

Beantwoording vragen vanuit fracties

Fractie en agendapunt	Mijn Partij comm 4-4 punt 6 VVGB 30 woningen Woudselaan
------------------------------	--

INBRENG FRACTIE OGP

Onderstaande vragen hebben betrekking op agendapunt 6. De 30 woningen op de Woudselaan in Den Hoorn.

Vraag 1: Waarom legt het college deze bestemmingsplanwijziging aan de raad voor? Ze kan namelijk ook zelf deze bestemmingsplanwijziging doorvoeren zonder eerst naar de raad ermee te gaan.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt onder andere getoetst aan de woonagenda. Deze is inmiddels niet meer actueel. Zo staat er het volgende in de woonagenda: "Den Hoorn heeft in de koopsector namelijk al veel woningen met een WOZ-waarde tussen de €250.000 en €400.000, toevoeging in dat segment is niet meer nodig."

Zie onderstaande afbeelding over de gemiddelde WOZ-waardestijging in Den Hoorn. De meeste huizen zijn inmiddels de 4 ton gepasseerd. Als er dan nu wordt getoetst aan de woonagenda van 2016 dan heeft dat weinig/geen waarde.

Vraag 2: wanneer denkt het college de nieuwe woonagenda afgerond te hebben?

Gemiddelde WOZ woningwaarde per jaar [↗](#)

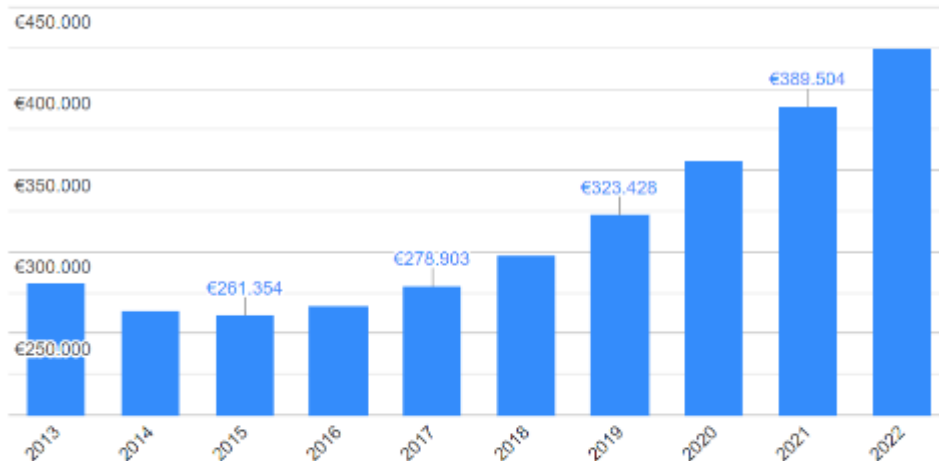
(grote groei van 51% naar €424.556 in 2022)

Het gemiddelde van de WOZ-waarden (Wet Waardering Onroerende Zaken) voor de woonplaats Den Hoorn. Gegevens voor de jaren 2013 tot en met 2022.

Grafiek

Tabel

Gemiddelde woningwaarde per jaar - Woonplaats Den Hoorn



Gemiddelde woningwaarde in de woonplaats Den Hoorn, 2013 tot en met 2022.

De gemiddelde woningwaarde in de woonplaats Den Hoorn is met €143.589 gestegen van €280.966 in 2013 tot €424.556 in 2022 (dat is 51%).

Bron: allecijfers.nl

Er wordt gevraagd om een bestemmingsplanwijziging. Dit verbaasde ons, aangezien wethouder Renzen op de inspiratieavond over de woningbouw in Midden-Delfland (10 november 2022 in de

kantine van VV Schipluiden) aangaf dat een bestemmingsplan van een lopend project niet meer gewijzigd gaat worden. Ook staat in het collegewerkprogramma "dat het niet mogelijk is om ontwikkelaars (bij lopende projecten) andere uitgangspunten mee te geven dan het eerder geldende en met hen besproken beleid."

Vraag 3: is het college het met ons een dat de bestemmingsplanwijziging in strijd is met wat wethouder Renzen verteld heeft die betreffende avond?

Wij hebben er een aantal keren op aangedrongen om het bestemmingsplan van Keenenburg V aan te passen: van 1 voordeur 2 voordeuren maken, zodat de ruimtes kleiner worden en hiermee betaalbaarder. Dit was niet mogelijk volgens de wethouder.

Vraag 4: is het nu wel mogelijk om het bestemmingsplan van Keenenburg V aan te passen?

Vraag 5: Zo nee, waarom niet?

Vorig jaar bij de verkiezingen hebben alle 7 partijen (inclusief PvdA) aangegeven dat er meer betaalbare woningen gebouwd moeten worden in Midden-Delfland. Een betaalbare woning is een woning tot en met de prijs van €355.000, volgens minister De Jonge.

Vraag 6: waar zit het betaalbare segment in dit project verwerkt?

Reactie college

Vraag 1: Waarom legt het college deze bestemmingsplanwijziging aan de raad voor? Ze kan namelijk ook zelf deze bestemmingsplanwijziging doorvoeren zonder eerst naar de raad ermee te gaan.

Antwoord:

Dat is niet mogelijk. Het college kan op basis van het bestemmingsplan uitsluitend een uitwerkingsplan vaststellen. Uw raad heeft in 2017 middels de het 'Ruimtelijke structuur en Beeldregiekader Woudselaan' een visiekader vastgesteld voor een afwijkende uitwerking in hogere dichtheid, met o.a. aaneen gebouwde woningen. Die uitwerking ligt nu voor.

Vraag 2: wanneer denkt het college de nieuwe woonagenda afgerond te hebben?

Antwoord:

Naar verwachting kan de nieuwe Woonagenda in Q3 door de gemeenteraad vastgesteld worden. Hier gaat nog een traject aan vooraf waarin de gemeenteraad actief betrokken wordt.

Vraag 3: is het college het met ons eens dat de bestemmingsplanwijziging in strijd is met wat wethouder Renzen verteld heeft die betreffende avond?

Antwoord:

Nee. Het betreft hier een uitwerking binnen de kaders die in 2017 middels het 'Ruimtelijke structuur en Beeldregiekader Woudselaan' aan de ontwikkelaar zijn meegegeven.

Wethouder Renzen gaf op de betreffende avond aan dat wij niet tornen aan lopende contracten en afspraken die wij met derden (zoals projectontwikkelaars) hebben.

Vraag 4: is het nu wel mogelijk om het bestemmingsplan van Keenenburg V aan te passen?

Antwoord:

Uiteraard zijn wij bereid altijd technische vragen te beantwoorden. Gezien de aard van deze vraag, adviseren wij u deze vraagstelling via de politieke arena, in het juiste gremium te adresseren. Deze vraag betreft immers niet de Woudselaan.

Uiteraard is het technisch altijd mogelijk een bestemmingsplan te wijzigen doch de vraag is of dat wenselijk is. Voor Keenenburg V fase 2 wordt hard ingezet op het realiseren van woningbouw door op korte termijn de tender in de markt te zetten. Het doel is om vlot tot woningbouw te komen zodat voorzien kan worden in de woningbehoefte. Iedere tussentijdse wijziging leidt tot vertraging. Via de commissielijsten wordt u op de hoogte gehouden over de voortgang van Keenenburg V, fase 2.

Vraag 5: Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Zie beantwoording bij vraag 4.

Vraag 6: waar zit het betaalbare segment in dit project verwerkt?

Antwoord:

Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van een invulling met 100% vrijstaande woningen. Dit is een bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht. Deze uitwerking heeft plaatsgevonden naar aanleiding van een bijeenkomst op basis waarvan een kader is opgesteld.

Uw raad stelde in 2017 het kader 'Ruimtelijke structuur en Beeldregiekader Woudselaan' vast, waarmee een afwijkende uitwerking met enige hogere dichtheid mogelijk is, met een aantal aaneengebouwde woningen. De uitwerking daarvan ligt nu voor. Geen van de in dit plan te realiseren woningen valt in het segment sociaal of betaalbaar. Dat is dus in lijn met de vastgestelde kaders van de opzet voor dit plangebied. Deze voorziet in de bouw van 30 koopwoningen in een hoger segment. Huurwoningen maken er geen onderdeel van het plan uit.

Geschiedenis:

De gemeente heeft sinds 2006 met de 'Gebiedsontwikkeling Harnaschpolder C.V.' een overeenkomst gesloten voor ontwikkeling en realisatie van woningen in de Hadrianuslaan en Woudselaan in Den Hoorn (Het Scharnier). Contractpartijen binnen deze commanditaire vennootschap zijn Volker Wessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Nederland B.V. en AM Grondbedrijf B.V.

De koop- en basisovereenkomst welke voor het project Scharnier is in 2006 vastgesteld, werd in 2010 nader uitgewerkt en vastgelegd in een ontwikkelovereenkomst. Deze is later op onderdelen gewijzigd met het vaststellen van een addendum in 2018. In dit addendum is in lijn met de visie 'Ruimtelijke structuur en Beeldregiekader Woudselaan', en de mogelijkheid daarin tot verdichting in het plan, contractueel overeengekomen dat ook enige geschakelde woningen gerealiseerd mogen worden.