

Datum	18 december 2025
Nummer	2026-01-07
Datum commissievergadering	13 januari 2026 (BESLOTEN)
Datum raadsvergadering	27 januari 2026

Oplegger

Zaaknummer	971389
Onderwerp	Toevoegen woningbouwlocaties aan programmering 2030-2040 n.a.v. motie Geef Wonen de Ruimte
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	16-12-2025 Het college heeft in een bijeenkomst met de raad op 4 juni 2025 beloofd om de raad in 2025 een advies voor te leggen. Daarom dient de behandeling plaats te vinden in de vergadering van 16 december 2025.
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	De raad heeft het college op 12 november 2024 verzocht om een aantal acties te ondernemen met betrekking tot de voorbereiding en uitvoering van woningbouw in de dorpen, zoals opgenomen in de motie "Geef wonen de ruimte, ga actief op zoek naar locaties". Afgelopen maanden hebben wij onderzoek gedaan naar woningbouwlocaties die toegevoegd kunnen worden aan de programmering van 2030-2040. Uit het onderzoek zijn kansrijke locaties, locaties met knelpunten en niet kansrijke locaties naar voren gekomen. Deze zijn ingedeeld als groene, oranje en rode locaties. Om de ambitie van 60-80 woningen per jaar, zoals beschreven in de "Woonvisie 2024-2030 met een doorkijk naar 2040" te realiseren, zijn 1000 woningen in het woonprogramma 2030-2040 nodig. Op basis van de uitkomsten uit het onderzoek en de beschikbare locaties adviseren wij uw raad om in te stemmen met het toevoegen van alle kansrijke locaties en locaties met knelpunten aan de woningbouwprogrammering 2030-2040. De bijlage is de raad onder geheimhouding toegezonden. Over deze lijst kan dus niet worden gecommuniceerd. Door deze werkwijze hebt u wel een compleet overzicht waarvan duidelijk is dat er geheimhouding op ligt. Spreken over de locaties op de lijst die in openbaarheid worden of zijn besproken op basis van aangeleverde raadsvoorstellen wordt niet beschouwd als het schenden van deze geheimhouding.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. In te stemmen met de inzet na 2030 op de groene woningbouwlocaties en de oranje woningbouwlocaties, zoals vermeld in de geheime bijlage 1: "Woningbouwlocaties voor programmering na 2030 n.a.v. motie Geef Wonen de Ruimte".

	2. In te stemmen met het uitwerken van de geselecteerde locaties in plannen die afzonderlijk ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. 3. In te stemmen met geen inzet te plegen op de rode locaties zoals vermeld in de geheime bijlage 1: "Woningbouwlocaties voor programmering na 2030 n.a.v. motie Geef Wonen de Ruimte." 4. De door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 1 op te heffen per 1 januari 2033.
Bijlage(n)	Woningbouwlocaties voor programmering na 2030 n.a.v. motie Geef Wonen de Ruimte
Advies commissie (besloten)	De commissie stemt in met het voorstel. Het voorstel wordt doorgeleid naar de raad voor een openbare behandeling (met inachtneming van de geheimhouding op bijlage 1)

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

De raad heeft het college op 12 november 2024 verzocht om een aantal acties te ondernemen met betrekking tot de voorbereiding en uitvoering van woningbouw in de dorpen, zoals opgenomen in de motie "Geef wonen de ruimte, ga actief op zoek naar locaties".

Naar aanleiding van dit traject, heeft het college opdracht gegeven een ambtelijke brainstorm te organiseren. De uitkomsten daarvan zijn met u gedeeld op de besloten avond van 4 juni 2025. Tijdens deze avond heeft uw raad ook meegedacht en een aantal potentiële locaties ingebracht.

Afgelopen maanden hebben wij de kansrijkheid van de locatie onderzocht en bepaald, in overleg met interne specialisten. De potentiële woningbouwlocaties voor na 2030 zijn ingedeeld in drie categorieën; groene kansrijke locaties, oranje locaties met knelpunten en rode locaties die niet kansrijk zijn.

Uit de eerste inventarisatie die eerder tijdens een informatieavond met u gedeeld is, is gebleken dat de ambitie om 60-80 woningen na 2030 te realiseren een complex vraagstuk is. Om in 10 jaar tijd 700 woningen te realiseren, dient rekening te worden gehouden met 30% planuitval. Dat betekent dat er voor de jaren 2030-2040 1000 woningen geprogrammeerd dienen te worden.

Dit raadsvoorstel bevat een positief advies voor het toevoegen van 11 groene locaties en 15 oranje locaties aan de woningbouwprogrammering en een negatief advies op 14 rode locaties.

Beoogd maatschappelijk effect

Leefbare kernen door het toevoegen van voldoende woningen aan de woningbouwprogrammering 2030-2040 in Midden-Delfland. Daarmee wordt toegewerkt aan het op peil houden van het bevolkingsaantal zodat het voorzieningenniveau op peil blijft en het verenigingsleven als belangrijke drager van de sociale cohesie behouden blijft.

Argumenten

1.1 De ambitie van het bouwen van 60-80 woningen per jaar, zoals beschreven in de "Woonvisie 2024-2030 met een doorkijk naar 2040" te realiseren.

1.2 De ambitie van levendige dorpen, zoals beschreven in de "Toekomstvisie Midden-Delfland 2050" te realiseren.

1.3 Het groeiend aantal ouderen zorgt voor meer behoefte aan passende woonruimte zoals gelijkvloerse appartementen.

Het bouwen van meer levensloopbestendige woningen en het stimuleren van verhuizing naar kleinere nog te realiseren appartementen zorgt voor doorstroming. Hiermee komt er meer passende woonruimte beschikbaar voor jongeren en gezinnen.

1.4 Het toevoegen van voldoende woningen in onze kernen voorkomt bevolkingskrimp.

Daarmee houden we het voorzieningenniveau op peil. Lokale winkeliers kunnen blijven bestaan en de verenigingen en maatschappelijke organisaties kunnen bouwen op voldoende vrijwilligers. Dit is belangrijk om negatieve impact op de sociale cohesie te voorkomen.

1.5 Het realiseren van voldoende woningen voor starters en senioren voorkomt dat de jeugd uit de gemeenschap verdwijnt.

Het binden van jongeren is wenselijk om de vitaliteit in de dorpen te behouden.

1.6 Het realiseren van de benodigde betaalbare woningen is alleen mogelijk op locaties die realistisch zijn en zo min mogelijk knelpunten bevatten.

2.1 Het is belangrijk dat de gemeente spaarzaam om gaat met de beschikbare middelen en capaciteit. Het is niet efficiënt om tijd en geld te investeren in projecten of locaties waarvan de haalbaarheid beperkt is. Het heeft de voorkeur om middelen in te zetten op locaties waar daadwerkelijk ontwikkeling op korte of middellange termijn realiseerbaar is. Op die manier kunnen we ons woonbeleid effectief uitvoeren en de maatschappelijke opbrengst vergroten.

2.2 Inzet op locaties die niet kansrijk zijn zorgt voor een te grote spreiding van beschikbare middelen en capaciteit, waardoor minder inzet gepleegd kan worden op meer kansrijke locaties, met mogelijke vertraging van het realiseren van deze locaties als gevolg.

We voldoen dan niet aan de ambitie zoals we die in de "Woonvisie 2024-2030 met een doorkijk naar 2040" beschrijven.

3.1 De onderhandelingspositie die nodig is bij actief grondbeleid dient te worden behouden.

3.2 Grondeigenaren en omwonenden dienen op het juiste moment, passend in het tijdspad van het project, door de gemeente geïnformeerd te worden over woningbouwlocaties die hen aangaan.

Kanttelingen

1.1 Parkeren

Vanwege het behoud van het buitengebied van onze gemeente, wordt er bij de woningbouwprogrammering ingezet op inbreiding conform het ruimtelijk beleid dat staat in de Omgevingsvisie 1.0. Dorps verdichten is complex. Het huidige parkeerbeleid vraagt dat parkeerplaatsen aan een ontwikkellocatie worden toegevoegd. Innovatief parkeerbeleid kan bijdragen aan het haalbaar maken van het verdichten van de kernen.

1.2 Bouwhoogte

Dorps verdichten is vaak kostbaar vanwege de nu beperkte maximale bouwhoogte. Bijstellen van het ruimtelijk beleid en sturen op het toevoegen van een grotere bouwhoogte waar dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is, zorgt voor een betere financiële haalbaarheid van ontwikkelingen.

1.3 Omgevingsbeleid Provincie Zuid Holland.

PZH stuurt op het behoud van bedrijventerreinen. De Omgevingsverordening van de provincie verplicht gemeenten om bedrijventerreinen te behouden die zijn opgenomen in bijlage II van deze verordening. Deze verordening kent geen afwijkingsbepaling voor het verplaatsen of uitruilen van bedrijventerreinen naar een andere locatie. Voor een dergelijke ontwikkeling is een wijziging nodig van de verordening. Dat betekent dat woningbouwontwikkeling op voormalige bedrijventerreinen ingewikkelder wordt.

1.4 Programmatische aanpak op kernniveau

Het toepassen van 30% sociaal, 30% betaalbaar en 40% overig per project kan de (financiële) haalbaarheid en de planning van een project belemmeren. Een kleine ontwikkeling van bijvoorbeeld appartementen brengen hogere ontwikkel- en ontwerpkosten kosten per woning met zich mee. Hierbij zorgen verschillende woonproducten in één gebouw voor hogere kosten. Sociale huur levert een lage opbrengst op terwijl duurdere koopwoningen de marge moeten dragen. Daarnaast heeft gespikkeld bezit niet de voorkeur voor een woningcorporatie of ontwikkelaar van middenhuur appartementen. De deelname in een VVE met verschillende partijen is voor hen namelijk niet wenselijk. Gespikkeld bezit is het hebben van vastgoedeigendommen in een complex waar de corporatie maar deels eigendom van is. Corporaties willen zelf de controle hebben voor beheer en ontwikkeling en daarbij niet afhankelijk zijn van andere vastgoedeigenaren. Daarmee hebben ze zelf controle over hun vastgoedinvestering. Een programmatische aanpak ziet toe op het toevoegen van een divers woonprogramma per kern, waarbij zorgvuldig gekeken wordt welk woonproduct het beste past binnen een ontwikkeling. In een complex worden dan bijvoorbeeld alleen appartementen voor middenhuur ontwikkelt en in een ander project koopwoningen. Dit beïnvloedt de kansrijkheid van een project positief.

1.5 Capaciteit

De huidige ambtelijke capaciteit ziet erop toe dat bestaande projecten tot ontwikkeling komen. Nieuwe ontwikkelingen passen op dit moment niet binnen deze capaciteit.

1.6 Landschap

De opdracht die de gemeente Midden-Delfland heeft om het Bijzonder Provinciaal Landschap te behouden en versterken vraagt om een zorgvuldige afweging bij de keuze van woningbouwlocaties.

1.7 Financiële middelen en kader afspraken zijn nodig om actief grondbeleid toe te passen.

Dit geeft slagkracht om snel te handelen en dit is nodig in deze markt.

Financiën

n.v.t.

Communicatie en participatie

Bij de verdere uitwerking van de gekozen woningbouwlocaties wordt zorgvuldig aandacht besteed aan communicatie en participatie. Inwoners, belanghebbenden en initiatiefnemers worden op passende

momenten betrokken bij de planvorming. De participatie vindt plaats op het moment dat er voldoende duidelijkheid is over de haalbaarheid en uitgangspunten van de locaties, zodat gesprekken met de omgeving kunnen bijdragen aan de verdere uitwerking, zonder dat de onderhandelingspositie van de gemeente wordt geschaad. Bij particuliere initiatieven ligt de verantwoordelijkheid voor het organiseren van participatie volledig bij de initiatiefnemer of grondeigenaar.

Hiermee wordt geborgd dat participatie effectief, evenwichtig en doelgericht plaatsvindt, en dat zowel de belangen van inwoners als die van de gemeente en initiatiefnemers op een verantwoorde wijze worden meegenomen in het vervolgproces.

Vervolgstappen

1. De groene en oranje locaties worden toegevoegd aan de woningbouwprogrammering voor na 2030.
2. Voor iedere locatie wordt in een later stadium de gebruikelijke planologische en procedurele route doorlopen, zoals de benodigde onderzoeken, participatie en besluitvorming. Pas na afronding van deze route kan worden overgegaan tot daadwerkelijke planontwikkeling en realisatie.
3. De gemeenteraad jaarlijks informeren over de voortgang van de woningbouwprogrammering, inclusief de realisatie van de vastgestelde woningbouwlocaties.
4. Voor de individuele woningbouwprojecten wordt de gemeenteraad projectmatig geïnformeerd op belangrijke momenten in het ontwikkelproces. Hiermee kan de raad op het niveau van afzonderlijke projecten toezicht houden en tijdig betrokken worden bij belangrijke besluiten.

Reactie college op commissiebehandeling