Notulen

van het verhandelde in de openbare vergadering van de commissie van de gemeente Midden-Delfland, gehouden op dinsdag 14 januari 2025, 19.30 uur.

Voorzitter : de heer A.J. Gebben

Griffier : de heer A. de Vos

Aanwezig : de heer J. van der Eijk (VVD), de heer B. de Groot (VVD), de heer J.G. Jongsma (OGP), mevrouw D. Langeveld (CDA), mevrouw L.C. van der Lans-Mastenbroek (D66), de heer F.J. van Lier (Mijn Partij), de heer M.W. Renzen (VVD), de heer P.W. van Rijs (CDA), de heer R.H.P. Ringeling (ChristenUnie), de heer E.N.H. Roeling (Mijn Partij), de heer P.W. Scholtes (D66), de heer R.E. Vieira (D66), de heer R.H.G. Zwaard (CDA)

Afwezig :

Tevens aanwezig: mevrouw F.I. Noordermeer-van Slageren, burgemeester; de heer A.F. de Leede, mevrouw M. Oderwald-Ruijsbroek, de heer F.A. Voskamp, wethouders; de heer M. de Kok, inspreker agendapunt 6

---

1. Opening van de vergadering

De **voorzitter** opent de commissievergadering van 14 januari 2025 om 19.30 uur en heet de commissie- en collegeleden, insprekers, bezoekers en kijkers thuis welkom. Hij wenst iedereen het beste voor 2025 en hoopt dat het een mooi politiek jaar wordt. De burgemeester wordt gefeliciteerd met haar verjaardag.

2. Spreekrecht algemeen

Niemand wenst gebruik te maken van het spreekrecht.

3. Vaststellen van de agenda

De heer **Van Lier** merkt op dat het dossier bij agendapunt 8 incompleet is en verzoekt het onderwerp van de agenda te halen en later te bespreken.

De heer **Jongsma** vraagt waarom het onderwerp voor de commissievergadering is geagendeerd, terwijl dat vorig jaar niet zo was.

Wethouder **Voskamp** antwoordt dat het college heeft geprobeerd om de commissie zo goed mogelijk voor te bereiden en wilde daarom het incomplete document alvast rondsturen. Vragen die niet over de getallen gaan, kunnen al beantwoord worden. De percentages worden ingevuld, zodra de som van de WOZ-waarde bekend is.

De **voorzitter** concludeert dat er een meerderheid voor is om het agendapunt te handhaven.

De heer **Roeling** vraagt of agendapunt 9, grondwerkzaamheden/-ophoging Duifpolder Maasland, volgende maand behandeld kan worden, omdat de heer Ammerlaan vandaag niet aanwezig is.

De **voorzitter** concludeert dat de commissie hiermee akkoord gaat.

De agenda wordt met bovenstaande wijziging vastgesteld.

4. Mogelijkheid tot het stellen van vragen door commissieleden

4.1. Vraag fractie VVD over Woo-verzoeken

De heer **Renzen** dankt het college voor de beantwoording en heeft een aanvullende vraag. Er wordt verwezen naar twee gerechtelijke uitspraken, maar deze dateren van lang voordat de Woo-verzoeken waren ingediend. Hoe is het mogelijk dat de gemeente enerzijds verwijst naar jurisprudentie uit 2022 en 2024 en anderzijds stelt dat de gemeente goed heeft gehandeld?

Burgemeester **Noordermeer** legt uit dat het college de jurisprudentie heeft meegenomen in de beoordeling over dit dossier. De zoekslag is nieuw in de Woo en heeft de gemeente als leerpunt meegenomen. Dat was namelijk waarop de rechter de gemeente had aangesproken.

4.2. Vraag fractie VVD over illegale situatie Sterappel

De heer **De Groot** merkt op dat inwoners meer dan honderd handhavingsverzoeken hebben ingediend om de woonunits aan de Sterappel te verwijderen. Hij vraagt waarom de gemeente in deze situatie een precedent voor zichzelf schept door niet te handhaven op de illegale situatie en of het college kan uitleggen waarom er tot nu toe niet gehandhaafd is op het laten staan van de tijdelijke woonunits.

Burgemeester **Noordermeer** merkt op dat het college deze vragen reeds schriftelijk heeft beantwoord en vraagt waarom ze opnieuw gesteld worden.

De heer **De Groot** heeft de antwoorden gelezen, maar stelt desondanks zijn vragen.

Burgemeester **Noordermeer** antwoordt dat de verzoeken tot handhaving in behandeling zijn genomen. De beantwoordingstermijn loopt af op 21 januari 2025. Voor die datum kan zij geen uitspraak erover doen.

De heer **De Groot** vindt dat teleurstellend. Hij vraagt of de Omgevingsvergunning met spoed wordt behandeld. Hij is van mening dat er een precedent wordt geschapen. Waar inwoners de juiste procedure moeten doorlopen en pas mogen starten met bouwen als zij in het bezit zijn van een vergunning, doet de gemeente het tegenovergestelde.

Burgemeester **Noordermeer** antwoordt dat de gemeente zich aan dezelfde spelregels moet houden en dat de aanvraag daarom nu lopende is.

De heer **De Groot** veronderstelt dat er niet meer informatie gegeven kan worden dan hij nu heeft gekregen.

Burgemeester **Noordermeer** kan er nog aan toevoegen dat zij de feiten heeft weergegeven en dat op dit moment het proces loopt. Mogelijk worden de handhavingsverzoeken gehonoreerd.

4.3. Vraag fractie CDA over vuurwerk

Mevrouw **Langeveld** dankt het college voor de beantwoording van haar vragen. Ze had de vragen met name gesteld namens de inwoners van Midden-Delfland. Ze vindt het jammer dat er in de beantwoording niets terugkomt over de problemen met vuurwerk in de aanloop naar oudjaar. Veel inwoners hebben veel overlast ervaren van vuurwerk dat al twee, drie maanden voor 31 december werd afgestoken. Het CDA vraagt opnieuw wat het college gaat doen aan de overlast en aan het feit dat kinderen onder de minimumleeftijd van 12 jaar categorie 1-vuurwerk afsteken.

Burgemeester **Noordermeer** betreurt het dat jeugd onder de 12 jaar veelvuldig vuurwerk afsteekt. Midden-Delfland heeft inmiddels veel vuurwerkvrije zones aangelegd, maar overal wordt vanaf september veel knalvuurwerk afgestoken. Er wordt al veel aandacht besteed aan voorlichting en handhaving. Via de raadsinformatiebrief zal het college een terugkoppeling aan de raad geven over de maatregelen die het afgelopen oud en nieuw zijn getroffen. De conclusie daarbij is dat de jaarwisseling goed verlopen is, maar dat in Den Hoorn meer aandacht nodig is voor de overlast. Ook op de aanpak van heel jonge jeugd en hun ouders wordt al fors ingezet, maar hiernaar zal in de aanloop naar het volgende jaar nog sterker worden ingezet.

Mevrouw **Langeveld** is deels gerustgesteld, maar benadrukt dat de overlast niet zozeer op oudejaarsdag plaatsvond, maar in de aanloop ernaartoe, vanaf september/oktober. Ze zal in september op het onderwerp terugkomen door te vragen naar het plan van aanpak.

De heer **Jongsma** vraagt of het zou helpen als heel Midden-Delfland een vuurwerkverbod krijgt. Aan het CDA vraagt hij of de fractie een motie hierover zou steunen.

Burgemeester **Noordermeer** antwoordt dat diverse burgemeesters uit de regio vorig jaar gezamenlijk een vuurwerkverbod hebben voorgesteld. Ze acht een vuurwerkverbod in één gemeente niet verstandig.

De heer **Renzen** vraagt ook naar het standpunt van het CDA.

De **voorzitter** benadrukt dat dit agendapunt geen ruimte laat aan debat, maar bedoeld is om vragen te stellen aan het college.

De heer **Renzen** zal zijn vragen elders agenderen.

De heer **Roeling** bedankt de inwoners voor het goede gedrag tijdens de jaarwisseling en is blij dat de burgemeester goed in staat is geweest om zin en onzin van elkaar te scheiden. Mijn Partij is tegen een vuurwerkverbod en vraagt of de burgemeester de lijn die ze heeft laten zien, blijft vasthouden.

Burgemeester **Noordermeer** antwoordt dat de inzet om oud en nieuw veilig door te komen, zal worden voortgezet.

5. Maandinformatie van college aan de commissie

Mevrouw **Langeveld** zou het op prijs stellen als de ontwikkelingen van WIJ Midden-Delfland voor de locaties Schipluiden en Maasland opgenomen worden in de maandinformatie.

6. Voorstel principebesluit beoogde ontwikkellocatie flexwoningen Zuidhoornseweg

De **voorzitter** meldt dat het college een verkennend onderzoek heeft uitgevoerd om te bepalen of de locatie aan de Zuidhoornseweg kan worden gebruikt om 45 flexwoningen te realiseren, waarvan er 30 betaald worden door het COA en 15 afkomstig zijn van de Sterappel. Geconcludeerd wordt dat de locatie geschikt is. Er is een raadsbesluit nodig om de Zuidhoornseweg definitief aan te wijzen als beoogde locatie voor de 45 flexwoningen voor een periode van tien jaar. De voorzitter geeft de heer De Kok de gelegenheid om in te spreken bij het onderwerp.

De heer **De Kok** spreekt namens het bewonerscollectief Den Hoorn tegen een grootschalig azc. Over twee weken wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met de locatie Zuidhoornseweg voor flexwoningen. De locatie is echter ongeschikt vanwege de slechte leefomstandigheden: dicht bij de A4 en omringd door drukke wegen, waardoor de luchtkwaliteit slecht is en er veel geluidshinder is. Op 9 april 2024 heeft de commissie het college gevraagd om alternatieve locaties en scenario’s te onderzoeken, bij voorkeur in Den Hoorn. Daarvan is in dit voorstel niets terug te vinden. Ook zijn inwoners uit de omgeving niet betrokken bij de besluitvorming. Volgens het voorstel kampt de gemeente met een woningbouwopgave en moet ze voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Door het stopzetten van de exploitatie van de units aan de Sterappel wordt niet langer aan deze taakstelling voldaan. Tegelijkertijd lopen er al jarenlang diverse projecten zonder dat er zicht is op de bouwfase. In plaats van het aanpakken van deze structurele problemen, probeert het college een locatie goed te keuren die niet voldoet aan de basisvoorwaarden voor bewoning.
Daarnaast wordt er juridisch gemanoeuvreerd om de situatie rondom de Sterappel te legaliseren. Nog voordat er een beslissing is genomen over het handhavingsverzoek van het bewonerscollectief heeft de gemeente afspraken gemaakt over een omgevingsvergunning. Om de vergunning rond te krijgen, moet de gemeenteraad akkoord gaan met het besluit om deze locatie te ontwikkelen. Dit toont aan dat legalisatie van de bestaande situatie al is ingezet, zonder dat dit proces transparant wordt toegelicht. Het conceptaddendum van het bestuursakkoord met het COA stelt bovendien dat de flexwoningen uiterlijk op 1 juli 2025 in gebruik moeten zijn op de nieuwe locatie. De wethouder heeft dus haast om het voorstel door de gemeenteraad te krijgen. Dit voorstel zet de gemeenteraad schaakmat. Het college zegt transparantie en participatie na te streven, maar dit voorstel weerspiegelt precies het tegenovergestelde. Het getuigt van dezelfde werkwijze die is gehanteerd tijdens het locatievoorstel voor het beoogde azc. Het college toont hiermee dat het niet handelt in het belang van de inwoners en zeker niet die van Den Hoorn.

Inspreker zou het betreuren als inwoners hun belangen alleen maar via bezwaar- en beroepsprocedures en via rechtszaken voor elkaar krijgen bij de gemeente Midden-Delfland en adviseert de gemeenteraad daarom om niet in te stemmen met dit voorstel.

De heer **Jongsma** vraagt wat het grootste bezwaar is tegen de units die nog op de Sterappel staan.

De heer **De Kok** antwoordt dat het grootste bezwaar is dat ze er illegaal staan. Als een burger iets doet wat niet mag, wordt er meteen een dwangsom opgelegd. Voor de gemeente mag een illegale situatie blijkbaar gewoon blijven bestaan.

Onder verwijzing naar de argumenten dat de beoogde locatie niet geschikt is om te wonen, vraagt de heer **Vieira** wat de inspreker ervan vindt dat er allerlei mensen in min of meer dezelfde situatie wonen, namelijk dichtbij drukke wegen.

De heer **De Kok** antwoordt dat veel van de nieuwe bewoners statushouders zijn, die uit moeilijke situaties komen. Zij zouden niet op zo'n slechte locatie gehuisvest moeten worden, met slechte lucht- en bodemkwaliteit en veel verkeersdrukte, zeker niet omdat ze vaak geen werk hebben en 24/7 thuis zijn. Voor spoedzoekers is het misschien minder erg, maar voor statushouders en voor starters is het een ongeschikte locatie. Deze locatie is niet gezond.

De heer **Vieira** vindt dat geen antwoord op de vraag. Er zijn al woningen langs de Ommedijk en op andere plekken die nog dichter bij de snelweg staan.

De heer **De Kok** benadrukt dat het nu gaat om een nieuwe situatie, waarover nu besloten kan worden, terwijl de huizen langs de Ommedijk er al staan.

De heer **Renzen** stelt dat de flexwoningen per 1 juli 2025 in gebruik moeten zijn en vraagt om voor te lezen wat hierover in het addendum is opgenomen.

De heer **De Kok** citeert dat "de eerste bewoners van de woningen uiterlijk 1 juli 2025 de woning zullen betrekken".

De **voorzitter** concludeert dat dit alle vragen waren die de commissie had aan de heer De Kok. Hij dankt hem voor het inspreken en geeft het voorstel in bespreking.

De heer **Renzen** stelt dat de VVD staat voor reguliere woningbouw: echte woningen voor eigen inwoners en niet voor woningzoekenden van buiten de gemeente. Daarin wijkt het standpunt van de VVD af van dat van bijvoorbeeld D66 en OGP, die zoveel mogelijk mensen van buiten Midden-Delfland naar de gemeente willen halen.

De heer **Vieira** vraagt hoe de VVD bij deze stelling komt.

De heer **Renzen** verwijst naar de behandeling van de woonvisie in april 2024. Toen zei D66 dat iedereen welkom is om in Midden-Delfland te komen wonen.
De VVD zou graag zien dat het college inzet op reguliere woningbouw. Waarom is nog niet gestart met de bouw van de appartementen aan de Sterappel? Door steeds verkeerde keuzes te maken, wordt er al jarenlang niets gebouwd.
De gemeente heeft een contract afgesloten met het COA, onder toezegging aan de raad dat er dertig flexwoningen op het terrein van het azc konden worden gebouwd. Dat zou goed zijn voor de integratie van de asielzoekers. De bewoners zouden ook vrijwilligerswerk gaan doen op het azc. Dat was goed voor de sociale cohesie. Uiteindelijk werden het azc en de containerwoningen van elkaar losgekoppeld, terwijl steeds gezegd werd dat beide één plan vormden.

De heer **Zwaard** vraagt of de heer Renzen het met hem eens is dat de geplande flexwoningen geen containerwoningen zijn, zoals hij steeds zegt.

De heer **Renzen** is het daarmee niet eens. Het zijn houten barakken die voor normale, langdurige,

woningbouw niet geschikt zijn.

De heer **Zwaard** vindt de reactie misplaatst. Het zijn nette woningen, die ook elders staan. Hij verzoekt de VVD om de term "woonunits" te gebruiken.

De heer **Renzen** neemt zijn woorden niet terug. De kwalificatie van de woningen is aan eenieder. Als de heer Zwaard het fatsoenlijke woningen vindt, is dat aan hem. De VVD zou liever inzetten op echte woningbouw.
De bewoners van de Kreekzone zijn altijd uitgegaan van tijdelijke plaatsing van de containers, maar krijgen nu 150 meter verderop weer 45 containerwoningen. Zij voelen zich bekocht. Als het plan doorgaat, zullen de meest kwetsbare groepen, zoals statushouders en mensen met een uitkering of laag inkomen, bij elkaar worden geplaatst in een container die de term 'woning' niet waardig is. Het is een recept voor gettovorming.
De VVD vindt het onbegrijpelijk dat het college zelf de financiële risico's gaat lopen, terwijl de containers als een cadeautje van het COA werden gepresenteerd. Het college zou als ondergrens moeten stellen dat alles wordt betaald door het COA en de woningcorporatie, inclusief de personele inzet.
De vragen die de VVD had gesteld, zijn niet beantwoord. Het college deelt nauwelijks informatie met de gemeenteraad, zodat die zijn controlerende taak niet kan uitvoeren. Er staat nog niets vast, alles is nog onderwerp van gesprek en er worden geen rapporten of notities gedeeld.
Net als bij de vestiging van het azc wordt de raad steeds kleine deelbesluiten voorgelegd, zonder dat de onderliggende informatie wordt gedeeld.
De VVD vindt dat de gemeente alle capaciteit van de afdeling Ruimtelijke Ordening moet inzetten om normale woningen te bouwen voor de inwoners van Midden-Delfland. En als het college toch per se containerwoningen wil plaatsen, dan maar op het terrein van het azc.

De heer **Ringeling** vraagt of het één project is, bestaande uit 45 flexwoningen, of twee losse projecten van de gemeente en het COA. Hij vraagt dit omdat de twee onderdelen qua planning sterk uiteenlopen. De 15 flexwoningen die er al staan, moeten verplaatst worden. De 30 woningen van het COA moeten nog gebouwd worden, maar of dat gaat gebeuren, is allerminst zeker omdat er nog geen omgevingsvergunning is afgegeven. De ChristenUnie vraagt of de 15 units ook verplaatst worden als de woningen van het COA niet doorgaan, of als de realisatie sterk vertraagd wordt. Tot slot vraagt hij hoe lang de huidige situatie nog gedoogd wordt.

De heer **Zwaard** merkt op dat de locatie aan de Zuidhoornseweg als voordeel heeft dat de woonunits er tien jaar geplaatst kunnen worden, terwijl dat bij het azc slechts vijf jaar is. Bijkomend voordeel is dat het perceel van het azc door de gemeente verkocht kan worden. Voordat het CDA besluit over de locatie Zuidhoornseweg, wil de fractie eerst weten hoe het college het voor zich ziet dat de wooneenheden worden toegewezen via het principe van lokaal maatwerk.

De heer **Vieira** is het ermee eens dat de gemeente zich vooral moet richten op het realiseren van vaste woningen voor diverse doelgroepen. Omdat deze processen circa acht jaar duren, vindt D66 het verstandig om wat flexwoningen te bouwen.

De heer **Renzen** vraagt of de heer Vieira zich realiseert dat statushouders binnen twee jaar moeten doorstromen naar een reguliere woning. Ook merkt hij op dat met het COA is afgesproken van de containerwoningen die het COA aanbiedt ook nog eens 50% voor statushouders zijn. Dat zijn er dus in totaal 30.

De heer **Vieira** wil niet reageren op deze stelling omdat dit niet uit de vergaderstukken blijkt.
D66 is van mening dat de beoogde locatie geen perfecte locatie is voor woningbouw, vanwege de luchtkwaliteit en het geluidsniveau. De fractie vraagt of aan de eisen in het Bouwbesluit wordt voldaan op deze locatie.
Verder merkt hij op dat een groot aantal mensen op een klein terrein altijd een risico vormen. Hij vraagt wat de gemeente gaat doen als er incidenten plaatsvinden. Wat doet bijvoorbeeld de woningbouwvereniging in dit soort situaties?

De heer **Jongsma** hoort veel kritische vragen is, wat prima is. Hij verwacht echter dat het niet

louter opbouwende kritiek is. Iedereen wil woningen bouwen voor de inwoners. Nu er een kans op tafel ligt, zouden alle fracties zich moeten inzetten om dit project te laten slagen. Hij hoort echter veel negativiteit en doemdenken. Hij zou graag samen kijken wat ervoor nodig is om de locatie zo goed mogelijk te maken. Het is geen perfecte locatie, want die worden bestemd voor reguliere woningbouw. Met flexwoningen kan de gemeente echter de grote vraag naar woningen op korte termijn verkleinen. De beoogde locatie lijkt bodem- en luchttechnisch voldoende te zijn.

De heer **Renzen** vraagt of OGP het niet plezierig zou vinden als de gemeenteraad zijn controlerecht kan uitoefenen, doordat het college goede, eenduidige informatie verstrekt.

De heer **Jongsma** is het daarmee eens. Vooralsnog zou OGP ervan uit willen gaan dat dit een kans is, die verder onderzocht moet worden. Hij is benieuwd wat andere fracties nog nodig hebben om positief te adviseren over het voorstel.
Tot slot benadrukt hij dat statushouders gewoon inwoners van Midden-Delfland zijn, die recht hebben op een woning en behandeld moeten worden zoals ieder ander. Ze komen niet allemaal op deze locatie terecht, maar kunnen ook elders een woning vinden.

De heer **Roeling** vraagt of het klopt dat de eerste bewoners per 1 juli 2025 de woningen moeten kunnen betrekken en hoe het college denkt dit te realiseren. Mijn Partij vindt dat het voorstel niet helderder is geworden. De kosten voor bouwrijp maken voor 15 of 45 woningen zijn nog onduidelijk en ook het feit dat de gemeente vooruitloopt op de planning van het azc, maken het lastig om het voorstel te beoordelen.
Mijn Partij heeft ook gevraagd of de woonunits aan de Sterappel invloed hebben op dit plan, want er lijkt nog geen zicht te zijn op een legale status van deze woonunits.
Met de komst van het azc heeft de gemeente ook een verhoogde opgave voor het huisvesten van statushouders. Mijn Partij gunt echter niemand zo'n locatie.
Verwezen wordt naar de grondexploitatie, waarop in mei waarschijnlijk aanpassingen komen. Ook dat is dus nog onzeker.

De heer **Jongsma** vraagt wat deze locatie zo anders maakt van een locatie die Mijn Partij eerder voor ogen had, namelijk op een vrachtwagenparkeerterrein.

De heer **Roeling** antwoordt dat dit een heel andere situatie was. De gemeente zou eigenaar worden van de rondweg en kon zelf de ontsluiting regelen. De A4 loopt er niet langs, maar wel een mooie vaart. Ook sluit het veel beter aan op Schipluiden dan de huidige locatie.
Over het arbeidsmigrantenhotel hoort niemand meer iets. Mijn Partij hoort graag of dit doorgaat en wie er gehuisvest gaat worden, want het is heel dicht bij de Zuidhoornseweg.
Met de realisatie van 45 woningen zegt het college een belangrijke invulling te geven aan de woningbouwopgave en taakstelling voor de gemeente. Daardoor lijkt het bijna alsof flexwoningen worden gezien als onderdeel van structureel beleid. Mijn Partij wil het alleen zien als noodoplossing voor korte termijn. Voorkomen moet worden dat er binnenkort weer een voorstel ligt voor de bouw van flexwoningen.

De heer **Jongsma** is het ermee eens dat de gemeente een structurele oplossing moet bieden door het bouwen van veel woningen. Het verrast hem echter dat Mijn Partij nu al zegt dat het niet nog een keer mag voorkomen. Volgens OGP kan het een goed middel zijn om de huisvestingsopgave in balans te brengen.

De heer **Roeling** noemt het een brevet van onvermogen als de gemeente containers aanbiedt als starterswoningen. Het college zou zich moeten schamen voor het voorliggende voorstel en moet een beter perspectief bieden aan bewoners die een woning willen kopen of huren. De gemeente is echter nog steeds niet begonnen aan de bouwprojecten.

De heer **Zwaard** heeft meerdere commissieleden horen zeggen dat er helemaal geen bouwprojecten van start gaan, maar aan de Maaslandse Zoom is men wel degelijk gestart.

De heer **Roeling** begrijpt dat het CDA daar aandacht voor vraagt, maar Mijn Partij zou graag ook op andere locaties meer beweging willen zien. OGP vroeg nog wat er nodig is voor een positief

advies. Mijn Partij vindt Tiny Houses een prima concept, maar vindt de voorgestelde woonunits niets. Er moet een beter doordacht plan komen op een andere locatie met meer zekerheden voor de raad.

De **voorzitter** geeft het college de gelegenheid om te reageren op de eerste termijn.

Wethouder **Voskamp** begint met de samenhang tussen de 30 flexwoningen en de 15 Sterappel-woningen. Het zijn twee losse projecten die de gemeente op één locatie wil realiseren. Alleen het verplaatsen van de 15 woonunits naar de nieuwe locatie is echter niet haalbaar, dus in dat opzicht zijn de projecten wel aan elkaar gekoppeld. Of alleen de 30 flexwoningen wel exploitabel zijn, is nog niet duidelijk.
Qua planning lopen de projecten uit elkaar, want de units aan de Sterappel staan er al en moeten zo snel mogelijk verplaatst worden. Daarom wordt gevraagd om in te stemmen met de locatie op basis van de huidige informatie. Er is niet vastgelegd dat de units op 1 juli 2025 opgeleverd moeten zijn. De gemeente probeert beide projecten wel zo snel mogelijk te realiseren. Er moet nog afgesproken worden hoeveel het COA gaat bijdragen voor de 30 flexwoningen. Wellicht besluit de gemeente om deels mee te investeren.
Aangegeven werd dat het perceel van het azc verkocht kan worden als er duidelijkheid is over de locatie voor de flexwoningen. Zover is het nu nog niet, maar het college vindt de Zuidhoornseweg een betere plek dan de Sterappel of het azc-terrein.
Een doel is om zoveel mogelijk toe te wijzen via lokaal maatwerk. Als echter op deze locatie al het lokale maatwerk wordt ingezet, kan er in de andere kernen minder lokaal maatwerk worden ingezet. Hierover zal overlegd worden met WoonWest, omdat die verantwoordelijkheid is voor de leefbaarheid van de wijk en het toewijzen van woningen. Het voorkomen en handhaven van eventuele incidenten krijgt extra aandacht van de gemeente, maar vooral WoonWest speelt hierin een belangrijke rol.
Gevraagd werd om de kosten voor bouw- en woonrijp maken inzichtelijk te maken. Dat zal het college zoveel mogelijk in de exploitatie met WoonWest opnemen.
De afspraken over het verkrijgen van de units of het geld om ze zelf te kopen moeten nog gemaakt worden met het COA. In het bestuursakkoord staat dat de gemeente 30 units krijgt. Dat is nog steeds het uitgangspunt. Dat de samenstelling van de units inmiddels is gewijzigd, dus niet meer 4 x 24, biedt extra kansen. Daarom is het fijn dat het COA aangeeft dat de gemeente ook zelf units kan aanschaffen. Door deze ontwikkelingen kan er op de locatie van het COA misschien eerder gebouwd worden dan door sommigen wordt aangenomen.
In de grondexploitatie moet een eerder ingeschatte winstneming gecorrigeerd worden.

De heer **Ringeling** vraagt of de wethouder bedoelt dat als het lang gaat duren, bijvoorbeeld doordat er een bezwaarprocedure bij de Raad van State loopt, er toch alvast begonnen wordt met het bouwen van de woningen.

Wethouder **Voskamp** antwoordt dat er geen directe koppeling is tussen deze twee. De gemeente gaat niet lijdzaam afwachten, maar gaat ook niet voorinvesteren en de woningen op eigen risico neerzetten. Indien mogelijk zal het college afspraken met het COA maken om de woningen eerder beschikbaar te stellen.

De heer **Ringeling** doelde niet zozeer op het financiële component, maar op een gerechtelijke procedure. Zou het de gemeente niet sieren om de uitspraak af te wachten?

Wethouder **Voskamp** antwoordt dat de gemeente voldoet aan de regels. Als ze een vergunning verleent, ontstaat er een moment waarop de ontwikkelaar kan beginnen met bouwen, ook als de vergunning nog niet onherroepelijk is. Eventueel moet er een voorlopige voorziening worden aangevraagd om dat tegen te houden. Het is aan het COA om te bepalen hoe het daarmee omgaat en niet aan de gemeente.
Als de gemeente de grond weer in gebruik neemt en gaat verkopen, zal de winstneming op dat moment plaatshebben.

De heer **Roeling** stelt dat dan met terugwerkende kracht rente betaald moet worden. Waarschijnlijk moet de gemeente ook de komende tien jaar nog rente betalen. Dan loopt de

grondexploitatie toch alleen maar op? Dat is zo'n risico dat Mijn Partij liever niet zou lopen.

Wethouder **Voskamp** antwoordt dat voor het betreffende stukje grond geen projectfinanciering loopt, zodat er geen rente aan toegewezen is. Dat is wel het geval voor het perceel naast het azc. Als de gemeente dat niet kan verkopen of het een andere bestemming geeft, dan zal daarvoor de dekking voor de rentelasten wegvallen.
Mijn Partij vroeg waarom men niets meer hoort over het arbeidsmigrantenhotel. Destijds heeft het college aangegeven dat er geen initiatieven hiervoor bekend zijn. Sindsdien zijn er ook geen ontwikkelingen geweest.
Mijn Partij vroeg ook naar het beoogde maatschappelijke effect van het raadsvoorstel. De gemeente gaat 30 woningen toevoegen aan de woningmarkt voor een periode van 30 tot 40 jaar, waarvan 10 jaar op de nu geplande locatie. Daarnaast maakt het college ook werk van de reguliere woningbouw.

De **voorzitter** geeft de commissie gelegenheid voor een tweede termijn.

De heer **Jongsma** vraagt naar de participatie. Volgens het raadsvoorstel richt de participatie zich op het openbaar informeren van betrokkenen en het ophalen van meningen over het plan. Direct-belanghebbenden zullen actief betrokken worden bij het opstellen van de kaders. OGP vroeg zich af op welk niveau belanghebbenden kunnen meedoen, in hoeverre hun stem meetelt in de uiteindelijke plannen en of dat vooraf duidelijk wordt afgesproken.

De heer **Vieira** vindt dat de gemeente vooral veel moet bouwen voor starters. Hij is het niet eens met de uitspraak dat er niets gebeurt, want de afgelopen jaren is er het een en ander gebouwd en er zijn nog veel plannen in voorbereiding. OGP vroeg de fracties wat er nog nodig is om in te stemmen met het voorstel. D66 denkt dat er optimaal wordt ingezet op het beheersen van het verkeerslawaai en de luchtkwaliteit. Er komt voldoende groen rondom het project en als er een incident zou plaatsvinden, kan dat gemeld worden bij WoonWest en wordt erop geacteerd. Ook is stilgestaan bij de verkeersafwikkeling van het gebied. Dat alles lijkt D66 voldoende om het project te realiseren.

De heer **Zwaard** dankt de inspreker en het college voor hun bijdrage. Het CDA zou, voorafgaand aan de raadsvergadering, graag meer duidelijkheid over de prestatieafspraken krijgen. Net als OGP wil het CDA een positieve insteek zien door te bedenken wat er nog nodig is om het project mogelijk te maken. Het project vult wel degelijk een gat in de woningmarkt op, want er worden 30 woningen toegevoegd, die voor langere termijn gebruikt kunnen worden. Wel moet de gemeente ook hard inzetten op de reguliere woningbouw, maar dat gebeurt ook.

De heer **Renzen** heeft wel wat nieuwe vragen naar aanleiding van het betoog van het college. Wethouder Voskamp zei dat alle onderzoeken met de raad gedeeld zijn, maar hij heeft geen rapporten ontvangen. Enkele fragmenten zijn in de oplegger opgenomen, maar verder ontbreekt elke onderbouwing. Hij vindt dat de raad geen besluit kan nemen, voordat alle informatie over luchtkwaliteit, milieubelasting en geluidsoverlast met de raad gedeeld is.
Gezegd wordt dat er 30 woningen worden toegevoegd voor de inwoners van Midden-Delfland. De VVD hoort graag of het klopt dat in de samenwerkingsovereenkomst met het COA is opgenomen dat ten minste de helft van de woningen beschikbaar komt voor statushouders. Ook hoort hij graag of het klopt dat statushouders binnen twee jaar moeten doorstromen.
Maatwerk is begrensd in prestatieafspraken voor de toewijzing aan eigen inwoners, zei de wethouder. Dat klopt. Als de flexwoningen beschikbaar worden gesteld aan eigen inwoners, komen andere reguliere woningen daardoor niet meer beschikbaar voor eigen inwoners, waardoor ze er niets mee opschieten.
Tot slot vraagt de VVD in hoeverre alle ontwikkelingen rondom het azc de ambtelijke organisatie belasten, waardoor er minder tijd beschikbaar is voor reguliere woningbouwprojecten.

De heer **Ringeling** vraagt wat er gebeurt als het proces van de 30 flexwoningen te lang gaat duren. Overweegt het college dan tijdelijke bewoning van de 15 woningen op de locatie waar ze nu staan?

Wethouder **Voskamp** antwoordt dat er geen participatie meer mogelijk is over de locatie waar de 45 flexwoningen worden gebouwd. Met buren en omwonenden gaat de gemeente wel in gesprek over onder andere de gedeelde parkeerplaats, het handhaven van eventuele overlast en de inrichting van de wegen. Vervolgens wordt gekeken naar in hoeverre de gemeente tegemoet kan komen aan suggesties en bezwaren.
De VVD vroeg naar de onderzoeksrapporten. De gemeente heeft diverse onderzoeken uitgevoerd en de conclusies ervan gedeeld. De wethouder zal kijken of er nog informatie is die gedeeld kan worden, maar de onderzoeken zijn nog niet allemaal afgerond. Alle onderzoeken wijzen tot nu toe echter uit dat het project gerealiseerd kan worden.

De heer **Renzen** vraagt of de locatie in het verleden wel eens is onderzocht in het kader van reguliere woningbouw. Zo niet, waarom niet en zo wel, wat was dan destijds de oorzaak dat er niet gebouwd ging worden? Bovendien merkt hij op dat de raad recht heeft op de onderzoeksrapporten en niet alleen op de conclusies die het college eruit getrokken heeft.

Wethouder **Voskamp** antwoordt dat de locatie niet eerder is onderzocht voor reguliere woningbouw, omdat de locatie bedrijfsbestemming had. Nu wordt voorgesteld om de bestemming tijdelijk te veranderen, maar het gebied niet permanent te onttrekken van bedrijvigheid.

De heer **Jongsma** vraagt of er ook een onderzoek naar de luchtkwaliteit is gedaan.

Wethouder **Voskamp** antwoordt dat er een milieuonderzoek is gedaan, dat onder andere inging op de luchtkwaliteit. De gemeenteraad heeft recht op de informatie die nodig is om een besluit te nemen. Dat betekent echter niet dat het college alle rapporten in zijn geheel moet overhandigen. De wethouder zal heroverwegen welke informatie nodig is. Omdat sommige onderzoeken nog lopende zijn, kan niet alle informatie gedeeld worden.

De heer **Renzen** vindt het vreemd dat enerzijds wordt gesteld dat de raad recht heeft op alle informatie, maar anderzijds dat niet alle rapporten worden doorgestuurd. Hij veronderstelt dat het college de rapporten moet opleveren als de raad daarom vraagt.

Wethouder **Voskamp** antwoordt dat hij had gezegd dat de raad recht heeft op de informatie die nodig is om een besluit te kunnen nemen. Hij zal kijken welke rapporten nog gedeeld kunnen worden.
De VVD zei dat er 30 woningen voor statushouders beschikbaar moeten blijven. Dat is niet correct. De 30 woningen heeft de gemeente gewoon gekregen. Zolang de gemeente voldoet aan de opgave om statushouders te huisvesten, bepaalt niemand wie er in de flexwoningen moet gaan wonen. Pas als de gemeente onvoldoende statushouders vestigt, moet zij de 15 woningen aanbieden om te voldoen aan haar opgave.
De VVD vreesde voor een onevenredige belasting van de ambtelijke organisatie. Die is er volgens het college niet. Het COA betaalt gewoon leges, waarmee de ambtelijk inzet vergoed wordt.
De ChristenUnie vroeg of het mogelijk is om tijdelijke bewoning aan de Sterappel toe te staan. Dat wordt niet overwogen door het college.

De **voorzitter** inventariseert hoe de commissie het voorstel wil agenderen.

De heer **Renzen** vindt dat de raad zich achter de oren moet krabben of hij op deze locatie tijdelijke woningen wil toestaan, zonder kennis te hebben genomen van de onderliggende stukken. Hij wil graag in de raadsvergadering bespreken waarom dit project gewenst zou zijn en welke maatschappelijke kosten eraan kleven.

De heer **Roeling** wil het voorstel agenderen als bespreekstuk en sluit zich aan bij de argumentatie van de VVD.

De **voorzitter** concludeert dat het voorstel als bespreekstuk aan de raad wordt aangeboden.

7. Eerste wijziging van de Verordening op de bezwaarschriftencommissie 2023

Naar aanleiding van de evaluatie van de Verordening op de bezwaarschriftencommissie 2023 wordt voorgesteld deze te actualiseren, zodat de tekst weer beter aansluit bij de werkwijze van de bezwaarschriftenprocedure.

Mevrouw **Van der Lans** zegt dat D66 het een logische tekstuele wijziging vindt, waarmee de procedure wordt verbeterd.

De **voorzitter** concludeert dat het voorstel als hamerstuk aan de raad wordt aangeboden.

8. Voorstel Eerste wijziging Verordening onroerendzaakbelastingen Midden-Delfland 2025

Op 18 december 2024 is de Verordening onroerendzaakbelasting Midden-Delfland 2025 vastgesteld. In het raadsvoorstel werd aangegeven dat de tarieven een voorlopig karakter hadden. Nu de waardering voor 2025 is afgerond, is de definitieve waardeontwikkeling bekend. Om uit te komen op een stijging van de ozb met 3% moeten de tarieven voor de ozb omlaag worden bijgesteld.

De heer **Scholtes** merkt op dat bij de vaststelling van de agenda werd voorgesteld om het agendapunt van de agenda te halen, omdat de percentages in het voorstel nog niet waren ingevuld. D66 vindt het echter prettig om nu al te kunnen lezen of het voorstel overeenkomt met de afspraken die gemaakt zijn. Dat lijkt in orde. Het aangepaste percentage leidt ertoe dat de stijging van de ozb 3% bedraagt, wat conform begroting is. D66 wil wel een bespreekstuk van het voorstel maken, om te kunnen controleren of de percentages zijn toegevoegd.

De heer **Van der Eijk** heeft via de technische vragenronde geprobeerd om de percentages te verkrijgen. Dat bleek echter nog niet mogelijk. Hij vindt het echter prima om het voorstel als hamerstuk te agenderen, omdat voorafgaand aan de raadsvergadering gecheckt kan worden of de percentages zijn toegevoegd. Indien nodig, kan het voorstel alsnog tijdens de vergadering besproken worden.

De heer **Jongsma** sluit zich aan bij de heer Scholtes.

Wethouder **Voskamp** stelt dat de gemeenteraad vooral wordt gevraagd om akkoord te gaan met de rekenmethodiek. De correcte percentages zullen nog worden toegevoegd, waarna de berekening helemaal duidelijk is en de totale waarde van de ozb-opbrengsten met 3% toeneemt. Als de gemeenteraad instemt met het voorstel, worden de aanslagen verstuurd. Op individueel niveau kan het zijn dat inwoners een stijging van meer of minder dan 3% krijgen.

De **voorzitter** geeft de commissie gelegenheid voor een tweede termijn.

De heer **Scholtes** werd overtuigd door het betoog van de VVD en gaat ermee akkoord dat het voorstel een hamerstuk wordt.

De heer **Van Rijs** vindt het goed dat het college het voorstel reeds toegestuurd heeft. Het CDA kan zich vinden in het voorstel en wenst het als hamerstuk te agenderen.

De **voorzitter** concludeert dat het voorstel als hamerstuk aan de raad wordt aangeboden.

9. Grondwerkzaamheden /-ophoging Duifpolder Maasland

Dit agendapunt wordt doorgeschoven naar de commissievergadering van 4 februari 2025.

10. Vaststellen verslag openbare vergadering d.d. 3 december 2024

Het verslag van de openbare vergadering d.d. 3 december 2024 wordt ongewijzigd vastgesteld.

11. Informatie van externe bestuursorganen

Er is geen terugkoppeling uit externe bestuursorganen.

12. Sluiting van de vergadering

De **voorzitter** sluit de vergadering om 21.40 uur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de commissie van de gemeente Midden-Delfland op 4 februari 2025.

de griffier, A. de Vos	de voorzitter, A.J. Gebben