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	10 juni 2025
Nummer	2025-07-04
Datum commissievergadering	18 juni 2025
Datum raadsvergadering	1 juli 2025

Oplegger

Zaaknummer	904072
Onderwerp	Strategische aankoop Kasteellaan 30 Schipluiden
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	01-07-2025 In verband met ontbindende voorwaarde bod.
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	De raad heeft het college op 12 november 2024 verzocht om een aantal acties te ondernemen met betrekking tot de voorbereiding en uitvoering van woningbouw in de dorpen, zoals opgenomen in de motie "Geef wonen de ruimte, ga actief op zoek naar locaties". Naar aanleiding van dit traject, en op basis van de te koop aangeboden locatie Kasteellaan, is het oog gevallen op een nieuwe potentiële woningbouwlocatie in het centrum van Schipluiden. Uit een eerste verkenning blijkt dat het kansrijk is om hier appartementen voor senioren te realiseren. Op donderdag 29 mei 2025 is mondeling een overeenkomst tussen partijen tot stand gekomen. De koop is, met een veilige marge, gesloten aan de onderkant van de financiële bandbreedte van de residuele grondwaarde. Daarbij zijn de volgende afspraken en voorwaarden opgenomen. 1. Koop onder voorbehoud van instemming van de raad (dit raadsbesluit) met uiterste datum voorbehoud 3 juli 2025. 2. Voorwaarde dat de eerste eventuele €60.000,- aan bodemsanering (indien vervuild) voor rekening van koper zijn. 3. De gemeente mag in de week van 3-7 juni bodem onderzoek uit laten voeren. 4. Juridische levering van verkoper aan koper in het vierde kwartaal van 2025 op een door verkoper te bepalen datum. Op basis van deze aankoop onder voorwaarden van uw instemming, vragen wij u om uw besluitvorming om door te gaan met het ontwikkelen van 23-28 seniorenappartementen op deze locatie en zodoende ook de lokale woningmarkt in beweging te brengen en bij te dragen aan de vitaliteit van de kern Schipluiden.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. In te stemmen met de "Strategische aankoop Kasteellaan 30 Schipluiden ten behoeve van woningbouwontwikkeling Appartementen voor senioren"; 2. Geen wensen en bedenkingen te uiten tegen dit voorstel (zoals bedoeld in de financiële verordening art.7);

	3. Een principe besluit "Ruimtelijke Ontwikkeling Kasteellaan 30" te nemen op basis van de uitgangspunten voor ontwikkeling van de kavel opgenomen in het Kavelpaspoort met uitgangspunten Kasteellaan 30 Schipluiden **(bijlage 1)** o.b.v. een nader uit te werken dorpse kwaliteit en identiteit; 4. Voor het activeren van de grondwaarde een investeringskrediet ter beschikking te stellen voor de aankoopprijs en een voorbereidingskrediet voor o.a. onderzoek- en plankosten. De hoogte hiervan te bepalen op de in bijlage 3 opgenomen onderbouwing; 5. De geheimhouding die het college heeft opgelegd op de bijlagen op te heffen op de datum waarop de juridische grondlevering van verkoper aan koper heeft plaatsgevonden of op het moment dat partijen constateren dat deze transactie geen doorgang zal hebben.
Bijlage(n) **Niet openbaar**	1. Kavelpaspoort Kasteellaan 30 2. A Offerte bodemonderzoek en B Tekening 3. Financiële uitwerking 4. Verkoopdocumentatie 5. Presentatie Raad Kasteellaan 3 juni 6. Uitkomsten bodemonderzoek
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: 1 juli 2025	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

De raad heeft het college op 12 november 2024 verzocht om een aantal acties te ondernemen met betrekking tot de voorbereiding en uitvoering van woningbouw in de dorpen, zoals opgenomen in de motie "Geef wonen de ruimte, ga actief op zoek naar locaties".

Naar aanleiding van dit traject, en op basis van de te koop aangeboden locatie Kasteellaan, is het oog gevallen op een nieuwe potentiële woningbouwlocatie in het centrum van Schipluiden. Op Kasteellaan 30 te Schipluiden staat (stond) sinds kort een vrijstaande woning op een perceel van circa 1650 m2 grond te koop. Uit een eerste verkenning blijkt dat het kansrijk is om hier circa 25 appartementen voor senioren te realiseren. Als bandbreedte houden we hierna aan: Minimaal 23 en maximaal 28 appartementen. Dit vraagt om het voeren van een actief grondbeleid met betrekking tot deze locatie. Aangezien de Locatie Kasteellaan te koop stond via een verkopend makelaar, en de vraag naar woningen in het algemeen groot is, vroeg dit om snel en doortastend schakelen.

Het college heeft daarom een verkenning van de locatie gedaan met als uitgangspunten woningbouw voor senioren in de vorm van appartementen, passend bij coalitiebeleid, woonbeleid en ander vigerend beleid met als doel het voorzien in appartementen voor senioren en tegelijkertijd het bevorderen van de lokale woningmarkt.

Op maandag 26 mei heeft een bezichtiging plaatsgevonden waarna op dinsdag 27 mei een bieding is uitgebracht. Vervolgens is op donderdag 29 mei 2025 mondeling een overeenkomst tussen partijen tot stand gekomen. De koop is, met een veilige marge, gesloten aan de onderkant van de financiële bandbreedte van de residuele grondwaarde. De investering voor koopsom en de bijkomende kosten zoals onderzoeken, een reservering voor mogelijke sanering en een stelpost voor ambtelijke uren, leiden in totaal tot behoefte aan €1.950.000,- **(bijlage 3)**. Daarbij zijn de volgende afspraken en voorwaarden opgenomen.

1. Koop onder voorbehoud van instemming van de raad (dit raadsbesluit) met uiterste datum voorbehoud 3 juli 2025.
2. Voorwaarde dat de eerste eventuele €60.000,- aan bodemsanering (indien vervuild) voor rekening van koper zijn.
3. De gemeente mag in de week van 3-7 juni bodem onderzoek uit laten voeren.
4. Juridische levering van verkoper aan koper in het vierde kwartaal van 2025 op een door verkoper te bepalen datum.

Op basis van deze aankoop onder voorwaarden van uw instemming, vragen wij u om uw besluitvorming om door te gaan met het ontwikkelen van 23-28 seniorenappartementen op deze locatie en zodoende ook de lokale woningmarkt in beweging te brengen en bij te dragen aan de vitaliteit van de kern Schipluiden.

De besluiten die u aan u worden voorgelegd, gaan in de basis over:

- De aankoop van de locatie onder voorwaarden;
- Het nemen van een principe besluit op kernpunten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit;
- Het zorgen dat de financiële middelen hiervoor beschikbaar worden gemaakt.

Beoogd maatschappelijk effect

Een toevoeging van 23 tot 28 appartementen voor senioren in Schipluiden realiseren, waarmee we voldoen aan ambities uit de Woonvisie 2025-2040. Hiermee:

- Vergroten we het woningaanbod in de kern Schipluiden;
- Realiseren we 23 tot 28 appartementen voor senioren;
- Brengen we de doorstroming op de Schipluidense woningmarkt op gang en;
- Versterken van de vitaliteit van de kern Schipluiden.

Argumenten

1.1 Een kavel van dit formaat en deze kwaliteit voor een potentiële woningbouwlocatie in het centrum van Schipluiden komt zelden beschikbaar en staat/stond nu te koop.

De ruimte binnen de bebouwde kom is schaars, zeker in het centrum van Schipluiden. Omdat we als gemeente niet kunnen en willen uitbreiden en het Bijzonder Provinciaal Landschap willen beschermen, dienen we in te breiden. De kavel beslaat 1650 vierkante meter grond en is bovendien aan alle zijden omsloten door openbare ruimte. De hoge kwaliteit van de groenblauwe zoom aan de zuidzijde van het perceel biedt extra kwaliteit aan de kavel en borgt deels de belangen van omwonenden doordat deze als groen-blauwe buffer werkt. Daarnaast is de kavel aan twee zijden ontsloten op de openbare weg waardoor deze kavel goed te ontsluiten is voor verkeer en parkeren en daardoor bovendien goed bereikbaar is voor de bouw. Het naastgelegen speeltuintje aan de oostzijde is eveneens van de gemeente. Een speeltuin hoeft niet zomaar te verdwijnen maar het maakt het wel mogelijk dat we de ruimte goed laten aansluiten op de omgeving en flexibel zijn in de inrichting. De optelsom van deze argumenten maakt dat deze locatie aantrekkelijk is.

1.2 Deze locatie in het centrum van Schipluiden biedt een uitgelezen kans voor appartementen voor senioren, mede gezien de nabijheid van voorzieningen.
Er is een grote behoefte aan huisvesting voor senioren, en in het bijzonder voor gelijkvloerse producten zoals appartementen, in diverse groottes. Dat kan op deze locatie gerealiseerd worden, daarbij ondersteund door de groenblauwe zoom. De ligging in het hart van Schipluiden, direct naast de Albert Heijn, lokale middenstand en voorzieningen en ook nog eens op 100 meter van het groene landschap van Schipluiden maakt het tot een unieke kans voor seniorenwoningen. Het voorgenomen programma en ook de uitgangspunten passen bij het vigerend beleid en bij de doelstellingen.

1.3 De voorgenomen ontwikkeling van 23-28 appartementen voor senioren, brengt de doorstroming op de lokale woningmarkt op gang, waar, ook starters en gezinnen bij gebaat zijn.
Senioren die verhuizen naar een appartement laten in verreweg de meeste gevallen een andere woning achter. Dat betreft in nagenoeg alle gevallen een rijwoning, twee onder een kap woning of vrijstaande woning. Deze woningen komen vervolgens op de woningmarkt van Schipluiden voor doorstromers. Deze woningen worden gekocht door kopers die een kleinere woning achterlaten. Zo leiden 23-28 appartementen tot circa 75 verhuisbewegingen en kunnen lokale starters in Schipluiden blijven.

1.4 De geboden prijs en randvoorwaarden zijn passend en leiden tot een haalbare businesscase voor deze woningbouwlocatie.
De vraagprijs van de woning met kavel is als marktconform beoordeeld.

1.5 Deze woningbouwlocatie is uitermate geschikt om als tender in de markt te zetten om tot ontwikkeling te brengen.
De inschatting is dat deze locatie aantrekkelijk is voor projectontwikkelaars. Dat heeft te maken met de centrumligging, de grootte van de kavel, de lengte/breedte verhouding, de groenblauwe zoom, de grote vraag naar appartementen, de ligging nabij groen en de uitgangspunten in voorgesteld programma.
De eisen en wensen ten aanzien van kwaliteit van de gemeente kunnen in een visie worden vastgelegd en goed geborgd worden in een tender. Een beoordeling op zowel prijs als kwaliteit is aantrekkelijk voor ontwikkelaars. De schaalgrootte van de locatie en bouwvolume maakt het een interessante casus voor zowel middelgrote als grote marktpartijen en zowel voor regionale als landelijke partijen. De schaarse woningmarkt en grote vraag naar appartementen maakt het voor marktpartijen een tender met een laag risicoprofiel.
Als een ontwikkelaar van een gemeente een locatie koopt voor een redelijke grondprijs en medewerking krijgt bij een planologische aanpassing op basis van de door u vastgelegde ruimtelijke uitgangspunten, leidt dat voor ontwikkelaars eveneens tot een laag risicoprofiel.

1.6 De financiële verordening van de gemeente Midden-Delfland vereist dat de raad in de gelegenheid wordt gesteld haar wensen en/of bedenkingen te delen.
Artikel 7 van de financiële verordening geeft de raad de mogelijkheid haar zienswijze te geven en/of wensen en bedenkingen aan het college aan te bieden. Het voorgestelde besluit in het eerste besluit voorziet hierin.

3.1 Verdichting middels woningbouw op deze locatie is een logische keuze, passend in de directe omgeving waarbij drie bouwlagen plus een terugliggende vierde bouwlaag kan worden ingepast.
Verdichting is in een centrum doorgaans logischer dan aan de randen van een dorp. De groenblauwe zone zorgt ervoor dat er ruimte in beleving en leefomgevingskwaliteit blijft.
Drie lagen en een vierde gedeeltelijke laag (op maximaal 65% van het gebouw) betekent dat de bebouwing één laag hoger is dan de omgeving op maximaal twee-derde van het gebouw. Doordat in het kavelpaspoort is gezorgd dat direct ten zuiden van de noordelijk gelegen rijwoningen, er slechts drie lagen toe zijn gestaan, wordt de belangen van deze bewoners zoveel als mogelijk bewaakt.
Doordat er bovendien voor is gekozen om de vierde bouwlaag minimaal 3 meter in te laten springen (**zie bijlage 1**), wordt voorkomen dat er een massieve gevel ontstaat. De verspringing van minimaal drie meter aan de noordkant van het gebouw heeft een positief effect op de speelsheid van het gebouw en de slagschaduw voor de noordelijk gelegen woningen.
Het voorgenomen programma en ook de uitgangspunten passen bij het vigerend beleid en bij de doelstellingen.

3.2 Alle omliggende bebouwing is drie laags.
Alle direct omliggende bebouwing bestaat uit drie lagen. Het betreffen eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen. Een deel van de woningen is vrije sector koop en een deel is sociale huur.
Het hoogte verschil tussen de nieuwe locatie en haar omgeving is derhalve maximaal één laag.

3.3 De uitgangspunten in het kavelpaspoort met uitgangspunten (bijlage 1) zijn zorgvuldig geformuleerd en voorwaardelijk voor een sluitende grondexploitatie.
Het programma van 23 tot 28 appartementen, verdeeld over 3 lagen en een terugliggende vierde laag is tegelijkertijd wel nodig om tot voldoende grondwaarde te komen om de business case rond te krijgen. De locatie leent zich hier echter uitstekend voor.
De zorgvuldigheid van de uitgangspunten in relatie tot het programma van 23 tot 28 woningen is terug te vinden in:

- De bouwhoogte is deels drielaags en deels vierlaags. De plek van de mogelijkheid voor vierlaags is afgestemd op de directe/omliggende bebouwing
- De terugliggende vierde laag heeft een positieve impact op beeldkwaliteit, ruimtelijkheid en bezonning voor de noordelijk gelegen rijwoningen.
- Aan ze westzijde blijft de eerste 10 meter van de kavel onbebouwd zodat vanuit het parkeerplein bij de Albert Heijn een ruimtelijke beleving blijft en de bebouwing zich niet opdringt aan de openbare ruimte
- De borging van de hoge bomen en de groenblauwe zone zorgen voor een natuurlijke scheiding tussen de nieuwe gebouwen en de omliggende gebouwen
- Aan oostzijde blijft de drielaagse bebouwing circa 7,5 meter van de erfgrens
- Aan de zuidzijde blijft de drielaagse en deels vierlaagse bebouwing over het overgrote deel 4 tot 7 meter van de waterkant
- De groene bomenzoom heeft een variërende hoogte van 10 tot 15 meter en geeft een aantrekkelijke natuurlijke barrière.

3.4 Het voorgenomen behoud van de huidige groenblauwe zoom met hoge kwaliteit aan de zuidkant van het perceel biedt kansen voor privacy en voor een gezonde leefomgevingskwaliteit.
De groene-blauwe zoom langs het water behouden we waardoor er geen afbreuk wordt gedaan aan groen in het dorp. Deze groenblauwe zoom levert tegelijkertijd een belangrijke bijdrage aan de privacy van omwonenden. Aan de noordzijde van de kavel is overigens ook een hoge haag van ruim 3.5 meter die wij in stand willen houden als deze haag voldoende gezond is.
De grote bomen zullen voor de toekomstige senioren bovendien een aantrekkelijk uitzicht bieden en zullen middels schaduwwerking en verkoeling bovendien een positieve impact hebben op een gezond microklimaat rond de appartementen en binnen in de appartementen. Naar mate de leeftijd van mensen stijgt, daalt de werking van het thermo regulatieve systeem van senioren. Te veel zon kan leiden tot oververhitting.

3.5 Parkeren is primair binnen de kavel, en/of met eventueel enkele bescheiden aanpassingen in de openbare ruimte realiseerbaar.

Het vlekkenplan in bijlage 1 laat zien dat er zonder problemen circa 28 parkeerplaatsen ingepast kunnen worden. De verwachting is dat er meer parkeerplaatsen mogelijk zijn. Dat is aan de ontwikkelaar om in te passen. De uitgangpunten uit het parkeerbeleid van de gemeente zijn nadrukkelijk meegenomen in de ruimte verkenning. Als alternatief is er nog de mogelijkheid tot eventuele optimalisatie van parkeren ten oosten van het plangebied. Een en ander zal nadrukkelijk en zorgvuldig worden uitgewerkt zodat er geen extra parkeerdruk op het openbaar gebied ontstaat.

3.6 Het reeds grote bebouwde oppervlak leidt tot een relatief kleine noodzaak van extra watercompensatie.
Omdat op de kavel inmiddels een fors oppervlak bebouwd is, is de hoeveelheid benodigde watercompensatie (doorgaans een grote ruimtegebruiker) relatief bescheiden. Deze kan in het plan worden ingepast. Met name aan de oostrand, richting de speeltuin is een deel openbaar gebied dat nu niet in gebruik is, waar relatief eenvoudig extra water kan worden gerealiseerd.

3.7 De wijziging van het bestemmingsplan is middels een planologische procedure met bijbehorende participatie te doorlopen en wordt na voorliggende besluiten nader uitgewerkt in een stappenplan.
De bestemming is reeds Wonen. Uiteraard dient er een planologische procedure te worden doorlopen inclusief de daarbij behorende participatie. Er zal na besluitvorming op dit raadsvoorstel een strategisch plan worden uitgewerkt, inclusief een gebalanceerde verkoopstrategie.

4.1 Het gevraagde voorbereidingskrediet is noodzakelijk in de aanloop naar het openen van een grondexploitatie.
Voor aankoop, onderzoek en planvoorbereiding is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Wanneer het werkelijk komt tot een grondexploitatie wordt dit voorbereidingskrediet ingebracht.

4.2 Het gevraagde investeringskrediet is noodzakelijk voor het activeren van de grondwaarde.
De in bijlage 3 benoemde aankoopprijs als investeringskrediet opvoeren, zodat activeren van de grondwaarde in de financiële administratie onder materiele vaste activa mogelijk is. Het voorbereidingskrediet bestaat uit:
- plankosten (personele inzet)
- kosten bodemonderzoek
- etc.

5.1 Geheimhouding is noodzakelijk omwille van de economische belangen, onderhandeling en de voorwaardelijkheid van de overeenkomst tot de genoemde datum dan wel genoemde handeling.

Kanttekeningen
1.1 Het onderzoek naar bodemgesteldheid is nog niet afgerond dus de uitkomst kan invloed hebben op besluitvorming van de raad (zie ook **bijlage 2**).
1.2 Er heeft nog geen Flora & Fauna QuickScan plaatsgevonden dus de uitkomst kan invloed hebben op de snelheid van het proces om te ontwikkelen en de daarbij behorende kosten.
1.3 Een bouwprogramma dat deels uit 4-laagse bouw ontstaat, is geen resultante van participatie en kan tot weerstand leiden.
1.4 Participatie kan leiden tot nadere uitwerking van de uitgangspunten en kwaliteit maar niet tot wijziging van de bouwhoogte en grootte van het programma.
1.5 Aangezien de woningmarkt onder druk staat en zeer snel handelen essentieel is, is dit voorstel, met beperkte capaciteit en onder tijdsdruk, na afstemming tussen de verschillende afdelingen, tot stand gekomen.
1.6 Het besluit tot strategische aankoop van Kasteellaan 30 en het principebesluit op basis van het kavelpaspoort zijn als een onlosmakelijk verbonden geheel te beschouwen. De financiële haalbaarheid kan onder druk komen te staan indien randvoorwaarden uit het kavelpaspoort gewijzigd worden.

Financiën
Conform de financiële verordening art.7; geen wensen en bedenkingen te uiten tegen dit voorstel, waarna het verzoek volgt tot het beschikbaar stellen van een:

1) Investeringskrediet voor uitvoering van het voorstel en activeren van de grondwaarde. Wij verwijzen hiervoor naar **bijlage 3**.
2) Een voorbereidingskrediet voor o.a. onderzoek- en plankosten.
De vraagprijs van de woning met kavel is als marktconform beoordeeld.
Daarnaast dient de medewerker Treasury de voor de financiering benodigde geldlening aan te trekken nadat de raad met de transactie heeft ingestemd. Dit nadat de ontbindende voorwaarden van de koopovereenkomst zijn verlopen en derhalve onherroepelijk is en zodra de datum van het notarieel transport is vastgesteld.
Het aangaan van een nieuwe projectfinanciering heeft een verslechtering van de financiële kengetallen als gevolg.

Communicatie en participatie

Omgevingscommunicatie
Zodra het bod geaccepteerd is, kan deze informatie over de aankoop publiekelijk bekend worden en kan er speculatie ontstaan over de aankoop. Dat zullen we zoveel mogelijk voorkomen. Daarom is het van belang communicatie voorbereid te hebben. De hoofdboodschap daarbij zal zijn:

- Gemeente is voornemens een strategische grondaankoop te doen, met als doel appartementen voor senioren te realiseren, waarmee de doorstroming in Schipluiden bevorderd wordt, dit komt ook ten gunste van starters en gezinnen.
- Gemeente ziet mogelijkheden voor appartementen voor senioren in diverse prijsklassen, passend bij de Woonvisie 2025-2040.
- Het programma bestaat op hoofdlijnen uit: minimaal 23 en maximaal 28 appartementen, allen voor senioren en zal bestaan uit deels maximaal 3 bouwlagen en deels maximaal 4 bouwlagen waarbij de uitgangspunten van het kavelpaspoort niet worden overschreden.
- Gemeente houdt de kwalitatieve groene zone in stand.
- Gemeente zal, zoals ook als uitgangspunt in de Toekomstvisie genoemd, waar mogelijk kiezen voor de hoogte in plaats van bouwen in het groen.
- Er wordt een strategisch plan van aanpak uitgewerkt waar participatie een onderdeel zal uitmaken.

Vervolgstappen

Opstellen strategisch plan, openen GREX en vaststelling Visie voor vervolg ontwikkeling
Het Strategisch Plan wordt in Q3 2025 uitgewerkt en door het college vastgesteld, nadat de aankoop onvoorwaardelijk is. Het Strategisch Plan wordt ter informatie naar de Raad verzonden.
Belangrijke vragen die beantwoord worden in dit strategisch plan zijn:

- Op welke wijze willen we de grondpositie tot ontwikkeling brengen en verkopen om tot ontwikkeling te brengen;
- Welke eisen en wensen ten aanzien van (beeld)kwaliteit en programma willen we borgen
- Hoe richten we de participatie en communicatie in;
- Wat is de rol van de woningcorporatie en hoe geven we daar invulling aan;
- Opzetten grondexploitatie;
- Uitvoeren van verdere onderzoeken.

De Grondexploitatie en een Visie op basis van het kavelpaspoort worden naar verwachting ter vaststelling aan de Raad aangeboden in Q4 2025. De Visie is een verdere uitwerking van het kavelpaspoort en dient als basis voor de tenderdocumenten.

Reactie college op commissiebehandeling

n.v.t.