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	30 januari 2020
Nummer	2020-02-07
Datum commissievergadering	11 februari 2020
Datum raadvergadering	25 februari 2020

OPLEGGER

Registratienummer	2020-00599 / 20Z.000184
Onderwerp	Uitgangspunten project Zuidrand Schipluiden
Portefeuillehouder	Sonja Smit
Uiterste behandeldatum (+reden)	8 januari 2020
Eerdere besluitvorming	17 november 2015: 2015-31002 24 mei 2016: 2016-10268 14 november 2017: 2017-64195 19 november 2019: 2019-29803
Samenvatting	Op 19 november 2019 nam u het besluit om geen wensen en bedenkingen te uiten op het voornemen om een verzoek tot wijziging van de begrenzing van het Kroonjuweel in te dienen. Gedeputeerde Staten besloot positief op dit verzoek en de Statencommissie Integraal heeft ingestemd met het vrijgeven van het gewijzigd provinciaal omgevingsbeleid voor de inspraak. Dit voorstel bevat de uitgangspunten voor het programma, ontwerp en resultaten van het participatietraject, waarmee wij verder kunnen met de realisatie van het project. Het programma bestaat uit 5 vrijstaande grondgebonden woningen en een appartementencomplex met 8 appartementen. Tijdens het participatietraject zijn verschillende wensen van omwonenden naar voren gekomen. Deze wensen gaan in op de verkeersveiligheid tijdens de bouw en in de toekomstige situatie, een kwalitatieve verbetering van het omliggende recreatiegebied en de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp. Op basis van deze wensen formuleerden wij een aantal maatregelen voor het ontwerp en/of uitvoering van het project. Wij stellen u voor in te stemmen met het programma en ontwerp en de maatregelen.
Te nemen besluit	1. In te stemmen met het aangepaste stedenbouwkundig plan inclusief het programma als basis voor het op te stellen bestemmingsplan. 2. De genoemde maatregelen door te voeren in het ontwerp en/of uitvoering van het project.
Bijlagen	
Advies commissie	De fracties CDA, OGP, VVD, ChristenUnie, D66 en Mijn Partij stemmen in met het voorstel.

	Fractie PvdA is van oordeel dat het woningbouwprogramma de noodzakelijke doorstroming niet bevorderd vanwege de grootte van de appartementen. Zij is voorstander van meerdere gebouwen met kleinere appartementen. De fractie beraadt zich nader en wenst het voorstel derhalve te bespreken in de gemeenteraad.

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier	Arnoud Rodenburg burgemeester

Inleiding

Op 19 november 2019 nam u het besluit om geen wensen en bedenkingen te uiten op het voornemen om een verzoek tot wijziging van het provinciaal omgevingsbeleid in te dienen. Dit betrof het aanpassen van de begrenzing van het Kroonjuweel. Gedeputeerde Staten besloot positief op dit verzoek en de Statencommissie Integraal heeft ingestemd met het vrijgeven van het gewijzigd provinciaal omgevingsbeleid voor de inspraak.

Met de wijziging van de begrenzing past het project Zuidrand Schipluiden binnen het omgevingsbeleid van de Provincie Zuid-Holland. Dit betekent dat wij verder kunnen met het realiseren van het project. De vervolgstap is het vaststellen van een bestemmingsplan. Zoals toegezegd in de raadscyclus van november 2019 leggen wij u een raadsvoorstel voor met de ruimtelijke uitgangspunten voor het project.

Dit voorstel bevat de uitgangspunten voor het programma, ontwerp en resultaten van het participatietraject.

Programma en ontwerp
Het programma bestaat uit:

- 5 vrijstaande grondgebonden woningen
- Een appartementencomplex met 8 appartementen.

Daarbij hoort onderstaande stedenbouwkundig plan:



Afbeelding 1: Aangepast stedenbouwkundig plan.

Ten opzichte van het raadsvoorstel van november 2017 is er in het programma en ontwerp 1 verandering doorgevoerd. De twee grote woonkavels aan de Vlaardingsekade zijn komen te vervallen. Hiermee vindt er ook geen verplaatsing plaats van de volkstuinen naar de bosschage ten zuiden van plan. De keuze om deze twee kavels niet te ontwikkelen is ingegeven door de volgende redenen:

- De provincie Zuid-Holland had ruimtelijke bezwaren tegen de verplaatsing van de volkstuinen naar de bosschages.

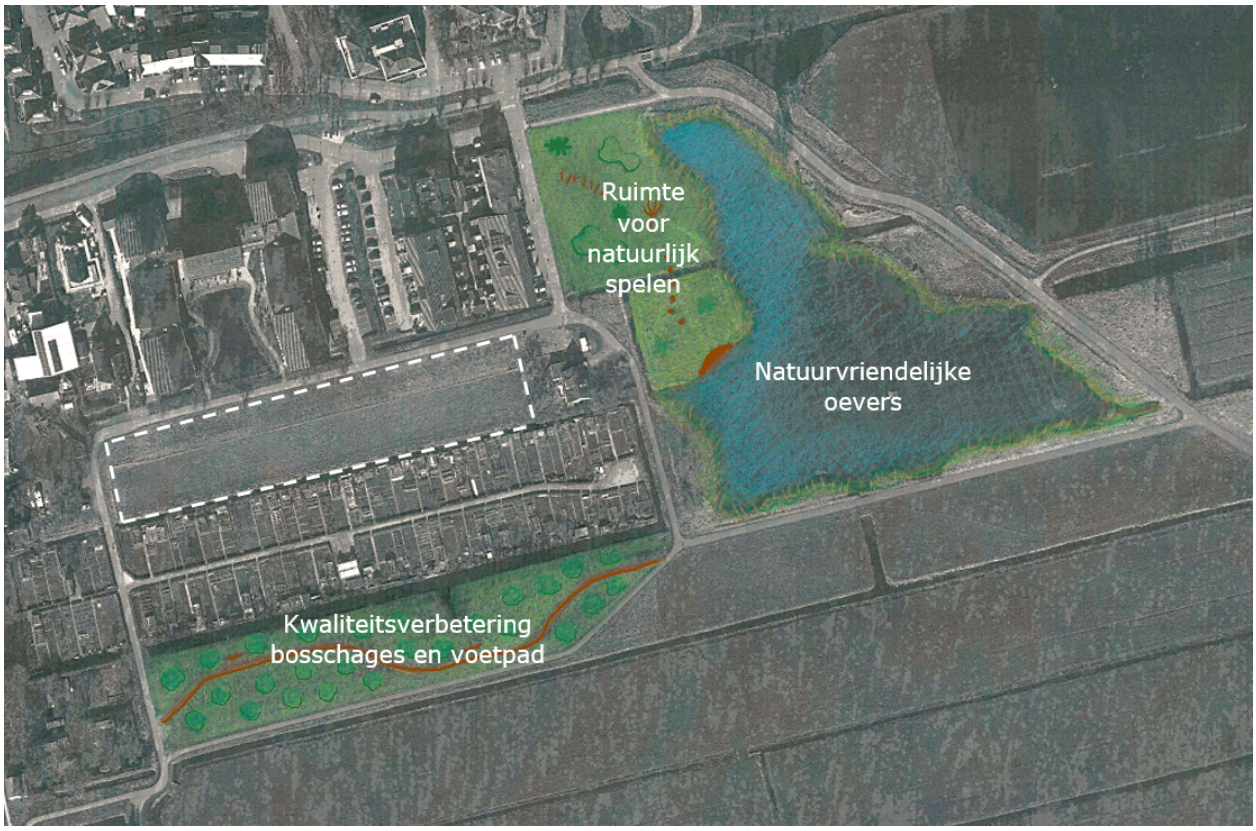
- Het perceel ten behoeve van de twee vrije kavels is in eigendom bij Staatsbosbeheer. Na gesprekken met Staatsbosbeheer bleek dat de verwervingsprijs dusdanig hoog zou liggen dat het verwerven en het uitgeven van twee vrije kavels financieel niet bijdraagt aan het verbeteren van het saldo van de grondexploitatie.

Participatie
In de afgelopen periode spraken wij diverse malen met initiatiefgroep bewoners Zuidrand Schipluiden en de klankbordgroep. In deze gesprekken hebben zij verschillende wensen geuit. Aan deze wensen geven wij graag gehoor door:

1. Te investeren in een kwalitatieve verbetering van het recreatiegebied rondom de Zuidrand. De kwalitatieve verbetering omvat de volgende aspecten:

   - Ruimte voor natuurlijk spelen.
   - Natuurvriendelijke oevers.
   - Verbeteren bosschages en voetpad ten zuiden van de Zuidrand.

   Onderstaande schets geeft inzicht in de gebieden waar we ons samen met de bewoners op zullen richten.



Afbeelding 2: Gebieden kwaliteitsverbetering reactiegebied rondom de Zuidrand.

Wij hebben met de initiatiefgroep afgesproken dat wij deze werkzaamheden samen oppakken met de bewoners van de Rozemond. Van belang is wel dat deze werkzaamheden pas kunnen worden uitgevoerd zodra duidelijk is dat de ontwikkeling van de woningbouw definitief kan plaatsvinden. Deze werkzaamheden moeten namelijk worden bekostigd uit de opbrengst van de gronduitgifte. Voor de kwalitatieve verbetering is een budget opgenomen in de grondexploitatie. Indien de kosten voor de verschillende werkzaamheden dit budget overschrijdt dient er samen met de bewoners een keuze gemaakt te worden in welke werkzaamheden uitgevoerd gaan worden.

2. Het realiseren van een bouwweg vanaf de Zouteveenseweg en het Vrouw Avenpad naar de Rozemond.

3. Het realiseren van een voldoende breed voetpad langs de ontsluitingsweg van de woningen. De klankbordgroep heeft de voorkeur om het voetpad ten noorden van de ontsluitingsweg te realiseren. Gelet op de praktische uitvoerbaarheid voor onder andere nutsvoorzieningen geven wij de voorkeur aan een voetpad aan de zijde van de nieuw te realiseren woningen.

4. Aandacht te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het project. Dit doen wij door in het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsnotitie op te nemen.

5. Aandacht te besteden aan het kruispunt Rozemond/Gaagweg/Burgemeester van Gentsingel en de parkeersituatie rondom het plangebied. Wij bekijken of er maatregelen nodig zijn om de ontsluiting van het plangebied en de directe omgeving op een veilige manier te laten plaatsvinden.

Gelet op deze uitgangspunten stellen wij u het volgende voor:

1. In te stemmen met het aangepaste stedenbouwkundig plan inclusief het programma als basis voor het op te stellenbestemmingsplan.

2. De genoemde maatregelen door te voeren in het ontwerp en/of uitvoering van het project.

Beoogd effect

Het realiseren van het project Zuidrand Schipluiden, waarbij rekening gehouden wordt met de wensen van de omwonenden.

Argumenten

1. Uitvoering geven aan de ambitie voor het realiseren van extra woningbouw in Midden-Delfland.

Het stedenbouwkundig plan heeft een woningbouwprogramma dat past binnen de woonagenda en de motie: Herijking beleid woningmarkt starters van 12 november 2019.

In Schipluiden bestaat de woningvoorraad momenteel voornamelijk uit eengezinswoningen. Een toevoeging van appartementen biedt daarom meer diversiteit in het woningaanbod. Daarnaast bestaat er Schipluiden een te kort aan gelijkvloerse woningen. In de Zuidrand hebben we de kans om gelijkvloerse woningen te realiseren. Hiermee bedienen we lokale senioren en empty-nesters. Het bouwen voor senioren & empty-nesters biedt anderen de kans om door te stromen naar de vrijkomende woningen van deze groep. Het voordeel van appartementen ten opzichte van grondgebonden woningen is dat ze niet kunnen worden uitgebouwd.

Naast de appartementen bevat het plan ook een vijftal vrije kavels. Deze kavels zijn voornamelijk ingegeven vanuit:

- Een financieel perspectief (opbrengstmaximalisatie ten behoeve van de grondexploitatie Maaslandse Dam).
- Een ruimtelijke wens om geen dichte gevelwand te krijgen door middel van geschakelde / rijwoningen.

2. Invulling geven aan de wensen van de omwonenden.

Sinds de start van het project in 2015 zijn omwonenden betrokken geraakt. In de jaren die volgden is diverse malen gesproken met de omwonenden en is er een klankbordgroep opgericht. In de gesprekken met de bewoners zijn diverse wensen geuit. Deze richten zich voornamelijk op:

- Een verbetering van de recreatieve kwaliteit van het recreatiegebied.
- Bouwverkeer en verkeersveiligheid.
- Stedenbouwkundige uitgangspunten.

Kanttekeningen

1. **Het gewijzigd provinciaal omgevingsbeleid ligt nog ter inzage.**

De Statencommissie Integraal heeft een besloten het gewijzigd provinciaal omgevingsbeleid ter inzage te leggen. Het overleg met de Provincie Zuid-Holland om te komen tot dit positieve besluit heeft geruime tijd geduurd, waardoor het project lang heeft stil gelegen. Wij vinden het zonde om nog meer tijd te verliezen, gelet op de wens om spoedig extra woningen in de kern Schipluiden mogelijk te maken. Daarom leggen wij u dit voorstel nu voor en wachten wij niet totdat de volledige zienswijze procedure van het besluit is afgelopen.

2. **Het woningbouwprogramma bevat geen sociale woningbouw.**

Het project Zuidrand vindt zijn oorsprong in de discussie om het middengebied van de Maaslandse Dam open en groen te houden. Er is gekozen om een aantal geplande grote vrije kavels op de Maaslandse Dam niet uit te geven. Dit resulteerde in een lagere opbrengst. Om deze gemiste opbrengst zoveel als mogelijk terug te verdienen is gezocht naar programma dat enerzijds past bij de behoefte en anderzijds ook een bepaalde opbrengst met zich mee brengt. Dit is financieel vertaald in de vastgestelde grondexploitatie 2019. Vanuit financieel oogpunt is het niet wenselijk om een programma te realiseren met sociale woningbouw. Dit vanwege de aanzienlijk lagere grondwaarde voor sociale woningbouw.

De vrij op naam prijs van de appartementen is in de vastgestelde grondexploitatie 2019 geraamd tussen € 325.000 en € 375.000 op basis van een gebruiksoppervlakte van circa 117m2. De vrij op naam prijs uit de grondexploitatie ligt hoger dan de vrij op naam prijs zoals wordt genoemd in de woonagenda. Gelet op de marktontwikkelingen van de afgelopen 5 jaar zijn echter die prijzen op dit moment niet meer marktconform te noemen.

Financiën

Het project Zuidrand Schipluiden valt onder de grondexploitatie Maaslandse Dam. In de vigerende grondexploitatie Maaslandse Dam is rekening gehouden met de uitgifte van de twee vrije kavels aan de Vlaardingsekade.

Het niet ontwikkelen van deze twee kavels heeft geen negatieve consequenties voor de grondexploitatie 2020. Dit komt omdat na gesprekken met Staatsbosbeheer bij de herziening 2019 de te laag geraamde verwervingsprijs in de grondexploitatie al is aangepast. Met die verwervingsprijs droegen de twee vrije kavels niet meer bij aan het verbeteren van het saldo van de grondexploitatie.

Communicatie

Wij informeren de klankbordgroep over uw besluit.

Vervolgstappen

De vervolgstap bestaat uit het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan. Bij een positief besluit verwachten wij het bestemmingsplan in maart/april in het wettelijk vooroverleg te brengen. Daarna leggen wij het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage. Na de ter inzagelegging leggen wij u het bestemmingsplan ter vaststelling voor. Dit zal in de 2e helft van 2020 plaatsvinden. Na een onherroepelijk bestemmingsplan geven wij invulling aan de genoemde maatregelen.

Reactie college op commissiebehandeling