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

Datum	20 november 2025
Nummer	2025-12-05 b
Datum commissievergadering	2 december 2025
Datum raadsvergadering	16 december 2025

Oplegger

Zaaknummer	974150
Onderwerp	Ruimtelijk kader op hoofdlijnen en herijking woonprogramma Zuidrand
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	
Eerdere besluitvorming	• Raadsinformatiebrief Reactie GS regionaal woningbouwprogramma • Raadsbesluit Ontwikkeling Maaslandse Dam en Zuidrand • Raadsbesluit herijking woningbouwprogramma Keenenburg V en Zuidrand Schipluiden
Samenvatting voorstel	De locatie Zuidrand maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Ruimte voor Ruimte en behelst de realisatie van woningbouw aan de Rozemond in Schipluiden. Voorgesteld wordt om het stedenbouwkundig ontwerp aan te passen en het woningbouwprogramma voor deze locatie te herijken. Hierdoor wordt de realisatie van ongeveer 44 woningen mogelijk verdeel over 20 appartementen in de sociale huur, 17 appartementen in de middenhuur en maximaal 7 woningen in de vrije sector. Het bijgevoegde stedenbouwkundig schetsontwerp ligt hieraan ten grondslag.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. In te stemmen met het bijgevoegde stedenbouwkundig schetsontwerp als ruimtelijk kader op hoofdlijnen. 2. In te stemmen met een herijking van het woningbouwprogramma Zuidrand Schipluiden. 3. Het herijkte woonprogramma met het ruimtelijk kader op hoofdlijnen te verwerken in de grondexploitatie Ruimte voor Ruimte.
Bijlage(n)	• Bijlage 1: Raadsbrief reactie GS regionaal woningbouwprogramma • Bijlage 2: Raadsbesluit herijking woningbouwprogramma Keenenburg V en Zuidrand Schipluiden • Bijlage 3: Raadsbesluit Ontwikkeling Maaslandse Dam en Zuidrand • Bijlage 4: Stedenbouwkundig schetsontwerp
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als een hamerstuk door naar de raad.

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 16 december 2025	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

Op 16 maart 2022 hebben wij u een raadsinformatiebrief (Bijlage 1) gestuurd over de reactie van de Gedeputeerde Staten op het regionale woningbouwprogramma. In deze discussie is De Zuidrand gezamenlijk gekozen om de programmering te heroverwegen om beter aan te sluiten op de regionale en lokale behoefte.

Totstandkoming van het woningbouwproject De Zuidrand

Het woningbouwproject De Zuidrand is ontstaan uit het woningbouwproject Maaslandse Dam. De Maaslandse Dam is een ontwikkellocatie vanuit de Ruimte voor Ruimte regeling en wordt momenteel afgerond. Tijdens het ontwikkelproces van de Maaslandse Dam heeft u als gemeenteraad het besluit genomen om het middengedeelte van de ontwikkeling open te houden ten gunste van het landschap. Hierdoor zijn vijf woningen niet gerealiseerd. Om de opbrengsten vanuit deze niet-ontwikkelde woningen wel te genereren is de locatie Zuidrand aangewezen als te ontwikkelen locatie.

Hiervoor heeft u als gemeenteraad in 2018 (Bijlage 3) het woningbouwprogramma voor de Zuidrand vastgesteld. Het college heeft op basis van dit woningbouwprogramma een bestemmingsplan in procedure gebracht. De provincie Zuid-Holland heeft dit concept bestemmingsplan in behandeling genomen. In hun reactie hebben zij opgenomen dat er sociale woningbouw moest worden toegevoegd aan de ontwikkeling in overeenstemming met provinciaal beleid om 30% sociale woningbouw in de woningbouwplanning voor de gehele gemeente te realiseren.

Het toevoegen van sociale woningbouw volgt ook de lijn met het beleid wat u als gemeenteraad heeft uitgezet. De uitgangspunten uit deze motie (30% sociale huur, 30% middenhuur en/of betaalbare koop) en 40% vrij) waar de vastgestelde Woonvisie 2024-2030 uit is gekomen. Hierin stelt u de 30% sociale woningbouw, 30% betaalbare woningbouw en 40% vrije sector.

Onderzoek meer sociale woningbouw in De Zuidrand

Samen met de provincie en de woningbouwcorporatie WoonWest hebben wij een onderzoek gedaan naar een nieuw woonprogramma voor de Zuidrand waar het aandeel sociale woningbouw kan worden gerealiseerd volgens het beleid.

In de afgelopen periode is gewerkt aan varianten van de herprogrammering. Wij hebben u als gemeenteraad gevraagd om input te leveren op de raadsinformatiebijeenkomst op 16 april 2024. Uw input is meegenomen in de verdere uitwerking van deze herijking.

Het schetsontwerp voor de Zuidrand

Voor de locatie Zuidrand is het stedenbouwkundig ontwerp herzien en kunnen ongeveer 44 woningen worden gerealiseerd. Het ontwerp bestaat uit:

1. Een appartementencomplex wat kan voorzien in de realisatie van ongeveer 20 appartementen in de sociale huur
2. Een tweede appartementencomplex wat kan voorzien in de realisatie van ongeveer 16-17 appartementen in de betaalbare koop, dan wel middenhuur.
3. Er kunnen maximaal 6 rijwoningen worden gerealiseerd in de vrije sector
4. Er kan een grotere kavel in de vrije sector worden uitgegeven. Onderzocht wordt nog of deze kavel kan worden gesplitst in twee kavels.

In het schetsontwerp is het parkeren opgenomen, evenals de mogelijke locatie voor waterberging. Voorgesteld wordt om dit schetsontwerp als ruimtelijk kader op hoofdlijnen vast te stellen. Een nadere uitwerking kan dan plaatsvinden en kunnen mogelijke wijzigingen vanuit de participatie worden meegenomen. Duidelijk is wel dat grotere wijzigingen in de opzet niet mogelijk zijn, aangezien daarmee ook het woningbouwprogramma wijzigt.

Woningbouwprogramma De Zuidrand

Het beleid waar we met deze herijking van het woonprogramma aan willen voldoen is het gemeentelijke woonbeleid (Woonvisie 2024-2030) en de provinciale eis van minimaal 30% sociaal

over de gehele woonprogrammering. Om te voldoen aan ons eigen woonbeleid (Woonvisie 2024-2030) stellen wij de volgende kaders voor het woonprogramma voor:

- Minimaal 30% sociale huur;
- Minimaal 30% middenhuur;
- Resterend vrijesectorwoningen.

Het uitgangspunt hierbij is dat er dus minimaal 60% betaalbare woningen worden gerealiseerd.

Sociale huur
De sociale woningbouw kan worden gebundeld in één appartementsgebouw om het beheer en onderhoud bij de woningbouwcorporatie onder te brengen. Dit is ook gewenst zodat de woningcorporatie niet afhankelijk is van andere vastgoedeigenaren. Daarmee kunnen 20 sociale huurappartementen worden gerealiseerd. Uitgaande van het beleid om minimaal 30% sociale huur te realiseren, zou er sprake zijn van een aantal van 13 sociale huurwoningen. In het appartementencomplex is echter ruimte voor ongeveer 20 appartementen. Dat betekent dat ook het deel sociale huurwoningen wat in het project De Kroon aan de Kasteellaan normaliter zou moeten worden gerealiseerd, zijnde 7 sociale huurwoningen, kan worden opgenomen in de Zuidrand.

Middenhuur versus betaalbare koop
Het tweede appartementsgebouw kan worden ingevuld met appartementen in de middenhuur.
De realisatie van middenhuur sluit goed aan bij de sterke vraag naar dit segment en draagt bij aan een evenwichtige woningvoorraad. Het aandeel middenhuur in de woningvoorraad van Midden-Delfland is laag en daarmee is het aanbod zeer beperkt. Middenhuurwoningen bieden met name kansen voor huishoudens met een middeninkomen die nu moeilijk een passende woning kunnen vinden, en bevorderen de doorstroming binnen de lokale woningmarkt.
Het tweede complex kan ook worden ingevuld met een combinatie van betaalbare koopappartementen en koopappartementen in het dure segment. Het voordeel van het realiseren van betaalbare koopappartementen is dat er ook vraag is naar deze categorie woningen en dat het financieel aanzienlijk meer oplevert dan woningen in de middenhuur.

Hoewel de grondopbrengst bij middenhuur fors beperkter is dan bij betaalbare koop, weegt de maatschappelijke meerwaarde van dit segment — door het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen en het versterken van de doorstroming — zwaar mee in de voorgestelde richting.

In het project De Kroon aan de Kasteellaan wordt voorzien in de realisatie van betaalbare koop en niet in de categorie middenhuur. Vanuit programmatisch uitgangspunt wordt dan ook voorgesteld om het tweede appartementencomplex uit te geven in de middenhuur. Woonwest kan dan efficiënt een tweetal complexen realiseren, exploiteren en beheren.

Vrije sector
De zes rijwoningen en de vrije kavel zijn koopwoningen in het duurdere segment en kunnen via een tender op de markt worden gezet.

Beoogd maatschappelijk effect
Het beoogde effect is een aangepast woningbouwprogramma op de locatie Zuidrand Schipluiden dat goed afgestemd is op de Woonvisie 2024-2030. Dit woningbouwprogramma helpt de druk op de woningmarkt in Schipluiden te verlichten en doet recht toe aan de vraag naar woningen vanuit diverse prioritaire doelgroepen.

Argumenten
1.1 Met dit woonprogramma geven we invulling aan de toezeggingen aan de Provincie Zuid-Holland om op deze locatie een substantieel hoger aandeel sociale huurwoningen te realiseren.
De landelijke en regionale behoefte aan een toename van sociale woningbouw heeft geleid tot discussie binnen de woonregio Haaglanden en de provincie over het woningbouwprogramma. De

provincie heeft op basis van het door de gemeente Midden-Delfland gedane bod tijdens de totstandkoming van het Tussenakkoord geconcludeerd dat het aandeel sociale huur in de totale programmering te laag is. In het najaar van 2022 heeft de Provincie Zuid-Holland aan Antea de opdracht verstrekt om de mogelijkheden voor meer sociaal binnen de bestaande projecten te verkennen. De Zuidrand kwam hierbij naar voren als locatie waar dit goed mogelijk zou zijn, omdat er nog geen bestemmingsplan is vastgesteld en er nog geen afspraken met (markt)partijen vastliggen. In een samenwerking tussen de gemeente Midden-Delfland, Stichting Wonen Midden-Delfland (nu Stichting WoonWest) en Provincie Zuid-Holland is een scenariostudie gedaan naar mogelijke woonprogramma's voor de Zuidrand.
Doelstelling van de Provincie en toezegging van de gemeente Midden-Delfland is om binnen het project Zuidrand Schipluiden het aandeel sociale huurwoningen substantieel te verhogen om zo goedkeuring te krijgen op het gehele gemeentelijke woningbouwprogramma.

1.2 Met de herijking van het woonprogramma middels het toevoegen van sociale huurwoningen geven we invulling aan ons gemeentelijke beleid (Woonvisie, moties) en Provinciaal beleid (woningbouwplanning).
De Woonvisie beschrijft onder andere de volgende ambitie: "We willen mensen met een beperkt inkomen een blijvend beter perspectief op de woningmarkt bieden. Het gaat hier om de lage inkomens (de zogenaamde doelgroep) en de (lage) middeninkomens. Daarbij hebben we in het bijzonder aandacht voor de lokale starters. We zetten in op een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit en het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen door stimuleren van de doorstroming".

1.3 Flexibiliteit is benodigd om in te spelen op de behoeftes van de lokale markt.
Wij vragen om enige flexibiliteit (+-5%) op de percentages. In het vervolgproces kan het optimaliseren van de groottes van de appartementen (voor verschillende doelgroepen) zorgen voor verschillen in aantal woningen en prijsklassen. Gezien de geringe hoeveelheid woningen heeft een verandering van één woning grote impact op het woonprogramma.

1.4 Het aanpakken van het woningtekort
Het woningtekort in Midden-Delfland is een probleem en moet dringend worden ingeperkt. Omdat het een grote druk legt op de woningmarkt leidt dit tot stijgende prijzen en het bemoeilijkt voor veel mensen om betaalbare woonruimte te vinden. Door dit tekort aan te pakken, kunnen we de leefbaarheid verbeteren en zorgen voor meer gelijke kansen op de woningmarkt. Ook komt de bouw van deze woningen de vitaliteit van de dorpskern ten goede.

1.5 Stichting Woonwest is betrokken bij het opstellen van de voorkeursvariant.
WoonWest geeft er de voorkeur aan volledige appartementencomplexen te ontwikkelen en beheren in plaats van gedeeltelijk eigendom binnen een complex te hebben. Dit noemen we ook wel gespikkeld bezit. Gespikkeld bezit beperkt de controle van de corporatie op beheer en toekomstige ontwikkeling, omdat zij afhankelijk wordt van andere vastgoedeigenaren of van besluiten van een Vereniging van Eigenaren. Door volledige complexen in eigendom te hebben, kan de corporatie optimaal sturen op kwaliteit, onderhoud, exploitatie en sociale doelstellingen.

2.1 Het voorgestelde woningbouwprogramma is ruimtelijk maximaal ingezet voor woningbouw naar de huidige inzichten.
De maximale hoogte van de appartementsgebouwen is verkend en bedraagt maximaal drie lagen vanwege de molenbiotoop van de molen "De Korpershoek". In het plangebied moeten ook de hoeveelheid parkeerplaatsen en waterberging geborgd worden. In de verdere uitwerking van het ruimtelijke kaders wordt hier nader onderzoek naar gedaan.

2.2 Het stedenbouwkundig schetsontwerp is een goede basis om verder uit te werken naar een definitief ontwerp.
Met dit schetsontwerp wordt goed aangesloten op de omgeving. Het sluit aan op de bebouwing van Akkerleven en de woningen langs de Rozemond qua volumes zichtlijnen. Het vormt een goede basis om het vervolgproces in te gaan.

Kanttekeningen

2.1 De appartementen in de middenhuur leveren een aanzienlijk slechter financieel resultaat op dan appartementen in de betaalbare koop. Doordat de hoogte van de middenhuur ook wettelijk is begrensd is de grondwaarde beperkt. Hoewel voor de betaalbare koop er ook sprake is van een maximale VON prijs, ligt de grondwaarde aanzienlijk hoger.

Financiën

Het resultaat van de grondexploitatie verslechterd door het nieuwe woonprogramma ten opzichte van de huidige vastgestelde grondexploitatie. De eindwaarde van de huidige grex is €1.233.525 negatief. De verslechtering met het nieuwe programma bedraagt €999.510. Dit resulteert in een nieuwe eindwaarde van € 2.233.035 negatief.
Door de extra opname van ongeveer 7 sociale huurwoningen is er sprake van aanvullend verlies op de grondexploitatie Ruimte voor Ruimte. De opbrengsten voor De Kroon zijn daarentegen hoger door de opname van betaalbare koop. Voor de 7 extra woningen kan dan ook een bedrag worden ingezet tot een maximum van € 490.000, plus eventueel 50% van het aanvullend grondbod, voor het opvangen van een dit aanvullend verlies op de Zuidrand. Dit zal bij de herziening van de grondexploitatie worden verwerkt.

Communicatie en participatie

Als gemeenteraad stelt u het woonprogramma vast en het stedenbouwkundig schetsontwerp als ruimtelijk kader op hoofdlijnen. Dit is het beginpunt waaruit de verdere ontwikkeling ontwikkeld wordt. Wij gaan een participatietraject opstarten waar de betrokkenen/geïnteresseerden gevraagd worden om advies voor verdere invulling van het ruimtelijke kader. De exacte invulling is nog niet bekend, maar met de keuze van het woningbouwprogramma staat het ruimtelijk kader op hoofdlijnen wel vast.

De gemeentelijke website zal worden aangepast op basis van het door de gemeenteraad genomen besluit.

Vervolgstappen

1. Vaststelling van dit raadsbesluit;
2. Herzien grondexploitatie;
3. Sluiten intentieovereenkomst Woonwest;
4. Publicatie Didam arrest in verband met voorgenomen verkoop gronden middenhuur aan Woonwest;
5. Participatie opstarten om het ruimtelijke kader een verdere invulling te geven;
6. Ruimtelijke kader definitief opstellen;
7. Parallel aan het ruimtelijk kader, de juridisch planologische route uitwerken;
8. Samenwerkingsovereenkomst sluiten met Woonwest over de afname van de gronden;
9. Tenderprocedure plangebied De Zuidrand uitzetten voor de 6 rijwoningen en de vrije kavel;
10. Proces uitvoering.

Reactie college op commissiebehandeling