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	18 december 2025
Nummer	2026-01-
Datum commissievergadering	13 januari 2026
Datum raadsvergadering	27 januari 2026

Oplegger

Zaaknummer	985482
Onderwerp	Gelegenheid zienswijze en bedenkingen verkoop locatie De Kroon.
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	27-01-2026 Uitstel tot de volgende raadcyclus (raadsbesluit eind februari 2026) leidt tot het niet kunnen uitvoeren van de tenderprocedure conform voorgenomen planning en daarmee tot vertraging van het proces en tevens extra kosten voor het deels herschrijven van de tenderplanning.
Eerdere besluitvorming	• 1 juli 2025: Besluit aankoop van gronden en vaststelling van uitgangspunten kavelpaspoort • 16 december 2025: Vaststelling van Ontwikkelvisie met bijbehorende toelichting, ruimtelijk kader en strategisch plan van aanpak inclusief financiële uitgangspunten.
Samenvatting voorstel	In mei 2025 is de locatie Kasteellaan 30 in Schipluiden aangekocht voor de ontwikkeling van een appartementencomplex voor senioren. Tegelijkertijd is het kavelpaspoort vastgesteld. In december 2025 zijn de ontwikkelvisie De Kroon, de toelichting, het ruimtelijk kader en het strategisch plan van aanpak vastgesteld. Op dit moment wordt gewerkt aan de start van de tenderprocedure. De tenderprocedure wordt beschreven in de tenderleidraden die, samen met een voorgenomen verkoopbesluit, door het college van B&W wordt vastgesteld. We verwachten dit in februari 2026 te doen. De raad krijgt de gelegenheid om wensen en bedenkingen te uiten over de voorgenomen verkoop van de projectlocatie. Als er geen wensen of bedenkingen worden ingebracht, kan het college bij de vaststelling van de tenderstukken het verkoopbesluit nemen. Daarmee worden de voorwaarden gecreëerd om de tenderprocedure te starten en toe te werken naar de realisatie van 23 tot 28 levensloopbestendige appartementen voor senioren. De opbrengsten uit de tender worden ingezet om de totale projectkosten, inclusief eerdere kredieten en de aankoop van de locatie, te dekken.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om geen wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken aan het college van Burgemeester en wethouders, die het nemen van het voorgenomen verkoopbesluit van projectlocatie De Kroon door het college van B&W kunnen belemmeren.
Bijlage(n)	
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 27 januari 2026	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

In mei 2025 stond de Kasteellaan 30 in Schipluiden te koop, een vrijstaande woning op een ruime kavel. Met een versnelde maar zorgvuldige voorbereiding door ambtelijke organisatie, college en gemeenteraad is de locatie aangekocht voor de ontwikkeling van een appartementencomplex voor senioren.

In deze inleiding wordt een beknopt overzicht gegeven van de historie en besluitvorming, participatie, de klankbordgroep en de mogelijkheid tot het indienen van wensen of bedenkingen. Ook worden de vervolgstappen beschreven. Hiermee informeren wij u, naast het voorgestelde besluit, ook over de voortgang.

Historie en besluitvorming

Voorafgaand aan de aankoop is de locatie onderzocht. Uit deze verkenning volgde onder meer het uitgangspunt om seniorenwoningen in de vorm van appartementen te realiseren. Dit sluit aan bij het coalitieakkoord, het gemeentelijk woonbeleid en andere beleidskaders. Hiermee wordt voorzien in passende woonruimte voor senioren en wordt de doorstroming op de lokale woningmarkt bevorderd.

Voorgaande raadsbesluiten

Op 1 juli 2025 heeft de gemeenteraad besloten de locatie aan te kopen en een kavelpaspoort met uitgangspunten vast te stellen. Deze uitgangspunten omvatten:

- Het realiseren van 23 tot 28 appartementen inclusief bijbehorende parkeerplaatsen
- Het bestemmen van de ontwikkeling voor senioren
- Het behouden van de bomenzoom aan de zuidzijde van het perceel
- Het bouwen binnen het vastgestelde bouwvlak en de daarbij horende bouwhoogtes

Op 16 december 2025 heeft de gemeenteraad de volgende stukken vastgesteld:

1. De Ontwikkelvisie op De Kroon – Kasteellaan 30 te Schipluiden (bijlage 1)
2. Toelichting op de ontwikkelvisie De Kroon (bijlage 2)
3. Strategisch plan van aanpak op De Kroon (bijlage 3)

De kern van de ontwikkelvisie is gestoeld op 4 pijlers:

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

Hiermee wordt ingezet op een ruimtelijk en functioneel passende ontwikkeling met voldoende kwaliteit.

Participatie

De participatie startte in dezelfde week als het raadsbesluit. De participatie bestond uit:

- Een enquête onder circa 125 omwonenden
- Een participatieavond voor omwonenden en geïnteresseerde woningzoekende senioren uit Schipluiden
- Een rondetafelgesprek met bedrijven en museum Tramstation die gevestigd zijn nabij de locatie
- Een gesprek met de vertegenwoordiger van ouderenbond Schipluiden
- Gesprekken met de klankbordgroep

De uitkomsten van de enquête zijn, samen met de uitgangspunten uit het raadsbesluit van 1 juli 2025, gebruikt voor het vormgeven van de participatieavond. Hiermee is de participatie op het ruimtelijk kader afgerond. In het vervolgproces, met name tijdens de tender, vindt opnieuw participatie plaats, gericht op het voorlopig ontwerp en uitvoeringsaspecten. Deze participatie bestaat uit informeren en/of raadplegen.

Klankbordgroep
Op 15 december heeft het eerste gesprek met de klankbordgroep plaatsgevonden. In het nieuwe jaar volgt een vervolgbijeenkomst. Ten tijde van het in procedure brengen van het college- en raadsbesluit (11 december 2025) waren nog geen nadere afspraken met de klankbordgroep vastgelegd. Het voorgenomen vervolggesprek vindt plaats in januari 2026.

Zienswijze en/of bedenkingen?
Op grond van artikel 7 van de financiële verordening is het college bevoegd het verkoopbesluit te nemen. De raad wordt vooraf in de gelegenheid gesteld wensen en/of bedenkingen te uiten. Deze procedure geldt wanneer de verkoopwaarde meer dan € 500.000 bedraagt en ziet uitsluitend op het budgetrecht van de raad en niet op de uitvoering of andere inhoudelijke of strategische keuzes, die onder de verantwoordelijkheid van het college vallen.

Aangezien de verkoopwaarde van de locatie boven deze grens ligt, wordt de raad verzocht eventuele wensen of bedenkingen uiterlijk op de dag van het raadsbesluit kenbaar te maken. Indien geen wensen of bedenkingen worden uitgesproken, stemt de raad in met het voorliggende besluit.

Vervolgstappen
In het voorjaar van 2026 wordt gestart met de tenderprocedure. De verwachting is dat deze in het najaar wordt afgerond en dat de ontwikkelaar vervolgens wordt gecontracteerd. Daarna werkt de ontwikkelaar het winnende voorlopig ontwerp uit. De gemeente verzorgt de sloop en maakt de locatie fiscaal bouwrijp. Daarbij wordt onderzocht op welke wijze de klankbordgroep hierin een rol kan krijgen.

Tot aan de sloop wordt het pand beheerd middels bewoning (met één maand opzegtermijn), georganiseerd door een bureau dat gespecialiseerd is in bewaking middels bewoning. De sloopdatum is afhankelijk van de uitkomsten van het flora- en faunaonderzoek en van afstemming met de Omgevingsdienst en het Hoogheemraadschap van Delfland. De grondlevering aan de ontwikkelaar vindt naar verwachting plaats in de eerste helft van 2027, waarna de bouw kan starten. De oplevering van de appartementen wordt verwacht eind 2028 (bouwtijd afhankelijk van bouwmethodiek). In het raadsbesluit van december 2025 stond per abuis de jaarwisseling 2027/2028 vermeld.

Beoogd maatschappelijk effect
Met het niet kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen kan het voorgenomen verkoopbesluit genomen worden en de tenderprocedure starten.

Het beoogde resultaat is de realisatie van 23 tot 28 appartementen voor senioren in Schipluiden, in lijn met de ambities uit de Woonvisie 2024–2030 met een doorkijk naar 2040. Hiermee wordt het woningaanbod in de kern Schipluiden vergroot, worden levensloopbestendige appartementen voor senioren met bijbehorende parkeerplaatsen gerealiseerd, wordt de doorstroming op de lokale woningmarkt bevorderd, wordt de vitaliteit van de kern versterkt en ontstaat een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.

Argumenten
1.1 Conform artikel 7 uit de financiële verordening van de gemeente Midden-Delfland dient het college van B&W de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om eventuele zienswijzen en/of bedenkingen aan het college kenbaar te maken alvorens het college het (voorgenomen) verkoopbesluit neemt.

1.2 Het voorgenomen verkoopbesluit wordt aan het college van B&W aanboden, per ommegaande na het voorgestelde raadsbesluit, en is bedoeld te nemen in februari 2026 samen met de vaststelling van de tenderleidraden.

Kanttekeningen
1.1 Indien de raad zienswijze en/of bedenkingen geeft die aanleiding geven tot het wijzigen van de uitgangspunten van de ontwikkelvisie, strategisch plan van aanpak en bijbehorende financiële

uitgangspunten dan zal het voorgenomen verkoopbesluit door het college worden uitgesteld tot het moment dat het effect van de voorgestelde wijzigingen integraal inzichtelijk is.

Financiën

Geen financiële gevolgen anders dan het mogelijk maken van een verkoopbesluit door het college van B&W wat uiteindelijk leidt tot verkoop, binnen de financiële kaders van het op 16 december 2025 genomen raadsbesluit.

Communicatie en participatie

Na het nemen van voorgelegd besluit en aansluitend collegebesluit voor vaststelling van de tenderstukken en verkoopbesluit, worden omwonenden en inwoners van Schipluiden geïnformeerd via een nieuwsbrief en berichtgeving op de website. Ook wordt hierbij uitleg gegeven over de tenderprocedure en het bijbehorende tijdpad.

Participatie zal een onderdeel zijn van de tenderprocedure. Op welke wijze is nog niet bekend. Dit zal tijdens de uitwerking van de opzet van de tenderprocedure helder worden. Hierover informeren wij omwonenden en inwoners van Schipluiden.

Vervolgstappen

1. Communicatie naar omwonenden en inwoners Schipluiden
2. Betrekken klankbordgroep op nader vast te stellen wijze
3. Uitwerking tenderstukken
4. Verkoopbesluit college B&W
5. Vaststelling tenderstukken door het college van B&W
6. Tenderprocedure inclusief participatie
7. Contractering van winnende ontwikkelaar
8. Uitwerking van Voorlopig ontwerp door ontwikkelaar
9. Slopen opstallen en daarmee het fiscaal bouwrijp maken van de kavel door gemeente
10. Verkoop appartementen door ontwikkelaar
11. Juridische levering van de projectlocatie aan ontwikkelaar
12. Bouwen
13. Wonen

Reactie college op commissiebehandeling