

E. Amory Advies
T.a.v. E. Amory
Amstel 268
1017 AM Amsterdam

Ons kenmerk 00005263947
Uw brief van
Uw kenmerk
Bijlagen 4

Verzonden

Onderwerp
Ambtelijke beoordeling schetsplan Huisvest de Huisarts

Datum
29 november 2023

Geachte heer Amory,

Met deze ambtelijke brief geven wij u een integrale ambtelijke terugkoppeling op uw schetsontwerp van 3 november 2023 (bijlage 1).

Het schetsontwerp betreft uw initiatief voor de ontwikkeling naast locatie Keenenburgweg 53 ten behoeve van een huisartsenpraktijk en 8 sociale huurappartementen voor Stichting Wonen Midden-Delfland. We hebben het schetsontwerp aan de eerder meegegeven randvoorwaarden en ambtelijke terugkoppelingen getoetst. Daarnaast hebben wij uw ontwerp getoetst aan de gegeven feedback uit de Ambtelijke brief uit augustus 2023.

Met deze brief ontvangt u daarover nadere informatie. Ook informeren wij u via deze weg over het voorgenomen proces en de contractvorming.

Toetsing aan eerder meegegeven randvoorwaarden

U ontving eerder op uw verzoek de Ruimtelijke context en richtlijnen voor deze locatie. Ook gaven wij u ambtelijke terugkoppelingen op uw eerdere ontwerpen. Dit betrof de onderstaande terugkoppelingen:

- Huisvest de Huisarts – Ruimtelijke context en richtlijnen (per mail d.d. 5 juli 2022 bijlage 2)
- Eerste reactie op schets en onderbouwing Huisvest de huisarts (per mail 30 augustus 2022)
- Keenenburgweg studie massa en zon 5 april 2023 (bijlage 3)
- Ambtelijke brief Huisvest de Huisarts augustus 2023 (bijlage 4)

In augustus 2023 ontving u van ons de ambtelijke brief Huisvest de Huisarts. Hierin gaven wij u terugkoppeling op het door u ingediende Schetsontwerp uit juni 2023. Aansluitend hebben wij een overleg met u gehad om eventuele vragen over de brief met u te bespreken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het schetsontwerp van 3 november 2023 dat wij beoordeeld hebben.

De randvoorwaarden en eerdere ambtelijke terugkoppelingen zijn meegenomen en verwerkt in onderstaande beoordeling.

Doel

Deze brief beschrijft onze inhoudelijke beoordeling van de kansrijkheid van uw schetsontwerp. Onder kansrijk verstaan wij: *'Het voorliggend schetsontwerp (SO) heeft ons inziens op de genoemde hoofdlijnen voldoende potentie om bij nadere uitwerking tot een Voorlopig Ontwerp (VO) te komen tot een haalbaar plan'*. Een kansrijk schetsontwerp is ons inziens voldoende basis voor

een Reserveringsovereenkomst (geen Intentieovereenkomst) en wordt ook als bijlage bij de te sluiten overeenkomst opgenomen.

Het doel van de te sluiten overeenkomst is het vastleggen van afspraken en aandachtspunten om te komen tot een haalbaar plan en de kavel voor een afgebakende periode onder voorwaarden voor u te reserveren. Daarom beschrijft deze brief ook aandachtspunten die, in aanvulling op de hoofdlijnen, zijn bedoeld als voorlopige, niet vrijblijvende input om te komen tot een haalbaar VO en zullen bovendien worden opgenomen in de te sluiten overeenkomst.

Op basis van de kwaliteit en onderbouwing van uw Schetsontwerp, er vanuit gaande dat u een aantal van de kleine misvattingen en/of onduidelijkheden verwerkt waar verder op naar wordt verwezen, hebben wij voldoende vertrouwen in dit Schetsontwerp. Dat betekent dat een formele beoordeling van het Voorlopig Ontwerp op haalbaarheid geen noodzakelijke stap is. Uiteraard willen wij wel graag in samenspraak met u de ontwikkeling faciliteren en waar mogelijk met u meedenken. Dit uitgangspunt is ook gevat in het procesvoorstel dat wij u doen.

Proces, contractvorming en grondprijs

Nu het Schetsontwerp op alle drie de hoofdlijnen (zie hierna) ambtelijk als kansrijk is beoordeeld zal een Reserveringsovereenkomst worden gesloten tussen partijen.

Reserveringsovereenkomst

De Reserveringsovereenkomst zal aan het college worden voorgelegd ter besluitvorming. Er zal sprake zijn van een reserveringsvergoeding, die wij bij u in rekening brengen. Een voorwaarde voor het sluiten van de reserveringsovereenkomst is de beschikbaarheid van een watertoets die laat zien dat de ontwikkeling haalbaar is met inachtneming van de uitgangspunten van passend waterbeheer. Dit bedrag wordt bij de uiteindelijke aankoop met de koopsom verrekend.

Informerende raadsbrief

Na het sluiten van de reserveringsovereenkomst zullen wij de gemeenteraad van Midden-Delfland middels een informerende raadsbrief op de hoogte stellen van de gesloten Reserveringsovereenkomst.

Stakeholder management en participatie

Wij adviseren te starten met een gesprek met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK: voorheen Welstand) alvorens u overgaat tot participatie. U wordt vervolgens eveneens uitgenodigd om over te gaan tot participatie op basis van een compact participatieplan. Het participatieplan zal als bijlage bij de reserveringsovereenkomst worden opgenomen.

Van Voorlopig Ontwerp tot Koopovereenkomst

U wordt gevraagd het Schetsontwerp verder uit te werken tot een Voorlopig Ontwerp (VO). Na steun voor het VO van het ambtelijk apparaat en kan worden overgegaan tot het sluiten van een Koop overeenkomst waarbij de gemeente de grond onder voorwaarden verkoopt aan initiatiefnemer. Het VO en de bijbehorende integrale uitgangspunten zullen onderdeel zijn van deze Koop overeenkomst. De gemeente verkoopt de grond. Er zal derhalve geen sprake zijn van aanvullend kostenverhaal.

Na het sluiten van de Koopovereenkomst kan het plan verder uitgewerkt worden en kunnen de planologische procedures, om te komen tot een verleende omgevingsvergunning en uiteindelijk realisatie, doorlopen worden.

Planologische procedure & Omgevingsvergunning

U bent verantwoordelijk voor het inrichten en doorlopen van de planologische procedure. De gemeente wil op gepaste momenten met u mee denken doch primair is dit uw verantwoordelijkheid. De gemeente zal in haar publiekrechtelijke rol de vergunningen en procedure beoordelen en bij akkoord aan u verlenen onder de gebruikelijke voorwaarden en uitgangspunten. Hierbij is sprake van de gebruikelijke leges.

Inhoudelijke ambtelijke beoordeling kansrijkheid

Bij de inhoudelijke en multidisciplinaire terugkoppeling wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdlijnen van het huidig ontwerp en tussen aandachtspunten voor verdere uitwerking.

Uw schetsontwerp is beoordeeld op de volgende hoofdlijnen:

1. Kwaliteit van het voorgenomen plan
2. Programma van het voorgenomen plan
3. Mate van flexibiliteit van het voorgenomen plan

De volgende vakdisciplines zijn betrokken bij de ambtelijke beoordeling:

1. Woonbeleid
2. Beheer Openbare Ruimte & Verkeer
3. Milieu
4. Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw
5. Procesmanagement Locatieontwikkeling

Kansrijkheid hoofdlijnen

1 – Kwaliteit voorgenomen plan

Op het onderdeel voorgenomen kwaliteit wordt uw schetsontwerp ambtelijk beoordeeld als *kansrijk*. *Aandachtspunten en voorwaarden worden gegeven om te verwerken in een nieuw ontwerp.*

In het algemeen:

Er is een duidelijke kwaliteitsslag gemaakt die beeldend is gemaakt en op veel punten is onderbouwd. Een enkele onderbouwing is onjuist, met name de onderbouwing van de kapvorm. Het is van wezenlijk belang voor uitleg aan, en draagvlak bij, stakeholders dat dit juist wordt geformuleerd. Zie hiervoor mede het kopje Beeldkwaliteit.

Platte daken

Nu is onduidelijk of het platte dak op de 1^e etage aan de noordkant van het pand als buitenruimte wordt gebruikt of dat dit alleen een groendak (mossedum o.i.d.) betreft. Vanuit privacy voor de bewoners ten noorden van het gebouw en draagvlakvergroting acht de gemeente het wenselijk deze strook alleen toegankelijk te maken voor beheer en onderhoud. Dit standpunt geldt eveneens voor het platte dak ten oosten van de meest noordelijke kopgevel. Wij willen u verzoeken dit standpunt nog op te nemen ter verduidelijking in het Schetsontwerp.

Beeldkwaliteit.

Er is een duidelijke slag gemaakt. Kapvorm, gevel- en dakmaterialisatie sluiten goed aan op de gevraagde beeldkwaliteit. Er wordt aandacht gevraagd voor nadere detaillering in verdere uitwerking om te voorkomen dat het een te gestileerd gebouw wordt. Voor nu, voor de SO fase voldoet dit.

Ten aanzien van uw onderbouwing zien wij een onderbouwing die onjuist en onvolledig is. Het betreft in uw schrijven de tekst bij: Vastgestelde beeldkwaliteit (blz. 4). Onderstaand vindt u een uitsnede van uw tekst met daarbij een aanvulling en/of correctie. Het verzoek is deze over te nemen zodat de onderbouwing in uw Aanpak- en ontwerpvoorstel aansluit op de in 2022 aan u meegegeven onderbouwing.

Het beeldkwaliteitsplan uit 2015 spreekt van twee gebouwen die qua architectuur familie zijn van elkaar. Op de locatie Keenenburgweg 55 staat "t Koetshuis" en aan de rand van het buitengebied staat "Huize Keenenburg".

De vorm van 't Koetshuis wordt nu verlaten met als belangrijkste reden dat het voorgenomen programma niet past binnen dit kader.

We willen u verzoeken de onderstreepte zin te herformuleren als volgt: *In 2022 heeft de gemeente ambtelijk aangegeven dat de vorm van het Koetshuis en het hierop gebaseerde bouwvlak kunnen worden verlaten. Dat wordt hieronder nader toegelicht.*

Het kader van het geldende beeldkwaliteitsplan uit 2015 ging uit van de stedenbouwkundige opzet en ontwerputgangspunten die op dat moment van toepassing waren. Daarin vormde "t Koetshuis" een ensemble op afstand met "Huize Keenenburg". Inmiddels is het overige deel van het plangebied Keenenburg V fase 1 ontwikkeld conform het voornoemde beeldkwaliteitsplan. Het naastgelegen perceel moet echter nog door de gemeente worden ontwikkeld met woningbouw. Dat gebeurt op basis van het recentere vastgestelde bestemmingsplan Keenenburg V fase 2 uit 2019. Voor dat gebied is ook een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Die planvorming heeft een enigszins andere stedenbouwkundige opzet en woningprogramma dan het aanvankelijke plan van fase 1.

Dit betekent dat het ensemble op afstand tussen "t Koetshuis" en "Huize Keenenburg" feitelijk niet meer relevant is. De beeldkwaliteit en het bijbehorend bouwvlak van een koetshuis is daarbij niet langer de enige mogelijkheid. In het westen van Keenenburg V fase 2 bevindt zich de voormalige boerderij Hoeve Johanna uit 1924. Dit kenmerkende gebouw is een zeer beeldbepalend element voor de zuidelijke entree van Schipluiden. Het is in ieder geval wel nodig dat het voorliggende schetsontwerp de zuidelijke entree van het dorp versterkt.

Waardering ontwerp 3 beuken, 2 kappen

Er is waardering voor het ontwerp dat, gezien vanaf de Keenenburgweg, bestaat uit 3 beuken met 2 kappen. We zien dat dit goed past in de ritmiek van de huidige bebouwing aan de Keenenburgweg. Met dit ontwerp wordt een te fors bouwvolume in beleving voorkomen. De nadere uitwerking van het Schetsontwerp dat wij met deze brief beoordelen onderschrijven dit (eerdere) standpunt.

Gevel

De gevelzijde aan de Anna Cabeljauwlaan dient beschouwd te worden als een tweede voorgevel, immers vanuit de Anna Cabeljauwlaan is dit een beeldbepalende entree van de woonstraat. Wij zien dat de feedback uit de eerste ambtelijke beoordeling door u is gebruikt voor nadere uitwerking. De ritmiek van de raampartijen is onderbroken door in de hoek in te zetten op een andere raampartij. De opgang naar de appartementen is minder volumineus en onderscheidend geworden. De kwaliteit van het SO op dit onderdeel voldoet.

Materialisatie

De materialisatie van gevels bestaat primair uit baksteen, conform met Beeldkwaliteitsplan. De indicatieve steenkleur, weergegeven in uw SO, sluit aan op de uitgangspunten. Zink is niet langer opgenomen als gevelbekleding en/of detaillering. Dat is positief.

'Opbouwen' achterzijde

Op de eerste verdieping aan de achterzijde van het gebouw waren in uw vorige SO twee volumes die erg beeldbepalend zijn vanaf de Anna Cabeljauwlaan en/of vanuit de achtertuinten van de naastgelegen woningen. Wij zien in het voorliggend Schetsontwerp dat de gegeven feedback op kwalitatieve wijze is verwerkt. Het grote volume t.b.v. de installaties is vervallen en vervangen voor de opzet van een daktuin. De denklijn voor groen tegen de bijbehorende kopgevel wordt bijzonder gewaardeerd. Hier zitten kansen voor nadere kwaliteit bij verdere uitwerking. Op dit onderdeel is een kwalitatieve slag gemaakt en voldoet schetsontwerp aan de uitgangspunten.

De entree van de appartementen is minder log. Het aanzicht is luchtiger en maakt duidelijk onderscheid tussen woningen en entree/opgang. Op dit onderdeel is een kwalitatieve slag gemaakt en voldoet schetsontwerp aan de uitgangspunten.

We verwijzen hierbij naar onze feedback bij Platte daken inzake de groene buitenruimte en/of platte daken.

2 – Programma van voorgenomen plan

Op het onderdeel voorgenomen programma wordt uw schetsontwerp beoordeeld als *kansrijk, mits de aandachtspunten die zijn meegegeven plaats krijgen in het plan. Bijzondere aandacht vragen wij hierbij voor de waterbergingsopgave.*

Programma Huisartsenlocatie en 8 appartementen voor starters

Er is waardering en draagvlak voor het programma van het huisvesten van de huisartsenpraktijk en fietsenberging op de begane grond en de maisonnettes met gezamenlijke buitenruimte op de eerste en tweede woonlaag. De schetsen met groenkwaliteit op de eerste verdieping worden gewaardeerd.

Starters als doelgroep

Er is waardering voor het inzetten op huisvesting voor starters. Een twee-kamermaisonette is hier een geschikt concept voor. We verzoeken om de maisonnettes niet kleiner te maken dan 45 vierkante woonoppervlak (exclusief externe bergruimte voor fietsen) die nu zijn opgenomen bij de nadere uitwerking van het plan.

Zorg over impact watertoets op inpasbaarheid programma

Er zijn zorgen over de haalbaarheid van het inpassen van het programma in relatie tot het ruimtebeslag van een eventueel benodigde waterbergingsopgave dat daarmee samengaat. Zie hiervoor de toelichting en verzoek hieromtrent in deze ambtelijke beoordeling.

Parkeren & fietsparkeren

Wij zien op de meeste onderdelen een duidelijke verwerking van de feedback uit de eerdere ambtelijke beoordeling. Nog steeds is er sprake van een kleine onduidelijkheid inzake het aantal parkeerplaatsen. Dit lichten wij aan u toe.

Er is duidelijkheid verschaft over het aantal spreek/behandelkamers van artsen. Het uitgangspunt van 2,5 parkeerplaatsen klopt en sluit nu aan op de berekeningen. Nog steeds staat in het stuk dat er ruimte is voor 10 of 11 parkeerplaatsen. Uw schetstekening toont 11 parkeerplaatsen inclusief artsenparkeerplaats. Deze 11 passen in het ruimtelijk ontwerp. De parkeertabel met dubbelruimtegebruik parkeren leidt voor de ochtenden tot een benodigd aantal parkeerplaatsen van 11,5 dus afgerond 12 parkeerplaatsen. Feitelijk is er voor de ochtenden van de weekdays een tekort van 0,5 dus afgerond 1 parkeerplaats. Voor alle andere dagdelen en weekend is het parkeerprogramma ruimschoots passend.

Het projectteam is bereid bij het college te verkennen of de overschrijding van 0,5 parkeerplaatsen (afgerond 1) voor de ochtenden onoverkoombaar is of dat het voorgenomen plan kan worden doorgezet ondanks het tekort van 0,5 parkeerplaatsen. De conclusie van de verkeerskundige is als volgt:

Het gaat om parkeerplaatsen voor:

- 8 sociale huurwoningen < 50 m² (parkeernorm 1)
- 1 huisartsenpraktijk met 3 behandelkamers (parkeernorm 2,5 per kamer)
- Het parkeren dient binnen het plangebied opgenomen te worden.
- Hierbij moet 1 invalide- en 1 artsenparkeerplaats worden opgenomen.

Bij het nazien en berekening van de vigerende parkeernormen 2020 is vastgesteld dat er een behoefte is aan 11,5 parkeerplaatsen. In dit aantal parkeerplaatsen zijn de invalide- en artsenparkeerplaats meegenomen bij voorkeur op de langspaarkeerlocaties aan de Keenenburgweg.

In totaal is er een tekort aan 0,5 parkeerplaats. Om dit tekort op te vangen is er voldoende restcapaciteit aan de Keenenburgweg (even zijde), Scholeksterhof, Anna Cabeljauwlaan en Otto van Egmondlaan als dit vanuit vigerende oogpunt wordt berekend.

Vanuit verkeer zien wij geen problemen wat betreft parkeren voor de locatie Huisvest de Huisarts.

Ten aanzien van parkeren, fietsparkeren en bijbehorend ruimtegebruik stelt de gemeente ambtelijk dat dit kansrijk is, met daarbij de kanttekening dat het tekort van 0,5 parkeerplaatsen door het college van B&W gesteund wordt.

Verzoek tot verwerking van onderstaande ten aanzien van parkeren:

Wel is het noodzakelijk dat u in uw Aanpak- en ontwerpvoorstel de verwijzingen naar 10 of 11 parkeerplaatsen overal verwijderd en aansluit op de 11 parkeerplaatsen die u heeft ingetekend.

- Wij verzoeken u in de onderbouwing van Programma sociale huurwoningen (blz.: 3), daar waar u refereert aan de gevolgen van de keuze voor woningen kleiner dan 50 vierkante meter GO ook een zinsnede te besteden aan de impact op de parkeernorm van 1 i.p.v. 1,3 per woning.
- Wij verzoeken u de bovenbeschreven aanpassing van 10 of 11 parkeerplaatsen aan te passen naar 11 parkeerplaatsen zoals hierboven beschreven.
- Wij verzoeken u op te nemen dat van deze 11 parkeerplaatsen er één als artsenparkeerplaats en één als invalidenparkeerplaats worden ingericht en dat deze twee laatstgenoemde worden gerealiseerd ter plaatsen van de langsparkerplaatsen aan de Keenenburgweg zoals ingetekend in uw Schetsontwerp.

Programma duiden in metrages

Wij zien dat u de gevraagde verheldering waarom gevraagd werd in de voorgaande ambtelijke beoordeling, heeft gegeven ten aanzien van metrages in BVO, VVO en/of GBO en verduidelijking heeft verschaft over het fietsparkeren. U heeft op pagina 10 een tabel opgenomen waarin u de gevraagde informatie op heeft genomen. De tabel is verhelderend.

Verzoek tot verwerking van onderstaande ten aanzien van metrages GBO:

Daar op reagerend willen wij u meegeven en verzoeken te muteren:

- Het aantal meters GO van tabel en plattegronden van de woning komt niet helemaal overeen. Immers $7 \times 46 \text{ m}^2 + 1 \times 49 \text{ m}^2$ is 371 m^2 in plaats van 368 m^2 . Wij vragen u dit aan te passen.
- Zie ook uw zinsnede op bladzijde 8: het betreft 7 appartementen van 46 en 1 van 49 m^2 (i.p.v. 8 van 46)

Energievoorziening gebouw

In uw Schetsontwerp dat nu voorligt, geeft u meer duidelijkheid omtrent de verwarming/koeling van het gebouw. Aanvullend hier op stellen wij:

U geeft op pagina 10, In VO nader uit te werken aan dat de energiesystemen nader uitgewerkt worden bij de uitwerking van het VO. U geeft verduidelijking door te stellen dat de woningen ieder een individueel systeem krijgen en de artsenpraktijk een eigen duurzaam energiesysteem. Hiervan afgeleid is dat deze oplossingen binnen de BVO's van de 8 woningen en de artsenpraktijk worden ingepast en uitgewerkt. Voor de behoordeling van het Schetsontwerp is dit voldoende duidelijkheid. Wij willen u vragen in de uitwerking van het VO bij gebruik van lucht-water energiesystemen aandacht besteden aan waarborging van verwarming tijdens koudere perioden.

Veiligheid & Vluchtroute

U heeft de toepassing van een tweede ontsluiting en vluchtroute ingepast in het Schetsontwerp. Dit geeft ons voldoende duidelijkheid.

Lift

De lift is komen te vervallen. Er is nu voldoende duidelijkheid.

Aantal spreek/behandelkamers

U heeft hierover helderheid verschaft door (pagina 2) te stellen: er is sprake van 3 spreek/behandelkamers. Hiermee heeft de gemeente voldoende duidelijkheid om te kunnen beoordelen. Het is hoogstwaarschijnlijk overbodig te stellen dat in verdere ontwerpen en in de realisatie het aantal behandelkamers niet verhoogd kan worden omdat dit leidt tot een niet-passend programma en afkeuring van een in een later stadium aan te vragen omgevingsvergunning.

Voldoet niet aan eigen PvE huisartsen

Op diverse punten geeft de schetsmatige plattegrond niet voldoende inzicht of dit voldoet aan het ingediende PvE van de huisartsen die wij in 2022 ontvangen hebben. Voorbeelden hiervan zijn:

- o Geen goede scheiding tussen 'drukke ruimtes' (wachtkamer en balie) en 'rustige ruimtes';
- o Geen aparte front- en backoffice;
- o Geen aparte kantine om te eten (in ontwerp gezamenlijk met Backoffice en keuken);
- o Geen extra ontsluiting van pand naar buiten. Een tweede uitgang is gewenst door huisartsen.

De gemeente kan zich vinden in een nadere uitwerking van de indeling en plattegrond van de begane grond ten tijde van uitwerken van het Voorlopig Ontwerp. Verdere toetsing aan het PvE van de huisartsen zal later plaatsvinden. Belangrijk is te stellen dat de grootte van het ontwerp aansluit op de uitgangspunten van het PvE.

Een nadere uitwerking van het schetsontwerp in een voorlopig ontwerp inclusief een tabel met bijbehorende data is wenselijk om de integrale beoordeling van kansrijk naar haalbaar te krijgen. Dit nader uitgewerkte ontwerp zal worden beoordeeld op haalbaarheid voor deze specifieke hoofdlijnen. Bij een positieve beoordeling kan deze als bijlage dienen bij de voorgenomen Koopovereenkomst. Bij verdere planuitwerking vragen wij uw aandacht voor de geformuleerde aandachtspunten die verderop in deze brief worden besproken.

Tot slot in reactie op de tekst uit uw ontwerpvoorstel:

Onderstaande feedback is geen inhoudelijke beoordeling op kansrijkheid maar benoemt wel een duidelijke fout. U stelt op pagina 3 bij de onderbouwing van het programma sociale huurwoningen dat: "... In de directe nabijheid zijn geen dagelijkse voorzieningen".

Verzoek tot verwerking van onderstaande ten aanzien van Voorzieningen:

Wij willen u er op attenderen dat het dorpse hart met winkels op exact 200 meter van de locatie is gelegen. Hier zijn de dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, bakker, bloemist, wijnhandel, tandartsenpraktijk en kapper te vinden. De bushaltes bevinden zich allen binnen 1 kilometer loopafstand. De gemeente vraagt u dit aan te passen in uw onderbouwing.

Conclusie hoofdlijn Programma

De gemeente beoordeelt het Schetsontwerp op de hoofdlijn Programma als kansrijk, onder de voorwaarden dat:

- de aanpassingen zoals voorgesteld per ommegaande worden doorgevoerd in het voorliggend ontwerp zodat wij deze als bijlage aan de reserveringsovereenkomst kunnen hechten.
- dat het college bereid is in te stemmen met een tekort van 0,5 parkeerplaatsen voor de ochtenden van doordeweekse dagen.

3 – Mate van flexibiliteit van voorgenomen plan

Onder flexibiliteit verstaan wij de mogelijkheden van het SO om nog wijzigingen in het programma en het plan door te voeren zonder dat de kwaliteit van het voorgenomen plan onder druk komt te staan, wat zou kunnen leiden tot een onhaalbaar plan.

Op het onderdeel flexibiliteit wordt uw schetsontwerp beoordeeld als *kansrijk*. We geven u het volgende nadrukkelijk mee:

Schuifruimte

Er lijkt weinig schuifruimte in het plan en programma te zijn. Een juiste beoordeling heeft kunnen plaatsvinden nu programma en het plan kloppend is. De eerste inschatting dat er weinig schuifruimte in het programma zit, die klopt. Tegelijkertijd is de complexiteit van deze opgave in ruimte beperkt. De van invloed zijnde variabelen (Grootte van woningen, aantal behandelkamers, aantal parkeerplaatsen etc.) zijn goed inzichtelijk. Hiermee durft de gemeente het plan op het onderdeel schuifruimte minder zwaar te wegen en deze, met de genoemde voorbehouden als kansrijk te bestempelen.

Een vroegtijdige duiding van de impact van de waterbergingsopgave middels raadpleging van het Hoogheemraadschap en een watertoets zijn eerder in deze brief beschreven. De zorg over de impact van de Watertoets speelt mogelijk nog een rol. We verwijzen u hiervoor naar het kopje Watertoets waterbeheer.

Een juiste beoordeling heeft, behoudens impact van watertoets, kunnen plaatsvinden met de kanttekeningen dat:

- Het uitgangspunt van 11 parkeerplaatsen uniform wordt doorgevoerd en;
- Het college instemt met een tekort van 0,5 parkeerplaatsen op de ochtenden van de doordeweekse dagen.

Watertoets waterbeheer

De initiatiefnemer stelt dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van waterbeheer (waterberging). Dat is niet zeker. Immers dient een planologische procedure te worden doorlopen omdat het programma van het Schetsontwerp niet binnen het vigerend bestemmingsplan valt. Het is aan initiatiefnemer om dit te onderzoeken (watertoets) en aan te tonen (onderbouwen) dat er geen ruimte benodigd is voor waterberging en kort te sluiten met het Hoogheemraadschap

Een watertoets dient nog plaats te vinden en kan ten aanzien van kansrijkheid een beperkende en zelfs doorslaggevende factor zijn. Het bouwvlak leidt immers tot een verharding van circa 410 vierkante meter. Daarnaast dient extra verharding middels parkeerplaatsen en aanvullende infrastructuur meegenomen te worden in berekeningen. U geeft aan dat de watertoets in procedure is en dat mogelijk kan leiden hemelwaterbuffering middels bijvoorbeeld een groen dak. Dit betekent dat de uitslag van de watertoets impact kan hebben op de haalbaarheid van het plan en als voorbehoud opgenomen dient te worden. Wij verzoeken u dringend dit op korte termijn, en in ieder geval ten tijde van het sluiten van de reserveringsovereenkomst (en daarmee voordat er communicatie naar buiten plaats vindt, duidelijk te hebben.

De gemeente wil graag aan u meegeven dat groene daken ambtelijk op een kwalitatief sterk onderbouwde steun kunnen rekenen. De no-regrets van groene daken met waterbuffering leiden daarnaast immers tot verlaging van hittestress, beperking van opwarming van het leefklimaat van de woningen, verhoging van biodiversiteit en hebben een bewezen positief effect op de fysieke en mentale gezondheid van bewoners en omwonenden. Ambtelijk is hier een groot draagvlak voor.

Daarnaast is de gemeente bereid in te zetten, indien haalbaar, op het verharderen van de parkeerplaatsen met een nader te bepalen vorm van halfopenverharding, al dan niet met toepassing van volledig verharde uitstapstroken. Dit uitgangspunt kunt u meenemen in uw verkenning van de watertoets.

Aandachtspunten voor verdere planuitwerking tot Voorlopig Ontwerp

Onderstaand treft u de aandachtspunten vanuit de diverse vakdisciplines. Sommige aandachtspunten en/of suggesties gaan kort in op de hoofdlijnen, ter verduidelijking en/of aanvulling op bovenstaande beoordeling, op kansrijkheid.

Aandachtspunt(en) RO, Landschap, landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing:

- Het is nog onduidelijk hoe de rolstoeltoegankelijkheid in de openbare ruimte is. Met name i.r.t. de positie van het fietsparkeren, de groenvoorziening en de ondergrondse containers.

Aandachtspunten Duurzaamheidsmaatregelen

- U heeft PV panelen ingetekend en benoemd. Op dit moment is, conform gebruikelijk in een SO, onduidelijk of deze voldoende zijn. Wij willen u vragen dit uit te werken in het VO.
- Daarnaast is het in het kader van wenselijkheid van indak PV-systemen aanbevolen om advies van de brandweer in te winnen. Het is gebleken dat indak PV systemen een groter brandgevaar met zich meebrengen dan op dak PV systemen en blussen van brand onder deze inpandige PV panelen moeizamer verloopt. Mede gelet op de dubbelfunctie van het gebouw met een huisartsenpraktijk is dit een aandachtspunt waarover de brandweer helderheid kan geven.

Aandachtspunt(en) Parkeren:

- Behoudens de eerder in deze brief gegeven aanbevelingen zijn er verder geen aandachtspunten op dit moment.

Aandachtspunten Beheer Openbare Ruimte & civiele techniek

- Op dit moment zijn er (nog) geen aandachtspunten.

Aandachtspunten verkeer & infrastructuur

- Op dit moment zijn er geen aandachtspunten naast de eerdergenoemde punten bij hoofdlijnen.

Aandachtspunten Milieu, geluid en hinder

- Geluid
Wij zien dat u de aandachtspunten uit de ambtelijke beoordeling van augustus heeft verwerkt. Op basis van goede ruimtelijke ordening, zal geluid wel meegenomen moeten worden in de onderbouwing, ook om een goede binnenwaarde van geluid te verkrijgen (voldoen aan bouwbesluit).
- Aandacht voor werken met duurzaam geproduceerde materialen.
De eerder gegeven aandachtspunten hebben geleid tot aanpassing van het Schetsontwerp. Aanvullend blijft de suggestie om na te denken over een groen dak gezien de eerder beschreven kansen en no-regrets.

Aandachtspunten Overig en/of algemeen:

- Bladzijde 6: er wordt gesproken over milieuzonering van 10 meter. U geeft een onderbouwing. Als alle installaties binnen de woningen en praktijk worden geplaatst is deze juist. Indien installaties buiten het gebouw worden geplaatst, is aanvullende onderbouwing nodig.
- Er is een raadsbesluit nodig om met het ontwerp af te kunnen wijken van het beeldkwaliteitsplan. Dit dient te worden onderbouwd. Het is mogelijk de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit vroegtijdig te informeren. Een gedegen Schetsontwerp met een duidelijke onderbouwing zal hieraan bijdragen.
- Een watertoets is een verplicht onderdeel van de omgevingsvergunningprocedure. Dit betekent dat het verplicht is om (tijdig) in overleg te treden met het Hoogheemraadschap. Het ingediende schetsontwerp geeft immers nagenoeg geen ruimte voor waterberging, indien dit nodig mocht zijn. Dit kan betekenen dat alternatieve vormen van waterberging verkend moeten worden. Hierbij kan gedacht worden aan groene daken. Het is aan initiatiefnemer dit uit te zoeken en onderbouwen.

Bovenstaande alinea is eerder als aandachtspunt meegegeven. Inmiddels is dit ook onderdeel van de eerdere beoordeling.

Conclusie

Onze conclusie is dat het schetsontwerp op dit moment als kansrijk beoordeeld kan worden. De inhoudelijke onderbouwing is in deze brief gegeven. Voorwaardelijk is dat u de kleine voorgestelde correcties per ommekeer doorvoert zodat het Schetsontwerp inclusief deze aanpassingen kan dienen als bijlage bij de te sluiten reserveringsovereenkomst. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor het inzichtelijk maken van de watertoets.

Wij vragen u het Schetsontwerp op de genoemde details aan te passen.

De gegeven aandachtspunten bij Aandachtspunten hoeven nu niet in de aanpassing van het Schetsontwerp te worden meegenomen. De gegeven Aandachtspunten zijn bedoeld voor verdere uitwerking naar een Voorlopig Ontwerp.

Ook is het vervolgproces voor u beschreven.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de Participatie en voor de Planologische procedure. De grondprijs is op basis van eerdergenoemde uitgangspunten € 97,- per vierkante meter exclusief BTW, per meter uitgeefbare grond. Een wijziging van de uitgangspunten (BVO's, GBO's en aantal woningen) kan leiden tot een aangepaste grondprijs. De prijs is gebaseerd op prijspeil december 2023. Indexatie op basis van de CPI is van toepassing. Er is geen sprake van kostenverhaal. Wel is er sprake van de gebruikelijke leges voor de planologische procedure en omgevingsvergunning.

Wij vertrouwen er op u hiermee juist en integraal van dienst te zijn en zien uit naar nadere uitwerking van het ontwerp.

Meer informatie

Heeft u na het lezen van deze brief nog vragen? Neemt u dan contact op met Renate Schultz van de afdeling Landschap, Wonen & Economie. Zij is bereikbaar via telefoonnummer (015) 380 41 11 of via het e-mailadres rschultz@middendelfland.nl.

Met vriendelijke groet,

Huib de Korte
directeur afdeling Landschap, Wonen & Economie

Bijlage 1: Schetsontwerp 3 november 2023

Bijlage 2: Huisvest de Huisarts - Ruimtelijke context en richtlijnen (per mail d.d. 5 juli 2022)

Bijlage 3: Keenenburgweg studie massa en zon 5 april 2023

CONCEPT