Kort verslag informatieavond nieuwbouw Keenenburgweg 55,
d.d. 15 mei 2024, Dorpshoeve Schipluiden

Aanwezigen
Bewoners/omwonenden:
- Wil en Joop Meeuwisse
- Bep en Jacob van der Spek
- Rick van der Voort
- Frank Beuman
- Aron van Winden
- Martijn van Paassen
- Pascal Schekkerman

Professioneel
- Pelle Poiesz (architect HP Architecten)
- Femke Spruijt (huisarts)
- Joyce van den Ende (huisarts)
- Albert Groothuizen (Wonen Midden Delfland, projectleider)

Opening
Albert verwelkomt iedereen. Er zijn nieuwe bewoners t.o.v. de vorige bijeenkomst op 10 april. Iedereen van wie de mailadressen bekend zijn, ontvangen een verslag van deze avond.
Gerrit-Jan van Zoelen (FSG) is verhinderd en had geen vervanging beschikbaar. De gemeente was niet beschikbaar en bovendien ziet WMD deze avond als een vervolg op 10 april waar de gemeente ook niet bij was. Op de algemene informatieavond is de gemeente wel aanwezig.

Doel van de avond
Het doel van de avond is te laten zien hoe de opdrachtgevers (FSG en WMD) en de architect, de opmerkingen hebben verwerkt van de vorige avond, 10 april.
Aan het einde wordt vooruit gekeken naar een mogelijke algemene informatiebijeenkomst op 5 juni.

Terugblik 1e bijeenkomst, 10 april
Op de avond is een presentatie gegeven van de eerste volumestudie op basis van de uitgangspunten: voor de Gemeente: behoud van huisartsen in Schipluiden en zoveel mogelijk woningen; voor FSG: de realisatie van een huisartsenpraktijk volgens een programma van eisen welke een investering rendabel maakt: voor Wonen Midden-Delfland: de realisatie van zoveel als mogelijk kleine woningen om in een grote behoefte te voorzien.
HP Architecten heeft de eerste studie met 12 appartementen, omgezet naar een schets met 8 maisonnettes. De conclusie van de avond: Met het voorgenomen programma wordt de locatie wel heel erg vol. De opdrachtgevers en architect hebben toegezegd te gaan onderzoeken of een model van een huisartsenpraktijk met 6 woningen haalbaar is binnen WMD en binnen de gemeente, ook kijkend naar bezonning, privacy en parkeren.
Het verslag van die avond is verspreid, aanwezigen hebben geen vragen of opmerkingen hierover, behoudens tijdige verspreiding van het nieuwe verslag (actie WMD).

Presentatie twee scenario's door HP Architecten
Pelle toont zijn studie, incl. bezonning, voor een huisartsenpraktijk met twee scenario's voor woningen: 8 woningen en 6 woningen.

Aandachtspunten zijn daarbij de stedenbouwkundige eisen, de architectuur in Schipluiden, bezonning, privacy en parkeren. Nog uit te zoeken zijn zaken als installaties (meterkasten, leidingschachten), een vluchtweg, fietsparkeren (buiten en binnen).



Huisartsenpraktijk op de begane grond en
8 kleine maisonnettes op de verdieping



Huisartsenpraktijk op de begane grond en
6 kleine maisonnettes op de verdieping



Parkeren op de Keenenburgweg (3 pp) en de Anna Cabeljauwlaan (8 pp)

Aanwezige omwonenden geven reacties met vragen aan de gemeente en WMD.
Voor de gemeente:
- waarom op deze plek sociale huur?
- hoeveel parkeerplaatsen komen er?
- zijn er verkeer remmende maatregelen mogelijk? Het doorgaande verkeer kan, zeker als er een file is op de A4, frequent zijn en hard rijden. En vanaf het Scholeksterhof wordt niet altijd voorrang gegeven.

Voor WMD:
- hoe gaat de toewijzing?
- wat is de doelgroep?
- welke maatregelen worden genomen om overlast te voorkomen?
- wat wordt gedaan om wateroverlast te voorkomen aan belendende woningen?

Deels zijn de antwoorden al gegeven in het overleg van 10 april: Gemeente en WMD hebben het beleid om meer sociale huurwoningen te bouwen en WMD heeft een groot tekort aan kleine woningen. De doelgroep is 1-persoonshuishoudens. Voor de antwoorden op de overige vragen zijn op de informatieavond vertegenwoordigers aanwezig van de gemeente en van WMD.

Op verzoek van Pelle worden aanwezigen in de gelegenheid gesteld om hun reactie/vragen, op een post-it te schrijven, zie bijlage. De teksten zijn:

- Waarom geen koopappartementen voor starters? Is dit onderzocht en zonee, waarom niet?
- Positief: - architectuur met de koppen aan de Keenenburgweg; - bij 6 woningen goed rekening met privacy en bezonning
- Parkeren; - liever minder dan meer woningen; - beleid van toewijzing
- Hoe kunnen we in dit project meteen de snelheid uit de Keenenburgweg halen?
- Wij zijn bezorgd over de wateroverlast door de lage ligging van ons huis. Schade door de bouw moet voor de start op papier gezet worden
- Word er nog een bodemstructuuronderzoek gedaan naar de watergangen in de bodem?
- Parkeernormen; Personeel+patienten+ bewoners
- Wederom een nieuwe dakgoot en nokhoogte
- Wij pleiten voor 6 sociale huurwoningen, is minder kolossaal
- Toewijzingscriteria sociale huur + toezicht
- Aandachtspunt: - type bewoners; - veiligheid doorstroming en afremming verkeer Keenenburgweg
- Ontwerp goed in beeld gebracht
- Mooie uitleg met duidelijke beelden van de architect

Inhoudelijke reacties van betreffende organisaties volgen gezamenlijk, voorafgaande aan de informatieavond of uiterlijk op de algemene informatieavond.

Planning:
- De gemeente heeft afzonderlijk met FSG en met WMD een Grondreserveringsovereenkomst gesloten. Hierdoor zijn FSG en WMD ook benoemd als de beoogde afnemers van de grond.
- Binnenkort publiceert de gemeente het voornemen voor gronduitgifte aan FSG en WMD, waarbij ook andere geïnteresseerden zich mogen melden, volgens het zgn. Didam-arrest.
- Op 5 juni wordt een algemene informatieavond georganiseerd waar iedereen welkom is, vanuit Schipluiden en daarbuiten.
- FSG en WMD hebben het plan om voor de zomer ieder intern een formeel besluit te vragen voor goedkeuring op het plan en de investering.
- Daarna wordt de procedure gestart voor de wijziging van het Omgevingsplan (voorheen Bestemmingsplan), waarvoor B&W aan de gemeenteraad goedkeuring moet vragen.
- Ondertussen werken FSG en WMD aan het ontwerp. Mogelijk dat in 2025 een Omgevingsvergunning (v/h bouwvergunning) verstrekt kan worden. In de snelste planning zou eind 2025 de bouw kunnen starten.
- Er wordt een voorgesprek met de Commissie Omgevingskwaliteit aangevraagd. Deze commissie (de oude welstand) adviseert de gemeente bij bouwplannen.

Algemene informatieavond
Albert concludeert dat er voldoende draagvlak is om het plan te presenteren op 5 juni, in aanwezigheid van vertegenwoordigers van de gemeente, FSG en WMD, om vragen te beantwoorden. De uitnodiging hiervoor volgt.
In de periode daarna worden weer overleggen ingepland met omwonenden.
Met dank voor de aanwezigheid wordt de avond afgesloten.

Bijlage:
- alle opgeplakte post-its

