Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	16 november 2023
Nummer	2023-14-06
Datum commissievergadering	28 november 2023
Datum raadsvergadering	12 december 2023

Oplegger

Zaaknummer	520554
Onderwerp	Stedenbouwkundig kader & beeldkwaliteitrichtlijnen Centrum Den Hoorn
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	Na vele jaren van overleggen en juridische procedures hebben betrokken partijen (de combinatie GAM Van Leeuwen Beheer b.v. en PLUS Vastgoed b.v. (hierna: GAMPLUS), Waaijer Projectontwikkeling en gemeente) overeenstemming over de ruimtelijke invulling van het Centrumplan Den Hoorn en de financiële consequenties van deze invulling. Ten behoeve van de uitvoering is Bijlage 3 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsrichtlijnen' opgesteld. Hierin wordt het volgende vastgelegd: • De globale bouwmassa en positionering van de bouwblokken van de verschillende plandelen van GAMPLUS; • Een motivering op basis van beleid en stedenbouwkundige aansluiting op de omgeving i.k.v. de goede ruimtelijke inpassing van het plan; • Het aantal voorziene woningen en parkeerplaatsen en de positionering hiervan; • Beeldkwaliteitscriteria voor de plandelen om een goede architectonische aansluiting op de omgeving te waarborgen.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. Het 'Stedenbouwkundig Kader en Beeldkwaliteitsrichtlijnen - Centrum Den Hoorn' (Bijlage 2) vast te stellen. 2. Te verklaren dat voor in dit Stedenbouwkundig kader passende ontwikkelingen passende ontwikkelingen geen aparte verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo is vereist maar gebruik kan worden gemaakt van de algemene verklaring van geen bedenkingen categorie 2 (vastgesteld bij raadsbesluit van 28 september 2010). 3. De beeldkwaliteitsrichtlijnen in het plan vast te stellen als aanvulling op de 'Welstandsnota Midden Delfland 2018'
Bijlage(n)	Bijlage 1: Gezamenlijk programma en impresssies Centrumplan Den Hoorn Bijlage 2: STB kader en BKP richtlijnen Centrum Den Hoorn 2023

	Bijlage 3: Verslag informatieochtend 7 oktober
Advies commissie	De fracties CDA, ChristenUnie en VVD stemmen in met het voorstel. De fracties D66, Mijn Partij en OGP wensen nader fractieberaad naar aanleiding van de beantwoording portefeuillehouder over de prijzen, categorie en wijze uitgifte te realiseren appartement-woningen. De commissie plaatst opmerkingen over de wijze van participatie. Zij acht een meer sturende (regie)rol van het college van belang. De commissie geleidt het als bespreekpunt door naar de raad. Openstaande vragen: A Overeenkomst partijen in het bezit stellen van de raad B Omvang bouwvolume en afmetingen van de voormalige meelfabriek op de bouwlokatie

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad:	
	A. de Vos griffier	Drs. A.P.J. van Hemmen voorzitter

Inleiding

Na vele jaren van overleggen en juridische procedures hebben betrokken partijen (de combinatie GAM Van Leeuwen Beheer b.v. en PLUS Vastgoed b.v. (hierna: GAMPLUS), Waaijer Projectontwikkeling en gemeente) overeenstemming over de ruimtelijke invulling van het Centrumplan Den Hoorn en de financiële consequenties van deze invulling. Deze overeenstemming is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen Waaijer Projectontwikkeling, GAMPLUS en de gemeente.

Deze overeenkomst zijn de volgende zaken vastgelegd:

- Waaijer Projectontwikkeling realiseert een Jumbo supermarkt (1.600 m2), 150 m2 detailhandel en 9 appartementen conform bestemmingsplan;
- GAMPLUS ontwikkelt een complex met in totaal 28 appartementen in de plaats van de in het bestemmingsplan opgenomen 13 grondgebonden woningen;
- Gronden worden overgedragen om bovenstaande ontwikkelingen mogelijk te maken;
- Partijen wikkelen hierbij de nodige financiën onderling af;
- GAMPLUS breidt de Plus supermarkt met 180 m2 uit (hoek Dijkshoornseweg/Pr. Beatrixstraat). De huidige bergingen op deze plek komen bovenop te staan;
- De gemeente verkoopt de locatie Groene Kruisgebouw (Beatrixstraat 1) bouwrijp aan GAMPLUS. GAMPLUS realiseert er parkeerplaatsen voor de Plus supermarkt en erboven 6 studiowoningen voor starters;
- De gemeente zal GAMPLUS niet houden aan het gemeentelijk woonbeleid ten aanzien van de te realiseren 28 appartementen en de 6 starterswoningen;
- Het document 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsrichtlijnen Centrum Den Hoorn' zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling. Indien de gemeenteraad dit document vaststelt, fungeert dit als de kaders voor alle in te dienen omgevingsvergunningen gerelateerd aan deze overeenkomst;
- GAMPLUS vraagt nog in 2023 een omgevingsvergunning aan voor de realisatie van eerder genoemde 28 appartementen. Bij verlening van de vergunning (en een wachttijd van 7 weken om na te gaan of er ingediende bezwaren zijn ingediend, die mogelijk ertoe leiden dat de verleende vergunning niet in stand kan blijven) zullen GAMPLUS en de gemeente alle juridische procedures stopzetten en GAMPLUS zijn erfdienstbaarheden doorhalen;
- De gemeente ziet af van een onteigeningsprocedure jegens GAMPLUS.

In Bijlage 1 'Gezamenlijk programma en impressies' vindt u een overzicht van de plandelen, het programma, impressies en een tabel met de parkeeroplossing.

Bijlage 2 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsrichtlijnen'

Het voorstel GAMPLUS had het karakter van een voorlopig architectonisch ontwerp. Op basis van dit ontwerp is een stedenbouwkundig kader met beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld.

Hierin is vastgelegd:
De globale bouwmassa en positionering van de bouwblokken van de verschillende plandelen van GAMPLUS;

- Een motivering op basis van beleid en stedenbouwkundige aansluiting op de omgeving i.k.v. de goede ruimtelijke inpassing van de plandelen;
- Het aantal voorziene woningen en parkeerplaatsen en de positionering hiervan;
- Beeldkwaliteitscriteria voor de plandelen om een goede architectonische aansluiting op de omgeving te waarborgen.

Dit kaderstellende document kan dienst doen als 'ruimtelijk kader' dat aan uw raad ter vaststelling kan worden voorgelegd. U kunt bij instemming tevens besluiten dat voor een ontwikkeling die past in dit kader geen Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) meer is vereist, zodat een omgevingsvergunning die hieraan voldoet versneld kan worden verleend. De beeldkwaliteitsparagraaf kan worden vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota, ten behoeve van de welstandstoets van het bouwplan.

Beoogd maatschappelijk effect

Samenwerkingsovereenkomst
De overeenkomst tussen de drie partijen geeft het centrum een stevig impuls op het gebied van wonen en detailhandel. Daarnaast doorbreekt de overeenkomst het negatieve sentiment dat vele jaren aanwezig is omtrent de ontwikkeling van de locatie.

Woningbouw
Met de ontwikkeling wordt de realisatie van 28 appartementen in het middeldure segment alsmede 6 startersappartementen mogelijk. Hiermee wordt afgezien van de in het huidige bestemmingsplan voorziene realisatie van 13 grondgebonden eengezinswoningen. Deze ontwikkeling sluit beter aan op de woningbouwopgave in Midden Delfland, waar juist voor starters behoefte is aan woonruimte.

Groene Kruisgebouw
Middels dit plan wordt een nieuwe mogelijke functie gevonden voor het bouwkundig verouderde Groene Kruisgebouw, dat al lange tijd leeg staat en waarvoor binnen het huidige kader (maatschappelijke bestemming) geen duidelijke invulling te geven is. Er is een grotere behoefte aan parkeerplekken en startersappartementen, vanwaar deze invulling positief wordt beoordeeld.

Argumenten
1.1 Het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsparagraaf borgt de ruimtelijke kwaliteit van het overeengekomen programma.
De initiatiefnemer heeft met het plan zorgvuldig onderbouwd dat de bouwplannen geen onevenredige afbreuk doen aan woon- en leefsituaties in de omgeving en dat de plannen zorgvuldig en met voldoende ruimtelijke kwaliteit kunnen worden ingepast in het dorpscentrum.

2.1 Door de beeldkwaliteitsparagraaf als aanvulling op de welstandsnota 2018 vast te stellen wordt geborgd dat welstand een helder toetsingskader heeft om de uitgewerkte plannen te kunnen toetsen op redelijke eisen van welstand.
Het dorpscentrum is aangeduid als bijzonder welstandsgebied. Omdat er wordt verdicht en er een schaalvergroting plaatsvindt is een aangepast toetsingskader vereist dat de ontwikkeling niet tegenwerkt, maar juist de architectonische kwaliteit borgt en goede inpassing borgt.

Kanttekeningen
1.1 Omwonenden kunnen bezwaren uiten tegen de ontwikkeling.
Er vindt verdichting plaats ten opzichte van de ontwikkeling die nu middels het bestemmingsplan is voorzien. Het appartementengebouw bevindt zich op de overgang van het dorpscentrum naar de omliggende woonwijken en staat nabij omliggende bebouwing, hetgeen een effect heeft op de ruimtelijkheid, bezonning en privacy. Hoewel de adviseur van de initiatiefnemer heeft aangetoond dat dit geen onevenredige afbreuk van omgevingswaarden veroorzaakt, blijkt uit eerste reacties dat omwonenden op deze aspecten bezwaren hebben. Ruimtelijk is dit noodzakelijk om tot het gewenste programma te komen. Het financiële wordt in dit opzicht bij de initiatiefnemer belegd middels de planschadeovereenkomst. De exacte plaatsing van gebouwen is nog onderwerp van uitwerking. Hierop vindt later wettelijke inspraak plaats.

1.2 *De huidige ontwerpen zijn in schetsfase; de technische haalbaarheid van alle plandelen is nog niet aangetoond*.
Het kader geeft maximale waarden aan. Het kan zijn dat plandelen in de uitwerking nog tegen technische of financiële hordes lopen, waardoor wellicht niet alle ambities gehaald kunnen worden. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de appartementen boven het parkeerterrein op locatie Groene Kruisgebouw of de bergingen op het bestaande dak van de supermarkt een technisch dusdanig grote en dure uitdaging blijken dat planambities naar beneden afgesteld moeten worden. Dit is echter een ontwikkelrisico dat bij de initiatiefnemer ligt.

1.3 *Het plan is actief met omwonenden geparticipeerd. Gezien de resultaten wordt er omwille van de gewenste doorloopsnelheid afgezien van een separate inspraakprocedure.*

Hierbij wordt tevens overwogen dat er tegen de omgevingsvergunningen voor het appartementengebouw van 28 woningen een zienswijzeprocedure van toepassing zal zijn. Daarnaast staan er voor de overige omgevingsvergunningen bezwaar- en beroepsprocedures open.

2.1 *Welstand heeft, evenals omwonenden kritiek op de maat en schaal van het plan in vergelijking tot het kleinschalige dorpscentrum.*
De commentaren waren deels gebaseerd op de welstandsnota 2018, die het kleinschalige dorpscentrum onderschrijft. Ook hier wordt opgemerkt dat wegens de grote woningbouwopgave verdichting van het dorpscentrum een opgave is die bespreekbaar moet zijn. De nieuwe beeldkwaliteitscriteria kunnen voor dit plan een goede inpassing borgen.

Financiën

1. Scopewijziging grondexploitatie

De samenwerkingsovereenkomst heeft gevolgen voor de grondexploitatie Centrum Den Hoorn. In plaats van dat de private kavel van GAMPLUS door de gemeente wordt verworven en aldaar in opdracht van de gemeente grondgebonden woningen worden gerealiseerd heeft GAMPLUS een alternatief bouwplan met appartementen ingediend waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. Het gemeentelijk grondbeleid vraagt dan om een facilitaire benadering waarbij de gemeente verplicht is haar kosten in relatie met het bouwplan te verhalen op de initiatiefnemer. Hierdoor wijzigt de omvang van de gemeentelijke grondexploitatie in financiële zin en dienen de afspraken met GAMPLUS administratief gevat te worden in een facilitair plan met kostenverhaal. Daarnaast is er ook sprake van een fysieke wijziging omdat de kavel van het vm. Groene Kruisgebouw op basis van de afspraken met GAMPLUS wordt herontwikkeld naar woningbouw.

Deze tussentijdse scopewijziging van de in uitvoering zijnde grondexploitatie heeft financiële gevolgen, die in de financiële paragraaf nader worden toegelicht. Na besluitvorming ter zake zullen de financiële gevolgen worden verwerkt in de jaarlijkse actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties.

2. Financiële gevolgen afspraken centrumplan Den Hoorn

In de samenwerkingsovereenkomst worden door de gemeente met zowel GAMPLUS als met Waaijer afspraken gemaakt die financiële gevolgen hebben voor de gemeente.

GAMPLUS
De gemeente ruilt grond met GAMPLUS waarbij zij 179 m2 levert en 530 m2 verkrijgt. Per saldo een verkrijging van 351 m2 waarvoor een bijbetaling wordt gedaan aan GAMPLUS. Door deze grondruil kan de gemeente openbare parkeerplaatsen realiseren voor de aan het centrumplan toe te voegen nieuwe functies. GAMPLUS kan met de van de gemeente verkregen grond een passend perceel creëren bij het door haar te ontwikkelen appartementencomplex.

De gemeente maakt naast haar eigen perceel ook het perceel van GAMPLUS bouwrijp. De kosten van het bouwrijpmaken (inclusief sanering) van het perceel van GAMPLUS worden op deze partij verhaald. De gemeente maakt daarnaast ca. 3.000 m2 openbare ruimte (met o.m. 88 parkeerplaatsen) van het centrumplan woonrijp. Op basis van een toerekening op basis van aantallen parkeerplaatsen wordt ca. 10% van de kosten verhaald op GAMPLUS. Tenslotte worden de gemeentelijke plankosten (berekend op basis van de plankostenscan) op GAMPLUS verhaald. Genoemd kostenverhaal is verplicht ten gevolge van het gemeentelijk grondbeleid.

De met GAMPLUS gemaakte basisafspraak is dat de aan haar te factureren kosten gefinancierd worden uit de bijbetaling van de grondruil en het saldo voor GAMPLUS neutraal is.

Aanvullend is met GAMPLUS afspraken gemaakt over de herontwikkeling van de kavel van het vm. Groene Kruisgebouw ten behoeve van parkeren en appartementen. Overeengekomen is dat GAMPLUS deze kavel van de gemeente koopt in bouwrijpe staat tegen een marktconforme prijs. Verwacht wordt dat deze deelexploitatie voor de gemeente financieel neutraal zal verlopen.

Waaijer
Met Waaijer is in 2017 in de met hem gesloten koop- en realisatieovereenkomst afgesproken dat hij de openbare ruimte van het centrumplan woonrijp zou maken en daarin 66 parkeerplaatsen zou realiseren. Daar de gemeente de aanleg van de openbare ruimte nu zelf ter hand neemt zullen de kosten van deze parkeerplaatsen in rekening worden gebracht bij Waaijer. De gemeente zal daarnaast nog ca. 760 m2 openbare ruimte aan de rand van het centrumplan op haar kosten herinrichten. Deze werkzaamheden vloeien voort uit de met Waaijer in 2017 gesloten overeenkomst en de daarin opgenomen onderverdeling in werk- en projectgebied en aan partijen toekomende kosten. Dit maakte al onderdeel uit van de lopende grondexploitatie. Tenslotte is met Waaijer een afkoopsom overeengekomen voor de 2-3 grondgebonden woningen die in de huidige plannen zijn vervallen. Deze afkoopsom was in de lopende grondexploitatie nog niet opgenomen.

Gevolgen grondexploitatie
Al met al bedragen de gevolgen voor de grondexploitatie van het centrumplan Den Hoorn per saldo ca. € 500.000,-- op basis van het huidige prijspeil. Dit verschil kan in hoofdzaak verklaard worden door de bijbetaling bij de grondruil met GAMPLUS. Waarbij wordt opgemerkt dat in de huidige grondexploitatie veel onzekerheden zitten ten aanzien van de omvang van de (juridische) advieskosten ten gevolge van de diverse procedures die GAMPLUS tegen de gemeente heeft aangespannen. Dit maakt een zuivere financiële vergelijking met/zonder samenwerkingsovereenkomst diffuus. Wel is het zo dat als de beoogde resultaten op basis van de samenwerkingsovereenkomst worden bereikt de procedures tot een einde komen.

3. Risicoparagraaf
De samenwerkingsovereenkomst bevat voor de gemeente nog een aantal risico's:

- Het gemeentelijke kostenverhaal richting GAMPLUS is geraamd op het huidig prijspeil en in tijd gekoppeld aan de CPI-index. Hoewel de ramingen betrouwbaar worden geacht is het mogelijk dat de kosten in de praktijk kunnen tegenvallen. Gewezen wordt op de noodzakelijke grondsanering, waarvan de kosten zijn geraamd op basis van proefboringen. Tijdens het afgraven van de verontreiniging kan blijken dat de omvang groter is dan verwacht.

Dit risico wordt als gemiddeld gekwalificeerd.

- Met Waaijer dient nog een afkoopsom overeengekomen te worden wegens het niet kunnen bouwen van 2 – 3 woningen. Deze afkoopsom is deels opgenomen in de huidige grondexploitatie, maar of het opgenomen bedrag voldoende is blijkt indien overeenstemming is verkregen met Waaijer.

Dit risico wordt als gemiddeld gekwalificeerd.

- Op basis van de samenwerkingsovereenkomst wordt grond verkocht aan GAMPLUS ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex en de realisatie van parkeerplaatsen en appartementen op de kavel van het vm. Groene Kruisgebouw. Sinds het zgn. Didam-arrest is het voor de gemeente niet meer mogelijk één-op-één grond te verkopen zonder derden van dit voornemen vooraf in kennis te stellen (publicatieplicht).

Het risico dat derden bezwaar maken tegen de voorgenomen gemeentelijke grondverkoop wordt in het geval van het appartementencomplex als zeer klein gekwalificeerd en bij de kavel van het vm. Groene Kruisgebouw als klein.

Communicatie en participatie
Het plan is actief met omwonenden geparticipeerd en besproken met de welstandsgedelegeerde. Op zaterdag 7 oktober jl. heeft een informatieochtend plaatsgevonden aan de Noordhoornseweg in het pand van GAM van Leeuwen beheer b.v.. Alle omwonenden waren middels een brief uitgenodigd. Alle plandelen van GAMPLUS werden hier in beeld en mondeling toegelicht. Er waren 4 afgevaardigden van GAMPLUS en de gemeentelijk projectleider was als toehoorder aanwezig. Er lagen formulieren waar bezoekers opmerkingen konden achterlaten.

- Het participatieverslag is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd. De omwonenden die hebben gereageerd, vooral met direct uitzicht op appartementencomplexen, maken zich sterk zorgen

om de verdichting. Een dergelijke verdichting is volgens hen ongepast zijn op deze plek in Den Hoorn, waar eengezinswoningen beter passen.

- De welstandsadviseur had, naast een aantal opmerkingen die zijn verwerkt in de beeldkwaliteitseisen ook kritiek op de maat en schaal van de ontwikkelingen. In haar advisering wordt opgemerkt dat de ontwikkeling zeer massaal oogt in het straatbeeld en zorgt voor een fors meer stedelijk beeld.

Daarentegen kan het volgende gesteld worden:

- Het stedenbouwkundige kader voorziet in een analyse van de plekken, waar de overgang en aansluiting op bestaande bebouwing plaatsvindt. Er wordt onderbouwd geen sprake is van onevenredige slechte overgangen. Het appartementencomplex is een solitair pand dat, in lijn met de omgevingsvisie, vier bouwlagen telt. Er zijn minimale afstanden in het kader vastgelegd, maar de exacte plaatsing van gebouwen is nog onderwerp van latere uitwerking. Op de latere uitwerking vindt wettelijke inspraak plaats.

- Wegens de grote woningbouwopgave verdichting is het dorpscentrum een opgave is die onvermijdelijk is. Bij het inwilligen van de kritiek van omwonenden is een significant lager aantal woningen het logische gevolg, terwijl de gemeente weinig mogelijkheden en veel afhankelijkheden kent om appartementen te realiseren. Planologisch is de voorgestelde bouwhoogte vergelijkbaar met bouwmogelijkheden in de omgeving; Drie lagen met een kapverdieping is reeds mogelijk in het Winkelgebied. De bebouwing wordt op gangbare afstanden van omliggende bebouwing gepositioneerd en dit kader motiveert en borgt dat sprake is van een goede aansluiting op de omgeving.

- De kritische opmerkingen van welstand zijn veelal stedenbouwkundig van aard, geënt op de bestaande situatie zonder verdichting. Het stedenbouwkundig kader omschrijft dat dit een acceptabel plan is. De doelstelling van beeldkwaliteitseisen zijn om ook een architectonische passende aansluiting op de omgeving te waarborgen. Dit gebeurt door middel van kapverdiepingen, visueel opbreken van massa's middels parcellering en meerdere volumes met ruimte daartussen. De opmerkingen op het aspect beeldkwaliteit zijn middels aanpassingen verwerkt in het document. Met het ruimtelijk kader zal welstand middelen hebben om in de uitvoering een gebalanceerd en niet te massaal ogend complex te borgen.

Vervolgstappen

GAMPLUS is voornemens nog in 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen voor het appartementencomplex van 28 woningen.
Deze aanvraag doorloopt de uitgebreide procedure en hierop is inspraak mogelijk.
7 weken na het verlenen van deze omgevingsvergunning stoppen de juridische procedures en wordt de erfdienstbaarheid geschrapt, zodat Waaijer de bouw van bouwdeel 1-2 (Jumbo) kan voorbereiden en uitvoeren.

Reactie college op commissiebehandeling

A. Het college zal de samenwerkingsovereenkomst en de bijlagen onder geheimhouding (op basis van artikel 87, van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, 2e lid, onder b van de Wet open overheid) versturen naar de gemeenteraad. Het college zal op 5 december 2023 hierover een besluit nemen.
B. De hoogte van de voormalige meelfabriek op de locatie is 14 meter. De andere maten worden nog opgezocht door GAM van Leeuwen op basis van oude bouwtekeningen.