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

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk 601999
Bijlage(n)

Onderwerp
Raadsinformatiebrief grondverkoop Keenenburg V fase 2 inzake zienswijze en bedenkingen

Datum
21 mei 2024

Geachte raadsleden,

Deze informerende raadsbrief heeft twee doelen. Ten eerste willen wij u informeren over de voortgang van de projectlocatie Keenenburg V fase 2. Daarnaast willen wij u laten weten dat wij voornemens zijn om binnen één tot enkele weken een verkoopbesluit te nemen over de verkoop van de gronden van Keenenburg V fase 2 te Schipluiden en vragen u hierbij of u een zienswijze en/of bedenkingen heeft ten aanzien van de voorgenomen verkoop. U kunt uw zienswijze en/of bedenkingen hierover kenbaar maken tot en met 28 mei 2024. Onderstaand informeren wij u en lichten toe.

Voortgang Keenenburg V fase 2
Het bestemmingsplan van Keenenburg V fase 2 en bijbehorend beeldkwaliteitsplan zijn in maart 2019 vastgesteld. De grondexploitatie is jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld door de raad.

De voortgang van het project heeft in 2020 en 2021 grotendeels stil gelegen. In de tweede helft van 2022 is het project weer opgepakt. Er is een verkoopstrategie ontwikkeld waarbij rekening is gehouden met een verkoopprocedure die rekening houdt met het Didam-arrest en daaropvolgende jurisprudentie en die past bij de marktsituatie en bij de ambities van het plan. Dit heeft geleid tot de keuze om de grond te verkopen middels een tenderprocedure. Feitelijk is dit een prijsvraag op basis van criteria.

De uitwerking van de verkoopstrategie betreft de uitwerking van een tenderprocedure en bijbehorende tenderleidraad. Een tenderleidraad is feitelijk een handleiding voor de tenderprocedure waarin de procedure, de opgave en de bijbehorende criteria worden beschreven. Deze wordt binnen één tot enkele weken aan het college aangeboden voor vaststelling en voor het nemen van een verkoopbesluit.

In de tender zullen we een planuitvraag doen waarbij we primair beoordelen op kwaliteit en secundair op de grondbieding. Er zal sprake zijn van een minimaal grondbod, passend binnen de grondexploitatie van het plan. De uitvraag en het voorgenomen verkoopbesluit sluiten aan op eerder genomen besluiten door u, sluit aan op het bestemmingsplan en op het beeldkwaliteitsplan en past binnen de door u jaarlijks geactualiseerde grondexploitatie.

Ten aanzien van de Hoeve Johanna is het pijnlijke maar noodzakelijke besluit genomen dat deze (deels circulair) gesloopt wordt. In de tenderuitvraag is aandacht voor het terugbrengen van het historisch karakter van de plek. Zo wordt een aantal materialen uit de oude Hoeve Johanna geborgd en aangeboden voor hergebruik. Deze keuze is gemaakt vanuit het perspectief van het historisch en beeldbepalende karakter van de hoeve en vanuit circulariteit en duurzaamheid.

Parallel zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en/of geactualiseerd. De bodemonderzoeken leidden tot de constatering dat het oostelijk deel van het plangebied vervuild bleek te zijn met PFAS. Het betreft een historische verontreiniging waarvan de oorzaak onbekend is. De mate van vervuiling is in kaart gebracht waarna een saneringsplan is geschreven. Dit saneringsplan is aangeboden aan de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). Zij hebben op 10 mei 2024 een saneringsbeschikking afgegeven. Dat betekent dat we verder kunnen. De voorgenomen saneringsmethodiek en ingeschatte kosten wijken niet af van hetgeen was verwacht en ingecalculeerd. In april 2024 heeft u bij raadsbesluit hiervoor een dekking tot €700.000,- voor gegeven. In september 2024 verwachten we duidelijkheid over de aangevraagde subsidie. Feitelijk betekent dit dat we rond september weten of de subsidie wordt toegekend en welk subsidiebedrag hiermee gemoeid gaat.

In april 2024 heeft u het besluit genomen om, als aanvulling op het beeldkwaliteitsplan, groene daken mogelijk te maken, gebaseerd op de duurzame kansen die groene daken bieden.

Naar verwachting kan de tender medio juni 2024 gepubliceerd worden waarna in een periode van circa 6 maanden de procedure wordt doorlopen. Dit leidt tot de selectie en gunning van een winnend ontwerp met bijbehorend grondbod. Het resultaat hiervan zal rond de jaarwisseling (2024/2025) bekend zijn.

Beoogd maatschappelijk effect
Het beoogde effect is de realisatie van 39 woningen (grondgebonden en appartementen) in de segmenten sociale koop, betaalbare koop en vrije sector voor de doelgroepen: jongeren, starters, (jonge) gezinnen en senioren. Met de woningen voor jongeren en starters kunnen zij hun wooncarrière starten. Met de woningen voor gezinnen en senioren voorzien we in hun woonbehoefte en bevorderen we doorstroming op de woningmarkt. De kopers van deze woningen laten immers een starterswoning of eengezinswoning of ruimere woning achter.

De woonbuurt wordt een buurt met een hoge beeldkwaliteit met aandacht voor duurzaamheid en is fysiek-ruimtelijk de overgang tussen de huidige bebouwing en het open landschap van Midden-Delfland ter plaatse van Schipluiden. Met het vaststellen van de mogelijkheid van groene daken is een kans ontstaan omtrent extra mogelijkheden inzake duurzaamheid en een toekomstbestendige woonbuurt.

Kenbaar maken van zienswijze en/of bedenkingen voorgenomen verkoopbesluit gronden Keenenburg V fase 2.
Binnen één tot enkele weken zal aan ons als college gevraagd worden de tenderleidraden vast te stellen en een verkoopbesluit te nemen. Voordat wij een verkoopbesluit kunnen nemen, dienen wij u als raad te vragen of u nog zienswijze en/of bedenkingen heeft over de voorgenomen verkoop. Wij lichten dit onderstaand aan u toe en brengen de gevolgen in kaart voor u.

Gelegenheid kenbaar maken wensen en/of bedenkingen
De vigerende Financiële Verordening van de gemeente Midden-Delfland stelt in artikel 7: Informatieplicht, lid 1 dat "het college besluit pas over de onderwerpen in het volgende lid, nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen".

Het volgende lid, lid 2a van dit artikel stelt dit van toepassing is voor de verkoop van goederen groter dan € 500.000,-. De verkoopprijs van de grond van Keenenburg V fase 2 is beduidend hoger dan €500.000,-

Dit betekent dat het college formeel kan besluiten dat de grond wordt verkocht nadat de raad de kans heeft gekregen zienswijze en bedenkingen kenbaar te maken aan het college.
Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering. U als raad kunt enkel en alleen een zienswijze en/of bedenkingen hebben ten aanzien van het voorgenomen verkoopbesluit zelf: het besluit om de gronden te verkopen voor de realisatie van 39 woningen en appartementen. Dit verkoopbesluit wordt aan uw college gevraagd over één tot enkele weken. Het verkoopbesluit zal leiden tot de start van de

tenderprocedure. Het resultaat van de procedure is een winnend ontwerp met bijbehorend grondbod en bijbehorende ontwikkelaar/aannemer. Dit alles leidt tot de werkelijke realisatie van de woonbuurt.

Context van voorgenomen verkoopbesluit
De verkoop zal plaatsvinden middels een tenderprocedure, passend bij de uitgangspunten van het Didam-arrest en jurisprudentie en doet eer aan de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De tenderprocedure is opgezet conform wet- en regelgeving en geeft uitvoering aan de ontwikkeling en realisatie van de woonwijk conform eerdere besluitvorming van u als raad en conform het vigerend bestemmingsplan en vigerend beeldkwaliteitsplan. In de tender wordt primair gestuurd op kwalitatieve criteria en secundair op basis van prijs middels vaststelling van een minimaal grondbod. Deze criteria sluiten aan op de uitgangspunten van het bestemminsplan, beeldkwaliteitsplan, besluit Groene daken en vigerend beleid van de gemeente Midden-Delfland. Omwille van strategische overwegingen kunnen wij geen nadere informatie verstrekken over de voorgenomen verkoopprocedure voor het moment dat deze gepubliceerd wordt. De wijze van verkoop middels een tender betreft uitvoering en is de verantwoordelijkheid van uw college.

Gevolgen van eventuele zienswijze en/of bedenkingen
Uw eventuele zienswijze(n) en/of bedenkingen kunnen enkel en alleen gaan over het voornemen de grond te verkopen als besluit en geenszins over de wijze waarop of over de inhoud van het project. Samenvattend betekent dit dat wij u hierbij nu vragen of u zienswijze en/of bedenkingen heeft over het voorgenomen verkoopbesluit.
Indien u zienswijze en/of bedenkingen heeft ten aanzien van verkoop vragen wij u deze uiterlijk 28 mei 2024 aan uw college kenbaar te maken. Indien u geen zienswijze en/of bedenkingen kenbaar maakt, zal het college binnen één tot enkele weken het verkoopbesluit nemen en zal de tenderprocedure worden gestart.

Indien u een zienswijze heeft en/of bedenkingen aanbiedt aan het college zal deze eerst geadresseerd worden door het college alvorens het verkoopbesluit genomen kan worden.
Dit leidt in de praktijk voor de voortgang en het proces dat het verkoopbesluit nog niet genomen kan worden. Daardoor zijn we in dat geval genoodzaakt om de tenderpublicatie over de zomer heen te tillen omdat vanuit verkoopstrategische overwegingen het niet verstandig is een tender in juli of augustus te publiceren.

Indien u geen zienswijze en/of bedenkingen kenbaar maakt aan het college, zal het college binnen één tot enkele weken het verkoopbesluit nemen. Dat betekent dat naar verwachting de tender medio juni 2024 zal worden gepubliceerd.

Tot slot
Wij vertrouwen er op onze vraag aan u of u zienswijze en/of bedenkingen heeft ten aanzien van het voorgenomen verkoopbesluit helder geformuleerd te hebben. Tevens vertrouwen wij er op dat wij u juist geïnformeerd hebben over de voortgang van het project.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

b/a

M.A.I. Born
gemeentesecretaris

F.I. Noordermeer – van Slageren
burgemeester