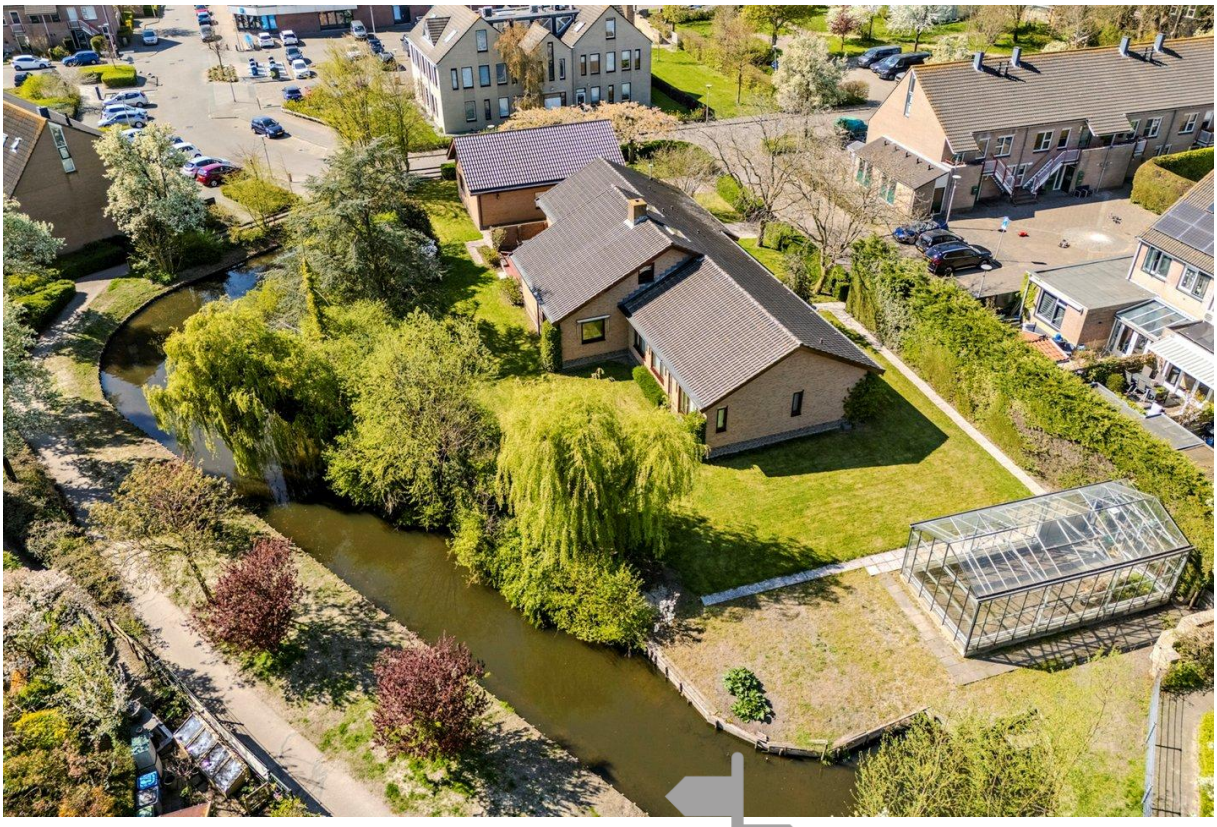
Strategisch plan van aanpak

bij ontwikkelvisie De Kroon



12 november 2025

Inleiding

In mei stond de Kasteellaan 30 in Schipluiden te koop. Een centrale locatie met veel groen, in het centrum van Schipluiden. Het bleek een uitgelezen kans voor de ontwikkeling van seniorenappartementen.

Met de ontwikkeling van seniorenappartementen wordt voorzien in een grote woonbehoefte van de inwoners van Schipluiden. Vanuit woonvisie en woningprogrammering wordt de ontwikkeling van appartementen voor deze doelgroep sterk ondersteund. Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan doorstroming op de woningmarkt zodat ook gezinnen en starters profiteren van deze ontwikkeling.

Juist om al deze redenen, en meer, is er doorgepakt en is de locatie aangekocht. Op 1 juli 2025 werd de aankoop definitief en sinds 1 oktober 2025 is de locatie in het bezit van de gemeente Midden-Delfland.

Als werknaam kiezen we voor De Kroon. De ontwikkelvisie gaat hier nader op in. Maar kort en bondig toegelicht, verwijst de naam De Kroon naar:

- De ontwikkeling van een kwalitatieve kroon op het centrum
- Een knipoog naar de historie van de plek

Dit Strategisch plan van aanpak de Kroon is onlosmakelijk verbonden met de Ontwikkelvisie op De Kroon en de Toelichting op de Ontwikkelvisie. Om herhaling, of risico op discrepanties te voorkomen, wordt in dit Strategisch plan regelmatig verwezen naar deze documenten. Dit Plan van aanpak zal dan ook kort en bondig zijn en geeft de strategische vertaling weer van de Ontwikkelvisie en de bijbehorende toelichting.

Het motto in dit strategisch plan is *Versnellen waar zorgvuldigheid en kwaliteit dit toelaten*.

In dit strategisch plan komen de volgende onderwerpen aan bod: Kwaliteit, Programma, Participatie, Planeconomie, Risico’s, Verkoop & ontwikkeling en tot slot de afgeleide tijdlijn.

Fred Voskamp
Wethouder

Renate Schultz
Projectleider Locatieontwikkeling

Inhoudsopgave

Inhoud

Inleiding 2
Inhoudsopgave 3
Kwaliteit 4
Programma 5
Ruimtelijk kader 6
Onderscheid Projectgebied & Plangebied 6
Ruimtelijk kader 7
Participatie 12
Planeconomie 14
Uitgangspunt Ruimtelijk kader en programma 14
Uitgangspunt minimaal break-even 14
Uitgangspunt bouwrijp leveren 14
Financiële aanpak 15
Risico's 16
Algemene risico's 16
Projectspecifieke risico's 17
Verkoop & ontwikkeling 18
Onderbouwing strategische route verkoop & ontwikkeling 18
Uitgangspunten voor tenderstrategie De Kroon 19
Tijdlijn 20

Kwaliteit

Het uitgangspunt is een kwalitatieve ontwikkeling van seniorenappartementen in het centrum van Schipluiden. Er komen 23 tot 28 appartementen voor de doelgroep senioren waarbij de groenblauwe zoom aan de zuidzijde van het perceel behouden, en waar mogelijk versterkt wordt. Het gebouw wordt deels maximaal drielaags en deels maximaal vierlaags. De omgevingsvisie geeft draagvlak voor vierlaagse ontwikkeling, als passend bij dorps bouwen.

De pijlers van de ontwikkeling zijn:

- Dorpse parel als kroon op het centrum met aandacht voor bijzonder welstandsniveau;
- Levensloopbestendig wonen in nultredenwoningen voor senioren (65+) & Levensloopbestendig wonen in nultredenwoningen voor rolstoelafhankelijke medioren (50+);
- Gezonde en complete leefomgeving;
- Natuurinclusief wonen en beleven met de mogelijkheid van toepassing van groene daken en/of gevels.

Hiermee zetten we in op kwaliteit. We beschrijven daarmee ‘Wat’ we willen bereiken maar niet precies ‘Hoe’ we dit willen bereiken. In het hoofdstuk Verkoop & Ontwikkeling wordt daar nader op ingegaan.

In de ontwikkelvisie is een ruimtelijk kader opgenomen dat wordt vastgesteld. Dit ruimtelijk kader wordt daarmee kaderstellend en zelfbindend voor de toekomst. De Ontwikkelvisie en de Toelichting gaan hier nader op in. De Ontwikkelvisie, de Toelichting en dit Strategisch Plan van Aanpak zijn zo onlosmakelijk met elkaar verbonden dat de ruimtelijke kwaliteit alleen door hun gezamenlijke toepassing kan worden gewaarborgd.

Programma

In het raadsbesluit van 1 juli 2025 is reeds vastgesteld dat er het voornemen is voor de ontwikkeling van minimaal 23 en maximaal 28 appartementen voor de doelgroep senioren.

In de Ontwikkelvisie is ingegaan op de overwegingen bij het programma mede vanuit het uitgangspunt programmatisch plannen en ontwikkelen. Door programmatisch te plannen verkleinen we risico's, kunnen we inzetten op kwaliteit, vergroten we de haalbaarheid van plannen én kunnen we versnellen. Voor een nadere toelichting hierop verwijzen wij naar de Ontwikkelvisie en de bijbehorende Toelichting.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten ten aanzien van het programma voor De Kroon:

- Minimaal 23 appartementen en maximaal 28 appartementen voor senioren;
- Inclusief alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein van het projectgebied;
- Minimaal 30% van de appartementen is betaalbare koop;
- Maximaal 70% van de appartementen is vrije sector koop;
- Een (in)directe bijdrage van € 490.000 voor sociale woningbouw vanuit de financiële exploitatie bedoeld voor De Kroon voor de Zuidrand;
- De eventuele winst op dit project door een hoger (minimaal) grondbod komt (in)direct ten gunste van de Zuidrand, vanwege meer sociale woningbouw. De gedachtelijn is dat 50% van de winst kan worden ingezet voor de Zuidrand en 50% voor overige projecten.

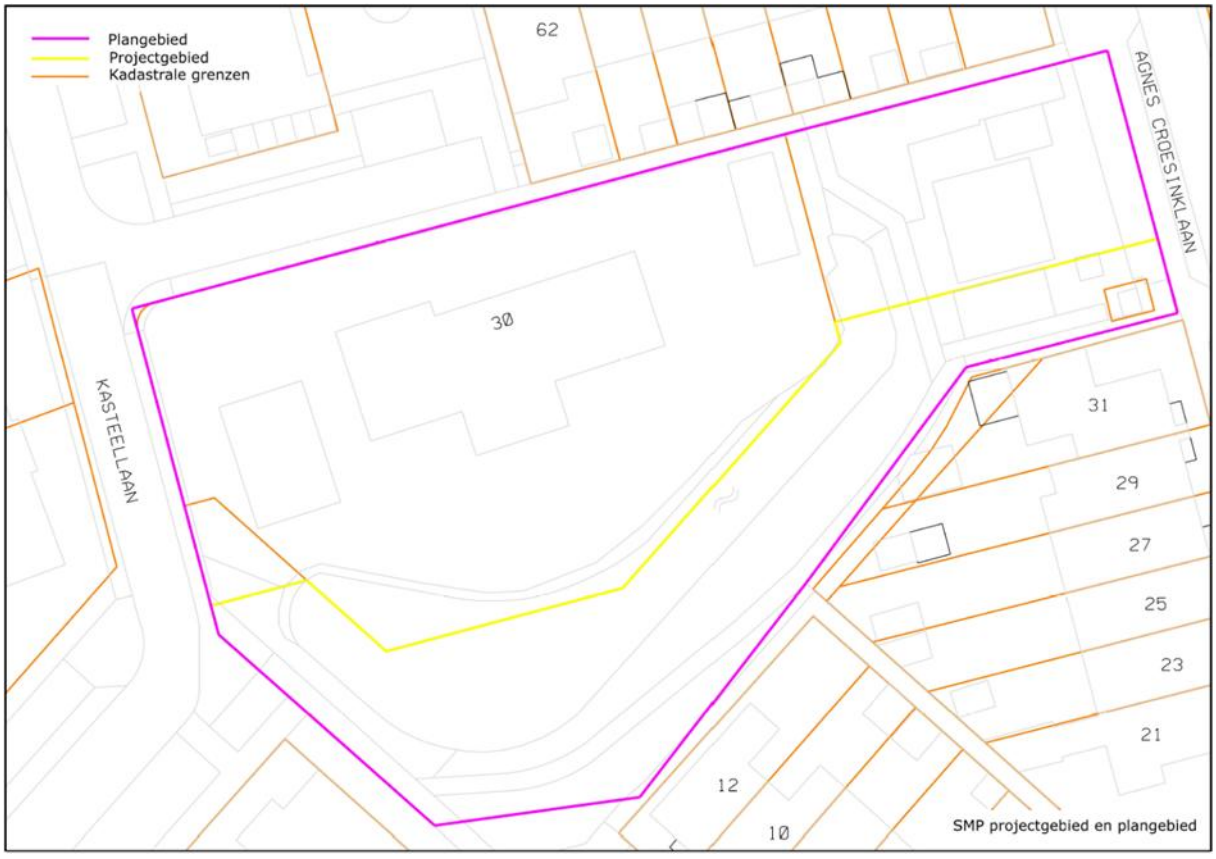
Ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader is opgenomen in de Ontwikkelvisie op de Kroon. Dit ruimtelijk kader wordt vastgesteld door de raad en is daarmee kaderstellend en zelfbindend voor de vervolgstappen in het proces van ontwikkeling en uiteindelijk realisatie van De Kroon. Zie ook het hoofdstuk Verkoop & Ontwikkeling.

Onderscheid Projectgebied & Plangebied

Het projectgebied is het gebied waarbinnen de complete ontwikkeling plaatsvindt. Onder complete ontwikkeling verstaan we het appartementengebouw, de parkeerplaatsen tuin, erf, erfafscheiding en toebehoren. Dit is het gebied dat verkocht zal worden aan een ontwikkelaar. Het projectgebied is circa 2.171 vierkante meter.

Het plangebied is een groter gebied. Het gedeelte van het plangebied dat géén projectgebied is, krijgt extra aandacht van de gemeente zodat voorzien wordt in een integrale ontwikkeling, een goede overgang naar de bestaande omgeving en waar wordt ingezet op een groene, gezonde en biodiverse leefomgeving. Zo bevat de financiële exploitatie een budget om de groene beweeg- en beleefzone een kwaliteitsimpuls te geven. Het plangebied is circa 3.221 vierkante meter.



Figuur 11 Kaart met aanduiding Projectgebied en aanduiding plangebied De Kroon

Ruimtelijk kader

Het vast te stellen ruimtelijk kader is de uitkomst uit de Ontwikkelvisie op de Kroon. In dit document staat deze beschreven. De Toelichting onderbouwt deze Visie.

Het ruimtelijk kader dat vastgesteld wordt, bestaat feitelijk uit 4 onderdelen, te weten:

1. Deel 1 Ruimtelijk Kader Kavelpaspoort
   Het kavelpaspoort met de vastgestelde uitgangspunten voor bebouwing en behoud van de groene zone, zoals op 1 juli 2025 bij raadsbesluit is vastgesteld en kaders en eisen geeft voor de gronden van het aangekochte perceel Kasteellaan 30 te Schipluiden (weergegeven in afbeelding 9).

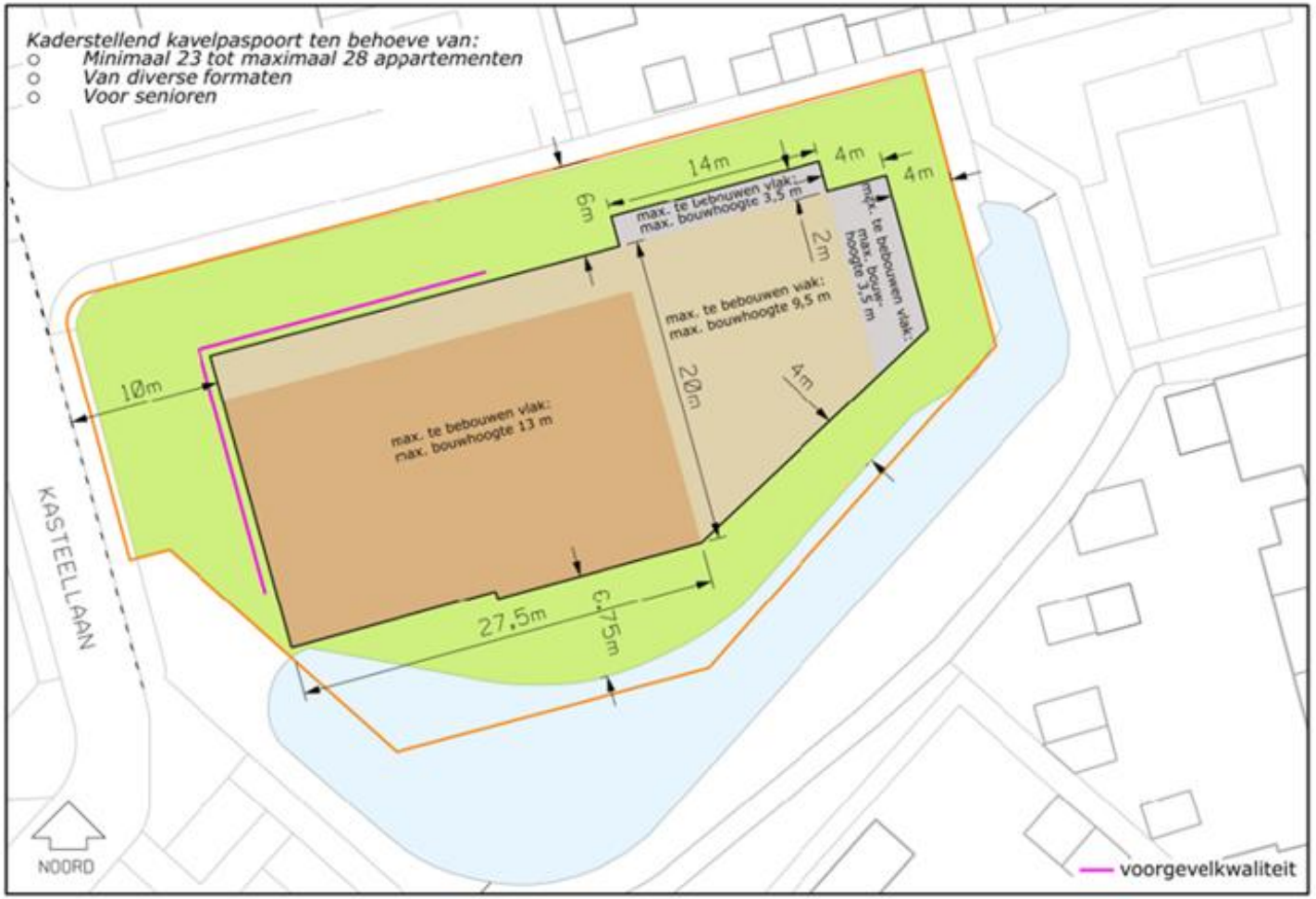
2. Deel 2 Ruimtelijk Kader Kaart projectgebied en plangebied
   Een visuele definitie van het projectgebied en -plangebied zoals weergegeven in afbeelding 10. Het projectgebied is het deel van het gebied dat wordt uitgegeven aan de ontwikkelaar om te komen tot een integrale ontwikkeling van wonen, parkeren, groen en toebehoren. Het plangebied is een groter gebied waarbij de gemeente inzet op verbetering van de ruimtelijke, groene en biodiverse kwaliteit op gronden die niet binnen het projectgebied vallen.

3. Deel 3 Ruimtelijk Kader Uitgangspunten voor beeldkwaliteit
   De uitgangspunten voor beeldkwaliteit voor De Kroon zijn weergegeven in één A4 aan de hand van een korte opsomming, referentiebeelden als uitkomst van de participatieavond en referentiematerialen.

4. Deel 4 Ruimtelijk Kader Infographic De ontwikkelvisie op de Kroon
   De Ontwikkelvisie De Kroon als ruimtelijk kader en vertaald middels de infographic die de uitgangspunten van de ruimtelijke kwaliteit beschrijft en kaderstellend is voor verdere ontwikkeling, met behoud van zorgvuldige aandacht voor het bijzonder welstandsniveau en tegelijkertijd voorziet in toekomstbestendige thema’s als klimaatadaptatie, hittestress, biodiversiteit, bodem gestuurd ontwikkelen en gezondheid.

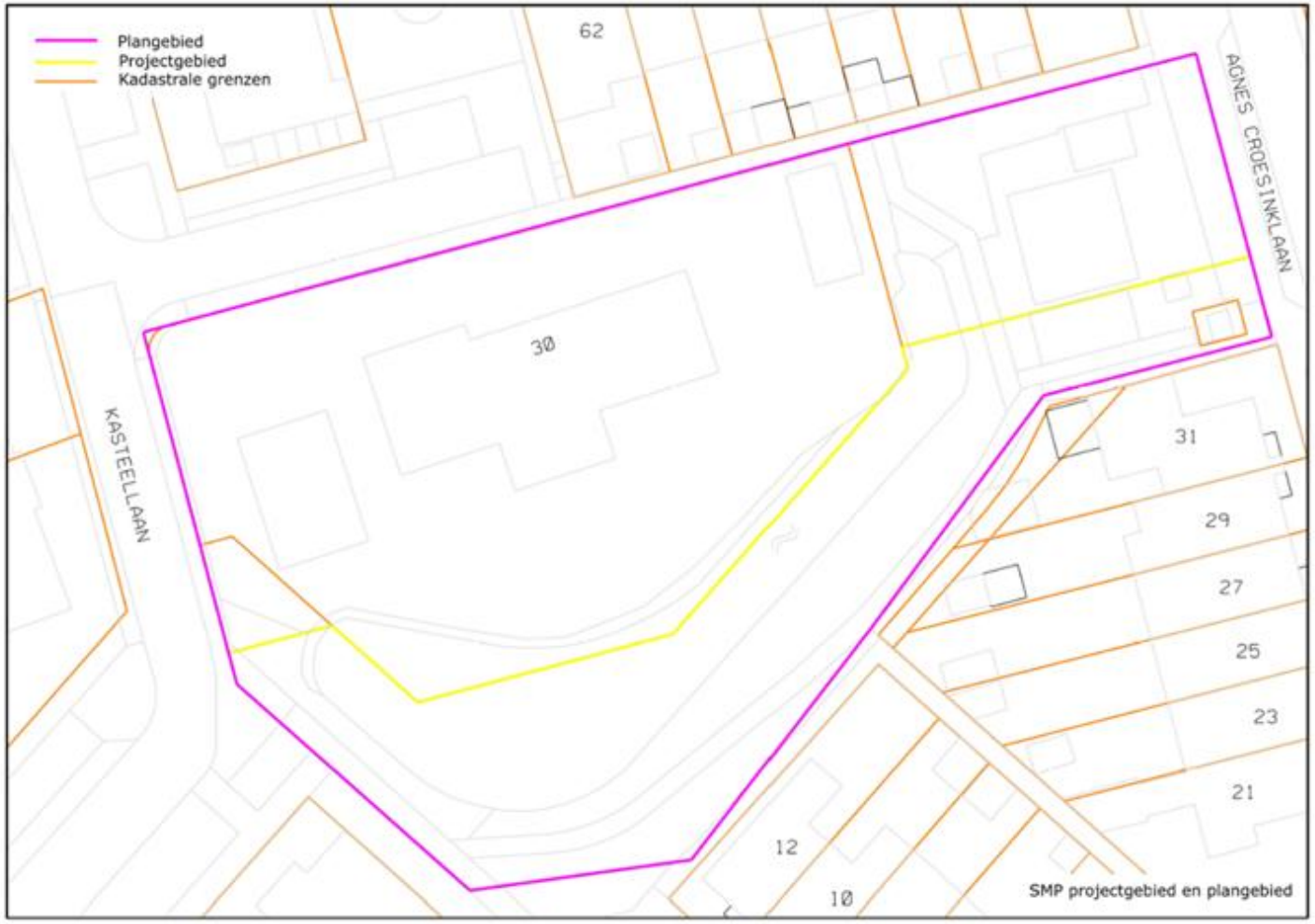
De vier delen van het vast te stellen ruimtelijk kader worden hierna weergegeven in de volgende vier paragrafen.

Deel 1 Ruimtelijk kader Kavelpaspoort van deel van het aangekochte deel van het projectgebied



Kaderstellend Kavelpaspoort t.b.v. raadsbesluit 1 juli 2025

Deel 2 van het Ruimtelijk kader: Project- en plangebied De Kroon



Deel 3 Ruimtelijk kader: Uitgangspunten voor beeldkwaliteit De Kroon

Uitgangspunten voor beeldkwaliteit De Kroon

De Kroon valt in het bijzonder welstandsgebied Dorpskern Schipluiden van de vigerende welstandsnota. De welstandscriteria zijn geschreven op lintbebouwing. De Kroon betreft geen lintbebouwing en wordt benoemd als solitair gebouw en daarmee afwijkend element in het centrum van Schipluiden. Dat maakt het wenselijk om de volgende aparte uitgangspunten voor beeldkwaliteit te formuleren.

- ✓ Dorpse signatuur die bijdraagt aan inpassing in de omgeving
- ✓ Alzijdig ontwerp van (middel)hoge kwaliteit zonder blinde gevels.
- ✓ Representatieve noordgevel en westgevel
- ✓ Bewoonde plint op maaiveldniveau
- ✓ Zorgvuldige detaillering in gevelbeelden
- ✓ Visueel en technisch kwalitatief en onderhoudsvriendelijk kozijnwerk
- ✓ Representatieve en windarme balkonhekwerken die voldoende privacy geven voor inwoners en omwonenden
- ✓ Gelet op individuele karakter van gebouw is er mogelijkheid tot natuurinclusiviteit in gebouw en gebied
- ✓ Kwalitatieve goede en/of toekomstbestendige materialen
- ✓ Groene, levende erfafscheidingen als hagen naar openbaar gebied/weg met een bescheiden hoogte, aansluitend op lokale regelgeving.



Referentiebeelden beeldkwaliteit



Deel 4 Ruimtelijk kader Infographic Ruimtelijk kader: Ontwikkelvisie op De Kroon



Ontwikkelvisie De Kroon te Schipluiden als ruimtelijk kader.

De 4 pijlers van De Kroon:

- Dorpse parel als kroon op het centrum met aandacht voor bijzonder welstandsniveau
- Levensloopbestendig wonen in nultredenwoningen voor senioren (65+) & Levensloopbestendig wonen in nultredenwoningen voor rolstoelafhankelijke medioren (50+)
- Gezonde en complete leefomgeving
- Natuurinclusief wonen en beleven met de mogelijkheid van toepassing van groene daken en/of gevels



Plangebied (buitenprojectgebied):

- Behouden waterpartij
- Ontwikkelen beweeg- en beleefzone
- Met hoge biodiversiteit



Levensloopbestendige nultredenwoningen voor senioren:

- Formele nultredenwoning
- Bredere deuren
- Goed toegankelijke buitenruimte
- Drempelloos waar mogelijk
- Rolstoeltoegankelijk
- Fietsenstalling ongestapeld
- Goede stalling en oplaadmogelijkheden scootmobiel

Onder senioren verstaan we mensen van 65 jaar of ouder. Het uitgangspunt is concreet: Het huishouden waar de enige en/of oudste inwoner in ieder geval 65 jaar is, of wordt, in het kalenderjaar van aankoop.



- 23 tot 28 appartementen
- Kavelpaspoort als basis voor ruimtelijk kader
- Maximale bouwhoogte
- Bouwvlak en bouwhoogtes conform kavelpaspoort
- Vaststelling projectgebied
- Vaststelling plangebied



- Parkeren conform parkeernota
- Alle parkeerplaatsen binnen het projectgebied
- 2 vervallen parkeerplaatsen Agnes Croesinklaan compenseren in oostelijke parkeerkoffer
- Parkeergebieden zo klimaatadaptief als mogelijk
- Parkeergebieden geschikt voor gebruik door senioren
- Passend aantal autolaadpalen



Uitgangspunten ondergeschikte (bouw)delen:

- Noord- en oostzijde: maximaal 1 meter
- Zuid- en westzijde: maximaal 2 meter
- Dak: maximaal 1,5 meter voor 1 liftschaft en toebehoren

Participatie

Participatie is een belangrijk instrument voor de ontwikkeling van een locatie, zo ook voor de locatie van de Kroon. Toen eind mei 2025 de locatie werd aangekocht (onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming) is er binnen 12 kalenderdagen een eerste verkenning uitgevoerd op ruimtelijke kwaliteit, programma, financiële kansrijkheid en woonbehoefte. Allen passend binnen het vigerend beleid, zoals omgevingsvisie, woonbeleid en parkeerbeleid. In deze 12 dagen kon geen participatie worden doorlopen. Enerzijds is dat gewoonweg niet uitvoerbaar en anderzijds wensten we de locatie te kopen en waren we in onderhandeling.

Omwonenden zijn veelal gewend om op een concreet plan(ontwerp) te reageren. In deze situatie kunnen omwonenden reageren op het ruimtelijk programma.

In de week na het raadsbesluit van 1 juli 2025 is direct gestart met de participatie middels een omwonende enquête en later een participatieavond. De uitkomst van deze enquête heeft geleid tot de opzet van de participatieavond van 15 oktober 2025.

De participatie voor het ruimtelijk kader heeft daarmee tussen juli en oktober 2025 plaatsgevonden. De uitkomsten zijn gebruikt om te komen tot de visie op de Kroon. Het reageren op een concreet plan, zal in een latere fase mogelijk zijn.

Tijdens de participatieavond hebben we op diverse thema's informatie opgehaald. Deze zijn samengevat en staan, net als de uitkomst van de omwonenden enquête online op de website van de gemeente. De uitkomst uit beide participatie onderdelen is gebruikt om de Ontwikkelvisie uit te werken en daarmee richting te geven aan de kwaliteit en het programma.

Een aantal belangrijke thema's en de uitkomsten van de participatie zijn daarnaast integraal verweven in de Ontwikkelvisie op de Kroon en Toelichting op de ontwikkelvisie.

Over het algemeen zien wij een zeer positieve sfeer rond De Kroon hangen. Veel inwoners, en ook bezoekers van de participatie avond zijn erg enthousiast en dus positief over de ontwikkeling. Men vindt het over het algemeen een goede locatie voor seniorenappartementen. Nog enthousiaster is men dát er, 'eindelijk' zo zegt men, seniorenwoningen komen in Schipluiden.

Tegelijkertijd is er ook het geluid van een aantal omwonenden. Begrijpelijkerwijs vinden omwonenden het spannend en/of maken zich zorgen. Met name een aantal direct omwonenden die ten noorden van het projectgebied wonen, maken zich zorgen. Enkelen zijn ook boos en voelen zich niet gehoord. Het is goed te begrijpen dat zij zich overvallen voelen door de plotselinge aankoop en het voornemen om hier deels drielaags en deels vierlaags appartementen te ontwikkelen. Zij maken zich met name zorgen om hun uitzicht en privacy. Daarnaast zijn er ook zorgen over het verdwijnen van de groene kwaliteit en zorgen over bouwoverlast en/of schade aan de woning. In de tenderprocedure zullen wij hier aandacht aan besteden. Het financiële risico van nadeelcompensatie (voorheen: planschade) wordt in de tender verlegd naar de ontwikkelaar.

Dit laat duidelijk het spanningsveld zien dat er is. We hebben meer woningen nodig. Niet alleen omdat de woonbehoefte groot is, maar ook omdat de voorzieningen en vitaliteit van het dorp onder druk staan in Schipluiden. De nieuwe woningen kunnen vanwege het nu geldende provinciale en gemeentelijke beleid niet in het buitengebied, dus moeten ze binnen de bestaande dorpskern worden ontwikkeld. Ruimte binnen de kern is schaars en komt daarmee altijd dicht in de buurt van andere woningen. Omdat ruimte schaars is,

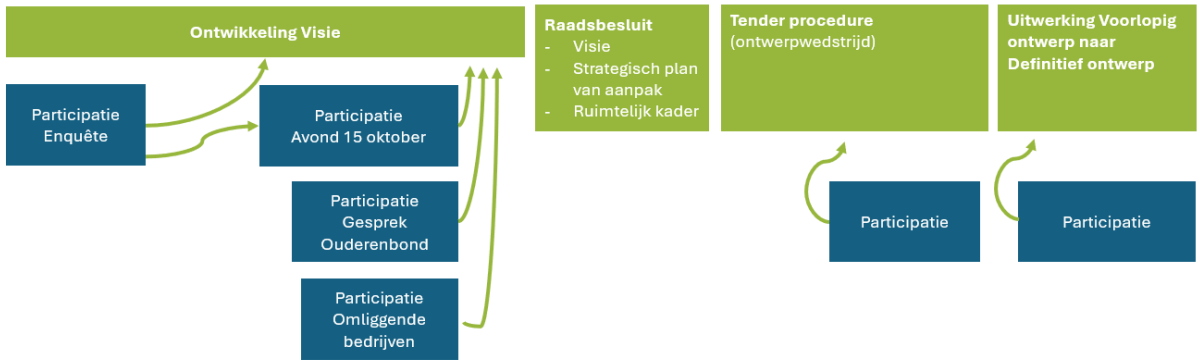
leidt dit tot keuzes, die per locatie gemaakt zullen worden. De omgevingsvisie geeft ruimte voor vierlaagse bouw. Als we niet in het buitengebied, niet in de lengte en niet in de breedte kunnen ontwikkelen, moeten we óf de grond in óf de hoogte in. Dat laatste geniet de voorkeur, dat behoeft geen toelichting.

Dit spanningsveld zien we dus ook bij de Kasteellaan. Er is een Woo-verzoek ingediend, er is een klacht ingediend op het raadbesluit van 1 juli 2025 en er is door een omwonende ingesproken op de raadsvergadering van 1 juli. Toch is een behoorlijk aantal omwonenden toch ook positief en zien wij kansen. De enkele omwonenden die boos zijn, geven aan het gebouw te groot te vinden. Een drielaagse, maar bij sterke voorkeur tweelaagse bebouwing vindt men passender.

Dit spanningsveld kan niet zomaar weggenomen worden door participatie. Bouwhoogte ligt gevoelig, dat zien we bij meer locaties in Nederland en ook in Midden-Delfland. Het laten vervallen van aan bouwlaag, of twee bouwlagen, is wat enkele omwonenden willen. De verwachting is dat indien zij niet krijgen wat ze willen, namelijk een lager en/of kleiner gebouw, dat dit leidt tot bezwaar en/of beroep. Als er wel een bouwlaag minder wordt gebouwd, is dat risico kleiner maar niet verwaarloosbaar. Dit risico blijft en is onderdeel van een ontwikkelprocedure en een terecht recht dat een omwonende als belanghebbende heeft. De ontwikkelvisie en toelichting geven een gedegen en integrale onderbouwing. Mocht het komen tot een beroepsprocedure, is de kans zeer klein dat een rechter het besluit vernietigd.

De participatie eindigt hier niet en gaat dus door. Er zal in de tenderprocedure ook participatie worden opgenomen. De wijze waarop dit wordt geborgd in de tenderprocedure, wordt in samenspraak met het tenderadviesbureau vormgegeven en mede afgestemd op de dan geldende marktsituatie. Daarnaast zal de ontwikkelaar die de locatie zal ontwikkelen, ook moeten participeren op het ontwerp. Zie ook Verkoop & Ontwikkeling.

De onderstaande afbeelding geeft helder weer hoe participatie onderdeel is van het proces.



Figuur 22 Overzicht participatie momenten in proces

Planeconomie

Voor de plan economische kant van de ontwikkeling van deze locatie wordt in dit strategisch plan een aantal uitgangspunten vastgesteld. Een aantal uitgangspunten wordt nader uitgewerkt in het vervolgtraject van de tenderprocedure (Zie ook hoofdstuk Verkoop & ontwikkeling). Deze uitgangspunten worden dan afgestemd op de marktsituatie en van toepassing zijnde beleid op het moment van publicatie van de tender, om zo te zorgen voor een risico beheersende en haalbare ontwikkeling.

Uitgangspunt Ruimtelijk kader en programma

Het ruimtelijk kader met bijbehorend programma is kaderstellend en zelfbindend en daarmee het vertrekpunt voor de financiële berekeningen.

Uitgangspunt minimaal break-even

Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling voor de gemeente niet verliesgevend is en minimaal break-even is. Door in de tender het uitgangspunt te nemen dat er een minimaal grondbod wordt vastgesteld, dat haalbaar wordt geacht, kan dit uitgangspunt geborgd worden.

Omdat we programmeren op de kern Schipluiden (zie Ontwikkelvisie en Toelichting) en dus niet op projectniveau, kunnen we financiële risico’s zoveel als mogelijk beperken en de financiële haalbaarheid vergroten.

In het ruimtelijk kader is opgenomen dat de exploitatie vanuit het principe van programmatisch programmeren op de kern Schipluiden de Kroon een financiële (indirecte) bijdrage levert, omdat het aandeel sociale woningen in De Zuidrand toeneemt door dit project. We onderzoeken op welke wijze deze bijdrage rechtmatig kan worden ingezet en welke mogelijkheden hiervoor bestaan, bijvoorbeeld via het fonds sociale woningbouw of de Reserve Grondexploitaties. Het uitgangspunt is een bijdrage van €490.000,- (gebaseerd op 7 x €70.000 voor de niet-gerealiseerde sociale huurwoningen) en 50 procent van de opbrengsten boven het minimale grondbod.

Uitgangspunt bouwrijp leveren

We leveren het projectgebied op als fiscaal bouwrijpe grond aan de ontwikkelaar. Op deze manier zorgen we ervoor dat we de grond in de omzetbelasting kunnen leveren en niet in de overdrachtsbelasting. Dat scheelt 10,4 procent op de koopsom voor de ontwikkelaar die ten gunste komt aan de opbrengst van de grond, dus de grondprijs.

Dit betekent dat de gemeente de opstallen zal slopen voordat de levering van het projectgebied aan de ontwikkelaar plaatsvindt.

De exacte definitie van Bouwrijp maken wordt in de tenderstukken nader gedefinieerd en hangt samen met de uitgangspunten uit de tender, fiscale beschouwing en de civieltechnische randvoorwaarden die nog vastgesteld moeten worden.

Financiële aanpak

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 (zie bijlage). De sloopkosten en plankosten worden gedekt via een nog aan te vragen investeringskrediet. We rekenen gemeentelijke uren toe aan dit krediet en onderbouwen vooraf dat de verwachte verkoopopbrengst deze kosten dekt. Er wordt géén grondexploitatie geopend.

Daarnaast zorgen we voor een correcte fiscale opzet, waaronder:

- levering als btw-belast bouwterrein;
- en een schriftelijke verklaring bij aanleg van openbare voorzieningen, zodat de ontwikkelaar btw kan verrekenen.

Deze aanpak is pragmatisch, sluit aan bij onze beperkte rol en borgt de financiële en fiscale randvoorwaarden van het project en zet tegelijkertijd in op een zorgvuldige versnelling van een ontwikkeling die vraag gestuurd is.

De ontwikkeling leidt tot een resultaat dat in ieder geval break-even is. Daarnaast is er een mogelijke extra opbrengst doordat doorgaans biedingen boven het minimale grondbod worden geboden. 50 procent van deze extra opbrengst is (indirect) ten gunste van de Zuidrand (zie: Ontwikkelvisie en Toelichting). In de financiële bijlage worden de financiële uitgangspunten nader geduid.

Belangrijk om nogmaals te benoemen en hierbij te kwantificeren is dat binnen de financiële exploitatie een budget beschikbaar is gesteld van €25.000,- om de groene zone als beweeg- en beleefzone met verhoogde biodiversiteit een kwaliteitsimpuls te geven. Daarnaast wordt verkend of hiervoor nog een aanvullende subsidie bij de Provincie Zuid-Holland op te halen is.

Risico's

Iedere ontwikkeling en ieder nieuwbouwproject heeft risico's, dat is algemeen bekend. Een aantal risico's zijn in zekere zin generiek en een aantal risico's kunnen locatie gebonden zijn.

Onderstaand worden de risico's op bovenstaande twee categorieën geduid voor De Kroon.

Algemene risico's

Risico omschrijving	Klein/middel/groot	Beheersmaatregel
Stijging van bouwkosten kan leiden tot het beperken van de financiële haalbaarheid van het project	Regulier risico	We rekenen met reële uitgangspunten en nemen toekomstige indexatie mee in de berekeningen. Door in de tender niet alles in eisen, maar ook deels in wensen vast te beschermen we de financiële haalbaarheid van het project voor zowel de gemeente als de ontwikkelaar.
Veranderende vraag en/of opbrengsten	Klein	De vraag naar seniorenappartementen is hoog waardoor het nagenoeg uitgesloten is dat deze vraag hard daalt en de afzet niet mogelijk is. Kijkend naar de verwachte vrij op naam prijzen per vierkante meter woonoppervlak, dan is er geen aanleiding om te verwachten dat deze de komende twee jaar zullen dalen. De vraag is groot, het aanbod is klein, en de vrije markt voor vrije sector appartementen is goed.

Projectspecifieke risico's

Risico omschrijving	Klein/middel/groot	Beheersmaatregel
Problematiek door bodemkwaliteit en/of bodemvondsten	Klein	Bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en de grond is direct geschikt voor voorgenomen ontwikkeling. Er is een verkennend bureau onderzoek naar archeologie uitgevoerd. De uitkomst is dat er een proefbooronderzoek nodig is.
Bezwaar en/of beroep door belanghebbenden/omwonenden leidt tot vertraging.	Groot	De verwachting is dat enkele omwonenden bezwaar en/of beroep zullen aantekenen en de inschatting is dat verdere participatie niet zal leiden tot bijstellen van hun uitgangspunten bouwla(a)g(en) eraf. We blijven omwonenden en belanghebbenden meenemen in de toekomstige participatie. De verkoop en ontwikkeling vindt plaats middels een tender. Daarmee wordt het risico voor vertraging met bijbehorende financiële risico's verlegd naar de ontwikkelaar. De vertraging zelf valt enkel door participatie te beïnvloeden.
Flora & fauna vertragen de planning voor het slopen van de opstallen	Middel	Er is een ecologisch Quickscan uitgevoerd. Hieruit weten we al dat er mogelijk beschermde soorten dieren aanwezig zijn. Door een vervolgonderzoek in te zetten kunnen we de risico beter in beeld brengen en beheersen.
Waterberging	Middel	Het is nog niet bekend op welke manier(en) de toekomstige ontwikkelaar de benodigde waterberging gaat realiseren. De gemaakte keuzes hebben invloed op de kostprijs en daarmee mogelijkerwijs op het grondbod. Aan de kostenkant van de ontwikkelaar is rekening gehouden met een stelpost hiervoor, maar het is aan de ontwikkelaar op welke manier hij dit gaat invullen.

Verkoop & ontwikkeling

Er is een aantal routes verkend door deze in het projectteam te bespreken en te bespreken met een extern adviseur. Te weten:

1) Zelf ontwikkelen en inschakelen aannemer;
2) Aanbieden voor CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap);
3) Verkopen projectlocatie middels tenderprocedure.

Onderbouwing strategische route verkoop & ontwikkeling

Het is niet raadzaam zelf de locatie te ontwikkelen en een aannemer in te schakelen. De belangrijkste argumenten hiervoor zijn:

- Ontwikkelen van gebouwen is geen corebusiness van de gemeente. We hebben die kennis en ervaring niet in huis. Dit leidt tot risico's en mogelijk tot vertraging;
- Dit legt een onwenselijke druk op het ambtelijk apparaat dat al fors belast is;
- We zijn vervolgens omwille van het Didam-arrest alsnog genoodzaakt om de opdracht tot bouw aan te besteden;
- Bouwbegeleiding is geen corebusiness van de gemeente en brengt risico's met zich mee.

Aanbieden voor CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) is geen interessante optie omdat:

- CPO een tijdrovend proces is dat doorgaans tot vertraging leidt;
- Particulieren laten ontwikkelen en tot consensus laten komen is uiterst complex. Bij grondgebonden woningen is dit al complex, bij een appartementencomplex is dit bijna ondoenlijk;
- CPO met senioren leidt tot extra uitdagingen. Niet iedere senior is hetzelfde en sommige senioren zijn wellicht al seniore senioren. Dat brengt extra uitdagingen met zich mee;
- CPO dient volgens het Didam-arrest ook te worden aanbesteed. Dit kan betekenen dat een collectief van senioren uit andere delen van het land de aanbesteding kan winnen. We willen bouwen voor senioren en zetten, waar dat mogelijk is, in op senioren uit Midden-Delfland;
- CPO in het algemeen kan leiden tot vertraging omdat de financiering van een ontwikkeling door particuliere opdrachtgevers doorgaans complexer is.

Daarmee komen we tot de conclusie dat verkoop middels een tenderprocedure de meest logische route is. Dat brengt de volgende voordelen met zich mee:

- We kunnen versnellen;
- We kunnen duidelijke kaders, eisen én wensen meegeven in tenderstukken waarna we vervolgens kunnen toetsen en beoordelen. Deze beoordeling leidt tot de ontwikkelaar met het meest passende ontwerp;
- We verleggen een aantal risico's naar de ontwikkelaar zodat we risicoarm kunnen verkopen;
- Ontwikkelaars hebben er baat bij een plan te ontwikkelen dat aansluit bij de behoefte van de lokale woningmarkt.

Uitgangspunten voor tenderstrategie De Kroon

In een tenderprocedure wordt een tenderdocument als uitgangspunt gebruikt. In dit tenderdocument wordt onder andere de uitvraag (de opgave) beschreven, worden de eisen, uitgangspunten en wensen beschreven. Deze wordt door het college vastgesteld.

De Ontwikkelvisie met ruimtelijk kader en strategisch plan zijn, na vaststelling door de raad, kaderstellend voor de tender. Daarnaast kunnen in een tender aanvullende eisen en wensen meegegeven worden. Deze worden 'op maat gekozen' per project en bepaald binnen de context van de marktsituatie.

In dit strategisch plan stellen we in ieder geval de volgende uitgangspunten vast:

- Planselectie in de vorm van een concurrentiegerichte dialoog als tenderstrategie;
- Er wordt een voorlopig ontwerp uitgevraagd;
- Voorselectiefase op basis van ervaring en referentieprojecten van alle geïnteresseerde ontwikkelaars tot enkele ontwikkelaars (aantal te bepalen in tenderstrategie);
- Selectiefase: van enkele tot één ontwikkelaar een selectie op basis van een voorlopig ontwerp van de opgave;
- Beoordeling op basis van objectiveerbare criteria die weegbaar zijn;
- Tenderen op basis van kaderstellend ruimtelijk kader en toetsen hierop;
- Aanvullende wensen zijn mogelijk om op te nemen op basis van de marktsituatie;
- Natuurinclusiviteit wordt als wens en niet als eis opgenomen;
- Puntenverdeling nader beschouwen ten tijde van marktsituatie maar binnen de volgende bandbreedten:
    - Minimaal 25 en maximaal 45% op prijs
    - Minimaal 40 en maximaal 60% op kwaliteit
    - Minimaal 10 en maximaal 20% op participatie, communicatie en belang omwonenden
- Er zal sprake zijn van een minimum grondbod.

In de beoordelingscommissie zullen in ieder geval zitting nemen:

- Projectleider Locatieontwikkeling
- Planeconoom
- Projectleider Beheer Openbare Ruimte
- Adviseur/beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening / Stedenbouw

De tender zal geleid en begeleid worden door een onafhankelijk tenderbureau dat ook de rol van onafhankelijk voorzitter op zich zal nemen ten tijde van de contactmomenten (dialoog, presentatie) met ontwikkelaars.

De tenderleidraden worden vooraf vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Tijdlijn

De tijdlijn geeft, zoals de naam beschrijft, het tijdpad van de mijlpalen van de planning weer. Deze is gebaseerd op het uitgangspunt dat de Ontwikkelvisie, de Toelichting en dit strategisch plan inclusief het bijbehorend ruimtelijk kader, in december 2025 wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Midden-Delfland.

Deze tijdlijn is geen compleet projectontwikkelplan en beschrijft juist de gangbare mijlpalen en besluitmomenten.

Actie / mijlpaal	Tijdlijn	Opmerking(en)
Nader jaarrond ecologisch onderzoek	4e kwartaal 2025 t/m 3e kwartaal 2026	
Uitwerking tenderstukken	1e kwartaal 2026	
Vaststelling tenderstukken	1e kwartaal 2026	Collegebesluit
Verkoopbesluit verkoop van gronden middels tender voor het dan vastgestelde minimale grondbod of hoger	1e kwartaal 2026	Raadsbesluit
Aanvraag investeringskrediet	1e kwartaal 2026	Raadsbesluit
Start Tenderprocedure inclusief participatie onderdeel	Aansluitend op bovenstaande	Looptijd tenderprocedure 4 tot 6 maanden
Contracteren winnende ontwikkelaar met bijbehorend plan	3e kwartaal 2026	
Participatie op Voorlopig ontwerp	3e en/of 4e kwartaal 2026	O.b.v. participatieplan uit winnende tender. Het zal participeren betreffen in de vorm van informeren en/of raadplegen.
Sloop van opstanden op projectlocatie / fiscaal bouwrijp maken	3e of 4e kwartaal 2026	Sloop vóór juridische levering maar ná afronding Flora & Fauna onderzoek en afstemming Hoogheem-raadschap van Delfland.
Voorbereidingen en uitwerking ontwerp door ontwikkelaar	3e en 4e kwartaal 2026 (uitloop naar 1e kwartaal 2027 mogelijk)	
Planologische procedure door ontwikkelaar t.b.v. benodigde vergunningen	4e kwartaal 2026 / 1e kwartaal 2027	Ontwikkelaar doorloopt procedure. Gemeente heeft publiekrechtelijke rol.
Grondlevering aan ontwikkelaar	1e kwartaal 2027 (streven)	
Start bouw door ontwikkelaar	1e helft 2027	
Bouw	Zie opmerking	Bouwtijd afhankelijk van bouwmethodiek en gekozen ontwerp. Resultaat blijkt uit tender.
Start bewoning.	Indicatie: rond jaarwisseling 2027/2028 Zie ook opmerking	Afhankelijk van start bouw en bouwtijd.

In de tijdlijn is geen rekening gehouden, zoals gebruikelijk, met een eventuele beroepsprocedure. Mocht er sprake zijn van een beroepsprocedure, dan leidt dit tot vertraging.

Op basis van bovenstaande doorlooptijd, uitgaande van de aankoop in mei 2025, zou dit tot een totale projectdoorlooptijd van circa 3,5 jaar leiden (van idee tot bewoning). Dit is ongeveer tweemaal zo snel als gemiddeld gangbaar.