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	29 augustus 2024
Nummer	2024-09-07
Datum commissievergadering	10 september 2024
Datum raadsvergadering	24 september 2024

Oplegger

Zaaknummer	661916
Onderwerp	Ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan Hoornbloem
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	Het college heeft eerder besloten om een project te starten om te komen tot herontwikkeling van de locatie Hoornbloem. De raad heeft ingestemd met de voorbereiding van deze herontwikkeling. Deze voorbereiding heeft geleid tot een programma van minimaal 30 zorgwoningen. Daarnaast een multifunctionele ruimte en de vestiging van een huisartsenpraktijk. Voor deze locatie is een ruimtelijk kader en bijbehorend beeldkwaliteitsplan opgesteld. Omtrent dit kader heeft er participatie plaatsgevonden met de nabij omwonenden en alle geïnteresseerden.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. Het document 'Stedenbouwkundig Kader en Beeldkwaliteitsrichtlijnen - Hoornbloem' vast te stellen als ruimtelijk kader, zoals benoemd in het raadsbesluit van 25 januari 2022 (Lijst met gevallen waarvoor een bindend advies van de raad vereist is) waardoor bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die hierop betrekking heeft geen bindend advies van de raad vereist is, behoudens het geval in lid 2 onder k van genoemd raadsbesluit. 2. De beeldkwaliteitsrichtlijnen in het plan vast te stellen als aanvulling op de 'Welstandsnota Midden Delfland 2018'. 3. Het bij het bovengenoemde document behorende programma vast te stellen. 4. In te stemmen met voorbereidingskrediet van € 60.000,= voor de voorbereidingen van het openen van de grondexploitatie.
Bijlage(n)	
Advies commissie	De commissie heeft meerdere opmerkingen en geleidt het voorstel als bespreekpunt door naar de raad. Aandachtspunten zijn o.a.: - Grootte ontmoetingsruimte; - Functionaliteit van ontmoetingsruimte (horeca?) - Exploitatie ontmoetingsruimte - Tijdplan van alle zaken rondom sloop, vervangende ruimte en nieuwbouw? - vage teksten in ruimtelijk plan

	- hardheid van kader en plan Fractie Mijn Partij kan zich niet vinden in het ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan, aangezien er meer mogelijkheden zijn (o.a. meer woningen, half verdiept parkeren). Zij roept het college op om dit voorstel terug te nemen. Openstaande vraagpunten zijn: A Zijn "groene daken" toepasbaar en voorziet het beeldkwaliteitsplan hierin? B Wat is de toekomst van het Koningin Julianaplein (parkeren of dorpsplein?) mede in relatie tot het Verkeersplan Den Hoorn?

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 24 september 2024	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding
Op 8 februari 2021 heeft het college besloten om een project te starten om te komen tot herontwikkeling van de locatie Hoornbloem. Op 22 juni 2021 heeft de raad ingestemd met de voorbereiding van een herontwikkeling van locatie De Hoornbloem.

Deze voorbereiding heeft geleid tot een programma op de locatie van:
1. Minimaal 30 zelfstandige woningen met een zorgcomponent;
2. Een multifunctionele ruimte primair voor zorgbehoevenden binnen het pand en secundair voor gebruikers uit omgeving, zoals de kleinschalige clubjes/verenigingen die nu gebruik maken van de Hoornbloem;
3. De vestiging van een huisartsenpraktijk van circa 450 m²

Een nieuwe sporthal op de locatie is uitgesloten.

De beoogde ontwikkelaar is Wonen Midden-Delfland (WMD). Het bovengenoemd programma is afgestemd met deze woningbouwcorporatie. WMD heeft de samenwerking opgezocht met Pieter van Foreest uit Delft voor het aanbieden van de zorg aan de toekomstige bewoners.

De toelichting op het ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan is te vinden in bijlage 3.

Beoogd maatschappelijk effect
De realisatie van de woonvoorziening geeft een impuls aan het centrum van Den Hoorn.
- Ten eerste op het vlak van stedenbouw; met dit kader wordt een passende, eigentijdse uitstraling geborgd.
- Het programma geeft invulling aan urgente behoeften naar woningen voor ouderen met een zorgcomponent en deze ontwikkeling kan hieraan deels tegemoet komen. Specifiek wordt er invulling gegeven aan de motie ‘Zorgneutraal voor ons allemaal’ (13 juni 2024)), door een woonzorgvoorziening voor kwetsbare ouderen te realiseren in de kern Den Hoorn.
- Door het opnemen van ruimte voor huisartsen en andere maatschappelijk organisaties wordt behoud van het voorzieningenniveau in Den Hoorn zoveel mogelijk geborgd.

Argumenten
1.1 Het stedenbouwkundig kader borgt de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling
Het kader voorziet in een passende (dorpse) ontwikkeling zoals beschreven in de omgevingsvisie met een goede beeldkwaliteit.

1.2 *Het kader is in overleg met Wonen Midden-Delfland opgesteld*.
Als beoogd ontwikkelaar zijn zij betrokken geweest bij het opstellen van dit kader. Zij hebben aangegeven dat zijn binnen dit kader een uitwerking kunnen maken.

1.3 Door het kader als ruimtelijk kader te accepteren kan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) met de reguliere procedure worden verleend en kan de ontwikkeling snel worden vergund.
Vanuit dit oogpunt heeft al in deze fase participatie plaatsgevonden.
1.4 De inbreng van de direct omwonenden is in belangrijke mate bepalend geweest voor de uitwerking van het stedenbouwkundige kader
2.1 Door de beeldkwaliteitsparagraaf als aanvulling op de welstandsnota 2018 vast te stellen wordt geborgd dat de welstandscommissie een helder toetsingskader heeft om de uitgewerkte plannen te kunnen toetsen op redelijke eisen van welstand.
Het dorpscentrum is aangeduid als bijzonder welstandsgebied. Omdat er wordt verdicht en er een schaalvergroting plaatsvindt is een aangepast toetsingskader vereist dat de ontwikkeling niet tegenwerkt, maar juist de architectonische kwaliteit en goede inpassing borgt.
3.1 *Met het vaststellen van het programma is dit ook duidelijk voor de ontwikkelaar en geborgd voor belanghebbenden.*

4.1 *Voor deze fase van het project zijn ambtelijke capaciteit en onderzoeken benodigd.*

Ter voorbereiding op het opstellen en openen van de grondexploitatie is er ambtelijke capaciteit nodig. Daarnaast zijn er onderzoeken vereist. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om verkennend bodemonderzoek.

Kanttekeningen

1.1 De raad heeft geen nadere bevoegdheden om een passend plan te weigeren.
Dit vloeit voort uit de omgevingswet waarbij initiatiefnemers meer ruimte krijgen om in goed overleg met belanghebbenden zelf een plan op te stellen, waarbij de gemeente faciliterend optreedt.

1.2 Er is nog geen bouwplan. Het kan zo zijn dat een haalbare invulling binnen deze kaders niet mogelijk blijkt en dat de architect wenst af te wijken van dit kader.
In dat geval vervalt bovenstaand besluit automatisch en wordt uw raad weer adviseur bij een BOPA. Omdat er nog geen bouwplan is, streeft het kader naar een goede balans van rechtszekerheid en flexibiliteit.

1.3 Er lopen nog gesprekken met gebruikers van de Hoornbloem om een passende vervangende locatie te vinden.
Dit betreft kleine organisaties en verenigingen. Voor de huidige gebruikers van de sportzaal voorziet het programma niet in ruimte voor deze functies. Het streven is om deze partijen op een andere locatie onder te kunnen brengen, waarbij met name de beoogde ontwikkeling bij DIOS een kans biedt. Voor kleine organisaties die gebruik maken van het huidige zalencentrum voorziet het programma beperkt in mogelijkheden voor deze partijen: mogelijk kan een deel van deze activiteiten een plek krijgen in de nieuwbouw door gebruikersmogelijkheden binnen de multifunctionele ruimte te benutten. Deels zal ook hier gezocht moeten worden naar andere locaties.
De gemeente neemt haar zorgplicht serieus om de partijen waar mogelijk tegemoet te komen.

1.4 De snelheid van de ontwikkeling is afhankelijk van de realisatie van een nieuwe gymzaal.
De Hoornbloem kan pas gesloopt kunnen worden op het moment dat een nieuwe gymzaal is gerealiseerd voor de Mariaschool. De gemeente is verplicht om een accommodatie voor bewegingsonderwijs aan te bieden. Dit proces loopt reeds en in het IHP is de begroting hiervoor opgenomen.

1.5 Het eerder toegekende bedrag is ondanks de vorderingen niet voldoende gebleken.
Het toegekende bedrag van het voorstel van 8 februari 2021 is, ondanks de vorderingen, niet voldoende gebleven. Vandaar het verzoek om in te stemmen met een aanvullend voorbereidingskrediet om te komen tot een grondexploitatie.

Financiën

Het vaststellen van het ruimtelijke kader heeft op dit moment geen directe financiële consequenties. De financiële afspraken voor de grondverkoop worden in een later stadium vastgelegd. Dit gebeurt in overeenstemming met de gemeente, Wonen Midden-Delfland en Huisartsenpraktijk De Bazuin. Er wordt een separaat raadsvoorstel ingediend voor het openen van een grondexploitatie, waarin de financiële kaders en de risico's nader worden uitgewerkt. Op basis van het huidige programma en voorlopige berekeningen wordt verwacht dat dit project verliesgevend zal zijn. Hiertegenover staat het realiseren van impactvolle (maatschappelijke) functies.

Het eerder vastgestelde budget is bijna volledig verbruikt om te komen tot het stedenbouwkundig kader. Voor het opstellen en openen van de grondexploitatie zijn er een aantal onderzoeken nodig en ureninzet van de projectleider en planeconoom. We vragen hiervoor een voorbereidingskrediet aan van € 60.000,=. Dit budget zal als boekwaarde in de toekomstige grondexploitatie worden geboekt.

Communicatie en participatie

De toelichting op de participatie is te vinden in bijlage 3.

Vervolgstappen

- Op basis van dit kader zal in overleg worden getreden met WMD over de verkoop van deze grond (2e helft 2024).
- WMD zal met een architect een plan uitwerken en dit bij de gemeente indienen.

Reactie college op commissiebehandeling

De commissie heeft meerdere opmerkingen en geleidt het voorstel als bespreekpunt door naar de raad.

1) Aandachtspunten zijn o.a.:
- Grootte ontmoetingsruimte;
- Functionaliteit van ontmoetingsruimte (horeca?)
- Exploitatie ontmoetingsruimte
- Tijdplan van alle zaken rondom sloop, vervangende ruimte en nieuwbouw?
- vage teksten in ruimtelijk plan
- hardheid van kader en plan

Reactie college

De grootte van de ontmoetingsruimte kan op dit moment niet worden vastgelegd. Ten eerste omdat het niet in de opdracht voor dit project zit en ten tweede omdat er geen (wettelijke) kaders zijn waarop we de grootte kunnen baseren.
Dat geldt ook voor de functionaliteit. Het uitgangspunt is dat er voor de bewoners van de nieuwbouw een ontmoetingsruimte moet zijn en dat het wenselijk is dat deze ook gebruikt kan worden voor mensen van buitenaf.
Er is nog geen hard tijdpad te geven, aangezien we nog zaken, die we niet geheel zelf in de hand hebben, willen regelen voordat de Hoornbloem kan worden gesloopt. Voorzichtig gaan wij er vanuit dat na de zomer van 2025 de sloop van de Hoornbloem kan starten.
Zoals toegezegd in de commissie stelt het college voor de volgende zin te schrappen: 'het zou eventueel mogelijk zijn dat (een deel van) de strook aan overliggende bewoners wordt verkocht, om daarmee hun tuin te vergroten'.
Het stedenbouwkundig kader is hard, maar geeft de architect van Wonen Midden-Delfland binnen deze kaders wel de ruimte voor eigen inbreng.

2) Fractie Mijn Partij kan zich niet vinden in het ruimtelijk kader en beeldkwaliteitsplan, aangezien er meer mogelijkheden zijn (o.a. meer woningen, half verdiept parkeren). Zij roept het college op om dit voorstel terug te nemen.

Reactie college

Wij zijn uitgegaan van het woningbouwprogramma waarmee de gemeenteraad heeft ingestemd. Hierop in dit kader gebaseerd. Het zou niet goed zijn om dit programma nu geheel overhoop te halen en het proces helemaal opnieuw te doen. Dat zal weinig vertrouwen geven bij bijv. Omwonenden.

3) Openstaande vraagpunten zijn:
A Zijn "groene daken" toepasbaar en voorziet het beeldkwaliteitsplan hierin?
B Wat is de toekomst van het Koningin Julianaplein (parkeren of dorpsplein?) mede in relatie tot het Verkeersplan Den Hoorn?

Reactie college

Ad a. Groene daken zijn zeker toepasbaar en vallen onder natuur- inclusieve maatregelen die worden genoemd in het stedenbouwkundige kader.
Ad. B Vanuit de afdeling Beheer Openbare Ruimte zal een project worden opgestart voor de herinrichting buitenruimte (o.a. verkeer, parkeren in inrichtingsuitgangspunten) van het centrum van Den Hoorn. Hieronder valt het Koningin Julianaplein en haar toekomst uiteraard ook onder.