Gemeente Midden-Delfland

Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

cittaslow

Aan de gemeenteraad

Ons kenmerk 598027
Bijlage(n) 1

02 OKT 2024

Onderwerp
Voortgang Huizen & Huisartsen

Datum
1 oktober 2024

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de voortgang van het project Huizen & Huisartsen (projectnaam voorheen: Huisvest de huisartsen). Wij geven u informatie over het genomen besluit ten aanzien van het aantal sociale huurwoningen. Daarnaast informeren wij u over de voortgang van het proces en over parkeren.

Aantal sociale huurwoningen
De gemeente, FSC BV (toekomstig eigenaar van de Huisartsenpraktijk Schipluiden) en Stichting Wonen Midden-Delfland hebben gezamenlijk besloten om (binnen de bandbreedte van 6 tot 8 woningen) 8 sociale huurwoningen te realiseren.

De belangrijkste twee overwegingen die hier aan ten grondslag liggen zijn als volgt.

Er is een groot woning tekort, zeker voor starters en zeker in het sociale segment. De keuze voor 8 sociale huurwoningen sluit goed aan op de volkshuisvestelijke opgave en doelstellingen van de gemeente en Wonen Midden-Delfland.

Daarnaast is het college van mening dat we zorgvuldig om moeten gaan met de schaarse ruimte binnen de kernen. De invulling van de locatie aan de Keenenburgweg met zowel een huisartsenpraktijk als 8 sociale huurwoningen sluit goed aan op het principe van zorgvuldig en dubbelruimtegebruik van schaarse ruimte zoals het rijk deze nastreeft.

Bij raadsbesluit heeft u op 2 juli 2024 een aantal besluiten genomen die dit programma met een huisartsenpraktijk en 8 sociale huurwoningen mogelijk maken. Uiteraard zal hiervoor in de nabije toekomst de juiste planologische procedure worden doorlopen.

Wonen Midden-Delfland heeft in september positief besloten over de voorgenomen woningbouwrealisatie op de locatie aan de Keenenburgweg. Hiermee zijn twee belangrijke mijlpalen bereikt. Acht sociale huurwoningen passen voor de gemeente in de lopende grondexploitatie Keenenburg V.

De op 2 juli 2024 door u genomen besluiten zijn aangeboden aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK, voorheen Welstand). De ARK heeft in haar brief d.d. 3 juni 2024 een aantal adviezen gegeven over de uitwerking van het Schetsontwerp van het plan. De adviezen inzake verkleining van het voorgenomen plan zijn niet langer relevant in verband met de door u vastgestelde uitgangspunten voor een nieuwe ruimtelijk kader. De adviezen van de ARK op beeldkwaliteit en detaillering zijn ter harte genomen en verwerkt in de nadere uitwerking van het ontwerp.

FSC www.fsc.org MIX Van verantwoorde herkomst FSC® C017135

Belangrijke verbeteringen die zijn doorgevoerd in de uitwerking van het Schetsontwerp naar het (concept) Voorlopig Ontwerp zijn, zijn gericht op:

- Meer privacy voor de naastgelegen vrijstaande woning;
- Minder schaduwval op het perceel van de naastgelegen woning;
- Meer aandacht voor groene zone aan de voorzijde van het gebouw;
- Meer aandacht voor de entree naar de sociale huurwoningen en daarmee meer aandacht voor de beeldkwaliteit;
- Meer aandacht voor detaillering ten behoeve van beeldkwaliteit van het gebouw.

Met deze voorgenomen wijzigingen komen we tegemoet aan de belangen van de omwonenden, (een deel van) het advies van de ARK, wordt de leefomgeving voor de toekomstige bewoners aantrekkelijker en krijgt het gebouw een aantrekkelijke beeldkwaliteit. Dit laatste is met name van belang vanwege de beeldbepalende locatie. Ten aanzien van de groene zone aan de voorzijde zal integraal worden gekeken naar een passende invulling, in samenhang met het naastgelegen Keenenburg V fase 2 beschouwd, zodat er een verzorgde overgang en groene beeldkwaliteit ontstaat.

Op 11 september is bovenstaande besproken met de ARK. Daar is de conceptversie van het Voorlopig Ontwerp besproken. De ARK was overwegend positief en gaf aan dat de nieuwe toetsingskaders over volumes en hoogte naar aanleiding van het raadsbesluit van 3 juli 2024 helder zijn. Verder gaven zij aan waardering te hebben voor een aantal verbeteringen van de verdere uitwerking van het Schetsontwerp. Een aantal constructieve aanbevelingen werd gedaan ten behoeve van de verdere uitwerking van zowel de detaillering van het gevelbeeld, de inrichting van de daktuin als ten aanzien van de groene zone aan de voorzijde. Voorts is afgesproken dat, nadat het Voorlopig Ontwerp ambtelijk positief is beoordeeld en de koopovereenkomsten zijn gesloten, de initiatiefnemers een formeel vooroverleg zullen aanvragen.

Parkeren

De gemeente heeft in juni 2024 gedurende 5 aaneengesloten werkdagen een parkeertelling gedaan in de directe omgeving op 4 momenten op de dag. Deze parkeertelling hebben we uitgevoerd omdat er tijdens de informatieavond in juni 2024 door omwonenden zorgen zijn geuit over de parkeerdruk.

De uitkomsten van deze parkeertelling laten zien dat er overdag (wanneer de huisartsenpraktijk open is) geen zware parkeerdruk is en er ruim voldoende parkeerplaatsen vrij zijn. Met deze parkeertelling, en het delen van de uitkomst, geven wij aandacht aan de zorgen van omwonenden en zorgen we voor zorgvuldig onderbouwde overwegingen.

Daarnaast is het van belang te benoemen dat de benodigde parkeerplaatsen voor het plan nagenoeg volledig binnen het plangebied worden verzorgd. Op de ochtenden van werkdagen is er volgens de parkeernorm een tekort van 0,5 parkeerplaatsen (formeel afgerond naar 1 parkeerplaats). Het college heeft in mei 2024 het besluit genomen dat een afwijking van de parkeernorm van 0,5 wordt geaccepteerd omdat de omliggende straten voldoende overcapaciteit hebben op de ochtenden van werkdagen. De recente parkeertelling herbevestigt dit.

Voortgang proces

Ongeveer gelijktijdig met het verzenden van deze raadsinformatiebrief vindt een gesprek met omwonenden plaats om het concept van het Voorlopig Ontwerp te bespreken. Vervolgens zal het uitgewerkt Voorlopig Ontwerp door initiatiefnemers aan de gemeente worden aangeboden ter beoordeling. Ambtelijk zal het integraal projectteam, waarin de benodigde disciplines vertegenwoordigd zijn, het ontwerp beoordelen. Bij een positieve beoordeling wordt vervolgens ingezet op het sluiten van de koopovereenkomst met zowel FSG als Stichting Wonen Midden-Delfland.

De koopovereenkomst zal middels collegebesluit worden bekrachtigd. Gezien de koopsom, ruimschoots onder de €500.000,- blijft, betreft dit een collegebevoegdheid. Vanzelfsprekend zullen wij u informeren middels een raadsinformatiebrief. Indien u het wenselijk acht, kunnen wij op uw

uitnodiging een korte presentatie geven over het vastgestelde Voorlopig Ontwerp en het voorgenomen proces van planvoorbereiding tot realisatie.

Vervolgens zal worden ingezet op communicatie naar buiten middels een informatieavond en de gebruikelijke communicatiemiddelen. Hierbij zal eveneens proactief aandacht worden besteed aan de (eerder beschreven) zorgen van omwonenden inzake parkeren.

Wanneer deze externe communicatie zal plaatsvinden is afhankelijk van het moment van positieve beoordeling en sluiten van de koopovereenkomst. Hierna kunnen wij u een redelijke indicatie geven van de voorgenomen tijdlijn voor de planologische procedure (2025), planvoorbereiding (2025) en voorgenomen start bouw.

Wij vertrouwen er op u met deze raadsinformatiebrief voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

M.A.I. Born
gemeentesecretaris

F.I. Noordermeer – van Slageren
burgemeester