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

Datum	11 juni 2024
Nummer	2024-07-
Datum commissievergadering	18 juni 2024
Datum raadsvergadering	2 juli 2024

Oplegger

Zaaknummer	616409
Onderwerp	Raadsvoorstel afwijking van koetshuisprincipe uit Beeldkwaliteitsplan en van bestemmingsplan
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	
Eerdere besluitvorming	Bijlage 10
Samenvatting voorstel	Aan de Keenenburgweg naast nummer 55 zijn wij voornemens een huisartsenpraktijk op de begane grond met 6 tot 8 sociale huurwoningen voor starters te realiseren. Hiertoe zijn inmiddels grondreserveringsovereenkomsten gesloten. Tussen 10 april en 5 juni 2024 hebben 3 participatie- en informatieavonden plaatsgevonden met direct omwonenden en ook met inwoners van Schipluiden. In het najaar wordt dit voortgezet. Er heeft eveneens een gesprek met de Adviescommisie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstand) plaatsgevonden. Het Schetsontwerp is ambtelijk en integraal positief beoordeeld vanuit de diverse vakdisciplines en tot stand gekomen mede vanuit de doelen om een huisartsenpraktijk én sociale huurwoningen voor starters te realiseren. Hierbij is rekening gehouden met de schaarse ruimte voor (woning)bouwlocaties in Schipluiden. Het plan wijkt op onderdelen af van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan als gevolg van enerzijds de (eerdere en toekomstige) ontwikkelingen rond het plangebied en anderzijds vanuit de gedachte dat wij zorgvuldig moeten omspringen met de invulling van de schaarse ruimte in Schipluiden voor bouwlocaties. De raad wordt gevraagd om in te stemmen met deze wijzigingen. Bij instemming kan het project voort worden gezet. Tezijnertijd zullen initiatiefnemers via een Buitenplanse Omgevingsactiviteit het bestemmingsplan wijzigen en vergunning aanvragen.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. Af te wijken van het Koetshuisprincipe (bijlage 4) uit het 'Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V, nieuwe dorpsrand Schipluiden april 2015' waarbij alle andere uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) van kracht blijven. 2.1 Het Schetsplan en de bijbehorende ruimtelijke kaders met een nokhoogte van 11 meter, een goothoogte van 7 meter en bijbehorend bouwvlak als ruimtelijk kader vast te stellen 2.2 op basis van het raadsbesluit dd. 25-01-22 ('Lijst met gevallen waarvoor een bindend advies van de raad vereist is'), dat voor

	ontwikkelingen passend binnen dit kader geen nader advies nodig is. 3. Bij positief besluit op de vorige twee vorige besluiten worden deze besluiten als toetsingskader aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstand) aangeboden.
Bijlage(n)	• Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V, nieuwe dorpsrand Schipluiden april 2015 • Bijlage 2: Bestemmingsplan Digitaal raadpleegbaar via Plannen zoeken (ruimtelijkeplannen.nl) • Bijlage 3: Schetsontwerp • Bijlage 4: Verbeelding van Koetshuisprincipe • Bijlage 5a: Verslag Participatie avond 10 april 2024 • Bijlage 5b: Verslag Participatie avond 15 mei 2024 • Bijlage 6: Verslag Informatie avond 5 juni 2024 • Bijlage 7: Ruimtelijke context en richtlijnen (ambtelijk) 2022 • Bijlage 8: Ambtelijke brief beoordeling Schetsontwerp november 2023 • Bijlage 9: Visualisatie Ruimtelijke onderbouwing en Bouwvlakken d.d. 4 juni 2024 • Bijlage 10: Raadsinformatie brief april 2023 in reactie op motie • Bijlage 11: Vertrouwelijke presentatie raadsinformatieavond 30 januari 2024 • Bijlage 12: Verslag ARK 3 juni 2024.
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad:	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

In 2021 heeft de raad middels een motie het college verzocht onderzoek te doen naar de mogelijkheden van herontwikkeling van de huidige huisvestingslocatie van Huisartsenpraktijk Schipluiden en eveneens te onderzoeken of er geschikte nieuwe locaties zijn om de Huisartsenpraktijk Schipluiden te huisvesten.
Het resultaat van dit onderzoek is met de raad gedeeld in de Raadsinformatiebrief Huisvest de Huisarts uit april 2023 (bijlage 10). De voorgestelde locatie in dit raadsvoorstel is het meest kansrijk. Wij hebben u op 30 januari 2024 middels een besloten raadsinformatieavond (presentatie in bijlage 11) met vertrouwelijk karakter, uitgebreid geïnformeerd over de status en het proces middels een presentatie.

Kortheidshalve lichten wij een en ander aan u toe. De voorliggende locatie is als meest kansrijke locatie benoemd vanwege de ligging ten opzichte van het centrum van Schipluiden, het feit dat het eigen grond is en het feit dat de voorgenomen invulling van de locatie ruimtelijk als logisch en wenselijk wordt gezien. Bereikbaarheid, veiligheid, verkeer en milieu zijn daarbij getoetst. Bovendien leidt deze invulling tot een zorgvuldiger gebruik van de schaarse ruimte van grond in Schipluiden.

De initiatiefnemers van dit plan zijn woningcorporatie Wonen Midden-Delfland en Huisartsenpraktijk Schipluiden. Laatstgenoemde zal de praktijkruimte gaan huren van F.S.G. BV. F.S.G. zal het vastgoed ontwikkelen en beheren samen met Wonen Midden-Delfland. Eerstgenoemde zal de praktijkruimte verhuren aan de Huisartsenpraktijk Schipluiden.

De afgelopen twee jaar hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemers van de ontwikkeling en het integraal projectteam van de gemeente. Ambtelijk advies over randvoorwaarden, nadere verkenning en nieuw bodemonderzoek hebben, samen met een goed uitgewerkt en goed doordacht schetsontwerp geleid tot een positieve beoordeling van de kansrijkheid van dit plan (bijlage 8). Deze beoordeling heeft ambtelijk plaatsgevonden vanuit de benodigde disciplines. Met voldoende regelmaat heeft afstemming met uw college plaatsgevonden.

Het is belangrijk te benoemen dat het ontwerp is gemaakt op basis van de gewenste huisartsenpraktijk en het maximum inpasbare aantal woningen van 8 (sociale huur)woningen, juist om de impact van het ruimtebeslag te toetsen. Echter stellen wij nadrukkelijk dat het aantal woningen in de ontwikkelingen nog niet is vastgesteld. De bandbreedte die ambtelijk is vastgesteld op basis van de eerder genoemde criteria en beoordeling is: minimaal zes en maximaal acht sociale huurwoningen. Uit het Schetsontwerp en voorafgaande verkenning is gebleken dat een huisartsenpraktijk en 8 (sociale huur)woningen het maximaal haalbaar aantal in te passen woningen bevat.

Op 14 mei 2024 zijn tussen beide initiatiefnemers en de gemeente grondreserveringsovereenkomsten getekend. Aansluitend heeft op 23 mei 2024 de Uniciteitsverklaring als Didam-publicatie plaatsgevonden. Tot 13 juni 2024 kunnen partijen die menen dat zij ook aanspraak kunnen maken op de locatie zich melden door een kortgedingprocedure te starten. Deze publicatie is noodzakelijk en wenselijk omdat daarmee conform de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb) het gelijkheidsbeginsel en transparantie eer aan worden gedaan. Deze stap dient genomen te worden als gevolg van het inmiddels bekende Didam-arrest: een uitspraak uit november 2021 van de Hoge Raad waarin staat dat openbare lichamen conform de abbb dienen te handelen.

Op 22 mei 2024 heeft een verkennend gesprek met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) plaatsgevonden. In dit gesprek is het Schetsontwerp besproken en heeft de ARK suggesties gegeven ten aanzien van het ontwerp en ten aanzien van optimalisatie. Ook hebben zij aangegeven zorgen te hebben over het volume van het plan, de goothoogte van het ontwerp (dat een meter hoger ligt dan het bestemmingsplan toelaat) en kunnen zij zich moeilijk vinden in de gekozen mansardekappenstructuur. Naar de mening van de ARK is het programma te fors. Daarnaast hebben zij aangegeven dat de ARK het wenselijk acht dat de groene zone van de voortuinen aan de Keenenburgweg geborgd moet worden.

In het schriftelijk advies dat op 3 juni 2024 is (bijlage 12) aangeboden bevestigen zij de hierboven genoemde standpunten daadkrachtig. Het advies is om het programma te verkleinen door bijvoorbeeld alleen een éénlaags gebouw als huisartsenpraktijk te realiseren of alleen sociale huurwoningen.

Helaas sluit het advies van de ARK niet aan op de integrale (ambtelijke) beoordeling van het integraal projectteam. Het programma is fors, dat ontkent het projectteam niet. Tegelijkertijd heeft het integraal projectteam het voorgenomen ontwerp (eerder al) positief beoordeeld vanuit de diverse disciplines en vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit (zie bijlage 8) en het plan kansrijk genoemd. Hierbij zijn de diverse belangen, doelen en behoeften zorgvuldig gewogen. Dit wordt hieronder toegelicht.

Ondanks het advies van de ARK wordt geadviseerd het college om door te zetten met het voorgenomen ontwerp en programma. In gebiedsontwikkeling gaat het altijd over samenkomst van ideeën, behoeften en belangen. De opgaven en ambities in Nederland, zo ook in Schipluiden, zijn groot. Er is bijna altijd een spanning tussen:

1. ruimtelijke (en dorpse) kwaliteit;
2. planeconomische overwegingen bij alle partijen;
3. planologische uitgangspunten en (on)mogelijkheden;
4. beleidsdoelen en;
5. maatschappelijke belangen.

Het is de kunst deze belangen tegen elkaar af te wegen en bij voorkeur met elkaar in balans te brengen. Het succes (de werkelijke haalbaarheid) ligt op het snijvlak van al deze doelen en belangen. Het integraal projectteam is van mening dat het voorliggend Schetsontwerp zich op dit snijvlak bevindt. Hierbij worden op ieder belang een kleine concessie gedaan en tegelijkertijd ruim voldoende invulling gegeven aan al deze belangen. Wij verwijzen u voor een uitgebreidere onderbouwing van deze overwegingen naar kanttekening 1.3 waar wij dit thematisch onderbouwen.

Beoogd maatschappelijk effect

Het beoogde effect is de realisatie van 6 tot 8 sociale huurwoningen en de realisatie van een huisartsenpraktijk voor Huisartsenpraktijk Schipluiden. Eerstgenoemde sluit aan op de woningbouwambities van de coalitie en past binnen de woonvisie van de gemeente. Laatstgenoemde is conform de opdracht van u als raad. Daarnaast sluit dit aan op de prestatieafspraken tussen de gemeente en Wonen Midden-Delfland.

Met de realisatie van de 6-8 sociale huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan zowel de huisvestiging voor starters als aan de verbetering van de demografische opbouw van de kern Schipluiden waar sprake is van forse vergrijzing. Hierbij wordt zoveel als mogelijk ingezet op huisvesting van starters uit Midden-Delfland.

De huisartsenpraktijk krijgt de mogelijkheid om haar dienstverlening in een passende werkomgeving uit te voeren waarmee zij haar cliënten op gepaste wijze van de juiste eerstelijns zorg kan voorzien. Goede maatschappelijke voorzieningen zoals eerstelijns zorg is kritisch voor de vitaliteit van een dorp.

Het nu braakliggend terrein aan de Keenenburgweg krijgt een zorgvuldig ingepaste invulling, passend bij de beeldkwaliteit van de Keenenburgweg en de naastgelegen straat Anna Cabeljauwlaan. De ontwikkeling en het ontwerp zijn zo ingepast dat het in de toekomst mogelijk is om een vergelijkbare ontwikkeling in te passen op de locatie van de twee naastgelegen woningen Keenenburgweg 49 en 53 zonder dat deze ontwikkelingen afhankelijk van elkaar zijn en elkaar eventueel kunnen belemmeren in de voortgang. Bij de inpassing van het ontwerp is aandacht geweest voor de ruimtelijke (beeld)kwaliteit in zowel de bebouwing als het doorzetten van de groene zone.

Zie voor nadere onderbouwing ook kanttekening 1.3.

Argumenten

1.1 & 2.1 (deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden)
Zonder instemming van de raad op de voorgestelde besluiten kan de ontwikkeling niet plaatsvinden omdat deze niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan en vigerend beeldkwaliteitsplan past.
Het beeldkwaliteitsplan zet nu in op het Koetshuisprincipe (Bijlage 4). Het bestemmingsplan (Bijlage 2) voorziet nu in een vastgesteld bouwvlak ten behoeve van 4 woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Het voorgenomen plan past niet binnen deze kaders.
Het Schetsontwerp (bijlage 3) voorziet in een bouwplan van één bouwvlak op de begane grond met op de verdieping twee separate volumes met mansardekappen waaronder totaal zes tot acht sociale huurwoningen voor starters worden gerealiseerd met een collectieve buitenruimte op de eerste verdieping. De nokhoogte van het Schetsontwerp bedraagt maximaal 11 meter (één meter hoger dan het huidige bestemmingsplan) en een goothoogte van 7 meter (één meter hoger dan in het huidige bestemmingsplan). Deze bouwhoogte is nodig omdat de benodigde verdiepingshoogte van een huisartsenpraktijk circa 1 meter hoger is dan die van een woning, dit om de benodigde techniek en functionaliteiten in te passen. Hierdoor stijgen goot- en nokhoogte beiden met één meter.
Het substantieel verlagen van de goothoogte van 7 meter naar 6 meter is problematisch omdat dit zou leiden tot onbruikbare ruimte op de tweede verdieping en er geen volwaardige starterswoningen kunnen worden gerealiseerd.

1.2 & 2.2 (deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden)
Het huidig vastgesteld standpunt van het Koetshuisprincipe en bijbehorend bouwvlak, nok- en goothoogte zijn achterhaald door de ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving.
Inmiddels is Keenenburg V fase 1 ontwikkeld, gebouwd en bewoond. Keenenburg V fase 2 is de naastgelegen ontwikkeling. Deze nieuwe woonbuurt met nieuw boerenerf (op de plaats van Hoeve Johanna) is een zeer beeldbepalend element voor de zuidelijke entree van Schipluiden.
Hiervoor is de tender gepubliceerd en zal het ontwerp in het eerste kwartaal van 2025 bekend zijn.

De locatie voor het programma van de huisartsenpraktijk met zes tot acht sociale huurwoningen wordt straks omsloten door:

- de bestaande bebouwing aan de overzijde (westzijde) van de Keenenburgweg,
- de noordelijk gelegen vooroorlogse vrijstaande woningen,
- aan de oostzijde door Keenenburg V fase 1 en;
- aan de zuidkant door Keenenburg V fase 2.

Laatstgenoemde is straks de entree tot de bebouwde omgeving van Schipluiden, gezien vanaf de Zouteveenseweg.

Ten aanzien van het verlaten van het Koetshuisprincipe en bouwvlak, nok- en goothoogte en programma is het stedenbouwkundig ambtelijk standpunt van het integraal projectteam ten aanzien van ruimtelijke ordening verwoord en is als zodanig opgenomen in het Schetsontwerp van voorliggend plan:

"In 2022 heeft het integraal projectteam ambtelijk aangegeven dat de vorm van het Koetshuis en het hierop gebaseerde bouwvlak kunnen worden verlaten, onder voorbehoud van raadsbesluit. Dat wordt hieronder nader toegelicht.

Het kader van het geldende beeldkwaliteitsplan uit 2015 ging destijds uit van de stedenbouwkundige opzet en ontwerpuitgangspunten 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 vigerend beeldkwaliteitsplan. Het naastgelegen perceel wordt door de gemeente ontwikkeld met woningbouw (Keenenburg V fase 2). 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. Met andere woorden: de relatie tussen "Huize Keenenburg" en "'t Koetshuis" bestaat niet meer door de keuzes die gemaakt zijn in het bestemmingsplan van 2019 voor Keenenburg V fase 2.

Dit rechtvaardigt de keuze om het principe van 'Koetshuis' los te laten omdat het een op zichzelf staande ontwikkeling is. De beeldkwaliteit en het bijbehorend bouwvlak, nok- en goothoogte en programma van een koetshuis zijn daarbij niet langer de enige mogelijkheid, bezien vanuit stedenbouwkundig opzicht en ruimtelijke kwaliteit. Het is in ieder geval wel nodig dat het voorliggende schetsontwerp de zuidelijke entree van het dorp versterkt."

Derhalve is het advies enkel en alleen het Koetshuisprincipe te verlaten en de overige uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit uit het beeldkwaliteitsplan in stand te laten.

Kanttekeningen

1.1 & 2.1 (deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden)
Afwijking van het Koetshuisprincipe en bijbehorend bouwvlak en programma voor de voorgenomen ontwikkeling van een huisartsenpraktijk en 6-8 sociale huurwoningen voor starters leidt tot een noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan. Zorgvuldige communicatie en participatie op onderdelen is wenselijk en noodzakelijk om in te zetten op zo maximaal mogelijk draagvlak van belanghebbenden.
Draagvlak van stakeholders kan het verschil maken. Belangrijkste stakeholders voor het voorgenomen plan zijn de omwonenden. Met de omwonenden heeft participatie plaatsgevonden in een drieluik van bijeenkomsten. De eerste twee bijeenkomsten (10 april en 15 mei 2024) hebben plaatsgevonden met alleen direct omwonenden. Bijlagen 5a en 5b bevatten de verslagen van deze participatieavonden.
Er was tijdens deze twee avonden meer draagvlak voor de variant met 6 woningen dan het programma met 8 woningen vanwege zorgen om de inpasbaarheid en schaduwwerking. Daarnaast waren er zorgen over parkeren. Er is uitleg gegeven over de invulling van het parkeren en dat deze binnen het plangebied zijn opgelost aangezien de parkeeropgave conform parkeernota binnen het plangebied past.

Op 5 juni 2024 heeft een informatie avond plaatsgevonden voor alle inwoners van Schipluiden. Een verslag hiervan is bijgesloten als bijlage 6.

Ook de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit (hierna: ARK, voorheen Welstand) is een belangrijke stakeholder. Op 22 mei 2024 heeft consultatie van de ARK plaatsgevonden. Zij hebben opbouwende kritiek aangeboden in dit gesprek. Ook geven zij aan het voorgenomen programma te fors te vinden voor de locatie. Zie hiervoor het kopje Kanttekeningen.

Indien de raad positief besluit op de voorgestelde besluiten, treden wij wederom in gesprek met de ARK. Ook zal de informatie- en participatie worden voortgezet middels gesprekken, informatie- en participatie bijeenkomst(en), nieuwsbrieven en gangbare externe communicatie. Alle communicatie en participatie vindt plaats volgens het Informatie- en participatieplan van initiatiefnemers. Dit Informatie- en participatieplan is geborgd als een bijlage bij de Grondreserveringsovereenkomsten (GRO's) en is daarmee bindend zijn.

1.2 & 2.1 (deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden)
Afwijking van het Koetshuisprincipe en bijbehorend bouwvlak, nok- en goothoogte en programma *voor de voorgenomen ontwikkeling van een huisartsenpraktijk en 6-8 sociale huurwoningen voor starters leiden tot een verandering in het bestemmingsplan. Het afwijken van het bestemmingsplan leidt tot een nieuwe planologische procedure waar de initiatiefnemers primair verantwoordelijk voor zijn.*
Omdat met het voorgenomen plan wordt afgeweken van het vigerend beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan, is een planologische procedure nodig. Initiatiefnemers zijn hiervan op de hoogte en op hoofdlijnen is dit met hen afgestemd. De gemeente zal middels het integraal projectteam de initiatiefnemers ondersteunen. Daarnaast zal de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke rol te zijner

tijd een toetsende rol hebben. Initiatiefnemers zullen te zijner tijd middels een BOPA (Buitenplanse omgevingsplan activiteit) de vergunningprocedure en bestemmingswijziging dienen te doorlopen.

Het ontwerp van het voorliggend plan is ambtelijk integraal getoetst vanuit de disciplines: Planeconomie, stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit, milieu en verkeer.

Afwijking van een bestemmingsplan kan altijd leiden tot bezwaar of beroep van belanghebbenden. Het is daarom niet uitgesloten dat een bezwaar of beroep tot vertraging kan leiden. Als beheersmaatregel zetten we in op zuivere participatie en communicatie om omwonenden en belanghebbenden mee te nemen in het proces en te werken aan draagvlak.

Met de voorgestelde raadsadviezen en gevraagde besluiten wordt een flinke stap genomen van kansrijkheid naar haalbaarheid. Voor zowel gemeente als voor initiatiefnemers zijn deze raadsbesluiten nodig om verder te kunnen. De voorgestelde raadsbesluiten zijn nodig om te initiatiefnemers voldoende vertrouwen en voldoende zekerheid te geven om verder te investeren in de uitwerking van het schetsontwerp (mede op advies van de ARK en omwonenden) tot een definitief ontwerp. Dit definitieve ontwerp kan gebruikt worden om de planologische procedure voor wijziging van het bestemmingsplan in te zetten.

Indien deze besluiten niet worden genomen door de raad, is het plan niet uitvoerbaar omdat het plan niet past binnen het vigerend bestemmingsplan. Dit leidt in ieder geval tot vertraging. Indien dit tevens leidt tot een zoektocht naar een nieuwe locatie dan zal de vertraging groter zijn.

1.3 & 2.3 (deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden)
Met het aanbieden van het raadsvoorstel toont het college, mét kennisneming van het advies van de ARK, draagvlak en daadkracht voor de ontwikkeling van het Schetsontwerp met bijbehorend programma van een huisartsenpraktijk en 6-8 sociale huurwoningen op de voorgenomen locatie. Hiermee stelt het college dat met inachtneming van een kwalitatief goede ruimtelijke inpassing het voorgenomen programma voorziet in a.) de door de raad gevraagde huisartsenpraktijkruimte en b in een deel van de woningbehoefte en c.) doelstellingen ten aanzien van wonen.

Hier liggen de volgende 16 overwegingen aan ten grondslag die per thema geclusterd worden beschreven.

1. Ruimtelijke kwaliteit

Het integraal projectteam heeft in 2022 een ambtelijk advies gegeven met kaders voor ruimtelijke kwaliteit (bijlage 7). In dit projectteam zijn de volgende disciplines vertegenwoordigd: Locatie ontwikkeling, milieu & bodem, verkeer, en stedenbouw en RO. Het voorgenomen ontwerp past binnen de gegeven kaders. Het ontwerp is vervolgens door het projectteam beoordeeld op programma, kwaliteit en flexibiliteit. Het ontwerp is als kansrijk beoordeeld.

Het Schetsontwerp wordt als passend beoordeeld vanuit ruimtelijke kwaliteit om de volgende redenen (zie ook de visualisatie in bijlage 9):

- Het ontwerp heeft met de kappenstructuur een logische inpassing in de beeldkwaliteit en ritmiek van de Keenenburgweg;
- Zowel de gevel aan de Keenenburgweg als de gevel aan de Anna Cabeljauwlaan zijn ontworpen als beeldbepalende voorgevel;
- Het ontwerp heeft een duidelijk karakter dat een prima overgang biedt van Keenenburg V fase 2 naar de bestaande kern van Schipluiden
- De groene zone met voortuinen wordt doorgezet. Aan de Keenenburgweg wordt, vanaf de Albert Heijn tot het naastgelegen huisnummer 53 groen (privaat) gerealiseerd middels diepe voortuinen. Ter plaatse van Keenenburg V fase 2 is de groene beeldkwaliteit (ook straks) in de vorm van openbaar groen (groene bufferzone).
- Het voorgenomen Schetsontwerp van het plangebied geeft een goede groene overgang van privé voortuinen (tot nummer 53) naar openbaar groen (Keenenburg V fase 2) doordat het groen aan de voorzijde van het plangebied grotendeels openbaar, en deels privaat zal zijn.

- Het huidige bouwvlak uit het bestemmingsplan (zie bijlage 9) sluit visueel een deel van de Anna Cabeljauwlaan af. Met het voorgenomen bouwvlak uit het Schetsontwerp sluit de rooilijnen (lijn van voorgevels) aan op de woningen aan de Anna Cabeljauwlaan. Hierdoor wordt een nieuwe zichtlijn gecreëerd.
- Het koetshuisprincipe laat één groot gebouw zien, ook op de verdiepingen. Het schetsontwerp toont op de verdiepingen twee gebouwtjes met huurwoningen. Door dit ontwerp ontstaat een 'luchtiger' ontwerp.

2. Principe van zorgvuldig gebruik schaarse ruimte Schipluiden
   - Ruimte voor ontwikkeling en bouw binnen de contouren van Schipluiden is zeer schaars. Met een schaars goed dient zorgvuldig omgesprongen te worden. Het programma met een huisartsenpraktijk geeft prima invulling aan het principe van zorgvuldig gebruik van schaarse ruimte.
   - Doordat twee functies op één locatie worden gecombineerd (huisartsenpraktijk en wonen) wordt optimaal gebruik gemaakt van parkeerruimte conform de parkeernota van de gemeente. Op deze wijze wordt eveneens zorgvuldig omgegaan met schaarse ruimte.

3. Beoogd maatschappelijk effect
   - Passende huisvesting voor onze huisartsenpraktijk is van belang. Voorzieningen in de zorg zijn van essentieel belang om een dorp vitaal te houden. Huisartsenzorg is een eerstelijns zorg en daarmee van wezenlijk belang voor Schipluiden. Met toekomstbestendige huisvesting behartigen we deze belangen
   - Om dorpen vitaal te houden, is het van belang de demografische opbouw van een dorp gezond te houden (gemeentebelang). Schipluiden vergrijst. Daarom is het van belang zorg te dragen voor voldoende huisvesting voor starters. Met dit programma wordt daar deels invulling aan gegeven.
   - De vraag naar starterswoningen is groot. Om te voorzien in deze behoefte en de ambities waar te maken van de coalitie zijn starterswoningen nodig. Met dit programma wordt daar invulling aan gegeven.
   - Met de woningcorporatie Wonen Midden-Delfland zijn prestatieafspraken gemaakt. Met dit programma wordt daar invulling aan gegeven.

4. Planeconomische overweging
   - De opbrengst van de grond voor de realisatie van de huisartsenpraktijk en 8 sociale huurwoningen past in de grondexploitatie
   - De opbrengst van de grond voor de realisatie van de huisartsenpraktijk en 6 sociale huurwoningen past niet helemaal in de grondexploitatie. Dit leidt voor gemeente tot een klein tekort van circa 35.000 euro. Dit wordt gezien als een acceptabel tekort dat binnen de grondexploitatie op te vangen is.
   - De planvariant met 6 woningen heeft voor Wonen Midden-Delfland financieel een negatief effecten. Dit kan tot gevolg hebben dat de haalbaarheid voor Wonen Midden-Delfland onder druk komt te staan.

5. Opdracht van de raad
   - Middels de motie uit 2021) heeft de raad gevraagd te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor de huisvesting van huisartsen en heeft te kennen gegeven belang te hechten aan een pro-actieve houding van het college bij het vinden van een geschikte locatie voor herhuisvesting van Huisartsenpraktijk Schipluiden. Met het voorgenomen plan wordt hier doorzettingsmacht aan gegeven.

Financiën

1. De voorgenomen ontwikkeling en bijbehorende opbrengsten worden doorgevoerd in de grondexploitatie 1-1-2024. De opbrengsten passen in de uitgangspunten van de Grondexploitatie 1-2-2023.

2. De vastgestelde koopsommen, onderhevig aan indexatie, zijn voor Wonen Midden-Delfland gebaseerd op de doorgaans toegepaste grondprijs voor sociale huurwoningen voor Wonen Midden-Delfland.
3. De vastgestelde koopsommen, onderhevig aan indexatie, zijn voor F.S.G. BV gebaseerd op een waardebepaling van de grondwaarde middels een residuele waardebepaling voor de ontwikkeling van een huisartsenpraktijk van circa 360 vierkante meter bruto vloeroppervlak.
4. In de GRO met F.S.G. BV is vastgelegd dat een vrije verkoop van de praktijk ruimte, formeel een bedrijfsruimte, niet zonder meer mogelijk is. Hiermee wordt voorkomen dat er een verkapte speculatiemogelijkheid ontstaat voor de toekomstige vastgoedeigenaar.

Communicatie en participatie

Ten aanzien van de inhoud van dit raadsbesluit is communicatie naar stakeholders wenselijk. We zullen hier opvolging aangeven middels in ieder geval een nieuwsbrief en actualisatie van de projectwebsite (die binnenkort de lucht in gaat). Daarnaast treden we in contact met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstand) voor een vervolggesprek en het aanbieden van de nieuwe toetsingskaders.

Vervolgstappen

1. Nadere uitwerking Schetsontwerp
2. Ambtelijke uitwerking van randvoorwaarden en afspraken
3. Vervolggesprek met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)
4. Deel 2 (najaar) Informatie- en participatietraject door initiatiefnemers i.s.m. gemeente
5. Sluiten van koopovereenkomsten
6. Planvoorbereiding door initiatiefnemers
7. Bouwrijp maken van de locatie door de gemeente
8. Planologische procedure voor bestemmingswijziging door initiatiefnemers
9. Verlenen van omgevingsvergunning (indien aanvraag voldoet)
10. Levering van de grond aan initiatiefnemers
11. Start bouw
12. Woonrijp maken door gemeente
13. Ingebruikname van huisartsenpraktijk en woningen

Reactie college op commissiebehandeling