

Gemeente Midden-Delfland

Raadsinformatie avond

- **Keenenburg V, fase 2**
- **Locatie Huisvest de Huisarts**

30 Januari 2024

cittaslow

Gemeente Midden-Delfland

DEEL 2 - Huisvest de Huisarts

- Proces 2022-2023
- Uitgangspunten project
- Locatiekeuze
- Programma & kwaliteit
- Schetsontwerp
- Financieel perspectief
- Kansen & Risico’s
- Communicatie & Participatie
- Proces

cittaslow

DEEL 2 – Huisvest de Huisarts



- **Proces 2022-2023**
- Uitgangspunten project
- Locatiekeuze
- Programma & kwaliteit
- Schetsontwerp
- Financieel perspectief
- Kansen & Risico’s
- Communicatie & Participatie
- Proces

Proces 2022-2023

2022

- Onderzoek n.a.v. motie 2022 & raadsbrief
- Onderzoek geschikte locaties huisvesting huisartsen
- Selectie voorkeurslocatie
- Ruimtelijke richtlijnen voor voorkeurslocatie
- Verkennende gesprekken huisartsen en Wonen MD
- 1e schetslijnen

2023

- Waardebepaling voorkeurslocatie
- Beoordeling Schetsontwerp 1 (juni ‘23)
- Beoordeling Schetsontwerp 2 (nov. ‘23)
- Voorbereiden reserveringsovereenkomst

DEEL 2 - Huisvest de Huisarts

- Proces 2022-2023
- **Uitgangspunten project**
- Locatiekeuze
- Programma & kwaliteit
- Schetsontwerp
- Financieel perspectief
- Kansen & Risico's
- Communicatie & Participatie
- Proces

Kern project & uitgangspunten

Locatie

- Keenenburgweg 55 te Schipluiden
- Hoek Anna Cabeljauwlaan
- Plangebied circa 900 m2



Uitgangspunten project

Huidig
- Bestemmingswijziging nodig
- Huidig: Wonen – 4 maisonnettes

Uitgangspunten
- 1 huisartsenpraktijk 3 spreek/behandelkamers
- 8 sociale huurwoningen Wonen MD
- Starters
- 2 kamer appartementen 45 – 50 m2
- 11 parkeerplaatsen
- Doortrekken groene zone

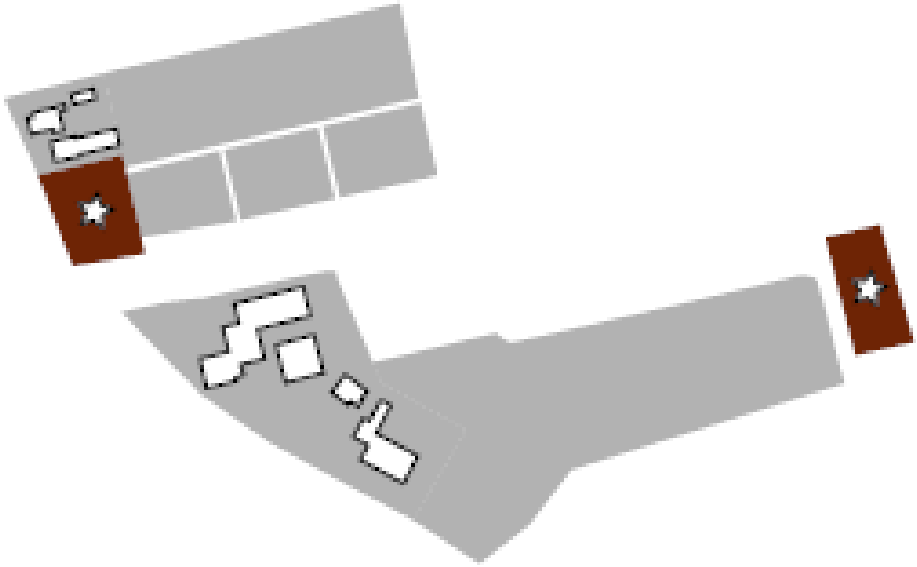
Aansluiting op beeldkwaliteitsplan met één uitzondering: *



Gemeente Midden-Delfland

Eén afwijking op beeldkwaliteitsplan

- Verlaten principe beeldkwaliteit Koetshuis en bijbehorend bouwvlak
- Genoemd in Beeldkwaliteitsplan april 2015
- Vanuit ruimtelijke kwaliteit en nieuwe ontwikkelingen achterhaald
- Onder voorbehoud akkoord college en raad



Eén afwijking op beeldkwaliteitsplan

Onderbouwing nieuw uitgangspunt

- Realisatie Keenenburg V, fase 1
- Ontwikkeling Keenenburg V, fase 2
- Locatie is entree en overgang tussen landelijk gebied en bebouwd gebied
- Koetshuisprincipe beperkt optimaal gebruik schaarse ruimte
- Behoefte aan:
    - locatie huisartsenpraktijk
    - sociale huurwoningen starters



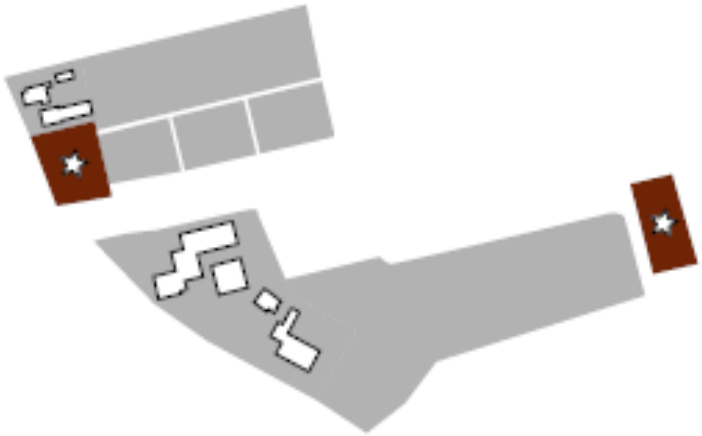
Gemeente Midden-Delfland

1 afwijking op beeldkwaliteitsplan

Markante gebouwen
‘t Koetshuis en Huize Keenenburg

Het projectgebied Keenenburg V wordt gestreefd naar twee markante gebouwen aan weerszijde van Keenenburg V. Deze gebouwen zijn verbonden door de Wilgenlaan en de Oprijlaan. De markante gebouwen zijn qua architectuur familie van elkaar. Bij de toegang tot het gebied aan de Keenenburgweg staat ‘t Koetshuis en aan de rand van het buitengebied staat Huize Keenenburg. De beeldkwaliteit wordt hierna beschreven om de samenhang van dit ensemble aan te duiden.


Voormalige poorten als grote vensters




Semetrie en karakteristieke schoorstenen


Ingetogen vormgegeven koetshuis

DEEL 2 - Huisvest de Huisarts

- Proces 2022-2023
- Uitgangspunten project
- **Locatiekeuze**
- Programma & kwaliteit
- Schetsontwerp
- Financieel perspectief
- Kansen & Risico's
- Communicatie & Participatie
- Proces

Locatie keuze

- Ligging rand centrum (200 meter)
- Eigen grond gemeente
- Mogelijkheid huisartsenpraktijk combineren met woningen (schaarse ruimte)
- Kans dubbelgebruik ruimte parkeren
- Past binnen grondexploitatie
- Kansen stedenbouwkundige kwaliteit



DEEL 2 - Huisvest de Huisarts

- Proces 2022-2023
- Uitgangspunten project
- Locatiekeuze
- **Programma & kwaliteit**
- Schetsontwerp
- Financieel perspectief
- Kansen & Risico's
- Communicatie & Participatie
- Proces

Gemeente Midden-Delfland

Programma & kwaliteit

Programma

- 1 huisartsen praktijk op begane grond
- 8 sociale huurwoningen voor starters met collectieve buitenruimte daktuin

- 11 parkeerplaatsen op terrein plangebied
- Inclusief artsenparkeerplaats & minder validen parkeerplaats
- Inpassing fietsparkeren

Kwaliteit

- Groene zone Keenenburgweg doortrekken
- Karakteristieke, dorpse beeldkwaliteit, passend in omgeving
- Herhaling van dakkappen ritmiek van Keenenburgweg
- Landmark

DEEL 2 - Huisvest de Huisarts

- Proces 2022-2023
- Kern project & uitgangspunten
- Locatiekeuze
- Programma & kwaliteit
- **Schetsontwerp**
- Financieel perspectief
- Kansen & Risico's
- Communicatie & Participatie
- Proces

Schetsbeelden (vertrouwelijk)

De schetsbeelden zijn getoond op de informatie avond. Deze zijn vertrouwelijk en mogen op dit moment (30 januari 2024) nog niet gedeeld worden. Daarom zijn ze uitgesloten in deze presentatie.

DEEL 2 - Huisvest de Huisarts

- Proces 2022-2023
- Kern project & uitgangspunten
- Locatiekeuze
- Programma & kwaliteit
- Schetsontwerp
- **Financieel perspectief**
- Kansen & Risico's
- Communicatie & Participatie
- Proces

Financieel perspectief

- Passend binnen grondexploitatie
- Prestatie afspraken met Wonen Midden Delfland
- Residuele waarde voor huisartsenpraktijk

Reserveringsovereenkomst nog niet gesloten

Vertrouwelijk wegens economisch belang gemeente en initiatiefnemers

Gemeente Midden-Delfland

DEEL 2 - Huisvest de Huisarts

- Proces 2022-2023
- Kern project & uitgangspunten
- Locatiekeuze
- Programma & kwaliteit
- Schetsontwerp
- Financieel perspectief
- **Kansen & Risico's**
- Communicatie & Participatie
- Proces

cittaslow

Kansen & risico’s

Kansen

- Realisatie 8 sociale huurwoningen
- Woningen voor starters
- Realisatie nieuwe locatie huisartsenpraktijk
- Verbetering van ruimtelijke kwaliteit Keenenburgweg
- Logische overgang Keenenburg V, fase 2

Kansen & risico’s

Risico’s

• Partijen komen niet tot overeenstemming	- klein
• Waterbergingsopgave maakt plan onhaalbaar (onderzoek loopt)	- middel
• Bodemonderzoek actualisatie	- klein
• Bereidheid afwijking beeldkwaliteit Koetshuis niet aanwezig	- klein
• Publicatie t.b.v. Didam-arrest leidt tot bezwaren	- klein
• Beroep en/bezwaar bestemmingswijziging	- regulier
• Veranderend rijksbeleid	- regulier
• Voorbehoud instemming B&W en gemeenteraad	- regulier

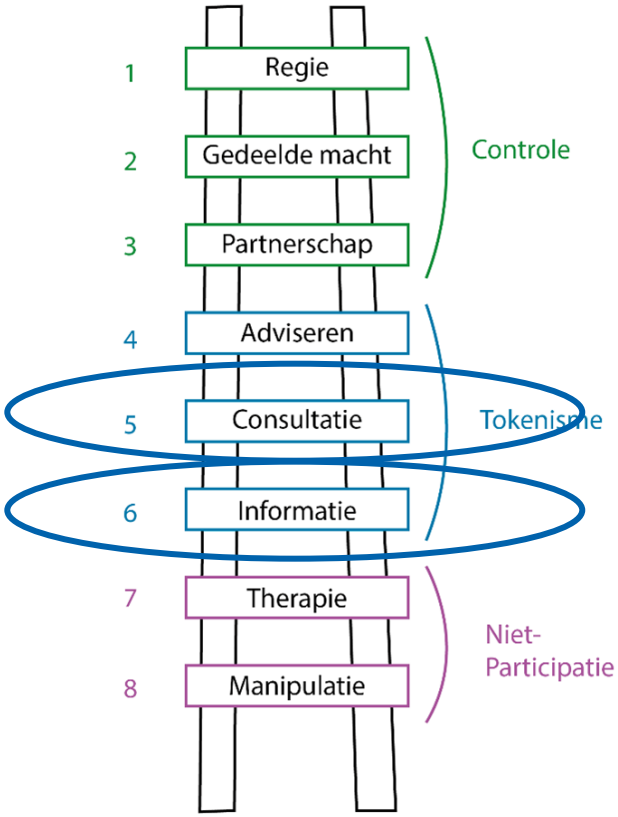
DEEL 2 - Huisvest de Huisarts

- Proces 2022-2023
- Uitgangspunten project
- Locatiekeuze
- Programma & kwaliteit
- Schetsontwerp
- Financieel perspectief
- Kansen & Risico's
- **Communicatie & Participatie**
- Proces

Communicatie & Participatie

Vanaf gesloten reserveringsovereenkomst

- Informeren raad
- Gesprek Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Publicatie voornemen verkoop t.b.v. Didam arrest
- Persbericht
    - Voornemen tot verkoop
    - Aankondiging participatie
- Informatie- en participatie traject
- Informatie- & participatieplan bij overeenkomst

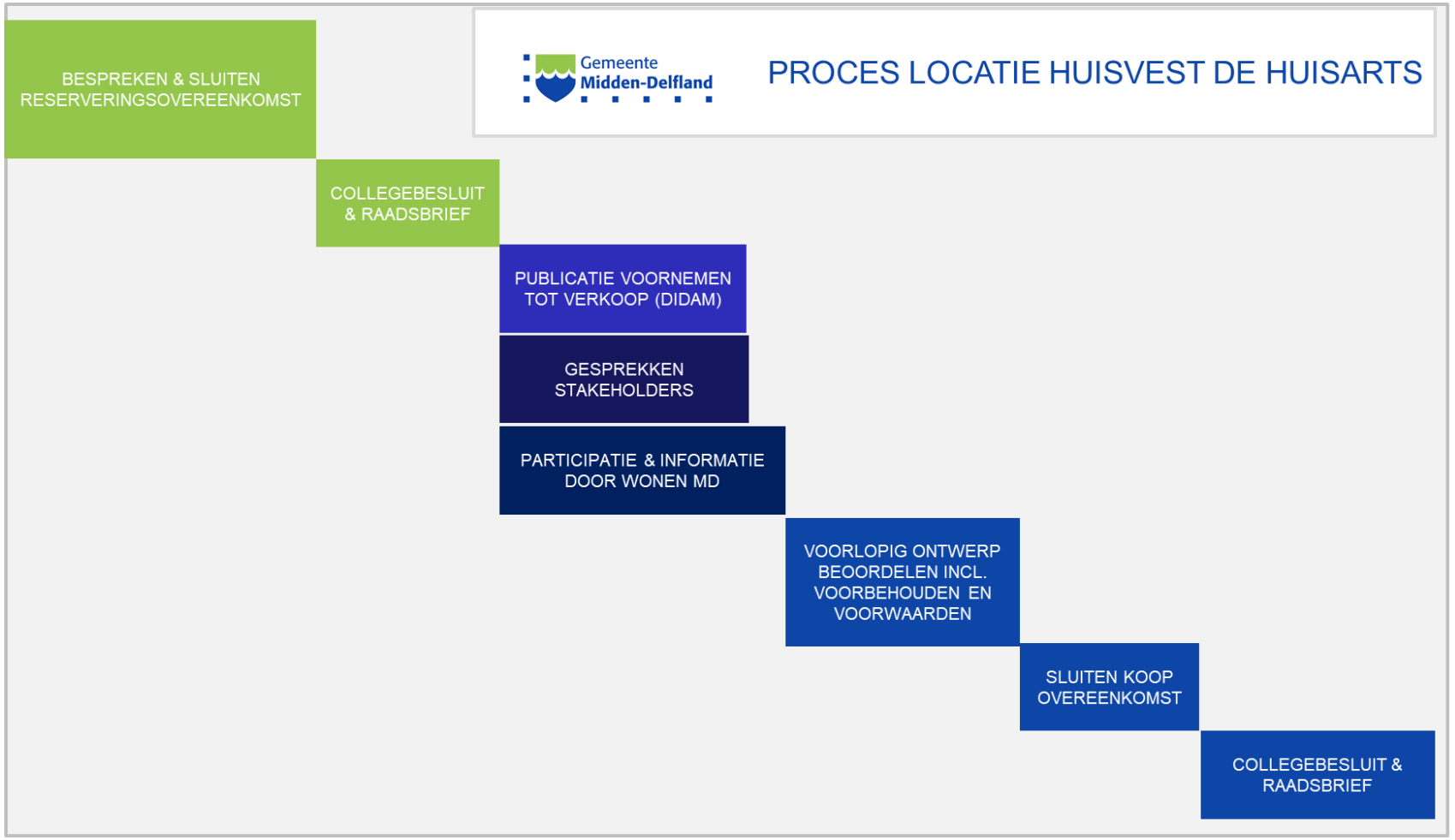


Participatieladder

DEEL 2 - Huisvest de Huisarts

- Proces 2022-2023
- Uitgangspunten project
- Locatiekeuze
- Programma & kwaliteit
- Schetsontwerp
- Financieel perspectief
- Kansen & Risico's
- Communicatie & Participatie
- **Proces**

Voorgenomen proces 2024-2025



Reserveringsovereenkomst is nog niet gesloten.
Vertrouwelijkheid wegens economisch belang gemeente en initiatiefnemers.
Derhalve wordt verder niets gedeeld over proces en planning

Gemeente Midden-Delfland

Vragen Huisvest de Huisarts