

KEENENBURGWEG 55 VERSLAG PARTICIPATIETRAJECT EN INFORMATIEAVOND 5 JUNI

Aanleiding

Voor de locatie Keenenburgweg 55, hebben de gemeente, Wonen Midden-Delfland en FSG/huisartsen, het initiatief genomen om onderzoek te doen naar de mogelijkheden om op de locatie een combinatie te realiseren van huisartsenpraktijk en sociale huurwoningen. HP architecten uit Rotterdam heeft hiervoor een schetsontwerp gemaakt, bestaande uit een huisartsenpraktijk met 6-8 maisonnettes daar bovenop.

Tevens heeft de gemeente Midden-Delfland een grondreserveringsovereenkomsten gesloten met resp. FSG (de opdrachtgever voor de huisartsenpraktijk en verhuurder voor de huisartsen) en Wonen Midden-Delfland (de opdrachtgever voor de sociale huurwoningen). De gemeente heeft het voornemen voor verdere contractvorming gepubliceerd in het kader van het Didam-Arrest.

[Gemeentebld 2024, 221240 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)

De Omgevingswet vraagt nadrukkelijk aandacht voor participatie met bewoners. FSG en WMD hebben het schetsontwerp besproken met de direct omwonenden, in twee avondbijeenkomsten (in april en mei 2024) waarvoor zij rechtstreeks waren uitgenodigd. In aanwezigheid van de huisartsen, Wonen Midden-Delfland en FSG (aanwezig op één avond), heeft de architect de studies besproken en het schetsontwerp getoond.

De zorgen van direct omwonenden over de privacy en de schaduwwerking, is vertaald naar een aanpassing van het ontwerp van 8 naar 6 woningen, getekend als Voorlopig Ontwerp.

Inmiddels is dat ontwerp ook besproken, voor een eerste keer, met de Commissie Omgevingskwaliteit (voorheen de welstand). Zij hebben hierbij aanbevelingen en suggesties gedaan. Bij de nadere uitwerking van het ontwerp wordt weer met de commissie in gesprek gegaan.

In alle communicatie is het voorbehoud gemaakt voor interne goedkeuring door de gemeenteraad en bij FSG en Wonen Midden-Delfland.

Uitnodiging



De gemeente heeft op 5 juni een open informatieavond georganiseerd, in het gemeentehuis. Bij 25 omwonenden is de uitnodigingsbrief (zie bijlage) huis-aan-huis verspreid. Op de website van de gemeente en in social media is de avond aangekondigd. [Uitnodiging: Bewonersbijeenkomst over ontwikkeling Keenenburgweg 55 in Schipluiden | Gemeente Midden-Delfland \(middendelfland.nl\)](#)

Op de avond waren vertegenwoordigers aanwezig van de gemeente, Wonen Midden-Delfland, en de architect en beide huisartsen. Op 7 panelen werd informatie gegeven over het project. Onderstaand is omschreven wat de algemene indruk was, en is per paneel de afbeelding opgenomen die getoond is op de avond, met enkele specifieke reacties. Aansluitend wordt de uitkomst van de avond verder geduid.

Algemene indruk



De informatieavond is door ruim 40 mensen bezocht. Onder hen waren veel omwonenden die het ontwerp al kenden door de aanwezigheid bij de eerder gehouden avondbijeenkomsten. Maar zij hadden hun vragen/zorgen nog niet met de gemeente kunnen bespreken.

Andere aanwezigen waren inwoners van Schipluiden, één lid van de gemeenteraad (fractievoorzitter CDA) en de voorzitter van de huurdersvereniging Schipluiden-Den Hoorn (hij was persoonlijk uitgenodigd).



Over het algemeen werden vooral vragen gesteld om kennis te nemen van het ontwerp, het programma en de planning. Enkele aanwezigen spraken hun zorgen uit over de parkeerdruk. Ook werd het volume van het voorgenomen ontwerp in relatie tot de omliggende bebouwing door een enkeling als fors getypeerd.

Locatiekeuze

Huizen & Huisartsen

Keenenburgweg 55 Schipluiden

Locatiekeuze

- Centrale ligging
- Bestemmingsplan & vrijgeleed
- Eigen grond gemeente Midden-Delfland
- Zorgvuldig gebruik, schone ruimte Schipluiden



Veel aandacht ging uit naar de motivatie om juist op deze plek de huisartsenpraktijk te vestigen én ook sociale huurwoningen te maken. Uitleg is gegeven over de motie van de gemeenteraad 'Huisvest de huisarts' met de oproep om voor Schipluiden een huisartsenpraktijk te behouden. Tegelijk is de woningnood hoog waardoor elke mogelijkheid om woningen toe te voegen, moet worden benut. Deze locatie is eigendom van de gemeente en de studie toont aan dat het getoonde ontwerp op deze locatie past.

Vragen werden ook gesteld over de toekomstige nieuwbouw aan de andere zijde van de Anna Cabeljauwlaan, het project Keenenburg-5 fase 2. De uitvraag naar ontwikkelaars is gestart voor deze ontwikkeling en realisatie van 39 woningen, allen in de koop, in verschillende financieringscategoriën. De gemeente organiseert hiervoor te zijner tijd nog een informatieavond.

Het verkeer op de Keenenburgweg is een punt van zorg. De vragen: *'Kunnen er verkeersremmende maatregelen komen / Het verkeer rijdt zo hard, wat doen jullie daaraan?'*

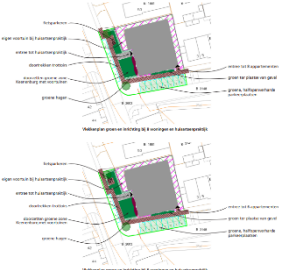
Het antwoord: Deze locatie ligt direct naast Keenenburg V fase 2 dat ook binnenkort ontwikkeld wordt. De gemeente zorgt voor verkeersremmende maatregelen en kijkt hierbij integraal, dus naar de impact van beide projecten welke verkeersremmende maatregelen het beste zijn en op welke plek deze het beste ingepast kunnen worden

Vlekkenplan inrichting & groen kwaliteit

Huizen & Huisartsen

Keenenburgweg 55 Schipluiden

Vlekkenplan inrichting & groen kwaliteit



De siteplan toont de inrichting van het terrein. Het terrein is verdeeld in verschillende zones: eigen terrein, openbaar terrein, groen terrein, en openbaar terrein. Het terrein is ook verdeeld in verschillende zones: eigen terrein, openbaar terrein, groen terrein, en openbaar terrein. Het terrein is ook verdeeld in verschillende zones: eigen terrein, openbaar terrein, groen terrein, en openbaar terrein.

Veel aandacht ging uit naar het parkeren. Verwacht wordt dat een huisartsenpraktijk én 6-8 maisonnettes zal leiden tot een hogere parkeerdruk. Sommige aanwezige omwonenden ervaren nu al een tekort aan parkeerplaatsen, wat door dit project alleen maar zal toenemen verwachten zij. Andere bewoners ervaren niet een tekort aan parkeerplaatsen. Uitleg is gegeven over de gemeentelijke parkeernorm, waaraan met dit ontwerp wordt voldaan, door de toevoeging van 10 of 11 parkeerplaatsen. De ervaring van de huisartsen is dat bij de huidige locatie aan het Windrecht, parkeren voor hun bezoekers niet als een probleem wordt ervaren. De meesten komen te voet of met de fiets. Ook veel medewerkers van de praktijk komen op de fiets. Tevens worden de parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers op werkdagen gebruikt en door de bewoners in de avonden en in de weekenden. Dit is het zgn. 'dubbelgebruik'.

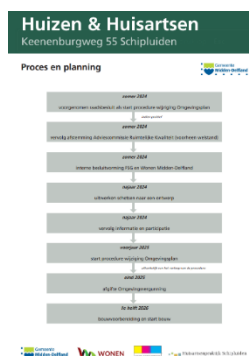
Wonen Midden-Delfland wijst de relatief kleine 2-kamerwoningen, toe aan kleine huishoudens en verwacht niet, op basis van ervaring, dat elk huishouden één of zelfs twee auto's heeft. Suggesties werden gedaan om het nu getekende langsparkeren aan de Keenenburgweg, te wijzigen in dwarsparkeren.

Vragen werden ook gesteld over het verdwijnen van het huidige groene terrein. In het ontwerp is rekening gehouden met een groene strook langs de Keenenburgweg. Om het gebouw komt een groenstrook bij afscheiding met de burens.

De bewoners van de naastgelegen woningen aan de Keenenburgweg hebben hun zorgen geuit over de effecten van (het zoveelste) nieuwbouwproject nabij hun woningen. Dit betrof met name de schaduwwerking, de bodemgesteldheid en het grondwater. Uitgelegd is dat diverse onderzoeken nog

gedaan moeten worden als onderdeel van de aanvraag Omgevingsvergunning en daarna ter voorbereiding op de feitelijke uitvoering.

Proces & planning



Het verdere proces en de getoonde planning gaf voor de meesten geen aanleiding voor vragen. Enkele bezoekers vroegen expliciet welke mogelijkheden er zijn om bezwaar te maken. Hierop is uitleg gegeven door verwijzing naar het bezwaar maken bij de besluitvorming door de gemeenteraad en na de publicatie van de aanvraag Omgevingsvergunning.

Ontwerp



De architect, Pelle Poiesz, heeft uitleg gegeven over het ontwerpproces aan de hand van de panelen én de kleine piepschuimen blokjes waarmee elke stap in de ontwerpstudie in 3D kon worden toegelicht. Er werd veelal positief gereageerd op de uitstraling van het ontwerp. Maar er was ook een bezoeker die het volume van de ontwikkeling fors vindt en zich afvroeg of het niet minder mocht worden. Ook stelde hij de vraag waarom de goot- en nokhoogte afwijkt van de woningen aan de Anna Cabeljauwlaan. Hierop werd uitgelegd dat de benodigde hogere verdiepingshoogte (4m) van de huisartsenpraktijk hiervan de reden is.

Nog niet geheel duidelijk is of het nou 6 of 8 maisonnettes worden en wanneer er besloten wordt hierover. In antwoord is aangegeven dat er nog geen besluit genomen is door de betrokken partijen over het definitieve aantal woningen. Dat besluit wordt nog genomen. De uitkomst van de participatieavonden met de omwonenden en deze informatieavond worden daarin meegenomen. Bij een besluit over het aantal woningen worden meer criteria en belangen gewogen.

Het huidige Omgevingsplan (voorheen Bestemmingsplan) is ter sprake geweest of gebracht. De huidige bestemming staat niet toe dat er een huisartsenpraktijk komt (bestemming 'maatschappelijk') en staat niet het volume toe zoals in het Voorlopig Ontwerp is getekend. Bij een aanvraag Omgevingsvergunning moet dus de bestemming gewijzigd worden. Hierover moet de gemeenteraad een besluit nemen.

Facilitaire Stichting Gezondheidszorg FSG & Huisartsen



De twee huisartsen, die per 1 juli de bestaande praktijk formeel overnemen, waren aanwezig. Een vertegenwoordiger van FSG was op deze avond niet beschikbaar.

Vragen werden vooral gesteld over de redenen om te verhuizen van de praktijk die nu aan het Windrecht is gevestigd (in een pand van Wonen Midden-Delfland).

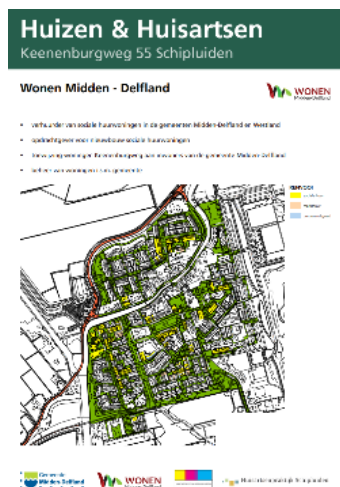
In de loop van de jaren zijn functies toegevoegd aan de huisartsenpraktijk waardoor deze nu te klein geworden is en niet meer voldoet aan de geldende Arbo-regels. Uitbreiden op deze plek is niet mogelijk.

Gezocht is naar een andere locatie in Schipluiden. De locatie aan de Keenenburgweg is de enige geschikte én op een redelijk termijn beschikbaar, al is de wens en noodzaak om eigenlijk nu al een grotere praktijk te hebben.



investeert. FSG en de huisartsen zijn voornemens om voor de locatie Keenenburgweg een huurcontract te sluiten voor minimaal 15 jaar.

Wonen Midden – Delfland



De voornaamste vragen voor Wonen Midden-Delfland betreffen de toewijzing en het sociale beheer.

Wonen Midden-Delfland gaat aan de gemeente voorstellen om de woningen eerst aan te bieden aan inwoners van Midden-Delfland. Aanmeldingen worden getoetst aan geldende regels over bijvoorbeeld het inkomen.

Nadere afspraken worden ook gemaakt over de doelgroep. Mogelijk dat een deel van de woningen wordt toegewezen aan starters (leeftijdsgroep tot 27 jaar), een deel aan jongeren (27-35 jaar) en een deel voor alle leeftijden. De huurprijs is nog niet bekend.

Het sociale beheer wordt, zoals bij alle huurwoningen, in samenwerking met de gemeente uitgevoerd. Indien er klachten zijn dan worden deze adequaat opgepakt om () overlast te voorkomen.

Een vraag was ook of de huidige locatie van de huisartsen wordt omgebouwd naar woningen. De bestemming staat dat niet toe en vooralsnog and het verhuren aan een bedrijf/organisatie/instelling.

Uitkomst informatieavond en vervolgtraject

De informatieavond is door de gemeente, Wonen Midden-Delfland, de huisartsen en de architect, als nuttig en waardevol ervaren.

Nuttig omdat de informele setting genoeg ruimte gaf om de bezoekers te informeren en in gesprek te gaan over aandachtspunten. Waardevol omdat zorgpunten naar voren zijn gekomen over met name het verkeer, het parkeren, de toewijzing en de effecten van nieuwbouw op de bestaande bebouwing aan de Keenenburgweg.

Deze zorgen geven input aan de toelichting van het plan bij besluitvorming in de gemeenteraad: uitleg van de geldende parkeernormen en de vertaling van het vereiste aantal parkeerplekken behorende bij dit plan. De gemeente neemt in overweging om een parkeertelling te laten uitvoeren om objectief de huidige parkeerdruk te meten.

Wonen Midden-Delfland gaat in overleg met de gemeente over de gewenste toewijzing aan inwoners van de gemeente Midden-Delfland. Tevens vindt afstemming met de gemeente plaats over de aanwezige kennis van de bodem en het eventueel op voorhand uitvoeren van een onderzoek naar de bodem en het grondwater.

Het voorliggende plan, met huisartsenpraktijk en 6-8 sociale huurwoningen, wordt ambtelijk voorgelegd aan het college van B&W, inclusief de uitkomsten van het participatietraject. Het college wordt gevraagd om het bijbehorende raadsvoorstel te agenderen voor de commissievergadering van 18 juni (geagendeerd als punt 9, stukken volgen na besluit college) en daarna de gemeenteraad van 2 juli.

Als de gemeenteraad positief heeft besloten over het plan, dan gaan FSG en Wonen Midden-Delfland de aanvraag Omgevingsvergunning voorbereiden door opdracht te geven voor benodigde onderzoeken en door HP architecten opdracht te geven om het Voorlopig Ontwerp verder uit te werken.

Deze uitwerking wordt dan besproken met de groep omwonenden waar eerder overleg mee geweest is.