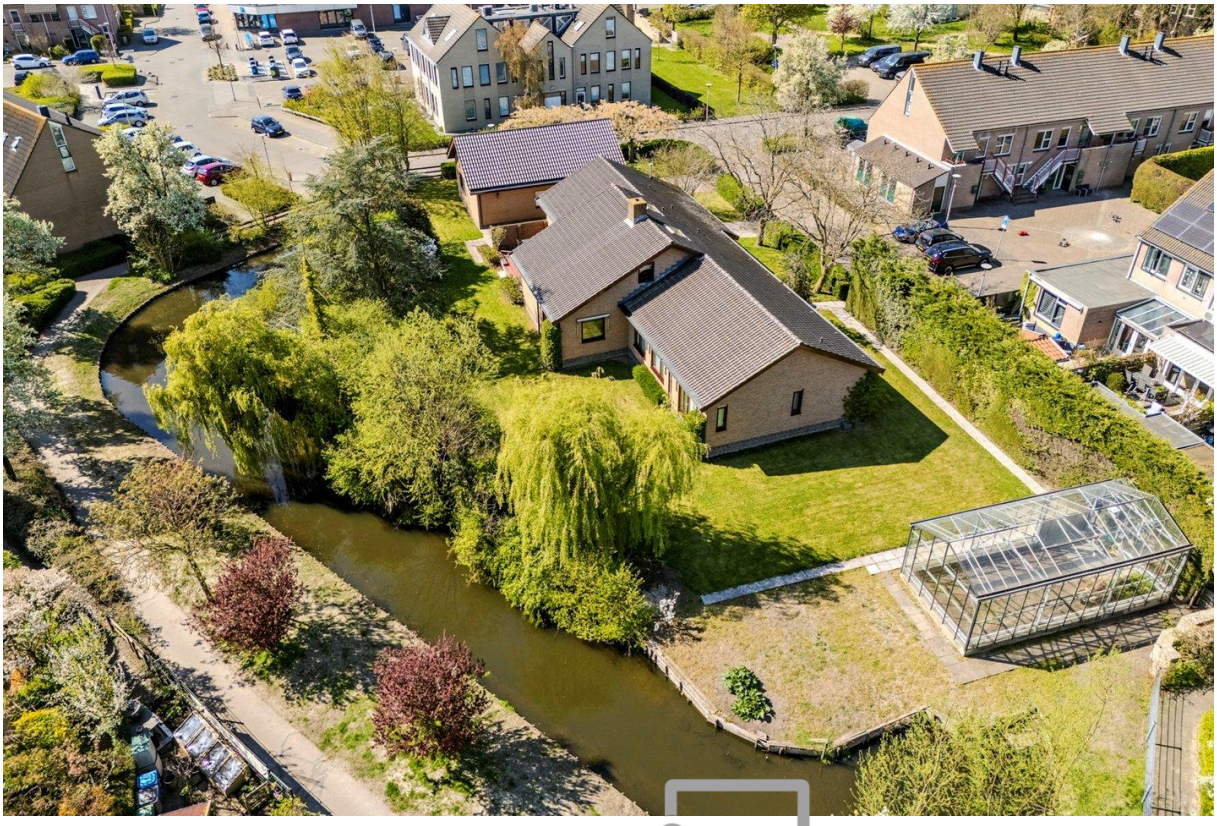
Toelichting op ontwikkelvisie

De Kroon

Kasteellaan 30 Schipluiden



12 november 2025

Inleiding

Deze toelichting op de Kroon is de toelichting die hoort bij de Visie op de Kroon die als ruimtelijk kader wordt geadviseerd vast te stellen.

Deze toelichting gaat in op de demarcatie van het gebied, het woonbeleid en het programma van De Kroon. Ook worden parkeren en ontsluiting geadresseerd en komen onderwerpen aan bod zoals lucht, bodem, flora & fauna, asbestinventarisatie, waterberging, geluid en externe veiligheid. Daarnaast wordt ingegaan op het plan economisch perspectief, de fiscale aspecten en ook de planologische procedure komt aan bod. Bovendien wordt ingegaan op de gezonde leefomgeving.

Deze toelichting dient beschouwd te worden als onlosmakelijk verbonden met de Visie op de Kroon en het strategisch plan van aanpak.

Inhoud

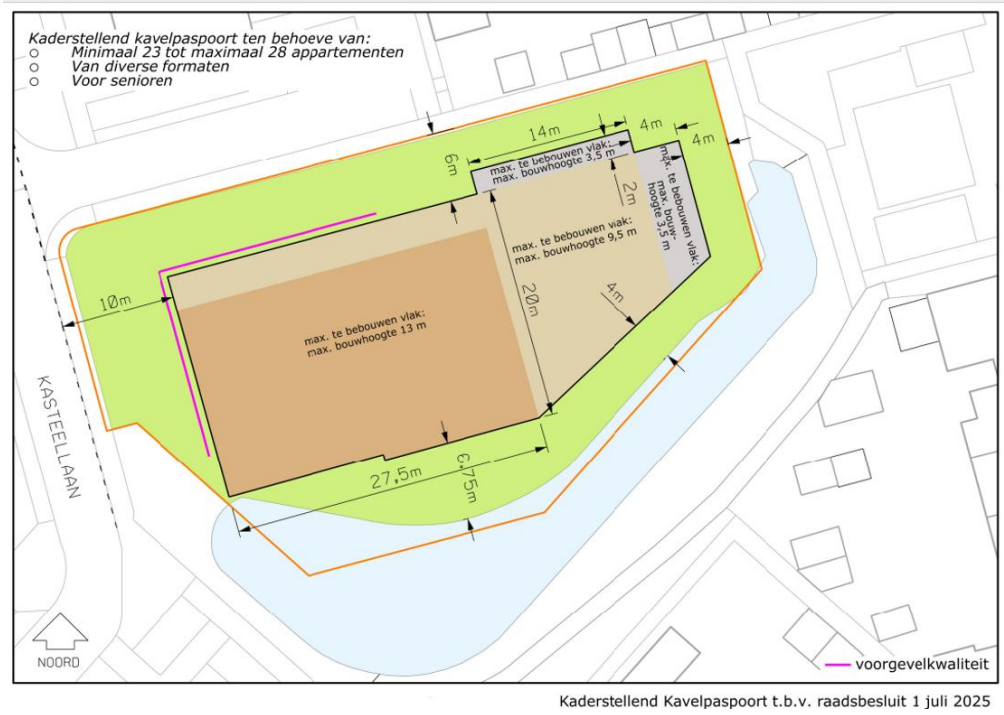
Inleiding 2
Demarcatie gebied 6
Demarcatie onder de grond 7
RO-procedure & uitgangspunten 9
Huidige bestemming en mogelijkheden 9
Nog nodig 10
Risico's 10
Woonbeleid & woonbehoefte senioren 12
Doel 12
Situatie & Conclusie 12
Woonprogramma De Kroon 14
Doel 14
Situatie 14
Het programma van De Kroon 15
Programmatische koppeling De Kroon en Zuidrand 16
Programma De Kroon 17
Risico's 18
Verkeer & Parkeren 19
Doel 19
Situatie & Conclusie 19
Nog nodig 20
Risico's 20
Gezond wonen met biodiverse beweeg- & beleefzone 21
Doel 21
Situatie & Conclusie 21
Nog nodig 22
Risico's 22
Flora & Fauna 23
Doel 23
Situatie & Conclusie 23
Nog nodig 24
Risico's 24
Bodem 25
Doel 25

Situatie & Conclusie 25
Nog nodig 25
Risico's 25
Water(berging) 26
Doel 26
Situatie & Conclusie 26
Nog nodig 26
Risico's 27
Luchtkwaliteit 28
Doel 28
Situatie & Conclusie 28
Nog nodig 28
Risico's 28
Geluid 29
Doel 29
Situatie & Conclusie 29
Nog nodig 29
Risico's 29
Externe veiligheid 30
Doel 30
Situatie & Conclusie 30
Nog nodig 30
Risico's 30
Archeologie 31
Doel 31
Situatie & Conclusie 31
Nog nodig 31
Risico's 31
Asbestinventarisatie 32
Doel 32
Situatie & Conclusie 32
Nog nodig 32
Risico's 32
Grondlevering & Fiscaliteiten 33
Doel 33
Situatie & Conclusie 33

Risico's 34
Planeconomie 35
Doel 35
Situatie & Conclusie 35
Nog nodig 36
Risico's 36

Demarcatie gebied

De gemeente heeft op 1 juli 2025 de locatie Kasteellaan 30 in Schipluiden gekocht en het daarop toegepaste onderstaande kavelpaspoort als vertrekpunt vastgesteld.



Figuur 11 Op 1 juli 2025 door de gemeenteraad vastgesteld kaderstellend paspoort als vertrekpunt voor verdere uitwerking

Vervolgens is toegezegd dat de volgende zaken, mede met inzet van participatie, verder wordt uitgewerkt met als doel dit vast te stellen door de raad.

1. Visie op De Kroon als ruimtelijk kader
2. Strategisch Plan van aanpak

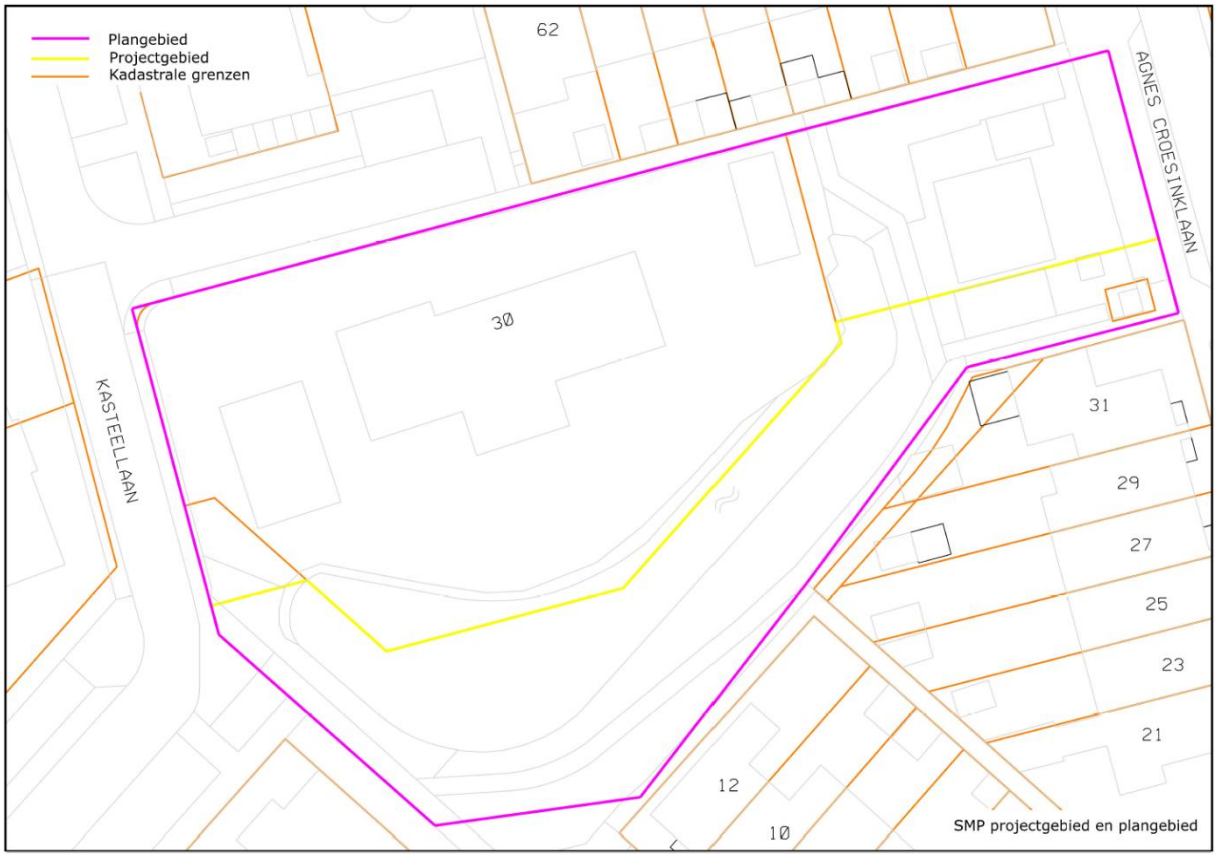
De Visie wordt ondersteund en onderbouwd door onder meer de uitgebreide toelichting, bijlagen en onderzoeksrapporten. Het plan economisch perspectief maakt hier onderdeel van uit.

Voor de locatie van De Kroon maken we onderscheid tussen het Projectgebied en het Plangebied.

Het projectgebied is het deel dat verkocht zal worden voor de complete en integrale ontwikkeling van de 23 tot 28 seniorenappartementen inclusief parkeren en alle toebehoren. Dit gebied is straks dus het uitgeefbaar gebied dat na verkoop niet langer eigendom van de gemeente zal zijn.

Het plangebied is groter dan het projectgebied. Door dit plangebied als zodanig te duiden, zorgen we voor een integrale ontwikkeling die daarnaast een bijdrage levert in de ruimtelijke kwaliteit van het projectgebied én van de directe omgeving. Zo ontwikkelen we integraal in verbinding met de omgeving. De uitvoering en de bijbehorende kosten voor optimalisatie van het deel van het plangebied dat geen projectgebied is, hoort bij de gemeente en is onderdeel van de financiële exploitatie van De Kroon.

De onderstaande afbeelding geeft het projectgebied en plangebied weer.



Figuur 22 Demarcatie van projectgebied (te verkopen) en plangebied De kroon

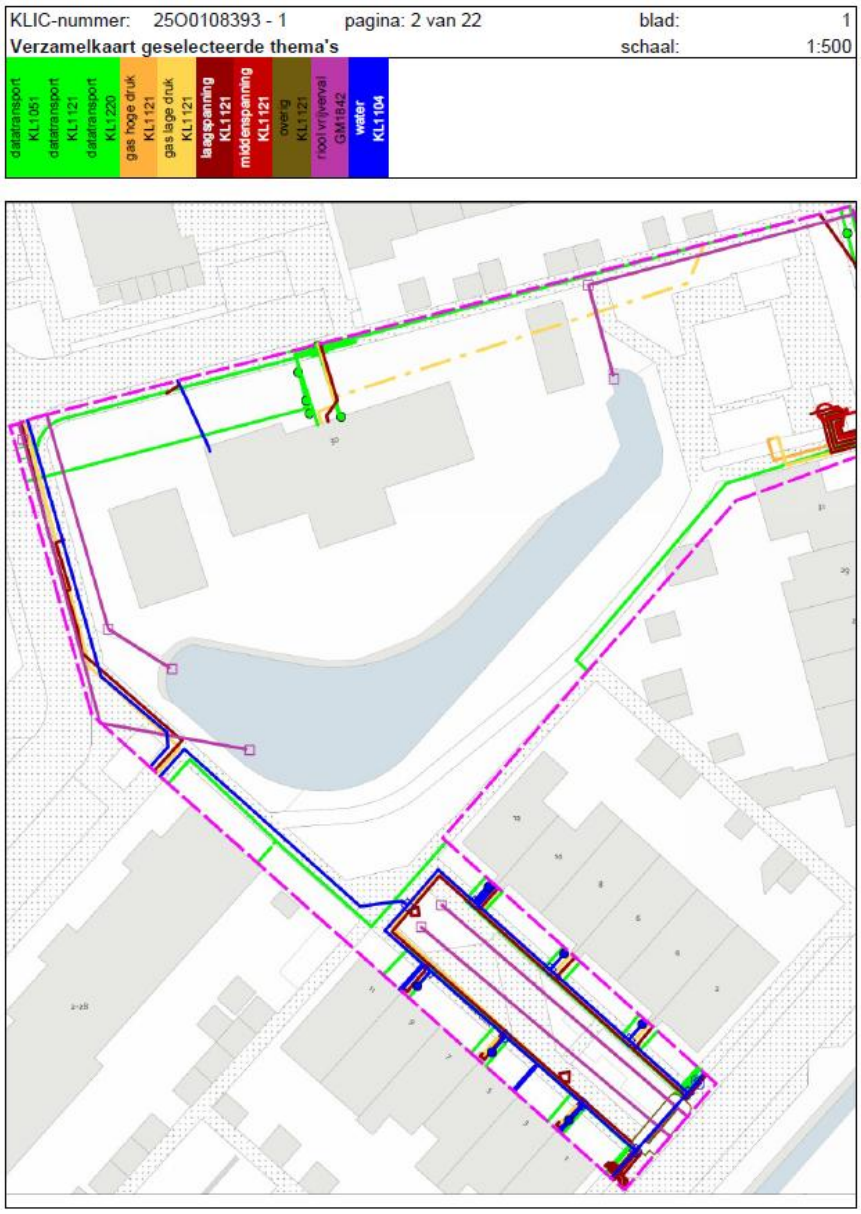
Het projectgebied is circa 2.171 vierkante meter groot. Het plangebied is circa 3.221 vierkante meter groot.

Demarcatie onder de grond

Een projectgebied bevindt zich niet alleen boven de grond maar ook onder de grond. Die grond wordt immers onder meer gebruikt voor de fundering maar ook voor Nutsvoorzieningen.

De onderstaande afbeelding geeft de huidig aanwezige ondergrondse infrastructuur weer.

De ondergrondse infrastructuur, samen met de bodemsamenstelling (die hoofdstuk Bodem) geeft geen zorgen omtrent de haalbaarheid van het project.



Figuur 33 KLIC-melding locatie d.d. 2025

RO-procedure & uitgangspunten

Huidige bestemming en mogelijkheden

Het projectgebied valt binnen de bestemmingsplannen Kern Schipluiden 2007 en het bestemmingsplan Veeg- en parapluplan die van rechtswege deel uitmaken van het omgevingsplan.

Kern Schipluiden 2007
De bestaande situatie van een vrijstaande woning met een garage is positief en conserverend bestemd. Het grootste deel van het projectgebied is bestemd als Wonen. De bestaande voor- en zijtuin zijn bestemd als Tuin.
Ter plaatse van de bestaande woning en de garage zijn bouwvlakken opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de bestaande garage geldt ook de functie-aanduiding *'specifieke vorm van wonen - garages en bergplaatsen'. Uit de regels volgt dat bij sloop de woning en de garage alleen mogen worden teruggebouwd binnen het eigen bouwvlak en dat ter plaatse van de functie-aanduiding garage alleen een garage of berging is toegestaan*. Voor de woning en de garage gelden maximale goothoogte van respectievelijk 3 en 6 meter.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 10% af te wijken van de goothoogten of de bouwvlakken met 3 meter te overschrijden, mits het oppervlak van het bouwvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot.
Het bestemmingsplan Veeg- en Parapluplan vult de regels van het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007 aan met regels over wonen en parkeren. Uit deze regels volgt dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning woningen te splitsen, samen te voegen of te verkameren. Deze omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als het plan voldoet aan het actuele gemeentelijke parkeerbeleid.

Het realiseren van een appartementengebouw met vier bouwlagen past niet binnen de regels van het omgevingsplan.

Benodigde procedure voor voorgenomen bestemmingswijziging
Het projectgebied heeft al een woonbestemming. Het is daarom niet noodzakelijk om het omgevingsplan te wijzigen, voordat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. Het college kan toestemming geven om af te wijkingen van de regels van het omgevingsplan door een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De beslistermijn is 8 weken en kan eenmalig worden verlengd met zes weken.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorzien van een onderbouwing dat wordt voldaan aan het criterium van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Het opstellen van deze onderbouwing is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Eventueel kan de ontwikkelaar gebruik maken van onderzoeken die door de gemeente zijn uitgevoerd ter voorbereiding van de tender.

We stellen een de Ontwikkelvisie De Kroon met daarin opgenomen een nauwkeurig beschreven ruimtelijk kader vast. Deze vaststelling vindt plaats bij raadsbesluit. De raad heeft bepaald dat in het geval dat een bindend raadsadvies verplicht is, de initiatiefnemer verplicht is om te participeren. Het resultaat van de participatie wordt namelijk door de raad betrokken bij het geven van het bindend raadsadvies. Dat betekent dat de initiatiefnemer niet verplicht is om te participeren als de raad een ruimtelijk kader heeft

vastgesteld. Het achterliggende idee is dat participatie heeft plaatsgevonden tijdens het opstellen van het ruimtelijk kader.

Overigens zal vanuit de tenderprocedure (zie strategisch plan van aanpak) nog wel worden ingezet op participatie voor de nadere uitwerking van het winnend ontwerp.

Nog nodig

De visie en de randvoorwaarden voor het plangebied worden samen met het participatieverslag ter besluitvorming voorgelegd aan de raad, waarbij de raad expliciet besluit om deze documenten vast te stellen als ruimtelijk kader.

Risico's

Vertraging bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning door:
Capaciteitsgebrek bij team VTH;

- Overdruk en belasting ambtelijk apparaat en incidenteel niet beschikbaar hebben van bepaalde specialisten; De bijbehorende beheersmaatregel is dat we een integraal projectteam hebben gevormd dat projectmatig werk.
- Discussie met de commissie omgevingskwaliteit over welstandseisen; De bijbehorende beheersmaatregel is dat we een ruimtelijk kader aan de raad voorleggen om vast te stellen en de aandacht blijven vragen voor de bijzondere welstandseisen. Daarnaast gaan we na vaststelling van het ruimtelijk kader in gesprek met de commissie.
- Discussie over de inhoud van de onderbouwing ETFAL, waaronder de waterparagraaf. De beheersmaatregelen die we nemen zijn opgenomen in de paragraaf over de wateropgave. Daarmee verkleinen we het risico.
- Bezwaar- en beroepsprocedures door omwonenden. De beheersmaatregelen die we nemen zijn:
    - Participatie op ruimtelijk kader (nu afgerond)
    - Participatie op uitwerking middels borging in tenderprocedure en bij uitwerking van het ontwerp.
    - Zorgdragen voor zorgvuldige besluitvorming die de rechterlijke toets kan doorstaan.

  Het risico op bezwaar- en beroepsprocedures is niet weg te nemen. De verwachting, op basis van mondelinge feedback van omwonenden, is dat er bezwaar wordt aangetekend.

Risicobeheersing
Aanvullend op bovenstaande, benoemen wij nog het volgende in zijn algemeenheid:
De genoemde risico's kunnen worden ondervangen door af te spreken dat de ontwikkelaar een verzoek om omgevingsoverleg (over de haalbaarheid) indient, zodat vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning een oordeel kan worden gegeven over welstand, parkeren en de onderbouwing ETFAL. Ten aanzien van het parkeren kan al duidelijkheid worden gegeven over de parkeereis en de CROW-eisen ten aanzien van de inrichting van de parkeervakken en de breedte van de ontsluiting in het kader van de tender (uitvraag, nota van inlichtingen). Dat geldt ook voor de commissie omgevingskwaliteit en welstand. Om het risico van discussie over de waterparagraaf te verkleinen is het verstandig om het waterschap mee te nemen in de participatie over de randvoorwaarden en kwaliteitseisen.

Wat betreft eventuele bezwaarschriften kan worden geanticipeerd op deze bezwaren door proactief nader onderzoek te doen naar zaken als privacy en parkeren. Ten aanzien van parkeren verwachten we vragen van omwonenden over het toewijzen van gehandicaptenparkeerplaatsen voor ouderen die minder mobiel zijn en de parkeerbehoefte van zorgverleners, zoals wijkverpleegsters e.d.

Verder is de verwachting dat de voorgenomen bouwhoogte leidt tot bezwaren. Hoewel de voorgenomen bouwhoogte in het raadsbesluit van 1 juli 2025, en in het vast te stellen ruimtelijk kader is opgenomen, zal dit enkele omwonenden naar verwachting niet weerhouden hier bezwaar tegen te maken.

Benoemde de keuze van de ontwikkelaar om zelf te vragen om toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (ter inzage ligging ontwerpbesluit met zienswijzen). Dat heeft als voordeel dat na het verlenen van de omgevingsvergunning beroep kan worden ingesteld bij de rechtbank en er geen sprake is van bezwaar.

Woonbeleid & woonbehoefte senioren

Doel

Hoofddoel:
Realiseren van geschikte appartementen voor senioren in een programmasamenstelling die haalbaar is voor ontwikkeling en past bij de behoeften van de doelgroep.

Subdoel:
Verkennen van mogelijkheden om de juiste doelgroep (senioren) deze woningen te laten kopen.

Situatie & Conclusie

Realiseren van geschikte woningen voor senioren
In Schipluiden groeit het aantal ouderen. Daarnaast staat het aantal voorzieningen onder druk. Nieuwbouw is belangrijk om bevolkingskrimp te voorkomen. In Schipluiden bestaat de woningvoorraad voor meer dan 80% uit eengezinswoningen, de voorraad appartementen voor senioren is in deze kern erg beperkt. Het bouwen van appartementen geschikt voor senioren zorgt voor doorstroming, daarmee komen woningen beschikbaar voor starters en gezinnen.

Het beleid is dat senioren langer zelfstandig thuis wonen. Hiervoor zijn geschikte woningen nodig in de vorm van nultredenwoningen, geclusterde woonvormen of zorggeschikte woningen. De minimale eis voor seniorenwoningen is dat het nultredenwoningen zijn. De definitie van een nultredenwoning is: In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. Deze gelijkvloerse woningen/appartementen liggen vaak in de buurt van voorzieningen. Deze is goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

In de tender kan extra aandacht gevraagd worden voor extra maatregelen en/of voorzieningen zoals een ontmoetingsruimte. Als het project daar ruimte voor biedt dan zou een gezamenlijke ruimte gericht op ontmoeting waarde toevoegen aan dit seniorencomplex. Gedacht kan worden aan een gezamenlijke tuin of ontmoeting te faciliteren in de bestaande of nieuw te realiseren kas.

Daarnaast kunnen, vaak zonder hoge meerkosten, aanvullende maatregelen worden getroffen om de woningen levensloopbestendiger te maken. Dit geldt zowel voor de inrichting van de appartementen als voor de directe woonomgeving. *Appartementen:*

- Bredere deuren;
- Zorg voor een goede toegankelijkheid naar de buitenruimten als balkon en tuin;
- Fietsenberging voor doelgroep niet gestapeld uitvoeren;
- Rolstoeltoegankelijk;
- Een drempel mag maximaal 2 cm hoog zijn (Bouwbesluit), maar wenselijk is helemaal geen drempel (uitgezonderd badkamer/toilet i.v.m. risico’s bij wateroverlast);
- Gangbreedte 1.50m (normaal 1.20);
- Zorg bij de plattegrond voor een ruimte naast de deurgreepzijde en manoeuvreerruimte bij het opentrekken van de deur (zo min mogelijk haakse bochten);

- Combineer altijd het toilet en de douche (of zorg dat deze ruimtes later alsnog gekoppeld kunnen worden);
- Verbind de slaapkamer met de badkamer en zorg voor voldoende ruimte in de slaapkamer en badkamer voor het bieden van zorg;
- Brancardlift.

Woonomgeving:

- Goed bereikbare stalling voor scootmobiels (en elektrische fietsen) met oplaadpunt;
- Beschutte buitenruimte;
- Autoparkeerplaats vlak bij de woning;
- Mogelijkheid om rolstoelgebruikers in en uit te laten stappen uit een auto (regiotaxi).

In de Visie en het strategisch plan gaan wij, op basis van bovenstaande verkenning, uit van de volgende uitgangspunten, die kaderstellend zijn.

Kaderstellend voor appartementen:	**Kaderstellend voor woonomgeving:**
Voldoet aan definitie van Nultredenwoning Bredere deuren Goede toegankelijkheid buitenruimte Drempelloos (waar mogelijk) Rolstoeltoegankelijk Fietsenstalling ongestapeld	Goede stalling en opladen scootmobiel Autoparkeerplaats op eigen terrein

Hiermee gaan we verder dan de minimale eis voor nultredenwoningen. Zo maken we De Kroon toekomstbestendig. Als we alle aanbevelingen als eis stellen, lopen we het risico dat het project financieel onhaalbaar wordt.

Voor de overige aanvullende kwaliteiten geven we in de tender mee dat dit wensen zijn die kunnen leiden tot extra punten voor de beoordeling van het ontwerp.

Verkenning van mogelijkheid om juiste doelgroep (senioren) te laten kopen.
Met de invoering van de Omgevingswet is het invoeren van een zelfstandige doelgroepenverordening niet meer mogelijk. De gemeente Midden-Delfland heeft geen bestaande doelgroepenverordening die nog gebruikt kan worden. Het Omgevingsplan bevat (nog) geen regels over doelgroepen. De mogelijkheden om de woningen op basis van beleid enkel en alleen aan senioren toe te wijzen zijn er niet. Wel zullen we in de tender hiervoor uitgangspunten meegeven aan de ontwikkelaar (zie strategisch plan). Door daarnaast het project in technische kwaliteit en eisen en in de communicatie naar buiten, volledig op senioren te richten is de verwachting dat toewijzing aan senioren in de praktijk gewoon mogelijk is.

Woonprogramma De Kroon

Doel

Programmatisch toevoegen van de juiste (benodigde) woningen in Schipluiden.

Situatie

In Schipluiden groeit het aantal ouderen. Daarnaast staat het aantal voorzieningen onder druk. Nieuwbouw is belangrijk om bevolkingskrimp te voorkomen. In Schipluiden bestaat de woningvoorraad voor meer dan 80% uit eengezinswoningen, de voorraad appartementen voor senioren is in deze kern erg beperkt. Het bouwen van appartementen geschikt voor senioren zorgt voor doorstroming, daarmee komen woningen beschikbaar voor starters en gezinnen. De behoefte aan appartementen voor senioren in de kern van Schipluiden is daarom groot. Daarbij is de voorkeur dat appartementen voor senioren op een centrale locatie, dichtbij voorzieningen, worden gerealiseerd. Dat kan in De Kroon.

Als we kijken naar de directe omgeving van De Kroon, dan zien we het volgende:

Rondom De Kroon staan een aantal blokken met woningen die bestaan uit beneden- en bovenwoningen in de sociale huursector. Daarmee is het aanbod van sociale huurwoningen middels de benedenwoningen voor senioren al goed vertegenwoordigd. De bovenwoningen in de sociale huur zijn doorgaans voor starters en gezinnen.



Figuur 44 Uitsnede centrum Schipluiden met duiding van huidige sociale huurwoningen

Net 'om de hoek' worden acht sociale huurwoningen voor starters gerealiseerd middels het project Huizen & Huisartsen. Daarnaast loopt er ook een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor hofjeswoningen in het centrum van Schipluiden.

Het programma van De Kroon

Het programma bestaat uit minimaal 23 en maximaal 28 appartementen voor senioren. We realiseren levensloopbestendige nultredenwoningen en stellen daarbij een aantal aanvullende eisen zoals in het vorige hoofdstuk beschreven. Zie ook de Visie op De Kroon.

Het vigerend woonbeleid van de gemeente Midden-Delfland zet in op woningbouwontwikkeling op basis van de volgende uitgangspunten:

- Minimaal 30 procent sociale huurwoningen;
- Minimaal 30 procent betaalbare woningen[1] koop en/of huur
- Maximaal 40 procent vrijesectorwoningen (koop en/of huur)

Het is binnen de gemeente gebruikelijk om deze verdeling per project toe te passen. Formeel is, op basis van het woonbeleid, dit niet bindend. Het doel van dit beleid is om te komen tot een gebalanceerde woonvoorraad in typologie en prijsklassen voor de diverse doelgroepen.

Bij grondgebonden woningen is dit, hoewel financieel soms (zeer) uitdagend, redelijk goed tot goed uitvoerbaar. Voor gestapelde bouw en in het bijzonder voor appartementengebouwen brengt dit extra uitdagingen mee die de haalbaarheid beperken. Deze beschrijven wij hieronder in het kort:

1. De kleinschaligheid van het appartementencomplex
2. Te veel verschillende woonproducten maakt het duur om te ontwikkelen
3. Te veel diversiteit in subdoelgroepen (van senioren) leidt tot beperking van verkoopbaarheid
4. Beperkte belangstelling van corporaties
5. Voorkomen van gespikkeld bezit
6. Versnellen in plaats van vertragen

Hoewel 23 tot 28 appartementen in één complex voor Schipluidense begrippen groot is, is het voor ontwikkelaars en aannemers een klein complex. Kleine complexen zijn duurder om te ontwikkelen en bouwen dan grotere complex. Een duidelijk voorbeeld is bijvoorbeeld de kosten voor een lift, maar ook andere voorzieningen, die maar aan een beperkt aantal appartementen kan worden toegerekend. Als een gebouw te duur is om te ontwikkelen, dan komt het gebouw er niet omdat de markt geen belangstelling heeft. Ook als de gemeente het zelf ontwikkelt, loopt zij tegen deze kostencomponent aan.

Hoe meer verschillende woningtypes en groottes, hoe duurder het ontwikkelen en bouwen is. Immers ieder appartement type/grootte moet ook technisch worden uitgewerkt en uitgerekend. Dit stuwt de kosten omhoog. Te hoge kosten leiden tot de beperking van de (financiële) haalbaarheid.

De praktijk laat zien dan een te grote diversiteit aan doelgroepen in één complex, en zeker een klein complex als De kroon, doorgaans niet als aantrekkelijk wordt ervaren. De dynamiek en behoeften van subgroepen kunnen uiteenlopen. De ervaring leert dat ontwikkelaars zelden sociale huur en vrije sector huur/koop in één relatief klein complex

[1] Een betaalbare koopwoning (of appartement) is een woning met een koopsom van maximaal €405.000,- inclusief badkamer, toilet en keuken o.b.v. het prijspeil van 2025.

ontwikkelen. Dat komt omdat het leidt tot gespikkeld bezit (zie volgende alinea) maar ook de verkoopbaarheid én de opbrengsten van de appartementen beperkt. Een beperking van de verkoopbaarheid en opbrengsten leidt tot het beperken van de haalbaarheid.

De woningcorporatie WoonWest geeft de voorkeur aan iets grotere complexen of ontwikkelingen dan slechts 7 á 8 woningen. Dat heeft voornamelijk te maken met de financiële haalbaarheid. De ontwikkelkosten zijn voor zowel kleine als grote projecten gelijk en dienen verdeeld te worden over een kleiner aantal woningen. Dat maakt de woningen duurder en mogelijk onhaalbaar als gekeken wordt naar de toetsingscriteria van de woningcorporatie.

Daarnaast wensen woningcorporaties, zo ook WoonWest, gespikkeld bezit te voorkomen. Gespikkeld bezit is het hebben van vastgoedeigendommen in een complex waar zij maar deels eigendom van zijn. Corporaties willen zelf de controle hebben voor beheer en ontwikkeling en daarbij niet afhankelijk zijn van andere vastgoedeigenaren en/of een onderdeel zijn van een Vereniging van Eigenaren die besluit: zo hebben ze zelf onvoldoende controle op hun vastgoedinvestering.

Tot slot leidt het combineren van sociale huur en niet-sociale huurwoningen in één tender tot een zeer complexe en tijdrovend proces waarin de corporatie eerst een programma van eisen moet vaststellen, de prijs daarvoor moet vaststellen, de overeenkomsten daarvoor moet opstellen om zich vervolgens over te geven aan de (uitkomst van de) tenderprocedure. De ervaring leert dat dit in het gunstigste geval leidt tot een (soms welbewust gekozen) vertraging van minimaal één jaar. Een vertraging van één jaar (minimaal) leidt bovendien tot extra kosten. Hierbij valt te denken aan extra inzet van ambtelijke uren, extra kosten voor juristen en rente op de lening voor de aankoop van de grond.

Omwille van alle bovenstaande, en dus met name om haalbaarheid en een kwalitatieve leefomgeving te bewaken, kiezen wij voor ervoor om in De Kroon zelf, geen sociale huurwoningen te realiseren maar wel op andere wijze met De Kroon een directe invloed uit te oefenen op vergroting van het aantal sociale huurwoningen voor de kern Schipluiden. Wij lichten hierna toe op welke wijze wij dit doen.

Uitgaande van het woonbeleid 30% sociaal30% betaalbaar en 40% overig zoals beschreven in de “woonvisie 2024-2030 met een doorkijkje naar 2040” dienen wij 30 procent van 23 tot 28 woningen aan sociale huurwoningen te realiseren. Dat betekent, afhankelijk van het werkelijk aantal appartementen, dat wij minimaal 7 en maximaal 9 sociale huurwoningen moeten realiseren. Vanuit de verkoop van De Kroon zullen wij daarom een stevige financiële bijdrage reserveren voor sociale huurwoningen om in te brengen in een ander project in de kern Schipluiden.

Programmatische koppeling De Kroon en Zuidrand

In de Zuidrand in Schipluiden komen circa 35 tot 40 appartementen. In dit project wordt reeds een aantal sociale huurwoningen gerealiseerd. Deze grondexploitatie staat financieel onder druk. Het benodigde aantal sociale huurwoningen van De Kroon wordt daar gerealiseerd. Op deze wijze ontstaat bij de Zuidrand ook een schaalvergroting van het aantal sociale huurwoningen waardoor deze ontwikkeling aantrekkelijker en haalbaarder wordt voor een corporatie. Binnen het project Zuidrand en haar grondexploitatie wordt hier inhoudelijk verder op in gegaan.

Vanuit De Kroon brengen wij de volgende financiële impulsen naar de grondexploitatie in de Zuidrand:

1. € 490.000,- euro van de verkoopopbrengst per ommegaande na de grondverkoop (gebaseerd op een bijdrage van €70.000,- voor 7 sociale huurwoningen)
2. 50 procent van de extra opbrengst boven het minimale grondbod [2] wordt per ommegaande na de grondverkoop extra ingebracht in de grondexploitatie van de Zuidrand

Op deze manier slaan we vijf vliegen in één klap.

- De haalbaarheid van De Kroon wordt vergroot
- De haalbaarheid van de Zuidrand wordt vergroot
- Het ontwikkelen van sociale huurwoningen wordt haalbaarder voor WoonWest
- We versnellen op De Kroon én op de Zuidrand
- We zorgen voor een programmatisch gebalanceerde aanpak en aanbod van woningen in de kern van Schipluiden.

Programma De Kroon

In de praktijk betekent dit de volgende programmering voor De Kroon.

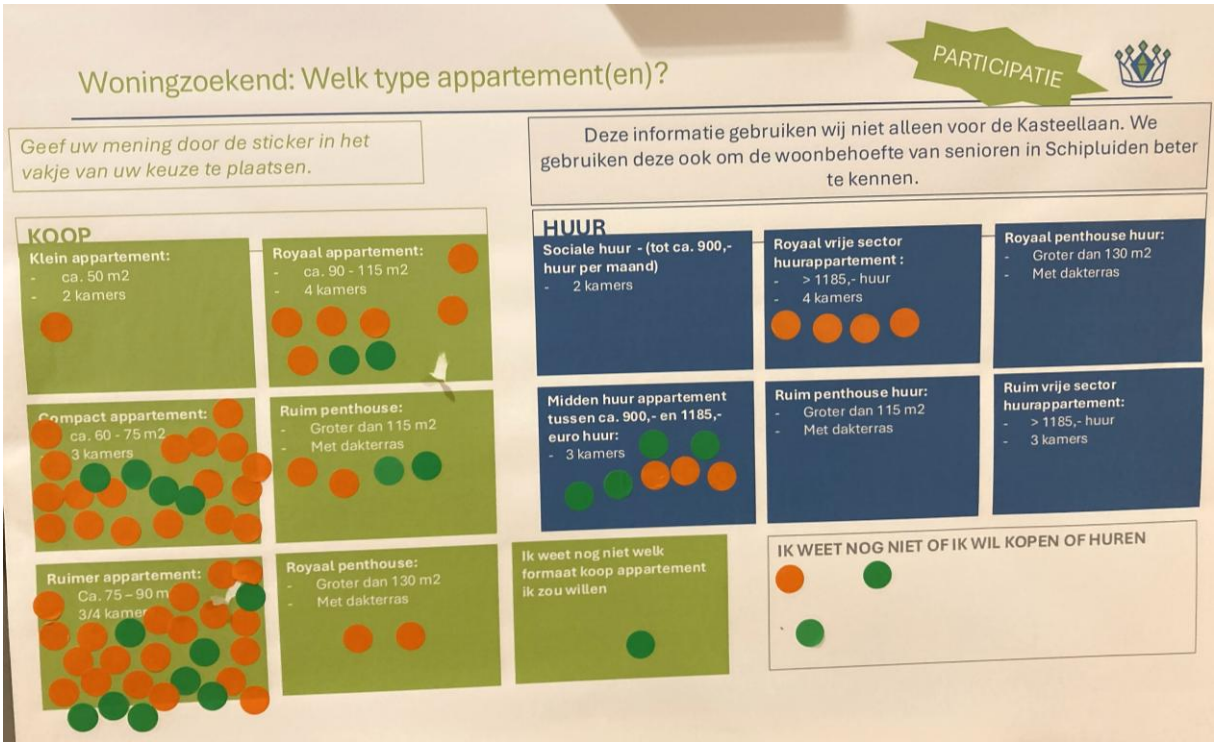
- 23 tot 28 appartementen
- 30 procent betaalbare koopappartementen (tot €405.000,- / prijspeil 2025)
- 70 procent vrije sector koopappartementen
- Een financiële bijdrage van €490.000 + 50 procent van de extra opbrengst De Kroon aan de Zuidrand.

Wij kiezen voor koopappartementen voor De Kroon. Dit sluit het beste aan op de vraag vanuit de participatie. Uit de participatie blijkt dat circa 90 procent van de participanten de voorkeur heeft voor een koopappartement. De onderstaande figuren onderaan deze paragraaf geven een weergave van de wensen van participanten. De volledige participatie uitkomsten staan op de website van de gemeente Midden-Delfland gepubliceerd.

Een mix van koop en huur (middenhuur/vrije sector) leidt tot dezelfde problematieken als eerder beschreven bij de mix met sociale huur. Beleggers wensen eveneens geen gespikkeld bezit en tegelijkertijd leidt dit ook weer tot vertraging.

Voor een programmatische aanpak op de kern van Schipluiden ten aanzien van huurappartementen (niet alleen sociale huur) verwijzen wij naar de Zuidrand.

[2] Het minimale grondbod is de ondergrens van de te accepteren grondbieding in een tenderprocedure. Dit minimale grondbod wordt vastgesteld in het integraal projectteam op basis van het advies van de betrokken planeconoom. Het minimale grondbod dient aan te sluiten op de marktsituatie van het moment van tenderen en biedt de gemeente de zekerheid dat de verkoop plaatsvindt voor minimaal dit vastgestelde minimale grondbod of hoger. Hiermee zorgt de gemeente dat het financieel risico op een te laag grondbod wordt afgedekt en heeft de gemeente zekerheden voor de financiële exploitatie van het project.



Figuur 55 Woonwensen participatie onder senioren Schipluiden in type (huur of koop) en eerste verkenning van grootte van appartementen.



Figuur 66 woonwensen participatie onder senioren Schipluiden over prijsklasse van seniorenappartementen in de koopsector.

Risico's

Deze programmatische aanpak en woonprogramma vergroot de haalbaarheid en is een uitstekend middel om de bestaande risico's bij 30/30/40 te verkleinen. Daarom leidt dit niet tot extra risico's.

Verkeer & Parkeren

Doel

Het verkennen van de verkeersveiligheid en de parkeeropgave voor de ontwikkeling en inrichting van het project Kasteellaan in Schipluiden.

Situatie & Conclusie

Realisatie van parkeerplaatsen voor de parkeeropgave van minimaal 30 tot 37 parkeerplaatsen op eigen terrein voor de ontwikkeling van 23 tot 28 appartementen. Hierbij is uitgegaan van de vigerende parkeernota van de gemeente Midden-Delfland die leidend blijft. Om alle benodigde parkeerplaatsen op het aangekochte terrein te realiseren wordt lastig en kan leiden tot een verminderde ruimtelijke kwaliteit. Omwille van ruimtelijke kwaliteit en een toekomstbestendige verkeerskundige en parkeersituatie, passend voor de doelgroep is ervoor gekozen om de speeltuin aan de Agnes Croesinklaan te betrekken bij het project voor de invulling van de parkeerbehoefte.

Noot: De huidige speelvoorziening is verouderd en blijkt uit onderzoek (2025) niet klimaatadaptief te zijn. De speelvoorzieningen in de wijk (vier stuks) worden integraal beschouwd. In het eerste kwartaal van 2026 zet Beheer Openbare Ruimte hiervoor een participatietraject op met de wijkbewoners. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de speeltuin aan de Agnes Croesinklaan komt te vervallen en ruimte maakt voor:

- Parkeerkoffer ten behoeve van ontwikkeling van appartementen;
- Vervangend trafohuis van Westland Infra;
- Verlenging van groene zone aan de zuidzijde van het perceel richting Agnes Croesinklaan omwille van
    - meer groenkwaliteit (esthetiek)
    - verhoging klimaatadaptiviteit
    - verhoging hittestressbestendigheid

Vanuit de participatie blijkt dat, ten aanzien van parkeren en bereikbaarheid:

Vanuit de participatie

Omwonenden:

- *Sommige omwonenden willen niet dat de speelplaats vervalt voor een parkeerkoffer;*
- *Sommige omwonenden vinden een parkeernorm van 1,3 voor senioren te hoog.*
- *Sommige omwonenden zijn bezorgd dat de aanrijdroute zal verlopen via Anna van Raesveltstraat – Agnes Croesinklaan en daardoor drukker wordt.*

Bezoekers van participatie avond:

- *Sommige bezoekers vinden dat parkeren opgelost moet worden middels een verdiept /gestapeld parkeergarage achter de Albert Heijn.*

Direct omliggende bedrijven:

- *Aandacht voor een goede bereikbaarheid, een goede parkeergelegenheid en geen beperkingen in bedrijfsvoering als gevolg van bereikbaarheids- en/of parkeerproblemen.*

Voor de uitkomsten van het participatietraject verwijzen wij u tevens naar de bijlagen met participatieresultaten.

Nog nodig

Verkeerskundig:
geen.

Risico's

Het risico is dat discussie over het parkeren leidt tot een vertraging van de vergunningprocedure en/of bezwaren van omwonenden. Zie ook vergunningprocedure.

De beheersmaatregel van dit risico is dat: De Visie, deze Toelichting en het Strategisch Plan van aanpak geven heldere kaders waaruit duidelijk blijkt dat het projectgebied volledig moet voorzien in parkeren voor bewoners en bezoekers.

Gezond wonen met biodiverse beweeg- & beleefzone

Doel

We zetten in op een gezonde leefomgeving. Voor mens én dier. Voor de inwoners en omwonenden gaat het om fysieke, sociale en mentale gezondheid.

Vanuit de participatie

Omwonenden:

- *9% van omwonenden gaf ik de enquête aan zorgen te hebben over verlies aan groen en natuur.*

Bezoekers van participatie avond:

Spelen, bewegen en beleven bleek relatief weinig te leven. Er zijn een aantal opmerkingen geplaatst tijdens de avond. Te weten:

- *Een aantal omwonenden wil de speeltuin behouden*
- *Enkele omwonenden willen geen spelen in de groene beweeg en beleefzone*
- *Een enkele bewoner stelt voor om beweegaanleidingen voor kinderen te combineren met beweegaanleidingen (zoals fitnesstoestellen) voor senioren*
- *Een enkele omwonende wil dat er niets veranderd.*

Opvallend: niet-omwonenden, die geïnteresseerd zijn in een woning, hebben geen negatieve feedback of zorgen maar bleken overwegend positief. Zij hebben tenslotte ook een ander belang.

Omliggende ondernemers

Positieve feedback en geen zorgen op dit thema. Er werd gevraagd zorg te dragen voor de drie mooie bomen aan de westzijde van de Kasteellaan door deze ofwel te herplanten of te doneren aan de ondernemers indien deze binnen het plan niet herplant kunnen worden.

Situatie & Conclusie

Het projectgebied is een klein groenblauw hart in het centrum van Schipluiden. Dat willen we borgen en waar mogelijk versterken.

De waterpartij en de groene zoom met bomen aan de waterpartij blijven geborgd. We hebben om het projectgebied (dat wat we verkopen) een ruimere lijn getrokken en noemen dat het plangebied.

Aan de zuidkant van het water loopt een groene strook met bomen met daarlangs een wandelpad. Aan de oostkant gaat deze over in de niet-klimaat adaptieve en verouderde speeltuin aan de Agnes Croesinklaan.

Deze speeltuin komt te vervallen. De ruimte wordt gebruikt om een zorgvuldige parkeeroplossing voor het project te realiseren en geeft tegelijkertijd de ruimte om de groene zone langs het water door te trekken tot de Agnes Croesinklaan. Op die manier brengen we meer groen naar de Agnes Croesinklaan, maken we het terrein minder verhard en meer groen. Dat betekent een positieve impact op de klimaatadaptatie ter plekke en een positief effect ter vermindering van hittestressvorming.

Gezondheid is een belangrijk thema voor iedereen, en voor senioren, waarbij de gezondheid nog actueler is, soms nog meer. Gezondheid is een biopsychosociaal systeem dat bestaat uit:

- Fysieke gezondheid (bio)
- Mentale gezondheid (psycho)
- Sociale gezondheid (sociaal)

De aanwezigheid van groen op de leefomgeving is belangrijk voor de gezondheid. Diverse wetenschappelijke onderzoeken tonen aan dat niet alleen de fysieke gezondheid maar ook de sociale en mentale gezondheid positief worden beïnvloed.

Juist daarom kiezen we ervoor om de kansen te benutten en met het vervallen van de speeltuin en het verlengen van de groene zone tot aan de Agnes Croesinklaan, deze groene zone als een biodiverse beweeg- en beleefzone in te vullen die ook voor de doelgroep senioren geschikt is. Zo stimuleren we bewegen, ontmoeten en beleven.

Deze groene beweeg- en beleefzone met verhoogde biodiversiteit gaat ook een positieve impact hebben op de omliggende woningen. De invulling (het hoe en wat) van deze beweeg- en beleefzone zal in participatie met de wijkbewoners in het eerste kwartaal van 2026 worden uitgewerkt door Beheer Openbare Ruimte in samenspraak met het projectteam van De Kroon. Vanuit de financiële exploitatie van de Kroon wordt een financiële bijdrage geleverd ten behoeve van deze beweeg- en beleefzone.

De uitgangspunten voor een groene en gezonde leefomgeving met aandacht voor biodiversiteit sluiten ook goed aan op uitkomsten van de participatie middels de omwonenden enquête en participatie avond (zie ook inzet blok participatie en bijlagen met uitkomsten participatie).

Nog nodig

- Participatietraject Biodiverse beweeg- en beleefzone in kwartaal 1 van 2026
- Verkennen van provinciale subsidies voor verbetering van klimaatadaptatie, vergroenen, biodiversiteit en/of spelen en bewegen.

Risico’s

Geen.

Flora & Fauna

Doel

Onderzoek doen naar Flora & Fauna om beheerst, en met de juiste informatie over van invloedzijde factoren ten aanzien van Flora & Fauna aan de ontwikkelingen te beginnen.

Situatie & Conclusie

Voor het ontwikkelen van de seniorenappartementen zal de huidige situatie aangepast moeten worden. Ten eerste moeten de huidige opstallen gesloopt worden en een aantal bomen en struiken verwijderd worden.

Voordat deze werkzaamheden plaats kunnen vinden, is het belangrijk om onderzoek te doen naar de huidige situatie van Flora en Fauna. Hoewel wij de impact willen minimaliseren, zal er toch een beheerste verstoring plaatsvinden. Om dit in goede banen te leiden is er een ecologische QuickScan nodig.

Met de resultaten van het onderzoek kunnen wij beheerst aan de slag om de impact van de verstoring op de Flora en Fauna te beperken. Daarnaast biedt de QuickScan informatie die behulpzaam kan zijn bij optimalisatie van Flora en Fauna bij verdere ontwikkeling.

Uit de ecologische QuickScan blijkt dat het projectgebied een gevarieerd biotoop bevat met potentieel geschikte leefgebieden voor diverse beschermde soorten. Binnen het gebied worden onder meer verblijfplaatsen van vleermuizen, jaarrond beschermde vogelnesten (zoals van huismus en gierzwaluw), en mogelijk rustplaatsen van de steenmarter verwacht. Daarnaast zijn er bomen en bebouwing die geschikt zijn als broed- of rustplaats voor soorten als ransuil, sperwer en bosuil. De vijver biedt mogelijk leefgebied voor de Europees beschermde platte schijfhoren.

De voorgenomen werkzaamheden, waaronder sloop, kap van bomen en nieuwbouw, kunnen leiden tot overtreding van de Omgevingswet indien beschermde soorten of hun leefgebieden worden aangetast. Voor een aantal soorten is vervolgonderzoek vereist, waaronder een ecologische winterinspectie en soortgericht onderzoek naar vleermuizen, huismus, gierzwaluw, ransuil, sperwer, steenmarter en de platte schijfhoren.

De benodigde vervolgonderzoeken zijn seizoensgebonden en beslaan een periode van meerdere maanden. De ecologische winterinspectie kan worden uitgevoerd tussen november en februari, terwijl soortgericht onderzoek naar vleermuizen en broedvogels plaatsvindt tussen april en september. Hierdoor kan het volledige ecologische onderzoekstraject circa 6 tot 9 maanden in beslag nemen, afhankelijk van de planning en weersomstandigheden.

Wij hebben, omwille van nadere informatie met als doel zorgvuldig en beheerst ontwikkelen, daarom opdracht gegeven voor een jaarrond nader onderzoek in het kalenderjaar 2026.

Nog nodig

Uitkomst jaarrond onderzoek Flora & Fauna.

Risico's

Vergunningstrajecten: Indien uit vervolgonderzoek blijkt dat beschermde soorten aanwezig zijn, is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit vereist. De aanvraagprocedure kan meerdere maanden duren, wat risico's kan opleveren voor de projectplanning en kosten. Beheersing van dit risico omvat:

- Direct starten met ecologische winterinspectie. Deze inspectie is nodig om potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde vogelnesten (zoals ransuil en sperwer) te inventariseren. Door deze inspectie direct na het bladverlies uit te voeren, kan het vergunningstraject eerder worden gestart.
- Vooroverleg met bevoegd gezag. Tijdig overleg met de Omgevingsdienst of provincie Zuid-Holland over de inhoud van een omgevingsvergunning voor flora- en fauna activiteiten. Dit voorkomt verrassingen in het vergunningstraject.
- Parallelle voorbereiding van vergunningsaanvraag. Alvast starten met het verzamelen van benodigde gegevens voor het opstellen van conceptaanvragen, zodat na afronding van het onderzoek direct kan worden ingediend.

In de huidige opzet van de procesplanning en het strategisch plan van aanpak (zie Strategisch plan van aanpak) is rekening gehouden met het jaarrond onderzoek en de verwachting dat er nadere maatregelen en/of vergunningen nodig zijn voor de ontwikkeling van deze locatie conform het voorgestelde ruimtelijk kader. Het behoud van de groene bomenzoom aan de zuidzijde van het perceel (raadsbesluit 1 juli 2025) voorzag al in deze inschatting.

Vanuit de participatie

Omwonenden:

- *20% van de omwonenden gaf in de enquête aan aandacht/zorg te hebben over groenvoorzieningen en groenkwaliteit in het algemeen.*
- *9% van omwonenden gaf in de enquête aan zorgen te hebben over verlies aan groen en natuur.*

Bezoekers van participatie avond:

- *Een enkele bezoeker gaf aan zorgen te hebben over het verdwijnen van groen ofwel het verharden (verstenen) van de omgeving*

Opvallend: niet-omwonenden, die geïnteresseerd zijn in een woning, hebben geen negatieve feedback of zorgen maar bleken overwegend positief. Zij hebben tenslotte ook een ander belang.

Bodem

Doel

Bescherming mens en milieu. Voorkomen bouwen op sterk verontreinigde grond.

Situatie & Conclusie

Het perceel is voormalig kasgebied, er zijn gedempte sloten aanwezig en er heeft een spoor gelopen ten noorden van de huidige woning. Het perceel is hiermee verdacht geweest op asbest, OCB, PFAS en alle andere parameters uit het standaardpakket voor bodemonderzoek. In juni 2025 heeft bodemadviesbureau BMA Milieu bodemonderzoek uitgevoerd (bodem en waterbodem) en een rapport opgesteld. Dit rapport heeft kenmerk MBO.2025.0121 (d.d. 17 juni 2025).

BMA concludeert in hun rapport over de (water)bodem dat er geen sprake is van noemenswaardige verontreinigingen. De locatie is vanuit milieu hygiënisch oogpunt voldoende onderzocht en er zijn geen directe aanwijzingen voor potentiële aankooprisico's.

Omgevingsdienst Haaglanden heeft het rapport van BMA beoordeeld en getoetst. De locatie is conform NEN voldoende onderzocht.

Nog nodig

Vooraf aan graafacties en/of grondverzet dient een (bijbehorende) melding te worden gedaan in het digitaal stelsel omgevingswet (DSO) (Zie conclusie en aanbevelingen rapport).

Risico's

Geen.

Water(berging)

Doel

Vervangend water aanbrengen ter compensatie voor toename van het verhard oppervlak.

Situatie & Conclusie

In de richtlijn compensatie verharding van het Hoogheemraadschap van Delfland staat beschreven dat er vervangend water aangebracht moet worden ten tijde van een toename van verharding door een ontwikkeling.

Op dit moment is circa 1000 vierkante meter van het projectgebied verhard. Deze verharding bestaat uit de woning, haar bijgebouwen, de aanwezige bestrating als ook de verharding als gevolg van de speeltuin. Dit metrage en deze huidige situatie zullen wij, voordat we slopen, afstemmen met het hoogheemraadschap zodat we een helder uitgangspunt hebben voor de toekomstige ontwikkeling en hier geen verwarring over kan ontstaan.

De ontwikkeling van de Kroon realiseert meer verharding dan de huidige situatie. Als gevolg hiervan moet er vervangend water aangebracht worden. De voorkeur van het hoogheemraadschap gaat uit naar water graven binnen het plangebied (of peilgebied als dit niet binnen het plangebied past). In de aangepaste richtlijnen biedt Delfland meer ruimte voor alternatieve waterbergingsmaatregelen zoals wadi's, infiltratievoorzieningen of ondergrondse berging.

De verhardingsgraad van de Kroon is afhankelijk van de bouwopgave (23 – 28 appartementen). Meer appartementen betekent meer parkeerplaatsen en dus meer verharding. Als we de situatie bekijken voor 23 en 28 appartementen dan volgt de onderstaande indicatie van de opgave. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat het een inschatting is omdat de werkelijke berekeningen afhankelijk zijn van het definitieve ontwerp dat in 2026 een resultante is van de tenderprocedure (zie ook strategisch plan van aanpak). In de tender wordt ook de opgave voor waterberging opgenomen als integraal onderdeel van de opgave.

	Oppervlakte water graven (m2)	**óf Waterberging (m3)**
23 appartementen	288	66
28 appartementen	324	74

Figuur 77 Tabel met indicatie van verwachte, benodigde waterberging als vertrekpunt voor integrale toetsing van de opgave

In overleg met Delfland wordt bepaald op welke manier de opgave ingevuld wordt. Delfland hanteert een voorkeursvolgorde van maatregelen, oppervlaktewater heeft de voorkeur, tenzij dit ruimtelijk niet haalbaar is. In dat geval wordt er gekeken naar de bergingsmogelijkheden.

Nog nodig

Niets.

Risico's

Vertraging van de vergunningprocedure vanwege discussie met het Delfland over de weging van het waterbelang en de omvang van de wateropgave. Zie ook vergunningprocedure.

De bijbehorende en reeds ingezette beheersmaatregel is het vroegtijdig overleg met Delfland dat zal helpen met het beheersen van dit risico.

Luchtkwaliteit

Doel

Het beschermen van toekomstige bewoners tegen een verblijf in slechte luchtkwaliteit.

Situatie & Conclusie

De Kroon betreft de ontwikkeling en realisatie van maximaal 28 appartementen.
Indien een project minder dan 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide bijdraagt, wordt het project beschouwd als niet in betekenende mate. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
In artikel 5.54 van het Bkl staat opgenomen welke standaardgevallen een niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit geven. Minder dan 1500 woningen bij één ontsluitingsweg is zo'n geval.

Daarnaast is de bestaande luchtkwaliteit van belang. Uit de jaarlijkse monitoring luchtkwaliteit via het CIMLK blijkt dat de huidige luchtkwaliteit voldoet aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit. De huidige luchtkwaliteit voldoet ook aan de nieuwe EU-omgevingswaarden die in 2030 van kracht worden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de geprojecteerde bouw van appartementen op de locatie Kasteellaan 30 in Schipluiden.

Nog nodig

Niets.

Risico's

Geen.

Geluid

Doel

Het beschermen van bewoners in omgeving en toekomstige bewoners van het appartementencomplex.

Situatie & Conclusie

Het appartement ligt niet in een geluidaandachtsgebied en overschrijdt de standaardwaarde niet. Wat dit betreft is er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Nog nodig

Het kan wel noodzakelijk zijn om akoestisch onderzoek te laten uitvoeren als, op of aan het appartementencomplex, of op het perceel van het complex bepaalde installaties worden gemonteerd (airco, warmtepomp...). Er geldt een maximum geluidbelasting van 40 dB op de perceelgrens. Dit is onderdeel van regulier onderzoek ten tijde van de uitontwikkeling en voorbereiding van de bouw en hoort thuis in de aanvraag van de omgevingsvergunning. Dit kan in deze fase van visieontwikkeling niet worden uitgezocht omdat het onderdeel is van een nog te ontwerpen gebouw.

Risico’s

Op dit moment zien wij hierin geen risico's.

Externe veiligheid

Doel

Aan de Kasteellaan 30 in Schipluiden wordt een appartementengebouw geprojecteerd. Het gebouw zal bestaan uit minimaal 23 en maximaal 28 appartementen. Het gebouw is een kwetsbaar gebouw in het kader van Omgevingsveiligheid/Externe Veiligheid. Een kwetsbaar gebouw mag niet in plaatsgebonden risicocontour van risicobronnen liggen.

Situatie & Conclusie

In de nabijheid van de geprojecteerde woninglocatie zijn risicobronnen aanwezig.

Aardgastransportleiding A-517
Op een afstand van ruim 600 meter ten oosten van de projectlocatie ligt een transportleiding A-517 voor aardgas. De leiding is van de Gasunie.
De projectlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour ($pr10^{-6}$) van deze leiding.
De projectlocatie ligt niet binnen een brandaandachtsgebied van deze leiding.

Basisnet – Rijksweg A4
De RijkswegA4 ligt op ca 895 meter ten oosten van de projectlocatie. Deze rijksweg is onderdeel van het Basisnet. Over de rijksweg kunnen gevaarlijke stoffen vervoerd worden.
De projectlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour ($pr10^{-6}$) van deze weg. De projectlocatie ligt ook niet binnen een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied 0f 355 meter zonering voor LPG van deze weg.

Stationaire bronnen
<u>Tankstation met LPG</u>
Ten westen van de projectlocatie ligt een tankstation met verkoop van LPG.
De projectlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour ($pr10^{-6}$) van de opslagtank van LPG, vullocatie van de opslagtank van LPG en tankzuil van het tankstation. De projectlocatie ligt ook niet binnen een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied van het tankstation.

<u>Diverse stationaire bronnen Botlek-Rijnmondgebied</u>
De woninglocatie ligt niet in plaatsgebonden risicocontouren ($Pr10^{-6}$) of brand of explosie aandachtsgebieden van meerdere stationaire bronnen in het Botlek-Rijnmondgebied. De locatie ligt wel in gifwolk aandachtsgebieden voor een of meerdere installaties in de Botlek-Rijnmond gebied. De enige maatregel die genomen kan worden bij nieuwbouw waarbij een ventilatiesysteem geïnstalleerd wordt is om dit systeem uitschakelbaar te maken. Deze maatregel is overigens standaard in het Besluit bouwenleefomgeving opgenomen voor iedere nieuwbouwwoning.

Conclusie
Externe veiligheid is geen belemmering voor de geprojecteerde bouw van appartementen op de locatie Kasteellaan 30 in Schipluiden.

Nog nodig

Niets.

Risico’s

Geen.

Archeologie

Doel

Beschermen van de archeologische waarden in de ondergrond.

Situatie & Conclusie

Er is in opdracht van de gemeente Midden-Delfland een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

Op basis van het bureauonderzoek geldt in het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd en een middelhoge archeologische verwachting voor de Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen.

Het is bekend dat in het plangebied een aantal bodem verstorende activiteiten heeft plaatsgevonden die mogelijk de archeologische resten hebben aangetast. De mate van verstoring van de bodem is echter niet te bepalen, waardoor de archeologische verwachting behouden blijft.

Het advies is om een archeologisch vervolgonderzoek plaats te laten vinden. Dit kan in eerste instantie een verkennend archeologisch booronderzoek zijn.

Nog nodig

In de toekomst zal er booronderzoek uitgevoerd dienen te worden door de ontwikkelende partij.

Risico’s

Het risico is dat uit het booronderzoek blijkt dat er aanvullend onderzoek nodig is. Dit risico wordt in de tenderprocedure (zie strategisch plan van aanpak) verlegd naar de ontwikkelaar. Het is daarmee geen financieel risico voor de gemeente.

Asbestinventarisatie

Doel

Vaststellen of er asbesthoudende materialen in de huidige bebouwing zit.

Situatie & Conclusie

Aan de hand van een asbestinventarisatie onderzoek kan er vastgesteld worden of er asbesthoudende materialen aanwezig zijn in de huidige opstallen. Dit onderzoek is nodig omdat de opstallen gesloopt gaan worden. Dit onderzoek is afgerond.

Aan de hand van een asbestinventarisatie is in de woning een aantal bronnen gevonden met asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen. De bronnen zijn o.a. beglazingskit, hitteschild van de haard, stopbuskranen en de Cv-ketel.

De bronnen vormen geen direct risico maar moeten we voorafgaand aan de sloop van de woning verwijderd worden. Het verwijderen van de bronnen wordt uitgevoerd door specialistisch bedrijf en vormt geen risico voor de omgeving. De financiële impact hiervan is gering en meegewogen in de opgenomen sloopkosten.

Nog nodig

Niets.

Risico’s

Er bestaat geen vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen in de constructie van de woning. Oftewel, de risico is heel laag dat er nog iets wordt aangetroffen tijdens het slopen, anders dan wat er al verwijderd wordt.

Grondlevering & Fiscaliteiten

Doel

Het doel is om fiscale knelpunten te voorkomen die de financiële haalbaarheid van het project onder druk zetten. Concreet gaat het om:

- het voorkomen van overdrachtsbelasting voor de ontwikkelaar (10,4%), aangezien dit een kostprijsverhogende factor is;
- het voorkomen van niet-verrekenbare btw op het woonrijp maken, wanneer deze werkzaamheden door de ontwikkelaar worden uitgevoerd.

Door een juiste fiscale opzet — zoals levering als btw-belast bouwterrein en correcte afspraken over de aanleg van openbare voorzieningen — kunnen deze kosten worden beperkt of voorkomen.

Situatie & Conclusie

De gemeente heeft het perceel aan de Kasteellaan aangekocht met het doel om woningbouw te realiseren. Op het moment van levering van verkoper aan gemeente stond er nog een functioneel woonhuis op het perceel. Volgens fiscale regelgeving kwalificeert een perceel alleen als bouwterrein (en dus voor btw-belaste levering) als het onbebouwd is.

De gemeente is zelf vrijgesteld van overdrachtsbelasting bij aankoop, maar voor de ontwikkelaar geldt deze vrijstelling niet. Om te voorkomen dat de overdracht van de grond van gemeente aan ontwikkelaar leidt tot een kostprijsverhoging van 10,4% overdrachtsbelasting, moet het perceel als btw-belast bouwterrein worden geleverd. Dit vereist dat de gemeente het pand voorafgaand aan de levering sloopt. Belangrijk te vermelden ter verduidelijking is dat een ontwikkelaar de omzetbelasting (21%) kan terugvragen bij de belastingdienst wanneer de te leveren prestatie (verkoop van een woning) belast is met btw. Overdrachtsbelasting kan niet worden teruggevraagd. Daarom leidt een overdracht van gronden in de overdrachtsbelasting tot een kostprijsverhoging van 10,4% over de grondwaarde voor een ontwikkelaar.

Hoewel de gemeente vanwege personele capaciteit zo min mogelijk werkzaamheden zelf wil uitvoeren, is het in dit geval fiscaal noodzakelijk dat de sloop door de gemeente plaatsvindt. Alleen dan kwalificeert het perceel als onbebouwd en kan het fiscaal als bouwterrein worden aangemerkt. De gemeente draagt daarom zorg voor de sloop van de opstallen en zorgt dat dit gerealiseerd is voordat de grond wordt geleverd aan de ontwikkelaar. Hierbij worden de juiste uitgangspunten en procedures in acht genomen die voortkomen uit het nader onderzoek naar Flora & Fauna (zie paragraaf Flora & Fauna).

Daarnaast geldt dat het woonrijp maken in dit project door de ontwikkelaar wordt uitgevoerd. In de meeste gevallen doet de gemeente dit zelf en kan zij de btw op deze kosten terugvragen via het btw-compensatiefonds. Omdat de ontwikkelaar deze taak nu op zich neemt, kan hij — mits dit juridisch correct wordt vastgelegd — de btw op deze kosten verrekenen via zijn eigen btw-aangifte. Hiervoor is een schriftelijke verklaring van de gemeente nodig waarin wordt bevestigd dat de aanleg van het openbaar gebied in opdracht van de gemeente plaatsvindt. De gemeente draagt zorg voor deze schriftelijke verklaring. Om btw-belast te kunnen leveren en fiscale voordelen veilig te stellen, zijn de volgende stappen noodzakelijk:

- Sloop door de gemeente vóór levering. Alleen dan kwalificeert het perceel als bouwterrein.
- Contractuele vastlegging Duidelijke formulering in de koopovereenkomst dat het gaat om levering van een bouwterrein, inclusief gezamenlijke intentie en sloopverplichting.
- Schriftelijke verklaring voor openbare voorzieningen. Indien de ontwikkelaar het openbaar gebied aanlegt, moet de gemeente schriftelijk verklaren dat dit gebeurt in opdracht van de gemeente, zodat de btw aftrekbaar is voor de ontwikkelaar.

Risico's

- Als het pand niet vooraf is gesloopt, kwalificeert het perceel niet als bouwterrein en is overdrachtsbelasting verschuldigd. De bijbehorende beheersmaatregel is het zorgdragen van de sloop voorafgaand aan de levering waarmee dit risico wordt beheerst.
- Zonder correcte juridische vastlegging kan de ontwikkelaar de btw op aanlegkosten niet verrekenen, wat leidt tot hogere kosten. De bijbehorende beheersmaatregel is dat de gemeente zorg draagt voor de juiste juridische verklaring waardoor dit risico wordt geminimaliseerd.
- Bij gebrek aan duidelijke afspraken over intentie, sloopverplichting of btw-optie vervalt het fiscale voordeel voor de ontwikkelaar.
- Het nader jaarrond onderzoek naar Flora & Fauna kan leiden tot een nog onvoorziene vertraging van de sloop. De bijbehorende beheersmaatregel is dat dit jaarrond onderzoek in 2026 al wordt uitgevoerd en dat in de huidige procesplanning (zie strategisch plan van aanpak) hier al rekening mee wordt gehouden. Het risico wordt daarmee ingeschat op als een klein risico.

Planeconomie

Doel

Het financieel doel van dit project is om als gemeente financieel neutraal uit te komen. Dat betekent dat de kosten die wij maken — zoals de aankoop en sloop van het pand — volledig gedekt moeten worden door de opbrengsten uit de grondlevering. Binnen deze neutrale positie hebben we verkend of er ruimte is voor een (indirecte) financiële bijdrage aan het project de Zuidrand, omdat het aandeel sociale woningen in De Zuidrand toeneemt door dit project. We kiezen hierbij voor:

- een bijdrage voor niet-gerealiseerde sociale huurwoningen van €490.000,- totaal (gebaseerd op in ieder geval compensatie voor 7 woningen x € 70.000);
- een percentage (50%) van de meeropbrengst boven het minimale grondbod.

Deze verkenning is mede relevant vanwege de programmatische relatie met het project *De Zuidrand*, waarin vergelijkbare maatschappelijke doelstellingen (volkshuisvestelijke opgaven) worden nagestreefd.

Situatie & Conclusie

Het uitgangspunt voor de beschrijving van de situatie en de daarbij behorende conclusie is het ruimtelijk kader zoals wordt voorgesteld vast te stellen (zie Ontwikkelvisie De Kroon).

Voor dit project kiezen we als gemeente voor een beperkte uitvoeringsrol. We voeren zelf de sloop uit, zodat het perceel fiscaal als bouwterrein kan worden geleverd en overdrachtsbelasting voor de ontwikkelaar wordt voorkomen. De sloopkosten en plankosten worden gedekt via een investeringskrediet. We rekenen gemeentelijke uren toe aan dit krediet en onderbouwen vooraf dat de verwachte verkoopopbrengst deze kosten dekt. Er wordt géén grondexploitatie geopend.

Na vaststelling van de Ontwikkelvisie met daarbij behorend ruimtelijk kader, deze Toelichting en het Strategisch plan van aanpak (een onlosmakelijke drie-eenheid) zal een investeringskrediet worden aangevraagd.

Op basis van de huidige financiële inschatting is het resultaat van dit project positief. Met dit positieve resultaat kunnen we een (indirecte) financiële bijdrage doen aan het project *de Zuidrand*. We onderzoeken op dit moment nog op welke wijze deze bijdrage rechtmatig kan worden ingezet en welke mogelijkheden hiervoor bestaan, bijvoorbeeld via het fonds sociale woningbouw of de Reserve Grondexploitaties.

Wat nog onduidelijk is, is hoe de ontwikkelaar de benodigde waterberging op eigen terrein gaat invullen en welke kosten hiermee gemoeid zijn. Hoewel dit een technische verplichting is die bij de ontwikkelaar ligt, kan het directe gevolgen hebben voor de financiële haalbaarheid van het plan en daarmee voor het succes van de tender.

In de praktijk vertaalt dit zich in de mate van marktinteresse voor de tender (zie het strategisch plan van aanpak) en het uiteindelijke resultaat van de tender. Onder dat resultaat verstaan we grofweg:

- het ontwerp van het gebouw;
- de inrichting van het projectgebied;
- en de hoogte van het grondbod dat de ontwikkelaar aan de gemeente uitbrengt.

Nog nodig

- Aanvragen investeringskrediet voor de sloop en aanvullende plankosten.
- Duidelijkheid over het, op de juiste wijze, rechtmatig kunnen inzetten van het positieve resultaat van De Kroon voor De Zuidrand.

Risico's

- Onvolledige verwerking of onderschatting van waterberging, met risico op aanvullende kosten voor de ontwikkelaar en het mislukken van de tender indien het minimale grondbod te hoog blijkt.
- Goedkeuren investeringskrediet door het huidige college en raad in aanloop naar verkiezingen, wat bestuurlijk gevoelig kan liggen en tot vertraging kan leiden. Zonder investeringskrediet kan de tender wel worden gepubliceerd, maar de planning van de sloop is dan nog onzeker wat invloed kan hebben op de risico inschatting van de ontwikkelaar en daarmee het grondbod.