

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Datum                      | 19 oktober 2017  |
| Nummer                     | 2017-10-06       |
| Datum commissievergadering | 31 oktober 2017  |
| Datum raadvergadering      | 14 november 2017 |

## OPLEGGER

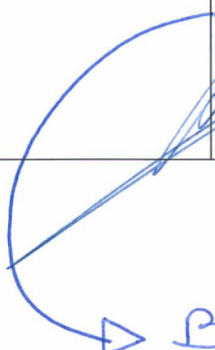
|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Registratienummer</b>               | 2017-64195 / 17Z.005233                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Onderwerp</b>                       | Herijking woningbouwprogramma Keenenburg V en Zuidrand Schipluiden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Portefeuillehouder</b>              | Piet Houtenbos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Uiterste behandeldatum (+reden)</b> | 13 oktober 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Eerdere besluitvorming</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Samenvatting</b>                    | <p>Op basis van de Woonagenda 2016-2020 oriënteert de gemeente zich op een meer bij deze woonagenda passende invulling van de locaties Zuidrand Schipluiden en Keenenburg V.</p> <p>De druk op de woningmarkt in Schipluiden is immers groot en de prioritaire doelgroepen uit de woonagenda worden niet 'bediend' met de uitgifte van grote en dure vrije kavels.</p> <p>Dit leidde tot een herijking van het woningbouwprogramma 2016 met inachtneming van de grondexploitaties van beide locaties, waarbij onderzocht is welk woonprogramma het meest tegemoet komt aan de Woonagenda. Door middel van dit advies presenteren wij u een voorstel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Te nemen besluiten</b>              | <p>A Geheimhouding op te leggen op de bijlagen 2 en 3 op basis van 55 van de Gemeentewet en artikel 10 lid 2 sub g van de Wob.</p> <p>B KEENENBURG V</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In te stemmen met een herijking van het woningbouwprogramma op de locatie Keenenburg V.</li> <li>2. KeenenburgV fase 2 uit te werken, met in acht name van de programmatische, ruimtelijke en financiële uitgangspunten.</li> <li>3. De locatie Johannahoeve als onderdeel mee te nemen in de ontwikkeling van Keenenburg V, fase 2.</li> <li>4. Participatie te organiseren bij de uitwerking van Keenenburg V, fase 2</li> </ol> <p>C ZUIDRAND</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In te stemmen met een herijking van het woningbouwprogramma op de locatie Zuidrand Schipluiden.</li> <li>2. De Zuidrand verder uit te werken met in acht name van de programmatische, ruimtelijke en financiële uitgangspunten.</li> <li>3. Participatie te organiseren bij de uitwerking van Zuidrand Schipluiden.</li> </ol> |
| <b>Bijlagen</b>                        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. bijlage 1: beschrijving prioritaire doelgroepen;</li> <li>2. bijlage 2: herijking woningbouwprogramma's en vergelijking oude en nieuwe GREX Keenenburg V 2<sup>e</sup> fase;</li> <li>3. bijlage 3: herijking woningbouwprogramma's en vergelijking oude en nieuwe GREX Zuidrand;</li> <li>4. bijlage 4a: Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitwerking herijking woningprogramma Keenenburg V;</li> <li>4. bijlage 4b: Stedenbouwkundige/ruimtelijke uitwerking herijking</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                         |                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | woningprogramma Zuidrand;<br>bijlage 4c: Referentiebeelden van woningen en<br>appartementengebouwen;<br>5. bijlage 5 Advies Klankbordgroep Keenenburg V.                                      |
| <b>Advies commissie</b> | De commissie bespreekt dit voorstel. Korthedshalve wordt verwezen<br>naar het verslag.<br>Op verzoek van fractie PvdA wordt het voorstel als besprekspunt<br>doorgeleid naar de gemeenteraad. |

|                     |                                                                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raadsbesluit</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Akkoord / <input type="checkbox"/> Niet akkoord<br>opmerking:<br>Arjan de Vos<br>griffier |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

  
Arnoud Rodenburg  
burgemeester


Besluit A  
16 voor  
0 tegen  
1 afwezig

Besluit B  
9 voor (CDA en OGP)  
7 tegen (MynParty, WD en PvdA)  
1 afwezig

Besluit C  
12 voor (CDA, OGP en MynParty)  
5 tegen (PvdA en WD)  
1 afwezig



## Inleiding

De Woonagenda Midden Delfland 2016-2020 geeft aan dat de druk op de woningmarkt in Schipluiden groot is. Meer woningen voor senioren, empty-nesters kunnen zorgen voor meer doorstroming, waardoor er meer woningen voor gezinnen en (indirect ook) voor starters beschikbaar komen. Aan meer woningen speciaal voor starters is een grote behoefte, zo blijkt uit het onderzoek onder jongeren in Schipluiden. De gemeenteraad heeft een oproep gedaan om naar mogelijkheden te zoeken voor meer goedkopere woningbouw.

De gemeente Midden-Delfland besloot in september 2016 ruimte te geven aan CPO-plusprojecten op de locaties Keenenburg V 2<sup>e</sup> fase en de Zuidrand van Schipluiden, ook een concept dat aansluit bij de woonagenda als het gaat om meer diversiteit en keuzevrijheid, een passend aanbod voor senioren en wonen met zorg en welzijn. Na diverse bijeenkomsten bleek dat er, tegen de verwachting in, onvoldoende interesse is CPO-plusprojecten om beide locaties volledig op deze wijze te ontwikkelen. Daarnaast is er kritiek vanuit verschillende hoeken dat de gemeente te weinig doet aan de huisvesting van empty-nesters en senioren.

De enquête onder jongeren over hun woonwensen geeft aan dat zij graag in Schipluiden willen blijven wonen, in een appartement of eengezinswoning. Het merendeel van hen wil een koopwoning.

Dit alles leidde tot een herijking van het woningbouwprogramma. In dit voorstel treft u een voorstel aan voor Keenenburg V 2<sup>e</sup> fase en de Zuidrand, die rekening houdt met de wensen van de prioritaire doelgroepen uit de Woonagenda, met de woonwensen van jongeren uit Schipluiden, met de oproep van de gemeenteraad en met inachtneming van beide grondexploitaties.

### *De programmatische, ruimtelijke en financiële uitgangspunten bij de herijking van Keenenburg V, fase 2.*

Als uitgangspunten bij de herijking van het woonprogramma KeenenburgV, 2<sup>e</sup> fase inclusief Johannahoeve stellen wij de volgende uitgangspunten voor:

- Een min of meer gelijke verdeling tussen betaalbare (sociale) koopwoningen, middeldure en dure woningen. Met een bandbreedte van ongeveer 15%..
- Ontsluiting vanaf de Zouteveenseweg in plaats van de Anna Cabeljauwlaan.
- Uitvoering van beide markante gebouwen conform het Beeldkwaliteitplan en de uitkomst van de consultatie van de Klankbordgroep Keenenburg V.
- Inrichting en bebouwing van het erf van de Johannahoeve conform oorspronkelijk boerderijensemble.
- Een maximaal negatief exploitatietekort van in totaal € 1,3 miljoen, berekend op basis van proefverkaveling.

### *De programmatische, ruimtelijke en financiële uitgangspunten bij de herijking van Zuidrand Schipluiden.*

Als uitgangspunten bij de herijking van het woonprogramma Zuidrand Schipluiden stellen wij de volgende uitgangspunten voor:

- Een minimaal budgettair neutraal resultaat.
- Een min of meer gelijke verdeling tussen het aantal gelijkvloerse woningen en eengezinswoningen.
- Behoudt van de mogelijkheid voor CPO-Plus.

Het beoogde woningprogramma van Keenenburg V 2<sup>e</sup> fase (inclusief locatie Johannahoeve) en de Zuidrand wijzigt gezamenlijk met dit voorstel van 21 vrije kavels en 9 appartementen (in 2 markante gebouwen) naar in totaal 58 woningen. Deze 58 woningen bestaan uit:

#### Keenenburg V

- 4 appartementen voor empty-nesters/senioren
- 10 appartementen voor starters
- 3 woningen voor empty-nesters/senioren in de Johannahoeve
- 8 rijwoningen voor starters
- 8 rijwoningen voor opstroomende gezinnen
- 10 2<sup>^</sup>1 kapwoning (waarvan 8 met garage) voor opstroomende gezinnen

#### Zuidrand Schipluiden

- 8 appartementen voor empty-nesters/senioren en starters
- 7 Vrije kavels



CPO-Zorg/CPO-Plus blijft mogelijk op de vrije kavels op de Zuidrand en in de woonbebouwing op de locatie Johannahoeve.

## Beoogd effect

Het beoogde effect is een aangepast woningbouwprogramma op de locaties Keenenburg V (2<sup>e</sup> fase) en Zuidrand Schipluiden dat goed afgestemd is op de Woonagenda 2016 – 2020, met inachtneming van de grondexploitaties van beide locaties. Dit woningbouwprogramma helpt de druk op de woningmarkt in Schipluiden te verlichten en doet recht doet aan de vraag naar woningen vanuit diverse prioritaire doelgroepen.

## Argumenten

### *1.1 Met de herijking Keenenburg V en Zuidrand Schipluiden geven we invulling aan de toezeggingen in de Woonagenda.*

In het raadsvoorstel over de Woonagenda zegde u de raad toe om de raad te informeren over de vraag hoe wij de woningbouwprogramma's van bestaande gemeentelijke bouwprojecten beter aan de Woonagenda kunnen laten aansluiten. Voor de projecten Commandeurspolder IV en Kreekzone heeft de raad inmiddels besloten. Voor Keenenburg V en Zuidrand Schipluiden nog niet.

Het aangepaste woningbouwprogramma Keenenburg V 2<sup>e</sup> fase past beter bij de Woonagenda en voldoet aan het gestelde beleid voor het aantal sociale woningbouw.

Het aantal woningen (1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase) neemt aanzienlijk toe, van 37 naar 67. Ook is het programma goed afgestemd op de Woonagenda. Alle prioritaire doelgroepen, met uitzondering van huurders, komen aan bod. Door de bouw van middeldure en dure eengezinswoningen verwachten wij een flinke doorstroming vanuit de goedkopere, bestaande koopwoningen.

### *1.2 Het aangepaste woonprogramma geeft mogelijkheden om te voldoen aan het beleidsuitgangspunt van 30% sociale woningbouw.*

Het gemeentelijk beleid is dat alle bouwprojecten van enige omvang minimaal 30% sociale woningbouw realiseren. Het is van belang dat Keenenburg V hier aan voldoet. Anders is er geen gelijkheid tussen projecten van particulieren en gemeentelijke bouwprojecten. Voor de Zuidrand Schipluiden ligt dat genuanceerder. Het betreft hier de compensatie van vrije kavels in de Maaslandse Dam. De opbrengst op de Zuidrand moet gelijk zijn aan de geraamde opbrengst van de vrije kavels aan de Maaslandse Dam. Dat is het (door de raad) vastgestelde uitgangspunt. Dat maakt dat sociale woningbouw op de Zuidrand is uitgesloten. In Keenenburg V zijn inmiddels 24 woningen gerealiseerd. Hier zijn er 15 sociaal van. Keenenburg V kent een extra opgave van 7 sociale woningen ter compensatie van Keenenburg III. Met het voorgestelde woningprogramma vallen 25 van de 67 woningen in de categorie sociaal (fase 1 en 2). Dit komt uit op 30%, waarmee voldaan is aan de compensatie van 7 woningen en voldoet aan het beleidsuitgangspunt van 30% voor het gehele programma.

### *1.3 Er zijn onvoldoende serieuze aanmeldingen binnengekomen om beide locaties te ontwikkelen middels CPO-plus;*

U besloot in september 2016 ruimte te geven aan CPO-plusprojecten (zorg/senioren/bouwen met familie) op de locaties Keenenburg V 2<sup>e</sup> fase en de Zuidrand van Schipluiden. In mei 2017 luidt na diverse bijeenkomsten de conclusie dat hier weliswaar belangstelling voor is, maar er onvoldoende serieuze aanmeldingen binnen kwamen om beide locaties daadwerkelijk te ontwikkelen via CPO-plus. Dit is in strijd met de Woonagenda die aangeeft dat de voorkeur van de gemeente Midden-Delfland uitgaat naar CPO bij de nieuwbouw van (senioren)woningen: *"Via collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen empty-nesters en senioren uit Schipluiden woningen realiseren die voorzien in hun specifieke behoefte. Bovendien past het gezamenlijk realiseren van een woningproject goed bij het gemeenschapsgevoel van Schipluiden."*

Echter, zoals afgelopen maanden in praktijk is uitgewezen, staat lang niet iedereen te trappelen om zijn eigen woning te realiseren en zelf opdrachtgever te zijn. Zij gaan ook akkoord met het



bouwen door een projectontwikkelaar. Het moment om het woningbouwprogramma te herijken breekt daarom nu aan.

In het voorliggend voorstel maken we geen specifiek onderscheid tussen CPO en bouwen via een projectontwikkelaar. In principe kunnen we alle woningen via beide wegen ontwikkelen. De keuze daartoe kunnen we op een later moment maken.

*1.4 Er zijn kritische geluiden dat de gemeente te weinig doet aan huisvesting van empty-nester, senioren, starters en doorstromers in Schipluiden.*

De afgelopen maanden zijn er de nodige kritische geluiden uit de samenleving ontvangen. Zo doet de gemeente Midden-Delfland te weinig aan huisvesting van empty-nesters, senioren en starters. En te weinig aan het stimuleren van doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Het oorspronkelijke woningbouwprogramma op beide locaties bestaat louter uit de verkoop van dure kavels, waardoor er kwantitatief te weinig gebouwd kan worden voor woningzoekenden uit Schipluiden. Ook de Woonagenda geeft aan dat de druk op de woningmarkt in Schipluiden groot is. Woningen voor senioren en empty-nesters kunnen zorgen voor doorstroming, waardoor er ook woningen voor gezinnen beschikbaar komen. En indirect hebben dan ook starters profijt. Onderstaande tabel uit de Woonagenda laat het kansrijke doorstroompotentieel voor Schipluiden zien naar soort doorstroming voor koopwoningen tussen de €150 000,- en €230 000,-.

|                                                       | Schipluiden |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| Opstroomende gezinnen (30 tot 45 jaar)                | 110         |
| Empty-nesters (55-75 jaar)                            | 150         |
| Senioren (75-plus)                                    | 40          |
| Overige huishoudens (minder kansrijk als doorstromer) |             |
| Totaal aantal kansrijke doorstromers                  | 300         |

Daarnaast stelt het woningmarktonderzoek dat er procentueel meer jongeren vertrekken dan er komen (60/40) en dat zich meer ouderen in Schipluiden vestigen dan er weggaan (25/11). De bijdrage aan het vitaal houden van het dorp is daarmee negatief. Bovendien geldt dat het aantal 65-plussers in de toekomst zal stijgen van 28% naar 47%. De druk op het aantal ouderenwoningen neemt hierdoor fors toe. Gelijkvloerse woningen voor senioren en empty-nesters hebben dan ook de hoogste prioriteit bij de herijking van het woningbouwprogramma

*2.1 De studie naar de Johannahoeve is een uitwerking van de het collegewerkprogramma.*

Voor de ontwikkeling van Keenenburg V 2<sup>de</sup> fase is aankoop van een stuk particulier weiland achter de Johannahoeve noodzakelijk. De eigenaar is ook eigenaar van de Johannahoeve. De eigenaar geeft aan dat zij beide percelen alleen gelijktijdig willen verkopen. Aankoop van de Johannahoeve kan leiden tot versnelling van de ontwikkeling van Keenenburg V 2<sup>de</sup> fase. Wellicht is anders een onteigeningsprocedure noodzakelijk. We maakten studies voor de Johannahoeve als voorbereiding voor onderhandelingen met de eigenaar over de verwerving van het hele perceel. Aankoop van de Johannahoeve vergroot het mogelijke bouwprogramma en daarmee het aandeel te realiseren sociale woningen. Argumenten om de Johannahoeve toe te voegen aan de ontwikkeling van KeenenburgV zijn dat het ons mogelijk maakt om een ontsluiting via de Zouteveenseweg mogelijk te maken en dat de hoeve ruimtelijk kunnen integreren met de achterliggende nieuwbouw, met behoud van de uitstraling van een boerderij ensemble.

*4.1 Het aangepaste woningbouwprogramma Zuidrand Schipluiden kent een nagenoeg budgettair neutraal resultaat en past beter bij de Woonagenda.*

Minimaal budgettair neutraal resultaat als hierbij het belangrijkste uitgangspunt.

Het woningbouwprogramma op de Zuidrand neemt niet veel toe, van 14 naar 15 woningen, maar is beter afgestemd op de Woonagenda. Met name de doelgroepen empty-nesters en senioren komen hier aan bod. Ook bouwen met familie, in het kader van mantelzorg, blijft mogelijk op de vrije kavels. Om een meer gemengde bewoning te krijgen worden jongeren niet uitgesloten. Indien we de appartementen middels (een vorm van) CPO laten bouwen kunnen we het stempel 'Schipluidenaren hebben voorrang/genieten de voorkeur' opleggen. Vervolgens bepalen kopers zelf de indeling en de gewenste woonoppervlakte. Op deze manier zorgen we ervoor dat een bescheiden appartement ook bereikbaar is voor starters/jongeren.



### 6.1 Bekendmaking van de gegevens kan de onderhandelingspositie van de gemeente schaden.

Dit geldt vooral voor de studie naar de Johannahoeve, omdat het hier onderhandelingen met een particulier betreffen.

## Kanttekeningen

### 2.1 / 3.1 / 4.1 Nog niet alle grond is verworven.

Een groot deel van het perceel ten behoeve van de ontwikkeling Keenenburg V voor fase 2 moet nog worden aangekocht. De verkopers hebben meerdere malen aangegeven niet slechts een deel, maar alle grond te willen verkopen, inclusief de Johannahoeve zelf. Om de ontwikkeling van Keenenburg V enigszins te bespoedigen en het woningbouwprogramma nog verder te vergroten, is de aankoop van de hoeve meegenomen.

De ontwikkeling van Keenenburg V voor fase 2 is niet mogelijk zonder grondaankoop van particuliere eigenaren. Eerdere onderhandelingen hierover zijn gestrand omdat het gat tussen gewenste aan- en verkoopprijs te groot is. Daarnaast willen de eigenaren tot op heden de locatie alleen in zijn geheel, *inclusief* Joannahoeve, verkopen en niet slechts het perceel aan de westzijde. Deze onderhandeling vormt een risico voor de voortgang voor het ontwikkelen van de tweede fase van Keenenburg V.

Als minnelijke aankoop van de locatie onmogelijk blijkt is een onteigeningsprocedure noodzakelijk. Het doorlopen van de onteigeningsprocedure is voorzien in het vastgestelde exploitatieplan. Tenzij de keus wordt gemaakt om de locatie niet verder te ontwikkelen en fase 2 achterwege te laten.

Dit is ten aanzien van de woonagenda Schipluiden onwenselijk. Als de voorkeur ligt bij *wel* ontwikkelen is er keuze tot:

- a) onteigening van het gehele perceel, inclusief Johannahoeve;
  - b) onteigening van de locatie conform oude plan/GREX, dus exclusief de Johannahoeve,
- In het laatste geval is er aanvullend nog de keuze om het woningbouwprogramma aan te passen of niet.

Voor de Zuidrand in Schipluiden geldt dat de ontwikkeling samenhangt met de ontwikkeling van de Maaslandse Dam. Het niet ontwikkelen van het middendeel van de Maaslandse Dam wordt programmatisch en financieel gecompenseerd op de Zuidrand. De grond aan de Zuidrand moet echter nog van BBL (Zuidrand) en Staatsbosbeheer (Vlaardingsevaart) verworven worden. Het Rijk heeft ten aanzien van de Zuidrand al een voorstel aan Midden-Delfland gedaan, waardoor overeenstemming op korte termijn realistisch lijkt. Gesprekken met Staatsbosbeheer zijn gaande. Bij positieve uitkomst volgt onderhandeling met de Volkstuinvereniging over een grondruil t.b.v. verplaatsing van de volkstuinten aan de Vlaardingsevaart naar een locatie ten zuiden van de Zuidrand.

### 3.2 Keuze voor het aangepaste woningprogramma bij Keenenburg V leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het huidige bestemmingsplan Keenenburg V voorziet – na aftrek van de woningen die in de eerste fase zijn gerealiseerd en de nog te realiseren woningen in Markant gebouw 1 aan de Keenenburgweg – nog in 23 woningen. Het huidige bestemmingsplan voor de Johannahoeve laat 2<sup>2</sup> 1-kapwoningen of maximaal 3 rijwoningen toe. In beide gevallen leidt de keuze voor herijking op basis van het voorgestelde woonprogramma tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.3 Keuze voor het woningprogramma Keenenburg V leidt tot een negatief exploitatieresultaat (- € 1,3 miljoen).

De keus om in plaats van 7 vrije en dure kavels meer differentiatie in het aanbod aan te brengen en daarmee meer kleinere en goedkopere woningen te ontwikkelen, leidt tot negatief exploitatieresultaat. Een keuze voor meer duurdere woningen verkleint dit resultaat, een keuze voor (nog) meer goedkopere woningen leidt tot een verder financiële verslechtering.

### 3.4 De Klankbordgroep KeenenburgV adviseert de gemeente het woonprogramma op onderdelen aan te passen.

Op 2 oktober jl. kwam de Klankbordgroep KeenenburgV bijeen en is door de projectleider op de hoogte gebracht van de voorgestelde herijking van het woningprogramma op deze locatie. Desgevraagd brachten zij op 10 oktober jl. schriftelijk advies uit. Zie bijlage. Hieronder gaan wij kort per onderdeel in op dit advies, gerelateerd aan de voorgenomen uitgangspunten.



- Markantgebouw1 (Keenenburgweg)

*Klankbordgroep: Hou qua rooilijn minimaal de oude loop van de Zouteveenseweg aan, kies voor minder woningen met een lagere goothoogte, waarborg de privacy van de naastgelegen woningen en draag tijdig zorg voor een oplossing voor de wateroverlast die de bewoners van deze woningen ondervinden.*

Korte reactie: Het verleggen van de rooilijn, verlaging van de goothoogte, behoudt van privacy van de woningen Keenenburgweg 49-53 en een oplossing bieden van de wateroverlast vereist een nadere studie en vervolgoverleg met betrokken bewoners en Klankbordgroep. Met het terugbrengen van het bouwvolume van 6 naar 4 woningen verminderd het bouwprogramma echter met 2 goedkope woningen (doelgroep starters). Financieel gezien levert een omzetting van 6 naar 4 woningen een positief effect van ca. € 30.000 op. Hierbij gaan wij uit van 4 rijwoningen die vergelijkbaar zijn met de starterswoningen die elders in het plan zijn ingetekend.

- Markantgebouw2 (Golfbaan)

*Klankbordgroep: Trek de rooilijn aan de golfbaanzijde minimaal gelijk met de achterzijde van de woningen aan de Wilgenlaan, parkeer zo mogelijk aan de westkant van het perceel en pas het bestemmingsplan aan van een goothoogte van 6 naar 4 meter, zoals in aangrenzende wijk.*

Korte reactie: Het verleggen van de rooilijn en verplaatsen naar de zuidoostzijde van het perceel vergt een nadere studie. Duidelijk is wel dat dit ten koste gaat van 2 2<sup>1</sup>kapwoningen. Naast een programmatische verslechtering is dit financieel gezien een verslechtering van € 308.000. Het verlagen van de bouwhoogte van 6 naar 4 meter goothoogte betekent dat realisatie van 4 luxe appartementen onmogelijk is. Overigens heeft de Klankbordgroep eerder als harde randvoorwaarde voor dit gebouw meegegeven dat de nokhoogte maximaal 10 en de goothoogte maximaal 6 meter mag zijn.

- 8 dure 2<sup>1</sup>kap woning met garage

*Klankbordgroep: Leg een groenstrook aan achter de 4 woningen aan het water, zoals achter de eengezins-rijwoningen verderop in het plan en pas bestemmingsplan aan qua goothoogte.*

Korte reactie: Financieel gezien heeft dit als consequentie dat er minder grond bij de woningen kan worden verkocht. En dat er meer risico is dat bewoners van deze woningen een schutting plaatsen omdat ze, met een openbare groenstrook achter hun huis, minder privacy hebben. Een groenstrook heeft een negatief effect van ca. € 90.000. Daarnaast zijn er meerkosten zoals onderhoud verbonden aan het doortrekken van de groenstrook. We rekenen op ca. € 45.000 aan meerkosten. Het totale effect van het doortrekken van de groenstrook inclusief fietspad is ca. € 135.000 negatief.

Het verlagen van de goothoogte van 6 naar 4 meter heeft naast kwalitatieve ook financiële gevolgen. Dit vereist een nadere studie.

- 8 Middeldure eengezins-rijwoningen

*Klankbordgroep: Als de vraag naar goedkope woningen groot is kunnen dit ook 16 goedkope woningen worden.*

De suggestie van de Klankbordgroep om deze 8 woningen, voor de doelgroep doorstromers, om te zetten naar 8 goedkope eengezins-rijwoningen levert naast programmatische consequenties ook een financieel verlies op van ca. € 216.000

- 3 (middel)dure woningen in de hoeve

*Klankbordgroep: Hou bij herbouw de rooilijn aan de voorzijde aan zodat er mogelijk meer dan 3 woningen in de boerderij kunnen worden gerealiseerd.*

Korte reactie: De huidige rooilijn wordt al aangehouden in het huidige voorstel. Eventueel meer dan 3 woningen in de hoeve realiseren vergt nader studie.

- 4 kleine appartementen in de hooiberg

*Klankbordgroep: Onderzoek of er voldoende parkeerplaatsen zijn voor deze woningen en maak van het pad naar de 2<sup>1</sup>kap woningen een groenvoorziening.*



Korte reactie: Het huidige plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor de 4 appartementen in de hooiberg, conform beleid. De voetgangersverbinding omzetten naar een groenvoorziening vergt nadere studie. Financieel gezien levert dit een kleine besparing van ca. € 4.300 op.

- 2 2<sup>1</sup>kap woningen

*Klankbordgroep: Het pad achter de percelen kan vervallen i.v.m. de privacy en maak er een groenvoorziening van.*

Korte reactie: Het looppad omzetten in een groenvoorziening vergt nadere studie. Financieel gezien is het effect verwaarloosbaar, omdat dit om een zeer klein oppervlak gaat.

Algemeen

*Klankbordgroep: Voor voetgangers is een aansluiting wenselijk naar de Keenenburgweg, eventueel dmv een schelpenpad tussen de bomen door. Ook een oversteek naar de overkant d.m.v. bijvoorbeeld een zebrapad aansluitend op het trottoir langs de speeltuin.*

*Kunnen kopers uit Midden-Delfland die hun woning doorverkopen aan een andere inwoner of starter uit Midden-Delfland voorrang krijgen bij nieuwbouw t.o.v. kopers van buiten de gemeente.*

Korte reactie: De aanleg van een schelpenpad en voetgangersoversteekplaats zijn uitstekende suggesties. Dit vergt wel een nadere studie.

Het is juridisch onmogelijk om bij zowel nieuwbouwwoningen als te koop staande bestaande woningen af te dwingen dat deze sec verkocht mogen worden aan inwoners van Midden-Delfland. Wel kan bij realisatie in de vorm van PO of CPO aangegeven worden dat de inwoners uit Midden Delfland voorrang hebben.

#### **4.2 Keuze voor het woningprogramma Zuidrand Schipluiden voldoet niet aan het beleidsuitgangspunt van 30% sociale woningbouw.**

Er van uitgaande dat budgetneutraliteit het belangrijkste uitgangspunt is, is sociale woningbouw op deze locatie uitgesloten.

## **Financiën**

Voor de locatie Zuidrand zijn er geen financiële consequenties aan deze herijking verbonden. Voor de locatie Keenenburg V is er ten opzichte van de huidige grondexploitatie een 'verlies' van ongeveer 1,3 miljoen euro.

### **Relatie met raadsbesluit herziening grondexploitaties 2017**

Voor Keenenburg V houdt instemming met het voorstel een verslechtering van het netto contante resultaat van de grondexploitatie in. Instemming leidt er toe dat we bij de jaarrekening 2017 verlies moeten nemen op de grondexploitatie. In de bijbehorende risicoanalyse (onder geheimhouding) is al wel het risico opgenomen dat het resultaat verslechtert als we het woningbouwprogramma aanpassen aan de woonvisie.

Bij de herziening grondexploitaties was een stand van de Reserve Grondexploitaties in 2022 voorzien van € 5,0 miljoen. Dit zou voldoende zijn om de eerder genomen verliezen (€ 4,4 miljoen) ten gunste van de reserve grondexploitaties (vanuit de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten) terug te kunnen storten. Na het eerdere raadsbesluit 'Ontwikkeling de Kreek' (financieel tekort € 1,7 miljoen) leidt het negatieve exploitatieresultaat voor Keenenburg V tot een verdere afname van het positieve perspectief voor de Reserve Grondexploitaties op termijn. De kans dat we de eerder genomen verliezen vanuit de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten volledig terugstorten, lijkt daarmee uitgesloten.

## **Communicatie**

Na instemming van de raad over de uitgangspunten van beide projecten, kan uitwerking plaatsvinden in samenspraak met omwonenden (Zuidrand), de Klankbordgroep (Keenenburg V) en belangstellende woningzoekenden.

Hiertoe stellen wij een participatieplan (conform stap 4 op de ladder) op en plaatsen een oproep in de Schakel en de gemeentelijke website.

We maken een pagina aan op de gemeentesite, waarop de meest recente informatie over het plan staat. Daar kan bij vragen naar doorverwezen worden. Zie verder Burgerparticipatie.



## Overige rubrieken

### Cittaslow

Het aangepaste woningbouwprogramma geeft invulling aan de woonagenda, geeft ruimte aan CPO-PO en experimentele woningbouw en zorgt voor een woningvoorraad die rekening houdt met de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn. Wij anticiperen op elektrisch rijden via een laadpaal. We bouwen conform bouwbesluit, maar wel gasloos. We onderzoeken nog of waterafvoer door middel van infiltraties in de grond kan worden mogelijk is. Dan wel vertraagd afvoeren. We zorgen voor milieuvriendelijke Led-verlichting in de openbare ruimte.

### Burgerparticipatie

Op 2 oktober jl. vond de bijeenkomst van de klankbordgroep Keenenburg V plaats. De reactie van de Klankbordleden is door henzelf samengevat in een schriftelijk advies dat als bijlage is toegevoegd. Na instemming door de raad volgt verder overleg over- en uitwerking van de plannen, met de Klankbordgroep ten aanzien van Keenenburg V en met omwonenden en andere belanghebbenden inzake Zuidrand Schipluiden. Ook geïnteresseerde woningzoekenden worden op termijn betrokken bij de verder uitwerking, hiertoe wordt een oproep in de Schakel geplaatst. Er is reeds een lijst van geregistreerde geïnteresseerden in bezit.

### Juridische consequenties (inclusief bekendmakingen)

De gronden aan de Zuidrand en een deel van de gronden voor Keenenburg V fase 2 zijn, zoals hierboven beschreven, nog niet in eigendom van de gemeente. Het extern communiceren van de planvorming heeft mogelijk een negatief effect op de onderhandelingspositie van de gemeente.

Op de percelen Keenenburg V (perceel Johannahoeve en naastgelegen perceel) rust thans een voorkeursrecht voor de gemeente. Dat voorkeursrecht vervalt van rechtswege in 2023, waarna eigenaren vrij zijn om de percelen aan derden te koop aan te bieden.

### Veiligheidsconsequenties

Het voorliggend voorstel is nog niet getoetst aan het integraal veiligheidsbeleid en aan de richtlijnen van het keurmerk veilig wonen. Dit is onderdeel van een verdere uitwerking. Het is evident dat het gaat om twee locaties van beperkte omvang en inrichtingsmogelijkheden. Dat geldt dus ook voor de mogelijkheden om invulling te geven aan het keurmerk veilig wonen

### Risicomanagement

De bijlagen 2 en 3 gaan voornamelijk in op de vergelijking oude en nieuwe GREX aan de hand van het herijkte woningprogramma. Voor zowel Keenenburg V 2<sup>e</sup> fase (bijlage 2, pagina 5) als de Zuidrand (bijlage 3, pagina 4) is een risicoanalyse opgenomen.

## Vervolgstappen

### Reactie college op commissiebehandeling

Naar aanleiding van de vragen over het te volgen participatietraject hebben wij de volgende aanvullingen:

Na instemming van de raad volgt verder overleg over- en uitwerking van de plannen, met o.a. Klankbordgroep Keenenburg V, de Historische Vereniging Oud-Schipluiden, Midden-Delfland is mensen werk, omwonenden van de Zuidrand, Hobbytuinvereniging 'de Trambrug'. Zij worden gevraagd advies te geven op de programmatische uitgangspunten, conform raadsbesluit. Wij gaan met hen in co-productie over een aantal onderwerpen, zoals de inrichting van de buitenruimte, groene/blauwe buffer tussen Wilgenlaan en Keenenbrug, verplaatsen volkstuinten Vlaardingsekade, invullen locatie Johannahoeve et cetera. Op termijn worden hier ook geïnteresseerde woningzoekenden bij betrokken.