GEMEENTERAAD – VERGADERING 16 december 2025

Punt 7: De Kroon

Indiener: E.N.H. Roeling (Mijn Partij)

Na bespreking tijdens de commissievergadering leven er bij ons nog veel vragen over realisatie De Kroon.

1. Tijdens de commissievergadering gaf u aan dat het toekennen van de woningen gebeurd via het aanbieden in de Schakel. Navraag leert dat de verkoop van de appartementen van De Maaslandse Zoom, uw voorbeeld, ook direct werden aangeboden op funda.nl. Hoe gaat u een vergelijkbare situatie voorkomen bij verkoop De Kroon?

REACTIE
De plaats/media waarop/waarmee woningen in de verkoop wordt gezet, staat los van de wijze van toewijzing. Wij illustreren dit met Keenenburg V fase 2. Iedere belangstellende uit Nederland (en daar buiten) mag zich kenbaar maken als belangstellende voor een woning. Concreet wordt er bij de toewijzing van de woningen in dit project voorrang gegeven aan inwoners van Midden-Delfland. En daarmee wordt het doel bereikt, voorrang voor inwoners aan Midden-Delfland (in dit geval) zonder dat wij daar als gemeente eisen aan kunnen stellen.

2. Bij de verkoop van de appartementen De Maaslandse Zoom, heeft de projectontwikkelaar het beste appartement uit de verkoop gehouden, vermoedelijk voor eigen gebruik. Hoe gaat u vergelijkbare situaties bij de verkoop van De Kroon voorkomen?

REACTIE:
Het uitgangspunt van de tender zal zijn dat het totaal aantal woningen van het project direct op de markt wordt gebracht voor verkoop.

3. Als we kijken naar de financiële kant van dit plan kunnen we lezen dat er wordt gekozen voor een prijsvraag. U geeft vooraf aan dat de opbrengst van De Kroon de 7 sociale woningen aan De Zuidrand (deels) moet financieren, en een eventuele meeropbrengst ook ten goede komt voor De Zuidrand. Hiermee kiest u voor winstmaximalisatie. Hoe komt deze winstmaximalisatie ten goede aan de betaalbaarheid van de te bouwen woningen van De Kroon?

REACTIE
Er wordt juist niet ingezet op winstmaximalisatie. In het Strategisch Plan van aanpak staat beschreven dat wij primair inzetten op kwaliteit in plaats van op geld. Als winstmaximalisatie het uitgangspunt was geweest, dan zouden we in een tender ingezet hebben op een tender waarin primair op prijs wordt beoordeeld.

We hebben nadrukkelijk gekozen voor een beoordeling waarin kwaliteit belangrijker is dan prijs (winstmaximalisatie). Hiermee kunnen we nadrukkelijk sturen op de kwaliteit van het plan, aansluitend op de 4 pijlers uit het ruimtelijk kader en het ruimtelijk kader zelf.

De keuze voor de reservering van €490.000,- (€70.000 per niet-gebouwde sociale woning in De Kroon x 7 woningen) is ingegeven door de wens van het college om de verantwoordelijkheid, ook binnen dit project, te nemen voor de realisatie van voldoende sociale huurwoningen in Schipluiden en conform ons gemeentelijk beleid.

Een eventuele meeropbrengst van De Kroon komt niet volledig ten goede aan de Zuidrand. Het betreft 50% van de eventuele meeropbrengst. Daarmee borgen we dat meeropbrengsten niet als verdienmodel worden ingezet (dus geen winstmaximalisatie) maar juist bijdragen aan onze doelstellingen vanuit ons beleid, zoals het realiseren van sociale huurwoningen.

4. Ook hebben we de parkeerbalans bekeken, en het hanteren van de parkeernorm. Nu blijkt dat het voormalige INDIGO geen eigen parkeerplaatsen heeft, en niet is meegenomen in de berekening van de parkeerbalans in de openbare ruimte. Dit wetende dan kan er toch ook soepel worden omgegaan met de berekening voor De Kroon, en kan het speelplaatsje behouden blijven?

Begin 2025 heeft een nieuwe telling met actualisatie van de parkeerberekening plaatsgevonden naar aanleiding van het bouwplan Hof van Keenenburg. Voor INDIGO (toen niet in gebruik) is uitgegaan van een parkeerbelasting, behorende bij de bestemming en het gebruiksoppervlak. Het huidig voorgenomen gebruik van INDIGO voldoet hier eveneens aan.

De parkeerberekening voor het centrum, integraal beschouwd met daarin meegenomen INDIGO en Hof van Keenenburg, voldoet aan het toetsingskader van de parkeernota parkeernorm.

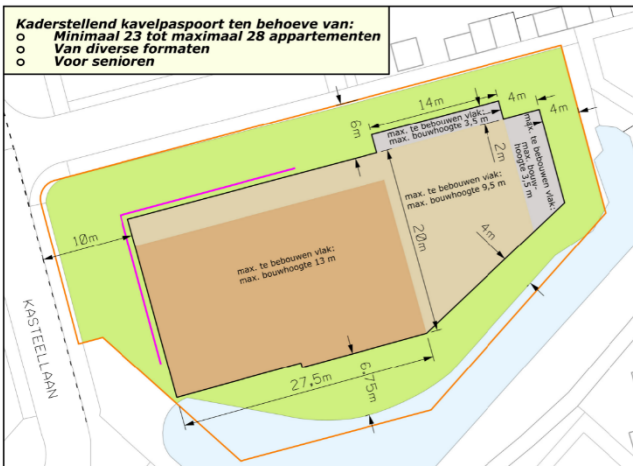
Het afwentelen van parkeerbelasting op de openbare ruimte in het centrum is niet wenselijk, daar dit op momenten in de week kan leiden tot een te grote parkeerdruk bij de Albert Heijn. De toepassing van de parkeernorm conform onze nota sluit eveneens goed aan bij de behandeling van het centrumplan Schipluiden in de commissievergadering van 4 november jl. waarin parkeerdruk in het centrum van Schipluiden een belangrijk onderwerp was.

Om de parkeerdruk in het centrum van Schipluiden toekomstbestendig te houden moet het project De Kroon voorzien in zijn eigen parkeerbelasting. Om dit bewerkstellingen is de ruimte van de ongeveer 70 procent van de speeltuin noodzakelijk.

Een deel van de speeltuin dat niet gebruikt wordt voor parkeren (ongeveer 30 procent), wordt ingericht om de klimaatadaptiviteit, biodiversiteit en gezonde leefomgeving te vergroten.

Hierbij ook nog enkele vragen die (ook) leven bij de omwonenden.

5. Op welke wijze is een gebouw dat ruim 5 meter hoger is dan de omgeving nog te duiden als een 'natuurlijke inpassing'?



REACTIE
U spreekt in uw vraagstelling over “ruim 5 meter hoger”. Dat is een onjuist uitgangspunt. Het hoogte verschil is als volgt, en wordt toegelicht door de afbeelding van het kavelpaspoort.

- De maximale bouwhoogte op het oostelijk deel van het gebouw is gelijk aan de werkelijk bouwhoogte van de omliggende woningen/gebouwen.
- De maximale bouwhoogte op het westelijk deel van het gebouw is circa (en maximaal) 4 meter hoger dan de omliggende woningen/gebouwen en ligt bovendien terugliggend.

Daarmee geven wij zorgvuldig aandacht aan inpassing in de omgeving.

Een juiste inpassing kan door te werken met de juiste uitgangspunten ten aanzien van kwaliteit. Die hebben wij geborgd in de voorliggende Ontwikkelvisie en Strategisch plan van aanpak en het bijbehorende ruimtelijk kader. Dit is een nadere kwalitatieve uitwerking van de uitgangspunten van het kavelpaspoort dat op 1 juli 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Door in de tender (zie ook antwoord op vraag 3) in te zetten op primair kwalitatieve beoordelingscriteria, kunnen wij bewaken dat daar uitvoering aan gegeven wordt.

Tegelijkertijd is ruimte schaars in Nederland en zeker in de Randstad. Dat vraagt een zorgvuldige invulling van de schaarse ruimte. Dat geldt voor Midden-Delfland evenzo nog meer omdat wij inzetten op verdichting binnen de kernen en daarmee ons open landschap beschermen en de vitaliteit van onze dorpen moeten bewaken, zeker gezien de hoge vergrijzing in Schipluiden.

Daarnaast liggen er meerdere doelen (biodiversiteit, klimaatadaptatie, gezondheid, meer woningen) die drukken op ieder project, zoals ook de belangen van omwonenden van belang zijn.

Een perfecte oplossing bestaat voor geen enkele opgave/project. Het is altijd een balans tussen belangen en functies. Als gemeente zijn wij verantwoordelijk voor de hogere doelen en overkoepelende belangen om onze dorpen gezond, leefbaar en vitaal te houden.



De projectlocatie De Kroon is een voorbeeld van zorgvuldige verdichting met een duidelijke focus op kwaliteit. Het is niet voor niets dat drie van de vier pijlers van de ontwikkelvisie focussen op kwaliteit en een toekomstbestendige leefomgeving.

Zoals u ziet hebben wij in de uitgangspunten voor de directe omgeving ook gefocust op een gezonde leefomgeving en een hoge biodiversiteit. Wij vertrouwen erop dat de complete Ontwikkelvisie inclusief de bijbehorende Toelichting ruim voldoende onderbouwing geeft van de overwegingen.



6. Is een massaal volume dat fungeert als een architectonische 'muur' of 'blok'; nog een kroon, of eerder een litteken?
REACTIE:
Wij verwijzen u naar de eerder gegeven antwoorden op uw vragen.

7. Wat zijn de garanties dat de leefbaarheid van de achtertuinen en de groene structuur niet wordt aangetast door een gebouw van 13 meter op korte afstand?

REACTIE:
Garanties zijn nooit te geven. Een zorgvuldig afwegingskader wel en die hebben we geborgd in de aan u aangeboden ontwikkelvisie en bijbehorend strategisch plan van aanpak.

Ten aanzien van bomen groen: Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden ten aanzien van omliggende bomen en groen middels een Boom Effect Analyse (BEA). De uitkomsten hiervan zijn meegewogen in de ontwikkelvisie. Zie hiervoor onder andere het hoofdstuk Flora & Fauna op bladzijden 23 en 24 van de Toelichting op de Ontwikkelvisie.

De genoemde BEA vindt u als bijlage bij de aan u aangeboden Ontwikkelvisie als bijlage 9a.

Het is in dorpen, of dat nu Midden-Delfland is, of in iedere andere gemeente heel gebruikelijk dat in wijken er een hoogteverschil is van één bouwlaag (en soms nog veel meer dan dat) en dit hoeft niet te leiden tot onleefbare situaties en kan zelfs bijdragen aan het toekomstbestendiger maken van de leefomgeving.

Daarnaast versterken wij de groene zoom voor circa 30 procent van de ruimte van het speeltuintje in gebruik te geven voor een groene beweeg- en beleefzone (nadere invulling/ontwerp middels participatie) door de groene zoom te verlengen tot aan de Agnes Croesinklaan omwille van de thema’s gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie, biodiversiteit en voorkoming van hittestress.