Gemeente Midden-Delfland

Anna van Raesfeltstraat 37, 2636 HX Schipluiden

T 015 – 380 41 11

E gemeente@middendelfland.nl, **I** www.middendelfland.nl

Memo

Van	:	College van burgemeester en wethouders
Aan	:	Gemeenteraad / raadscommissie
Datum	:	12 maart 2024
Onderwerp	:	Ontwikkeling Woudselaan deel West Stedenbouwkundig plan t.b.v. bouw 12 woningen

---

Inleiding
Projectontwikkelaar G.A.M van Leeuwen werkte in de periode 2022 tot eind 2023 een stedenbouwkundig plan uit dat voorziet in bouw van 12 woningen in het plangebiedsdeel 'West' in de Woudselaan. Dit ruimtelijk kader is nu ter goedkeuring en vaststelling aan u voorgelegd.
In aanloop naar de commissievergadering van 12 maart 2024 is gevraagd waarom in het plan geen betaalbare woningen zijn opgenomen. Dit heeft te maken met de historie en opzet van het totale plangebied, wat betreft de ruimtelijke visie(s) en de contractvorming met ontwikkelaars door de tijd heen. Deze memo duidt op hooflijnen deze historie.

De 12 woningen betreffen 8 vrijstaande woningen en 2 stuks twee-onder-een-kapwoningen. Daar waar het gaat om het woningbouwprogramma van de in dit plan te realiseren woningen valt geen van deze in het segment sociaal of betaalbaar. Dat is in de basis namelijk ook nooit opgenomen in de opzet voor het gehele plangebied van de Woudselaan. Het vigerende bestemmingsplan (heden titel: 'Omgevingsplan') gaat uit van een invulling met vrijstaande woningen. Met een in 2017 vastgestelde ruimtelijke structuur en beeldregiekader is daar nog een nadere aanpassing, dat enige verdichting van woningen toelaat. Binnen de visie(s) voor inrichting van het gebied met vrijstaande woning en twee-onder-een-kapwoningen is derhalve geen programmering van betaalbare woningen voorzien.

Voor de inrichting van het plangebied is het altijd de bedoeling geweest een inpassing te maken welke qua karakter aansluit bij de geschiedenis van het oude kassengebied, dat zich onder meer kenmerkt door vrijstaande woningen en een groene omgeving. De bestaande woningen en nieuwbouw vormen tevens het 'scharnier' tussen wonen en werken, binnen het woongebied en bedrijventerrein van de gehele Harnaschpolder.

Tijdlijn
Omschrijving c.q. historie van plan- en contractvorming op hoofdlijnen:

2006
De gemeente sloot maart 2006 met de 'Gebiedsontwikkeling Harnaschpolder C.V.' een koop- en basisovereenkomst voor ontwikkeling en realisatie van woningen in de Hadrianuslaan en Woudselaan in Den Hoorn ('Het Scharnier'). Contractpartijen binnen deze commanditaire vennootschap zijn Volker Wessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Nederland B.V. en AM Grondbedrijf B.V.
Het contract vindt zijn oorsprong in de ontwikkeling van de totale Harnaschpolder. Daarbij had Volker Wessels grote grondposities, welke benodigd waren voor ontwikkeling van het bedrijventerrein Harnaschpolder. Met de uitruil/verkoop van gronden werd met Volker Wessels overeengekomen dat zij zelfrealisatie van woningen en openbaar gebied mochten uitwerken (Project Scharnier).

2010
De koop- en basisovereenkomst welke voor het project Scharnier in 2006 was vastgesteld, werd in 2010 nader uitgewerkt en vastgelegd in een ontwikkelovereenkomst met 'Gebiedsontwikkeling Harnaschpolder C.V.' In dit contract was opgenomen dat er 80 vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden.

2013
Vaststelling bestemmingsplan Harnaschpolder Noord, raadsbesluit d.d. 25 juni 2013. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat 'de woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd'.

2016/2017
Vaststelling nieuwe ontwikkelrichting deel 'Midden' en 'West' raadbesluit d.d. 13 december 2016. Strekking van deze nieuwe ontwikkelrichting is in hoofdzaak dat VolkerWessels nog alleen de eigen grondposities ontwikkelt, en dat zij geen bemoeienis meer hebben met de particuliere ontwikkelingen in de Woudselaan. De particuliere partijen hebben daarmee hun handen vrij om geheel zelf hun bouwinitiatieven uit werken.

In lijn van de nieuwe ontwikkelrichting vindt nadere uitwerking plaats van het ruimtelijke kader in 2017. Daaruit volgt een in participatie met de particuliere partijen totstandgekomen ruimtelijk kader. Uw raad stelde op 14 november 2017 dit richtinggevende 'Ruimtelijke structuur en Beeldregiekader Woudselaan' vast. Daarin is opgenomen dat een afwijkende uitwerking met enige hogere dichtheid mogelijk is, met een aantal aaneen gebouwde woningen, zoals twee-onder-een-kap. Alle bouwplannen van projectontwikkelaar en de particuliere initiatieven binnen de Woudselaan geven in opzet en uitwerking invulling aan dit ruimtelijke kader.

2018
Met een addendum op het oorspronkelijke contract uit 2010 wordt vastgelegd dat de particuliere ontwikkelpercelen in de plandelen 'midden' en 'west' niet meer onder regie van VolkerWessels Vastgoed wordt ontwikkeld. Daarnaast wordt nader afspraken vastgelegd over de overeengekomen planbijdragen.

2022
Contractoverdracht plandeel 'West' van 'Gebiedsontwikkeling Harnaschpolder C.V.' naar projectontwikkelaar G.A.M. van Leeuwen.
Oorspronkelijk betreft dit een locatie die door C.V. Harnaschpolder uitgewerkt zou worden (combinatie Volker Wessels/AM). VolkerWessels gaf echter te kennen deze locatie niet zelf meer te willen ontwikkelen, maar dit aan een lokale ontwikkelaar over te willen dragen. Met een juridische overdracht(2de addendum) legden wij in een driepartijenovereenkomst de voorwaarden vast waarmee de nieuwe initiatiefnemer onverkort alle aspecten en eisen overneemt als opgenomen in het oorspronkelijke contract met Volker Wessels.

Wij brachten u van deze contractovername op de hoogte in de commissielijsten ('vaste onderwerpen') van 12-04-2022 en 31-05-2022.

2023/2024
Projectontwikkelaar G.A.M. stelt binnen bedoeling van de ruimtelijke kaders een stedenbouwkundig plan op, dat de basis zal vormen voor vergunningsaanvragen en – verlening.

<u>Procedure</u>
Er is voor 1 januari 2024 (dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) een aanvraag omgevingsvergunning "afwijkend gebruik bestemmingsplan" ingediend. Deze aanvraag wordt behandeld volgens de uitgebreide Wabo-procedure.

Nadat de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld zal het college op deze aanvraag kunnen beslissen. Een vereiste stap hierbij is dat een ontwerp-omgevingsvergunning na vaststelling gedurende 6 weken voor zienswijze ter inzage wordt gelegd. Indien gedurende deze termijn geen zienswijze is ingediend, kan de omgevingsvergunning definitief worden verleend.
Is er wel een zienswijze ingediend dan zal een nota beantwoording zienswijze worden opgesteld, tegelijk met het besluit op de omgevingsververgunning.
Tegen het definitieve besluit omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld.

Overzichtskaarten

Kaart uit 'Ruimtelijke structuur en Beeldregiekader Woudselaan'



Overzicht plandelen oost-midden-west



Overzicht ontwikkelende partijen/grondeigenaren

