en Pro 10 B.V. is verboden, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Over de opdrachtgever

De gemeente Zuidplas is een jonge gemeente in de provincie Zuid-Holland, ontstaan op 1 januari 2010 uit een fusie van de voormalige gemeenten Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen-Moerkapelle. De gemeente is volop in ontwikkeling. In Moerkapelle wenst zij te komen tot herontwikkeling van de locatie waar voorheen de Keijzerschool gevestigd was. Hiervoor wil de gemeente de grond verkopen aan een aantoonbaar geschikte bouw-ontwikkelcombinatie met het beste plan voor deze plek en een aanvaardbare grondbieding. Het plan voorziet in de realisatie van 12 koopwoningen, waarvan 6 betaalbare en 6 middeldure koopwoningen, gericht op starters en senioren. Deze partij zal in principe worden geselecteerd via een tender.

Pro 10 B.V. is door de gemeente Zuidplas gevraagd om hieraan voorafgaand een marktconsultatie te organiseren. Alle marktpartijen (ontwikkelaars, aannemers, etc.) worden van harte uitgenodigd om mee te denken over de manier waarop deze opgave het beste in de markt kan worden gezet.

1.2 De marktconsultatie

De informatie die middels deze marktconsultatie wordt vergaard, zal worden betrokken bij de inrichting van een tender. De marktconsultatie heeft als doel om erachter te komen onder welke voorwaarden marktpartijen geïnteresseerd zijn in deze ontwikkeling en om waar nodig de tenderprocedure en/of de voorwaarden die de gemeente voor ogen heeft te verfijnen, zodat vraag en aanbod maximaal op elkaar afgestemd kunnen worden. Alle partijen die zichzelf hiervoor geschikt achten worden van harte uitgenodigd mee te denken over de wijze waarop de opgave het beste in de markt gezet kan worden. Specifieker is het doel van deze marktconsultatie:

1. Voorlopige ideeën van de markt vernemen met betrekking tot de herontwikkeling.
2. Verkrijgen van inzicht in kansen en risico's die door de markt worden gezien.
3. Vormen van een beeld van de mate van interesse in de markt om aan de tender te gaan deelnemen.

De planning van de marktconsultatie ziet er – behoudens ander bericht op een later moment - als volgt uit:

Activiteit	Datum
Publicatie marktconsultatie	13 mei 2025
Uiterste termijn indienen respons	11 juni 2025
Mogelijkheid voor mondelinge toelichtingen	Week 26

Bij dit begeleidend schrijven is een **Bijlage Vragenlijst** gevoegd. U kunt uw antwoorden op de marktconsultatie indienen door deze vragenlijst in te vullen en te versturen via marktconsultatie@pro10.nl o.v.v. 'Marktconsultatie Keijzerschool'. U wordt verzocht de antwoorden in Excel (niet .PDF/.doc) format in te dienen, zodat de informatie gemakkelijk kan worden verwerkt. Antwoorden die voor het in de planning genoemde moment worden verstrekt, worden sowieso meegenomen in de verdere voorbereidingen.

In dit begeleidend document wordt het marktconsultatieproces beschreven en informatie verschaft over de opgave. Als bijlagen zijn bijgevoegd:

1. Vragenlijst marktconsultatie – deze vult u in en zend u toe aan marktconsultatie@pro10.nl.
2. Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling Keijzerschoollocatie In Moerkapelle, inclusief bijlagen – conform het reeds genomen raadsbesluit, hierin treft u alle kaders en wensen voor de ontwikkeling.

Wij willen u bij voorbaat hartelijk danken voor de inspanning en input. Wij stellen uw respons zeer op prijs, zien deze met belangstelling tegemoet en zullen uw gegevens zorgvuldig behandelen.

Hoofdstuk 2 Over de locatie

2.1 Locatie

Het perceel bevindt zich op de locatie van de voormalige Keijzerschool. Het plangebied is gelegen in Moerkapelle en wordt begrensd door de Beatrixlaan, Prins Clausplantsoen, Johan Frisoplantsoen en de Van Swaanswijkstraat. Het perceel betreft een klein plot omsloten door bebouwing. Gemeente Zuidplas is eigenaar van het perceel. De voormalige opstallen zijn verwijderd.



Projectlocatie, indicatief weergegeven(Google Maps)



2.2 Huidige situatie en ruimtelijke procedure

Voorafgaand aan de sloop van het oude schoolgebouw is een ecologisch onderzoek uitgevoerd om de aanwezigheid van beschermde diersoorten en planten te bepalen. Uit dit onderzoek bleek dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen plannen. De nutsbedrijven hebben de aanwezige voorzieningen verwijderd, waarna de sloopwerkzaamheden in februari en maart 2025 zijn uitgevoerd. Op basis van het huidige planologisch kader is wonen niet toegestaan. Er moet een ruimtelijke procedure doorlopen worden om de ontwikkeling mogelijk te maken, waarbij zowel een BOPA als aanpassing van het Omgevingsplan bespreekbaar is. We zijn benieuwd naar uw input op de samenloop van een tender en de contractering enerzijds en de ruimtelijke procedure anderzijds. De gemeente wenst beide trajecten zoveel mogelijk parallel te laten lopen. In dit geval is dit naar het inzicht van de gemeente ook goed mogelijk, omdat met de Nota van uitgangspunten de belangrijkste planologische contouren voor deze locatie gegeven zijn. We zijn benieuwd naar uw reactie op deze voorlopige conclusie.

2.3 Nieuwe invulling op basis van de vastgestelde uitgangspunten

Op 10 december 2024 heeft de gemeenteraad van Zuidplas de 'Nota van Uitgangspunten voor de Keijzerschoollocatie' vastgesteld. Deze nota bevat de kaders en uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de woningbouwplannen op de locatie en is bijgevoegd. U wordt gevraagd hier bij het formuleren van de respons goed kennis van te nemen, omdat dit de kaders zijn die door de raad aan de ontwikkeling gesteld. Daarbij is sprake van hardere uitgangspunten, randvoorwaarden en uitgangspunten die meer het karakter van een wens hebben. Dit blijkt uit de tekst in de Nota van uitgangspunten. Hieronder wordt een drietal thema's kort uitgelicht:

Betaalbaarheid en doelgroepen

Zoals uit de Nota van uitgangspunten blijkt moet op deze locatie een evenwichtig programma van 12 koopwoningen, waarvan 6 betaalbare koopwoningen en 6 middeldure lage koopwoningen, worden gerealiseerd, concreter:

- Betaalbare koopwoningen: Koopwoning met een vrij op naam-koop prijs gelijk aan of lager dan EUR 280.352,00,-- (prijspeil 2025), die geldt op het moment dat de koopwoning in de verkoop gaat.
- Middeldure lage koopwoningen: Middelduur laag I: Koopwoning als bedoeld in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014, zijnde een koopwoning met een vrij op naam-koop prijs hoger dan EUR 280.352,-- (prijspeil 2025) en gelijk of lager dan EUR 405.000,-- (prijspeil 2025) die geldt op het moment waarop de woning in verkoop gaat.

Ter informatie: In het woonbeleid van de gemeente, wordt binnen de categorie middelduur laag ook begrepen: Koopwoning met een vrij op naam-koop prijs hoger dan EUR 280.352, -- (prijspeil 2025) en gelijk of lager dan de van toepassing zijnde grens van de Nationale Hypotheek Garantie, die geldt op het moment waarop de woning in verkoop gaat. Daarnaast is er binnen het woonbeleid de categorie middelduur hoog. Dit is een koopwoning met een vrij op naam-koop prijs hoger dan de in artikel 7, tweede lid en vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 bedoelde bedrag, zijnde een koopwoning met een vrij-op-naam-prijs van hoger dan EUR 405.000,-- (prijspeil 2025) en gelijk of lager dan EUR 542.596, -- (prijspeil 2025), die geldt op het moment dat de koopwoning in de verkoop gaat.

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 tussen de 70 en 80 vierkante meter. De gemeente is in dit kader benieuwd naar uw perspectief op betaalbaarheid en de voorwaarden waaronder dit op deze locatie zo goed mogelijk kan worden ingevuld. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat de eerste bewoners nog veel incidentele of structurele kosten moeten maken om de woning daadwerkelijk te kunnen bewonen. De gemeente wenst dat binnen de grensbedragen basisvoorzieningen als een keuken en badkamer worden opgeleverd en dat geen sprake is van incidentele of structurele extra kosten voor de bewoners, bijvoorbeeld in de vorm van huur- en leasetarieven voor de energievoorziening of (andere) duurzaamheidsmaatregelen. Voor de woningen is een zelfbewoningsplicht van toepassing.

Inrichting openbare ruimte

De gemeente verwacht van de te contracteren bouw-ontwikkelcombinatie dat deze de te realiseren bebouwing integraal beziet in relatie tot de inrichting van de openbare ruimte op de rest van het plot. Marktpartijen zal in de tender worden gevraagd hiervoor een eerste voorstel te doen. De gemeente zal het perceel bouw- en uiteindelijk woonrijp (laten) maken en de kosten hiervoor dragen.

Integriteit van het ontwerp op lange termijn

Juist gelet op de kleinschaligheid en de aard van de locatie, is gekozen voor een rustig en herkenbaar stedenbouwkundig ontwerp met één typologie woningen. Het op termijn, stapsgewijs ontstaan van dakkapellen, uitbouwen et cetera kan hier afbreuk aan doen. Daarom zijn wij benieuwd hoe u het initiële ontwerp, bijvoorbeeld door dit type elementen direct mee te ontwerpen, zo kunt vormgeven dat het gewenste beeld zo lang mogelijk zo veel mogelijk behouden blijft.

2.4 Voorlopige ideeën bij de tenderprocedure

De gemeente gaat vooralsnog uit van een tender in twee fases: in de eerste fase worden de 3-5 partijen geselecteerd op basis van hun bewezen geschiktheid voor deze opgave (*past performance*). Na deze zogenaamde selectiefase, worden de geselecteerde partijen in de gunningsfase gevraagd om een concreet plan in te dienen, waarbij los van de stedenbouwkundige kwaliteit in brede zin bijvoorbeeld beoordeeld zal kunnen worden welke toegevoegde waarde qua betaalbaarheid en doelgroepen en in termen van de duurzaamheid van de te realiseren woningen wordt geleverd. De aangeboden kwaliteit zal worden afgewogen tegen de grondbieding, en vervolgens de prijs-kwaliteitverhouding van alle aanbiedingen ten opzichte van elkaar. Voordat de gemeente dit doet, zullen partijen in de gelegenheid zijn gesteld om hun plan te presenteren. De bouw-ontwikkelcombinatie achter het plan met de beste prijs-kwaliteitverhouding krijgt in beginsel de koop- en realisatie-overeenkomst gegund – waarbij een en ander altijd onder voorbehoud van instemming College van B&W.

De gemeente zal waarschijnlijk een minimumgrondbod gaan hanteren in deze tender, zodat een aanvaardbare opbrengst wordt gewaarborgd en daarbovenop maximaal kan worden gestuurd op de kwaliteit van de plannen. In de voorbereiding zal nog worden afgewogen of het verstrekken van een tenderkostenvergoeding aan inschrijvers in de tweede fase die naast de ontwikkeling grijpen passend is. Vanzelfsprekend zijn we ook benieuwd naar uw input.

Vooralsnog gaat de gemeente uit van de volgende planning op hoofdlijnen:

- Marktconsultatie: eerste helft 2025
- Selectiefase: tweede helft 2025
- Gunningsfase: eerste helft 2026
- Koop- en realisatie-overeenkomst: zo spoedig mogelijk

Indien daar ruimte voor is, dan zal de gemeente niet schromen om te versnellen. De verwachting is echter dat het tempo uiteindelijk primair bepaald wordt door de te doorlopen ruimtelijke procedure. We zijn zoals al beschreven benieuwd naar uw visie op de samenloop van de tender en de ruimtelijke procedure en de planning daarvan.

Hoofdstuk 3 Procedurele voorschriften marktconsultatie

3.1 Schriftelijke vragenlijst

Respons op de marktconsultatie zal in beginsel schriftelijk plaatsvinden. De vragen zijn opgenomen in de **Bijlage Vragenlijst** bij dit document, waarbij aan het eind van de vragenlijst ook vrije ruime geboden wordt aan deelnemers. Deze bijlage is tevens het antwoordformulier waarmee u op de vragen kunt reageren. Indien iets als commercieel vertrouwelijk aangemerkt moet worden, dan dient u dit bij de desbetreffende vraag zelf duidelijk aan te geven.

3.2 Mondelinge toelichting

Het is mogelijk dat één of meerdere deelnemers aan de marktconsultatie, maar ook dat andere partijen waarvan dit naar het oordeel van gemeente Zuidplas van toegevoegde waarde kan zijn, uitgenodigd worden om tijdens een gesprek mondeling input te verschaffen. Hiervoor kan gekozen worden als dit naar de verwachting van gemeente Zuidplas een noodzakelijke verdieping of verbreding van de input geeft. U kunt in de vragenlijst aangeven of u open staat voor een dergelijk gesprek. Uiteindelijk zal gemeente Zuidplas naar eigen zicht bepalen of partijen en zo ja welke partijen worden uitgenodigd voor een gesprek; daarbij speelt mee dat gestreefd wordt om de administratieve lasten zowel aan de zijde van gemeente Zuidplas als aan de zijde van de markt zoveel mogelijk te beperken.

3.3 Verslag marktconsultatie

Van de marktconsultatie wordt geen verslag opgesteld. De belangrijkste lessen die getrokken kunnen worden uit de marktconsultatie zullen direct in de tenderdocumenten worden verwerkt.

3.4 Contractpunt en mogelijkheid tot stellen van vragen

Deze marktconsultatie wordt begeleid door Pro 10 B.V. Contactpersoon is Mick Muller of Tobias van der Hoeven. Zij zijn in beginsel bereikbaar via TenderNed. Mocht dit om technische redenen niet mogelijk of contact anderszins noodzakelijk zijn, dan kunnen marktpartijen contact opnemen via marktconsultatie@pro10.nl. Mede vanwege het oriënterende karakter van de marktconsultatie, voorziet de procedure niet in een vragenronde. Mochten u toch prangende vragen, dan kunt u die aan bovenstaand contact richten. Vervolgens zal per geval worden bekeken of en op welke wijze in deze fase geantwoord kan worden.

3.5 Voorwaarden

Door deelname aan deze marktconsultatie geeft u te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de volgende voorwaarden:

- De marktconsultatie is voor alle betrokkenen vrijblijvend. Gemeente Zuidplas is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie.
- Partijen kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die ten behoeve van de marktconsultatie is verstrekt. Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in een mogelijke aanbesteding te verstrekken informatie.
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd.
- Er wordt geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van deze marktconsultatie.
- Dit document is uitsluitend geschreven in het kader van deze marktconsultatie.
- Dit document, deelname of bijdrage aan de marktconsultatie geldt niet als uitnodiging tot inschrijving op de (Europese) aanbesteding(en) noch kunnen daaraan anderszins rechten worden ontleend.

Nogmaals zeer hartelijk dank voor de getoonde interesse en de respons!