



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Nota van uitgangspunten Keijzerschool en Rehobothschool

registratienummer

R24.000086

raadsvergadering

26/11/2024

portefeuillehouder

J.W. Schuurman

behandelend ambtenaar

Y. Lanooij

datum

15/10/2024

bijlagen

21

Openbaar, besloten of geheim

Openbaar

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

In 2019 zijn de locaties van de voormalige Rehoboth- en Keijzerschool in Moerkapelle beschikbaar gekomen voor herontwikkeling. De afgelopen periode is gewerkt aan de Nota van uitgangspunten voor beide locaties. Middels de Nota van uitgangspunten geeft de gemeenteraad kaders aan de ontwikkeling van de beide locaties. Zo stuurt de nota van uitgangspunten voor de Keijzerschool op 6 betaalbare woningen en 6 seniorenwoningen. In de Nota van uitgangspunten zijn voor de Rehobothschool 12 sociale huurwoningen en 6 middendure huurwoningen opgenomen.

Beslispunten

1. De Nota van uitgangspunten Keijzerschool (A24.001648) inclusief bijlagen vast te stellen.
2. De Nota van uitgangspunten Rehobothschool (A24.001649) inclusief bijlagen vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

De locaties van de voormalige Rehoboth- en Keijzerschool in Moerkapelle zijn in 2019 beschikbaar gekomen voor herontwikkeling. In de periode 2019 t/m begin 2023 is een traject doorlopen waaruit voor beide locaties voorkeursmodellen zijn gekomen. De voorkeursmodellen zijn getoetst op haalbaarheid en zijn niet haalbaar gebleken. Vervolgens is een nieuw participatietraject opgestart. Dit traject heeft geresulteerd in nieuwe voorkeursmodellen die passen binnen het vigerend beleid en waarbij de wensen vanuit de omgeving zoveel mogelijk zijn meegenomen. De Nota van uitgangspunten, waarin deze modellen als bijlagen zijn opgenomen, levert de kaders voor de verdere ontwikkeling. De ontwikkeling o

- **Aanleiding**

Beide locaties zijn aangewezen voor het ontwikkelen van woningen en/of appartementen. De grond is in eigendom van de gemeente Zuidplas. Voor de locatie Keijzerschool is gekozen voor een koopprogramma. Als gevolg van het Didam-arrest zal deze grond openbaar verkocht worden. De vast te stellen Nota van uitgangspunten maakt onderdeel uit van de verkoopstukken en vormt zo het kader voor de kopende partij om een stedenbouwkundig schets aan te leveren. De gronden voor de Rehobothschool verkoopt de gemeente aan een woningbouwcorporatie. De Nota van Uitgangspunten is een onderdeel van de af te sluiten overeenkomst, zodat ook de kaders voor deze ontwikkeling vastliggen. Omdat de grondexploitaties van beide locaties met elkaar verbonden zijn liggen beide nota's tegelijkertijd aan de gemeenteraad voor.



- **Argumenten**

1.1 en 2.1 De nota van uitgangspunten is essentieel om de richting en kaders voor dit project duidelijk te stellen.

Met het vaststellen van de Nota's ontstaat een kaderstellend document bedoeld voor de ontwikkelende partijen. Hierin stelt de gemeente verwachtingen, kaders en randvoorwaarden waar de ontwikkelende partij zich zoveel mogelijk dient te houden. De beleidskaders en de wensen vanuit de omgeving zijn hiermee ook zoveel mogelijk geborgd.

1.2 en 2.2 De gemeenteraad heeft op 1 december 2021 vastgesteld dat er op de voormalige schoollocaties een woonprogramma gerealiseerd mag worden

Naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad is er voor beide locaties een participatietraject gestart. Mede op basis van de participatietrajecten is er voor beide modellen een voorkeursmodel opgesteld. Naast de wensen vanuit de participatie is in de voorkeursmodellen rekening gehouden met het bestaand beleid, zoals de Woonvisie 2025 en de Nota parkeernormen 2019. Het woningbouwprogramma voor de Keijzerschool omvat 6 betaalbare koopwoningen voor starters en 6 woningen voor senioren. Voor de Rehobothlocatie zijn in het voorkeursmodel 12 sociale huurwoningen en 6 middendure huurwoningen opgenomen. De beide projecten gezamenlijk voldoen aan de Woonvisie 2025.

1.3 en 2.3 De voorkeursmodellen en de Nota van uitgangspunten voldoen aan de Nota parkeernormen 2019.

Voor het te realiseren woningbouwprogramma voor de Keijzerschool zijn er totaal maximaal 27,6 (afgerond 28) parkeerplaatsen nodig voor personenauto's, waarvan 4 parkeerplaatsen 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. In het voorkeursmodel is er voldoende ruimte gereserveerd voor zowel parkeerplaatsen voor fietsers als motorvoertuigen.

Op basis van het programma van de Rehobothschool 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 langspareervakken die komen te vervallen voor de haakspareervakken 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.

1.4 en 2.4 Er is een uitvoerig participatietraject doorlopen om te komen tot de Nota's en de voorkeursmodellen

Het afgelopen jaar hebben er meerdere participatiebijeenkomsten plaatsgevonden waarbij de gemeente wensen en zorgen vanuit de omgeving heeft opgehaald. Uiteindelijk is er, na input vanuit de omgeving, een voorkeursmodel opgesteld inclusief programma en gewenste inrichting van de buitenruimte. De verslagen zijn toegevoegd als bijlage bij dit voorstel.



onderwerp

Nota van uitgangspunten en kredietaanvraag

registratienummer

R24.000086



Uit de participatietrajecten kwam naar voren dat er in het verleden is toegezegd dat er gebouwd zou worden op de fundamenteën van de scholenlocaties. Dit is niet haalbaar gebleken. Tot slot is er in het kader van het gebiedspaspoort uitgebreid geparticipeerd. Uit de participatie Gebiedspaspoort Moerkapelle kwam naar voren dat er behoefte is aan een breder woningaanbod. Met de realisatie van beide locaties wordt een divers aanbod aan woningen toegevoegd. Van sociale huur tot koop, bestemd voor jong en oud.

1.5 en 2.5 De Nota's geven ruimte aan de ontwikkelende partij voor eigen invulling

De Nota's zijn opgesteld met als doel om een optimale invulling te geven aan de ontwikkellocaties. Het college is van mening dat het belangrijk is om ook ruimte te laten aan de corporaties en ontwikkelaars om naar eigen inzicht, in goed overleg met de gemeente en inwoners, kleine aanpassingen te verrichten.

• **Kanttekeningen**

1.1 en 2.1 Onzekerheid door ontbreken van een afgesloten overeenkomst

Voor beide locaties heeft de gemeente nog geen intentie- of koopovereenkomst afgesloten. Totdat de overeenkomsten zijn afgesloten bestaat er nog de kans dat één of beide ontwikkelingen geen doorgang vindt. Voor de Keijzerschoollocatie dient een geschikte partij gevonden te worden. Marktomstandigheden of een andere oorzaak kan dit belemmeren. Voor de Rehobothlocatie dient de gemeente een reserveringsovereenkomst te sluiten met de woningcorporatie. De kans is aanwezig dat hierdoor aanpassingen noodzakelijk zijn aan de Nota's. Indien dit zich voordoet informeren wij de raad per brief.

1.2 en 2.2 De grondexploitaties van de locaties gezamenlijk leiden tot een verlies.

De grondexploitatie is gebaseerd op een mix van starters en seniorenwoningen. Op 9 juli 2024 heeft de raad in het PRO 2024 de grondexploitatie vastgesteld en daarmee ook het afsluiten van de verliesvoorziening geregeld. Omdat de ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van woningen in het goedkope segment is dit verlies acceptabel. Het college zal proberen het verlies verder te beperken door het aanvragen van een provinciale subsidie voor middeldure huurwoningen.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de Nota's van Uitgangspunten komt er een kader beschikbaar voor de verdere uitwerking van beide locaties. Het vormt de inhoudelijke basis voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en de ruimtelijke procedure (omgevingsplan of bopa)

Wettelijk kader

Omgevingswet

Beleidskader

Omgevingsvisie Zuidplas

Woonvisie 2025

Nota omgevingskwaliteit 2023

Nota parkeernormen 2019

DIOR

Nota grondbeleid 2024



Financiën

In 2023 zijn de grondexploitaties van de Keijzerschool en Rehobothschool geopend.

Op 9 juli 2024 met het vaststellen van het PRO zijn de grondexploitaties ook opnieuw vastgesteld, daarmee is ook de verliesvoorziening geregeld. De grondexploitaties van beide locaties sluiten aan op de uitgangspunten zoals beschreven in de NvU's.

Communicatie / participatie

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de omgeving betrokken worden binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten en het Omgevingsplan. In de te sluiten overeenkomsten met de initiatiefnemers stelt de gemeente de eis om een communicatie- en participatieplan op te stellen.

Aanpak

Na vaststelling wordt er voor beide locaties een overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemers. In de daaropvolgende periode zal het voorkeursmodel verder uitgewerkt worden en vinden er onderzoeken plaats. Alles is erop gericht om in eind 2025 beide Omgevingsplannen ter besluitvorming voor te leggen aan de Raad.

Door bevindingen uit een ecologisch onderzoek loopt de sloop van de Rehobothlocatie vertraging op. Deze is nu voorzien in 2026. De Keijzerschool wordt begin 2025 gesloopt. Na de sloop start de realisatie van beide locaties.

Inclusie

Bij deze ontwikkelingen richten we ons mede op de ouderen doelgroep die behoefte hebben aan zelfstandig wonen. De ouderenwoningen op de Keijzerschool zijn geclusterd en bevinden zich in een groene omgeving. Dit biedt gelegenheid voor onderlinge ontmoetingen nabij. Voor de beoogde appartementen op de Rehobothlocatie zet de gemeente in op ouderenwoningen. Dit is als wens naar voren gekomen uit de participatie en ook ligt de locatie centraal in het dorp.



Bijlagen

1. A24.001648 - Nota van Uitgangspunten voormalige Keijzerschool locatie
2. A24.001764 - Bijlage 1 Voorkeursmodel
3. A24.001765 - Bijlage 2 Ecologische Quicksan
4. A24.001766 - Bijlage 3 Ecologische Kansenscan
5. A24.001767 - Bijlage 4 BoomEffectanalyse
6. A24.002043 - Bijlage 5 ROM Quicksan
7. A24.002040 - Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek
8. A24.002041 - Bijlage 7 Archeologisch onderzoek
9. A24.002060 - Bijlage 8 Verdiepend ecologisch onderzoek
10. Z24.001988 - Bijlage 9a Participatieverslag bewonersavond 21 december 2023
11. Z24.001335 - Bijlage 9b Participatieverslag bewonersavond 20 maart 2024
12. A24.001649 - Nota van Uitgangspunten voormalige Rehobothschool locatie
13. A24.002039 - Bijlage 1 Voorkeursmodel
14. A24.001692 - Bijlage 2 Ecologische Quicksan
15. A24.001693 - Bijlage 3 Ecologische Kansenscan
16. A24.001763 - Bijlage 4 ROM Quicksan
17. A24.002035 - Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek
18. A24.002036 - Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
19. A24.002061 - Bijlage 7 Verdiepend ecologisch onderzoek
20. A24.002037 - Bijlage 8a Participatieverslag bewonersavond 5 april 2023
21. A24.002038 - Bijlage 8b Participatieverslag bewonersavond 26 juni 2023

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,

J.F. Weber,
Burgemeester

M. Burgmans
gemeentesecretaris



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **22 oktober 2024**;

gelet op artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De Nota van uitgangspunten Keijzerschool (A24.001648) inclusief bijlagen is vastgesteld.
2. De Nota van uitgangspunten Rehobothschool (A24.001649) inclusief bijlagen is vastgesteld..

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 december 2024

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

M.L. Engelsman

J.F. Weber