Kort verslag informatiebijeenkomst bebouwing Keenenburgweg 55, 10 april 2024

Aanwezigen

Bewoners/omwonenden:
- Miranda Noordam, Anna Cabeljauwlaan 3
- Joop en Wil Meeuwisse Keenenburgweg 49
- Bep van der Spek, Keenenburgweg 53
- Jeroen van der Spek, Meerkoetlaan 11
- Phi Le, Otto van Egmondlaan 4
- Rik van der Voort, Keenenburgweg 42
- Michel en Yvonne Blokland, Scholeksterhof 4
- Desi en Aron van Winden, Scholeksterhof 2.

Professioneel
- Pelle Poiesz (architect HP Architecten)
- Gerrit Jan van Zoelen (FSG, opdrachtgever huisartsenpraktijk)
- Femke Spruijt (huisarts)
- Joyce van den Ende (huisarts)
- Arthur Bohnen (huisarts)
- Albert Groothuizen (Wonen Midden Delfland, projectleider)
- Eric Amory (Wonen Midden Delfland, projectleider, *tevens verslag*)

Doel van de avond
Het doel van de avond is om een toelichting te geven op het gewenste programma en studies om de locatie aan de Keenenburgweg 55 te gaan bebouwen.
Het voornemen is om op de locatie zowel een huisartsenpraktijk als sociale huurwoningen te realiseren.
Het doel van de avond is om te horen hoe omwonenden hier tegenaan kijken, wat hun wensen zijn en of deze meegenomen kunnen worden in het te maken ontwerp.

Eerste vragen
Is het plan voor een 'Koetshuis' van de baan?
Dit is van de baan omdat het programma van een huisartsenpraktijk met dit uitgangspunt niet mogelijk is. Het 'Koetshuis' is onderdeel van een vastgesteld 'beeldkwaliteitsplan' door de gemeenteraad. Het formele besluit om het koetshuismodel te verlaten moet nog wel door de gemeenteraad genomen worden. Ook is vastgesteld dat het voorgenomen programma niet past binnen het bestemmingsplan.
De bestemming van het grootste deel van de kavel is nu 'wonen' voor maximaal 4 woningen.
Voor de bestemming van woningen (woonbestemming) en een huisartsenpraktijk (maatschappelijke bestemming) is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Waarom is de gemeente niet aanwezig?
Er is uitgebreid overleg geweest met de gemeente over deze locatie.
Zowel de huisartsen, FSG als WMD hebben aangedrongen op overleg met de direct omwonenden in

een vroege fase van de planvorming. Daarin is afgesproken dat WMD en FSG een eerste overleg op eigen initiatief organiseren.
Het volgende overleg zal plaatsvinden samen met een vertegenwoordiging van de gemeente.

Kan de huidige locatie van de huisartsen niet uitgebreid worden?
Dat is niet mogelijk. Ook voldoet het bestaande gebouw niet aan de nieuwste richtlijnen voor praktijkruimtes van huisartsen: eisen rondom privacy, geluidsisolatie, klimaatbeheersing, nieuwe eisen vanuit corona (de mogelijkheid om meerdere entrees te maken) en er is simpelweg niet voldoende ruimte.

Er zijn toch genoeg alternatieve bouwlocaties in het dorp?
Meerdere locaties zijn onderzocht. Echter als deze locaties al te koop zijn, is de verwervingsprijs te hoog voor een huisartsenpraktijk en sociale huurwoningen. Een haalbaar plan is alleen mogelijk als de gemeente zelf eigenaar van de grond is. De gemeente heeft echter maar weinig grond in haar bezit. De beoogde locatie is een van de schaarse bouwlocaties in de gemeente die geschikt is voor de bestemming én waar een haalbaar plan kan worden gerealiseerd.

Programma huisartsenpraktijk
De praktijk is de afgelopen 20 jaar gegroeid van 4 naar 11 medewerkers.
In de nieuwe praktijk moet er meer ruimte zijn voor ondersteunend personeel en een plek voor vergaderingen/lunch.
De huisartsen willen midden in het dorp blijven, niet in een weiland.
Het programma is ca. 400 m2 BVO.
De zoektocht naar een locatie is vier jaar geleden begonnen. Er zijn gesprekken met de wethouder geweest en in 2022 is door de gemeenteraad de motie ‘Huisvest de Huisarts’ aangenomen.
Er zijn normen van de landelijke huisartsenvereniging. De huidige praktijk voldoet hier totaal niet aan. Dat is geen reden/beleid tot afkeuren van de huidige praktijk.
Als de huidige situatie niet wijzigt is de verwachting dat personeel zal weggaan omdat de arbeidsomstandigheden verre van ideaal zijn.
De huisartsen kunnen een dergelijke nieuwbouw niet zelf realiseren. Daarom zijn ze een samenwerking aangegaan met FSG. FSG investeert in huisvesting voor huisartsen.
FSG heeft geen speculatieve doelen met het pand. Het zal uitsluitend aangewend worden voor de huisvesting van huisartsen. Het huurcontract wordt aangegaan voor 15 jaar.

Programma sociale huurwoningen
De gemeente Midden-Delfland beschikt over weinig bouwlocaties voor nieuwe sociale huurwoningen. Deze locatie is geschikt voor woningbouw.
Stichting Wonen Midden-Delfland (WMD) is dan ook blij dat het mogelijk is om op deze locatie sociale huurwoningen te gaan bouwen, omdat er een enorme vraag is naar sociale huurwoningen. Omdat er nog nauwelijks geschikte bouwlocaties zijn, is de wens van WMD om de locatie zo goed mogelijk te benutten. Als het mogelijk is, is de wens om 10 woningen, liefst 12 woningen te realiseren. Doelgroep zijn starters op de woningmarkt: 1- en 2- persoonshuishoudens. De woningen zijn dan ca. 45-50 m2 GO (gebruiksoppervlak) per wooneenheid. WMD heeft in haar bezit veel grote(re) woningen voor grotere huishoudens. Er is een groot tekort aan kleinere woningen voor starters en woningen voor ouderen.

Visie HP architecten.
HP architecten is na een interne selectie als meest geschikte architect uit de bus gekomen.
De vraag die zij zich hebben gesteld: hoe kan je de sfeer van de Keenenburgweg recht doen met een bouwinitiatief bij het gevraagde programma?
Je zoekt zoveel mogelijk naar win-win situaties.
Bijna elk project schuurt met de omgeving. Welstand is nog niet benaderd, maar die kan kritisch zijn.

De huisartsenpraktijk vult nagenoeg het hele beschikbare bouwdeel van de kavel, uitgaande van een minimale afstand van twee meter tot de erfgrenzen. Een eerste studie ging uit van appartementen met een galerij op de huisartsenpraktijk.
Een veel beter model zoekt aansluiting bij de bebouwing aan de Keenenburgweg: met bebouwing haaks op de Keenenburgweg ('koppen') en 'geknikte' kappen.
Woningen van 50 m2 GO kun je ook uitvoeren als maisonnettes. Dan is een galerij niet nodig. Er ontstaan dan twee 'rijtjes' woningen met een collectieve ontsluiting aan de binnenzijde bovenop de huisartsenpraktijk.

Het woonprogramma van 10-12 woningen is ambitieus. Een maximaal aantal woningen van 8 past op de locatie, in twee 'rijtjes' van 4. Bij dit programma horen ca. 11 parkeerplaatsen, conform de parkeernormen van de gemeente.

Reacties van omwonenden
De locatie wordt wel heel erg vol met dit programma.
Er is geen bezwaar tegen een huisartsenpraktijk.
Echter woningen betekent ook extra parkeerdruk.
Het 'piepschuimmodel' met de huisartsenpraktijk en 8 woningen leidt tot schaduw én aantasting van de privacy.
Over schaduw: er is nog geen zonnestudie. De architect zal deze een volgende keer meenemen.

Andere aanpak buurpanden?
De panden Keenenburgweg 49 en 53 zijn afgelopen 50 jaar ca. 70 cm verzakt.
Deze zouden eigenlijk mee moeten worden genomen in een nieuw bouwproject.
Daar is in het verleden met de gemeente over gesproken. De gemeente is hier niet meer op teruggekomen.

WMD geeft aan dat dit bekend is. WMD is door de gemeente gevraagd of zij mogelijkheden ziet de panden te verwerven om het project te vergroten.
WMD heeft vervolgens een quick scan gedaan op basis van de WOZ waarde van beide panden.
WMD mag alleen sociale huurwoningen ontwikkelen en bouwen. Sociale huurwoningen bouwen op grond die is verworven op basis van de gekende WOZ waarden van deze panden plus bijkomende kosten (sloop/bouwrijp maken) is financieel onhaalbaar. Daarom is alleen gekeken naar de locatie Keenenburgweg 55.

Conclusies
Met het voorgenomen programma wordt de locatie wel heel erg vol.
De opdrachtgevers en architect gaan onderzoeken of een model van een huisartsenpraktijk met 8 woningen wel haalbaar is, ook kijkend naar bezonning en privacy. Onderzocht wordt ook of een model met minder woningen beter past en ook haalbaar is.

Nieuwe bijeenkomst
Er is vanuit de opdrachtgevers en omwonenden behoefte aan een nieuwe bijeenkomst op korte termijn. De gemeente wordt hier ook voor uitgenodigd.

Bespreekpunten:
- Gemeentelijke input: het verzoek is dat de gemeente toelicht waarom er is gekozen voor dit programma op deze locatie. Waarom zijn er geen alternatieven?
- Daarin zal de architect zonnestudies tonen.
- Tevens: een eerste visie op plattegronden van huisartsenpraktijk en woningen.
- Is een model met minder woningen ook mogelijk?
- Hoe wordt het maaiveld ingericht?
- Planning en procedure: hoe lang gaat het traject duren?

Deze bijeenkomst zal naar verwachting over 4 weken worden georganiseerd.