

Woningbouwproject KEENENBURG V Fase 2

In deze informatiebrief informeren wij u over de stand van zaken van de woningbouwontwikkeling. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan bod: Woningbouwprogramma, duurzaamheid, groene daken, sloop Hoeve Johanna & hergebruik van materialen, uitgevoerde onderzoeken, tenderprocedure en de planning.

De afgelopen twee jaar heeft de gemeente gewerkt aan voorbereidingen voor de realisatie van het woningbouwproject Keenenburg V. Sinds het vaststellen van het bestemmingsplan Keenenburg V fase 2 op 26 maart 2019 is er op de locatie zelf niet veel voortgang te zien.

Deze nieuwsbrief bevat veel informatie. Tegelijkertijd zal deze nieuwsbrief niet al uw vragen beantwoorden. Tijdens de informatieavond die wij voor de zomervakantie willen organiseren, informeren wij u uitgebreider. Lees meer op de gemeentelijke website www.middendelfland.nl/keenenburg-v.



Sloop Hoeve Johanna & hergebruik materialen

De gemeente heeft onderzocht of het mogelijk is om de Hoeve Johanna te behouden. Uiteindelijk heeft de optelsom van de slechte bouwkundige kwaliteit van de gebouwen, de problemen in de bodem (hierover leest u verderop meer), de wens om toekomstbestendige en duurzame woningen neer te zetten en de stijgende kosten ertoe geleid dat de pijnlijke keuze is gemaakt om de Hoeve Johanna te slopen.

We hebben gekeken hoe we de Hoeve en haar geschiedenis zoveel mogelijk eer aan kunnen doen. Op de informatieavond gaan we hier dieper op in, maar hierbij alvast een tipje van de sluier:

- In de aanbesteding zijn duidelijke wensen over de historische context en een nieuw boeren erf voor het nieuwe ontwerp opgenomen.
- We slopen deels circulair. Dit betekent dat een deel van de materialen wordt veiliggesteld voor eventueel hergebruik in Keenenburg V fase 2.

Woningbouwprogramma

Keenenburg V fase 2 wordt ontwikkeld op basis van het vastgestelde bestemmingsplan en het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Beiden zijn uit 2019. Dit leidt straks tot 39 woningen en appartementen voor starters, (jonge) gezinnen en senioren. Het programma bestaat uit verschillende woningtypen:

- 4 appartementen sociale koop
- 8 rijwoningen betaalbare koop
- 8 rijwoningen vrije sector
- 8 twee-onder een kapwoning
- 3 vrijstaande woningen
- 8 appartementen

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema in het beeldkwaliteitsplan. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan is uit 2019. Het is inmiddels 2024. De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan hard.

De gemeente start binnenkort een tender-procedure en duurzaamheid is daar stevig in verankerd. U leest hierover meer bij het kopje Tenderprocedure.

Groene daken

Groene daken op woningen bieden veel voordelen. Groene daken kunnen woningen koelen in de zomer en leveren een positieve bijdrage aan klimaatadaptatie (klimaatbestendig maken). Ook zorgen groene daken voor een verhoogde biodiversiteit. Dat is goed voor de natuur. Eventuele zonnepanelen leveren op een groen dak meer rendement (opbrengst) op. Dat is goed voor het milieu én voor de portemonnee.

Groene daken bieden dus heel veel voordelen. Om zo duurzaam mogelijk te zijn, heeft de gemeenteraad in april 2024 besloten om groene daken in Keenenburg V fase 2 mogelijk te maken. Goed nieuws voor mens en natuur.

De documenten over de groene daken vindt u op www.middendelfland.nl/keenenburg-v.

Uitgevoerde onderzoeken

Als voorbereiding op de realisatie van woningen moeten vanuit de wet- en regelgeving onderzoeken uitgevoerd worden. Sommige onderzoeken zijn geactualiseerd. De afgelopen periode hebben wij veel onderzoeken laten uitvoeren: Bodemonderzoeken, flora & fauna onderzoek, onderzoek naar mogelijke explosieven, stikstofonderzoek, onderzoek naar asbest, bouwkundige onderzoeken van de Hoeve Johanna, akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek en onderzoek naar de bestaande bomen.

De meeste onderzoeken leidden niet tot zorgen of uitdagingen en gaven het verwachte resultaat. Er is echter een PFAS-verontreiniging in het noordoosten van het plangebied gevonden. Daarnaast is direct naast de Hoeve Johanna een asbestverontreiniging gevonden.

De afgelopen maanden stelden wij een saneringsplan op, zodat de grond straks geschikt is voor woningbouw.



Figuur 1 Op zoek naar archeologische vondsten

Tenderprocedure

Als een gemeente gronden verkoopt, dan gebeurt dat op een transparante manier. Iedere ontwikkelaar/aannemer krijgt daarbij dezelfde kansen. Een manier om grond te verkopen is het uitschrijven van een tender. Een tender is een prijsvraag aan ontwikkelaars/aannemers (marktpartijen). Deze prijsvraag geeft een duidelijke beschrijving van de eisen en wensen voor het ontwerp. In een soort handleiding beschrijven we hoe we de plannen van de indieners beoordelen en hoe de gehele procedure tot aan de verkoop van de grond verloopt. Dit wordt een tenderleidraad genoemd. De tenderleidraad is bijna af en bieden wij binnenkort ter goedkeuring aan het college van burgemeester & wethouders aan.

Het doorlopen van de procedure duurt meestal vier tot zes maanden en leidt tot het beste ontwerp. Voor de zomer willen we de tender publiceren, zodat wij naar verwachting rond de Kerst 2024 het winnend ontwerp met u kunnen delen.

Tijdens de informatieavond leggen wij de procedure van de tender uitgebreid aan u uit.

Planning van werkzaamheden

Misschien heeft u al gezien dat enkele bomen en struiken zijn verwijderd. We willen zoveel mogelijk bomen behouden. Bomen die ziek zijn of in de weg staan worden (of zijn) verwijderd.

De komende periode starten wij met de sanering van de verontreinigde bodem. Op 13 mei starten wij met de asbestverontreiniging naast de Hoeve Johanna. We verwachten na de zomer te starten met de sloop van de Hoeve Johanna.

Voordat de Hoeve Johanna afgebroken wordt, halen we de bruikbare onderdelen uit het pand. Die kan de ontwikkelaar hergebruiken in het ontwerp.

De PFAS-sanering vindt na de zomervakantie plaats. Het afvoeren van de verontreinigde grond verloopt via de Zouteveenseweg, Breeweg, Holyweg, Albert Schweitzersingel, Holsingel en de A20.

Tijdens de asbestsanering

Uit voorzorg adviseren wij u bij droog weer en stevige wind de was binnen te drogen en de ramen gesloten te houden tijdens de asbestsanering. De werkzaamheden duren ongeveer 1 week.

Informatieavond

In deze nieuwsbrief las u veel nieuwe informatie. Wij willen dit graag ook persoonlijk aan u uitleggen. En misschien heeft u vragen. Daarvoor organiseren wij een informatiebijeenkomst.

Tijdens de informatieavond laten we een overzicht van de voorgenomen planning zien.

Wij plannen deze informatiebijeenkomst ongeveer gelijktijdig met de start van de tenderprocedure. Dan kunnen we met u de meeste recente informatie delen. Zodra wij een datum hiervoor gepland hebben, ontvangt u een uitnodiging voor de informatiebijeenkomst.

Meer weten over woningbouwprojecten in Midden-Delfland?

Lees meer op de gemeentelijke website www.middendelfland.nl/nieuwbouw-projecten

Vragen?

Heeft u vragen naar aanleiding van de nieuwsbrief? Neemt u dan contact op met projectleider Renate Schultz via 015 – 380 41 11 of locatieontwikkeling@middendelfland.nl