

Woningbouwproject Zuidrand



Gemeente
Midden-Delfland

De voorbereidingen voor het woningbouwproject 'Zuidrand' in Schipluiden zijn in volle gang. Dat betekent dat de bestemmingsplanprocedure bijna afgerond is. Het liefst zouden wij voor u een informatiebijeenkomst organiseren, zodat wij u alles kunnen vertellen over het project. En u ons direct vragen kunt stellen. Helaas is zo een bijeenkomst vanwege de maatregelen rondom het coronavirus nog niet mogelijk. Daarom ontvangt u nu deze folder. Hierin leggen wij u uit wat de plannen zijn en hoe het project vorm krijgt.



www.middendelfland.nl



Ontstaan van woningbouwproject Zuidrand

De gemeente Midden-Delfland biedt op verschillende locaties ruimte voor nieuwbouw. Bij de locatie Maaslandse Dam zijn rijwoningen en vrije kavels gerealiseerd. Tijdens de ontwikkeling van dit project ontstond de wens om het middengebied open en groen te houden. Dit is ook gebeurd. Hierdoor

konden niet alle geplande woningen gebouwd worden. Voor deze woningbouw zochten we een andere locatie. De alternatieve locatie is de Zuidrand geworden. Op deze bouwlocatie willen wij 5 vrije kavels uitgeven en een appartementencomplex laten bouwen. Deze folder geeft u informatie over de plannen voor het woningbouwproject Zuidrand.

Stedenbouwkundig plan

De basis voor een nieuw woningbouwproject is het stedenbouwkundig plan. Een stedenbouwkundig plan is een tekening van de gewenste inrichting van de hele locatie voor de woningbouw. Alle elementen die ruimte vragen (de kavels, het groen, de wegen, de parkeerplaatsen en het water) worden opgenomen. In 2020 stelde de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan voor de Zuidrand vast. Hierin is de verkaveling voor de woningbouw vastgelegd. De regels voor het bouwen zijn vertaald in

de regels van het bestemmingsplan. Hoe alles eruit moet komen te zien wordt daarna omschreven in een beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteit vrije kavels

In de Zuidrand worden vijf vrije kavels uitgegeven voor woningbouw. Deze kavels liggen haaks op de weg. Kopers kunnen op een kavel één vrijstaande woning bouwen. Een woning die in uitstraling en bouwstijl past in de overgangszone van een dorpskern naar landelijk gebied.



Voorbeelden van vrijstaande woningen met een dorps karakter.



Om u een idee te geven van de uitstraling die wij willen bereiken aan de Zuidrand, ziet u in deze folder enkele voorbeeldfoto's uit het beeldkwaliteitsplan. Dit zijn alleen voorbeelden om de gewenste uitstraling weer te geven!

Beeldkwaliteit appartementengebouw

In de Zuidrand is ruimte gereserveerd voor een appartementengebouw. De locatie voor dit gebouw valt binnen de grenzen van een molenbiotoop. Dit betekent dat het zicht op de molen niet weggenomen mag worden. Ook moet de molen goed in de wind blijven staan. Dit molenbiotoop zorgt ervoor dat er een maximale hoogte

bepaald is voor het appartementencomplex. De maximale hoogte is ruim 12,8 meter. Deze eisen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor het appartementengebouw gelden feitelijk dezelfde beeldkwaliteits-eisen als voor de vijf vrije kavels. De uitstraling/vorm van het appartementengebouw moet ook passen in het gebied.

Het appartementengebouw staat, in tegenstelling tot de kavels, evenwijdig aan de weg. Op de hoek van de straat is het mogelijk een bijzondere gevel te maken en is ook een afwijkende goothoogte toegestaan.

Aantal appartementen

Wij horen vaak dat in Schipluiden een grote vraag is naar nieuwe woningen voor starters en senioren. Daarom bieden wij de ontwikkelaar de mogelijkheid om het aantal appartementen te verhogen. Wij denken op dit moment aan 12 appartementen. Het definitieve aantal wordt bepaald in overleg met de projectontwikkelaar.

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan worden de randvoorwaarden voor de bouw van het project vastgelegd. Ook het dorps karakter, dat omschreven staat in de beeldkwaliteitsplannen, wordt in het bestemmingsplan omgezet naar concrete randvoorwaarden. Denk hierbij aan de oppervlaktes van de woningen, de hoogte van de woningen/het appartementencomplex en het type dak dat toegepast mag worden. Zo past een plat dak meestal niet in een dorps of landelijk karakter. Al deze voorwaarden zijn te vinden in het bestemmingsplan.

Vragen over het bestemmingsplan

Zodra de gemeenteraad het bestemmingsplan goedgekeurd heeft, kunt u het bestemmingsplan digitaal bekijken via de website van de gemeente of www.ruimtelijkeplannen.nl. U heeft

dan zes weken de tijd om vragen te stellen over het bestemmingsplan of om een zienswijze in te dienen. Hiervoor gelden wel enkele regels. Deze staan beschreven op onze website.

U kunt de bestemmingsplannen ook inzien bij ons Klantcontactcentrum (KCC). Er is een ruimte gereserveerd waar u bestemmingsplannen kunt inzien. Als u dat wilt, kunt u via het KCC ook een afspraak maken met de betrokken beleidsmedewerker van Ruimtelijke Ordening.

Inrichting openbaar gebied

We werken ook aan de herinrichting van het openbare gebied en de directe omgeving. Wij betrekken de klankbordgroep bij de plannen.

Planning

Wij zijn van plan om het ontwerpbestemmingsplan dit najaar voor te leggen aan de gemeenteraad. Afhankelijk van het besluit van de gemeenteraad start de termijn van inzagelegging meteen daarna. Wij zullen u op dat moment nogmaals informeren over het plan.



Vragen?

Helaas zorgt het coronavirus ervoor dat wij niet bij elkaar kunnen komen voor een informatiebijeenkomst. Wij hebben u op deze aangepaste manier uitleg geven over de plannen voor het woningbouwproject Zuidrand.

Heeft u vragen over deze folder of het bestemmingsplan? Dan kunt u contact opnemen met Rob Blanc, de projectleider vanuit het team Locatieontwikkeling. Hij is bereikbaar via telefoonnummer (015) 380 41 11 of via mailadres rblanc@middendelfland.nl.

Gemeente Midden-Delfland
Augustus 2021