Keenenburgweg 55 Schipluiden

Aanpak- en ontwerpvoorstel



In opdracht van Wonen Midden Delfland en FSG/huisartsenpraktijk Schipluiden

E Amory Advies i.s.m. HP architecten,

03 november 2023

Aanleiding
Huisartsenpraktijk Schipluiden is al geruime tijd op zoek naar een locatie om een nieuwe praktijkruimte te kunnen realiseren omdat de huidige praktijkruimte niet aan de huidige normen voldoet en te klein is. Wonen Midden-Delfland wil graag haar woningbezit in Schipluiden uitbreiden met sociale huurwoningen.

Aan de Keenenburgweg ter hoogte van huisnummer 55 is een locatie beschikbaar waar beide functies kunnen worden gecombineerd.
In overleg met de gemeente Midden-Delfland is deze locatie aangewezen voor een combinatie van praktijkruimte en woningen. Op dit moment heeft deze locatie de functie van een openbaar plantsoen.
De gemeente Midden-Delfland heeft een indicatie van de grondprijs afgegeven en beide opdrachtgevers hebben op basis daarvan de haalbaarheid positief beoordeeld.

Verkavelingsvoorstel
In deze rapportage worden de ontwerpmogelijkheden gepresenteerd van nieuwbouw van een combinatie van praktijkruimte en sociale woningen op de locatie Keenenburgweg te Schipluiden.



Foto: de bestaande situatie.

Programma praktijkruimte voor huisartsen
De huidige praktijkruimte van de huisartsen voldoet niet aan de huidige (en toekomstige) wensen. De wens is een grotere praktijkruimte met een oppervlak van min. 350 m^2 VVO. Gewenst zijn drie behandelkamers voor artsen en diverse aanvullende ruimtes ten behoeve van ondersteunende taken te gebruiken door ondersteunend personeel (praktijkondersteuning en assistentes).
Daarnaast is er een inpandige bergruimte en ruimte voor stalling van fietsen gewenst, ook voor bezoekers.

Specifieke opgegeven eisen:
- naast de hoofdingang één of twee extra entreedeuren naar buiten.
- een kleine tuin/buitenruimte voor in de lunchperiode / een erfafscheiding rondom de praktijk (ivm privacy (inkijk in de praktijk) loop naar buiten eventueel een andere route van patiënten)
- aandacht voor fietsenberging van fietsen voor de werknemers van de praktijk.
- zoveel mogelijk ruimtes grenzend aan de buitenkant, dus ruimtes met daglicht en zo min mogelijk inpandige binnenruimtes
- Parkeren: één liefst twee artsen plekken voor parkeren en één minderinvalide parkeerplaats. Er is geen afzonderlijke plek voor een ambulance nodig.

Voorts een energiezuinig gebouw, energievoorziening via een (grondgebonden)warmtepomp en een goede isolatie en koeling.

Programma sociale huurwoningen

De wens is om de praktijkruimte te combineren met minimaal acht sociale huurwoningen gericht op starters op de woningmarkt. Dit is ook in lijn met het gemeentelijke beleid.
Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen in Midden-Delfland.
Het gemeentelijk beleid is gericht op het versterken van vitale dorpen met een diverse bevolking. Met name de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen moeten vergroot worden, door middel van een divers woningaanbod in de start- en middensegmenten. Tevens moet worden ingespeeld op de vergrijzing door vergroten van het woningaanbod voor ouderen.

Gelet op beperkte omvang van de locatie en het beperkt aantal woningen, is gekozen voor kleinere woningen zonder liftontsluiting, geschikt voor starters op de woningmarkt.
Het oppervlak is maximaal 50 m^2 GO per woning. Voor woningen <50 m^2 GO kan de verplichting van een afzonderlijke privé berging en een privé buitenruimte worden gerealiseerd door middel van een collectieve fietsenberging en collectieve buitenruimte.
Het woningbouwprogramma is daarmee met uitstek geschikt voor starters op de woningmarkt.

Ruimtelijke Randvoorwaarden

Vanuit het overleg met de gemeente Midden-Delfland, is gebleken dat een programma van een huisartsenpraktijk met daarboven sociale huurwoningen een kansrijk programma zou kunnen zijn op deze locatie. Of dit mogelijk is, zal blijken na toetsing van het voorlopig ontwerp.

In een ambtelijke verkenning ‘Stedenbouwkundige uitgangspunten Veldje Keenenburgweg Huisvest de Huisarts, ruimtelijke context en richtlijnen – Gemeente Midden Delfland 20220630’ is als ruimtelijke mogelijkheid omschreven:
- Het kavel is ca. 890 m^2 groot, hiervan is het maximaal te bebouwen kavel ca. 435 m^2. Er is ook een variant met 384 m^2.
- De hoofdvorm van de in het eerder vastgestelde beeldkwaliteitsplan opgenomen ‘koetshuis’ kan worden verlaten.
- Wel blijft het uitgangspunt maximaal 3 bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag een (steile) kapvorm heeft.
- In de toekomst wordt Keenenburgweg 53 en 55 mogelijk ook ontwikkeld. In het verkavelingsvoorstel wordt rekening gehouden dat later hier een ontwikkeling kan plaats vinden.
- Parkeren moet binnen het kavel worden opgelost.

Het vigerende bestemmingsplan



De bestemming van het grootste deel van het kavel is nu wonen (enkelbestemming), maximaal 4 woningen. Het gebied heeft een hoge archeologische waarde.
Voor een dubbelbestemming van wonen (plus meer dan 4 woningen) en huisartsenpraktijk (maatschappelijke bestemming) is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Vastgestelde beeldkwaliteitsplannen

In het document "*Keenenburg V, de nieuwe dorpsrand Schipluiden, Beeldkwaliteitsplan april 2015 v.5*" door Ziegler Branderhorst wordt op de locatie Keenenburgweg 55 een markant gebouw voorgesteld, als onderdeel van een 'ensemble op afstand'. De andere helft van dit ensemble is later onderdeel van het "*Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V fase 2, vastgesteld 16 maart 2019*".
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".

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 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 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.

Er zijn echter wel een aantal beeldkwaliteitseisen die ook binnen een nieuwe opzet beantwoord kunnen worden, namelijk:

- Symmetrie
- Ingetogen vormgeving
- Werken met een oranjebruine gemêleerde steen
- Donkere keramische pan
- Indaks pv-systeem
- Verdiepingshoogte ruimer dan standaard zodat de ramen rijzig en verticaal zijn geproportioneerd.

Het gebied dat het beeldkwaliteitsplan uit 2019 beslaat, ligt direct náást Keenenburgweg 55, aan de overzijde van de Anna Cabeljauwstraat (waaronder de voormalige locatie van Huize Keenenbrug). Het vervangt een deel van het beeldkwaliteitsplan uit 2015 en daarmee raken een aantal uitgangspunten in het document uit 2015 achterhaald.
De locatie van Huize Keenenburg wordt in dit document omschreven als ‘deelgebied 4’. Er wordt hierin niet meer verwezen naar een ensemble en de beeldkwaliteit van dit gebouw gaat uit van een eigen identiteit die mag afwijken van de architectuur van Keenenburg V fase 2.

Markante koppen
De architectuur aan de Keenenburgweg wordt historisch bepaald door bouwvolumes die dwars op de straat staan, met een kap loodrecht op de straat en een duidelijke voorgevel. De rijwoningen uit de jaren ’70, aan de zuidoostzijde van de Keenenburgweg, wordt gekenmerkt door lange, ononderbroken lijnen. Keenenburgweg 55 verenigt de markante koppen aan de straat met de lange lijnen: De gevel aan de Keenenburgwerg wordt bepaald door tweemaal de archetypische mansardekap te herhalen. Aan de Anne Cabeljauwlaan ligt de meer ingetogen lange zijgevel, met een subtiele verbijzondering van de hoek aan de Keenenburgweg-zijde.

Nieuw toetsingskader beeldkwaliteit
Als toetsingskader voor het ontwerp van Keenenburgweg 55 stellen we voor om de volgende beeldkwaliteitseisen aan te houden:

- Symmetrie
- Ingetogen vormgeving
- Oranjebruine gemêleerde steen
- Donkere keramische pan
- Indaks pv-systeem
- Verdiepingshoogte begane grond ruimer dan standaard zodat de ramen rijzig en verticaal zijn geproportioneerd.
- Het gebouw heeft twee markante koppen aan de Keenenburgweg.
- Het gebouw heeft een meer ingetogen zijgevel aan de Anna Kabeljauwstraat.

Parkeerbeleid
De in 2020 vastgestelde parkeernormen zijn als uitgangspunt genomen voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Voor de berekening van de behoefte van de huisartsenpraktijk is het uitganspunt de gemeenteraad vastgestelde nota van 2,5 parkeerplaats per behandelkamer. In totaal leidt dit tot een behoefte aan 11,5 parkeerplaatsen. In dit aantal zijn de mindervalide- en artsenparkeerplaats meegenomen bij voorkeur op de langsparkeerplaatsen aan de Keenenburgweg.

- Dwarsparkeren kan plaatsvinden in de Anna Cabeljauwlaan.
- Langsparkeren kan plaatsvinden langs de Keenenburgweg (onderdeel hiervan zijn de mindervalide- en artsenparkeerplaats).
- Dubbelgrondgebruik kan conform de normen uit de nota.

Om het tekort aan 0,5 parkeerplaats op te vangen is er voldoende restcapaciteit aan de Keenenburgerweg (even zijde), Scholeksterhof, Anna Cabeljauwlaan en de Otto van Egmondlaan.

Diverse uitgangspunten (vooral voor het vervolgtraject) vanuit de gemeente.

De gemeente heeft de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd:

- Doelgroepen: jongeren, ouderen en/of kwetsbare groepen die zelfstandig wonen met extramurale zorg.
- Er zijn kabels en leidingen in het terrein aanwezig
- Er is nieuw bodemonderzoek is nodig. De locatie is niet verdacht.
- De locatie zit niet in een geluidszonering van de Keenenburgweg. (30 kilometerweg)
- Een luchtkwaliteitsonderzoek is nodig voor een vervolg. Er worden geen bijzonderheden verwacht.
- Er zijn waarschijnlijk geen bijzonderheden op gebied van externe veiligheid en waterbeheer. Een watertoets is in procedure. Dat kan leiden tot maatregelen: ter compensatie van het toevoegen van bebouwd oppervlak dient mogelijk hemelwater gebufferd te worden bijvoorbeeld via een groen dak.
- Een huisartsenpraktijk wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ ingedeeld in milieucategorie 1. Geadviseerd wordt om tussen gevoelige functies en een huisartsenpraktijk een afstand van 10 meter aan te houden. De locatie waar het meeste geluid kan worden verwacht (de entreezone) zit op aanzienlijk grotere afstand tot gevoelige functies te weten de omliggende woningen. Elders rondom het gebouw is de afstand plaatselijk minder dan 10 meter.
- In het kader van stikstof moet een Aerius berekening worden uitgevoerd.
- Aandachtspunt voor de verdere ontwikkeling is klimaatadaptatie.
- Ruimte voor ondergrondse afvalcontainers moet worden meegenomen bij de verdere ontwikkeling.
- Er moet aandacht worden besteed aan de privacy en bezonning van de omliggende woningen.

Een globaal verkavelingsvoorstel

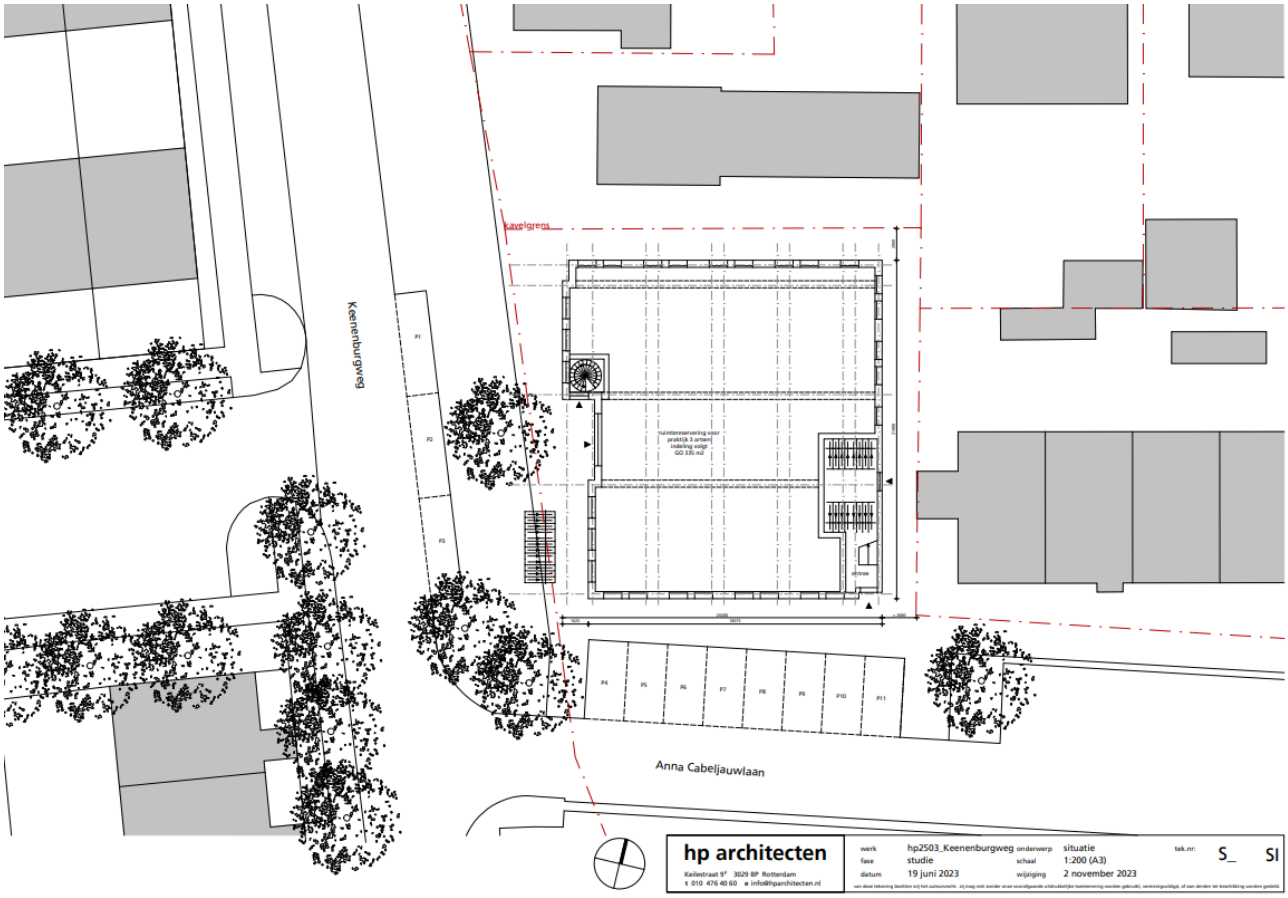
In samenwerking met Tako Postma (architect) is een eerste verkenning voor de locatie gemaakt, dat is uitgewerkt tot een ontwerpvoorstel door HP architecten.

Binnen de verkregen randvoorwaarden is op de beschikbare locatie maximaal mogelijk:

- Een praktijkruimte van ca. 360 m^2 GO in combinatie met een vluchttrappenhuis (ca. 25 m2 G)) onderdeel van een plint van 409 m^2 BVO. Deze is niet nader geanalyseerd/ingedeeld.
- Acht 2-kamer woningen van ca. 46-47 m^2 GO.
- Er kunnen 11 parkeerplaatsen worden gecreëerd: 3 plaatsen langsparkeren aan de Keenenburgweg en 8 plaatsen dwars parkeren aan de Anna Cabeljauwlaan.
- Rondom van het gebouw is voldoende ruimte voor fietsparkeren van cliënten van de artsenpraktijk.

Op begane grond moet ruimte zijn voor een entree van de huisartsenpraktijk en afzonderlijk een entree van de woningen. Tevens moeten een collectieve fietsenruimte voor de woningen en enkele fietsparkeerplaatsen voor de huisartsenpraktijk- gerealiseerd. Uit deze studie bleek dat er maximaal 8 compacte woningen op een logische manier zijn in te passen in de locatie.

Illustratie: situatie van het gebouw plus 11 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zone voor fietsparkeren.



Ontwerpschetsen

HP architecten zijn door de opdrachtgevers geselecteerd om het ontwerp verder uit te werken.
Bij het ontwerp voor het verkavelingsvoorstel is gekozen voor een combinatie van een praktijkruimte op de begane grond en twee rijtjes van 4 maisonnettes daarboven van gemiddeld ca. 46,4 m^2 GO.
Op de 1^e verdieping liggen de entrees van de woningen met woonkamers/keukens en op de 2^e verdieping de slaapkamers.
Met deze verkaveling wordt een goede oplossing voor de buitenruimtes gecreëerd en voldaan aan de randvoorwaarde om de bovenste laag als kap uit te voeren. Buitentrappen en galerijen zijn niet nodig, een noodzakelijke tweede vluchtweg is intern in het ontwerp opgenomen. Door op de 2^e verdieping slaapkamers te maken wordt voorkomen dat er woonkamers komen in een kapvorm, wat vanuit woonkwaliteit niet wenselijk is. Hieronder volgen de eerste ontwerpvoorstellen.

Illustratie: Impressie van de nieuwbouw vanaf de Anna Cabeljauwlaan



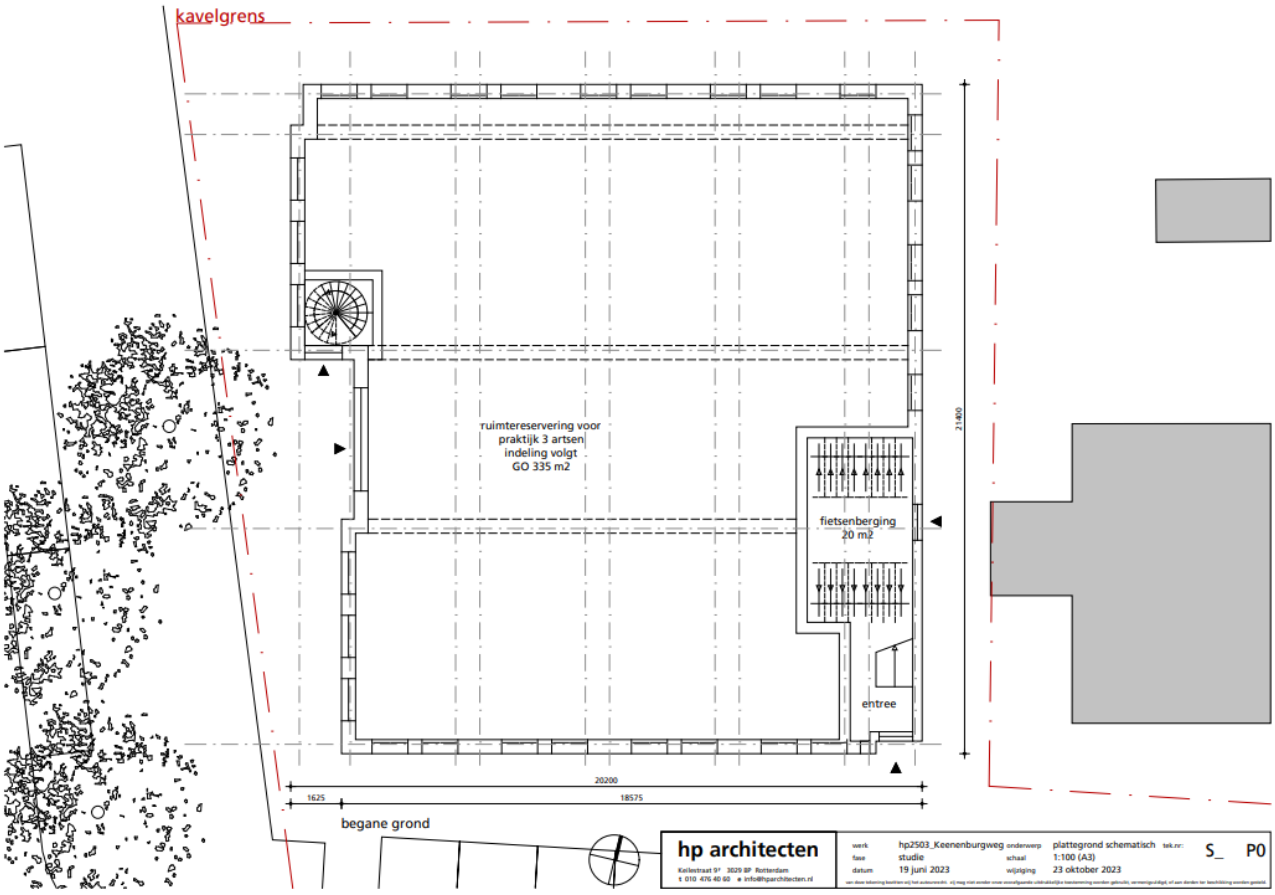
Illustratie: impressie vanaf de Keenenburgweg



Illustratie: beeld van de Keenenburgweg (vanaf het Scholeksterhof) met de voorgestelde entree van de huisartsenpraktijk

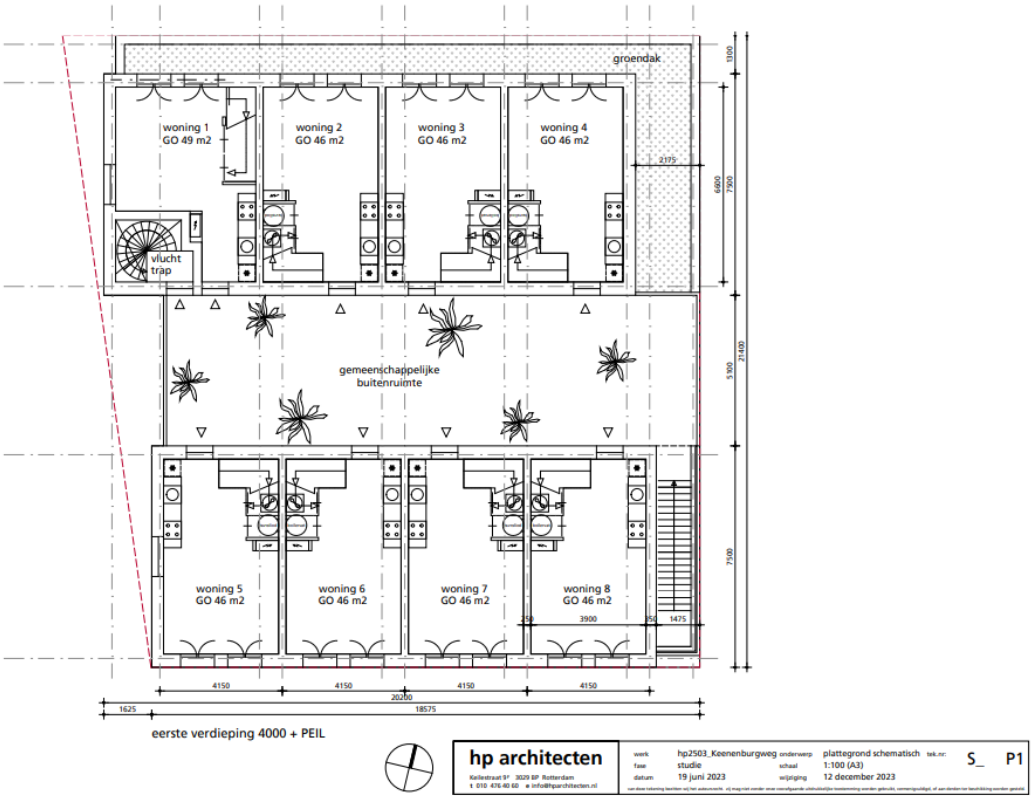


Afmetingen gebouw op de locatie, indeling begane grond (nader uit te werken)

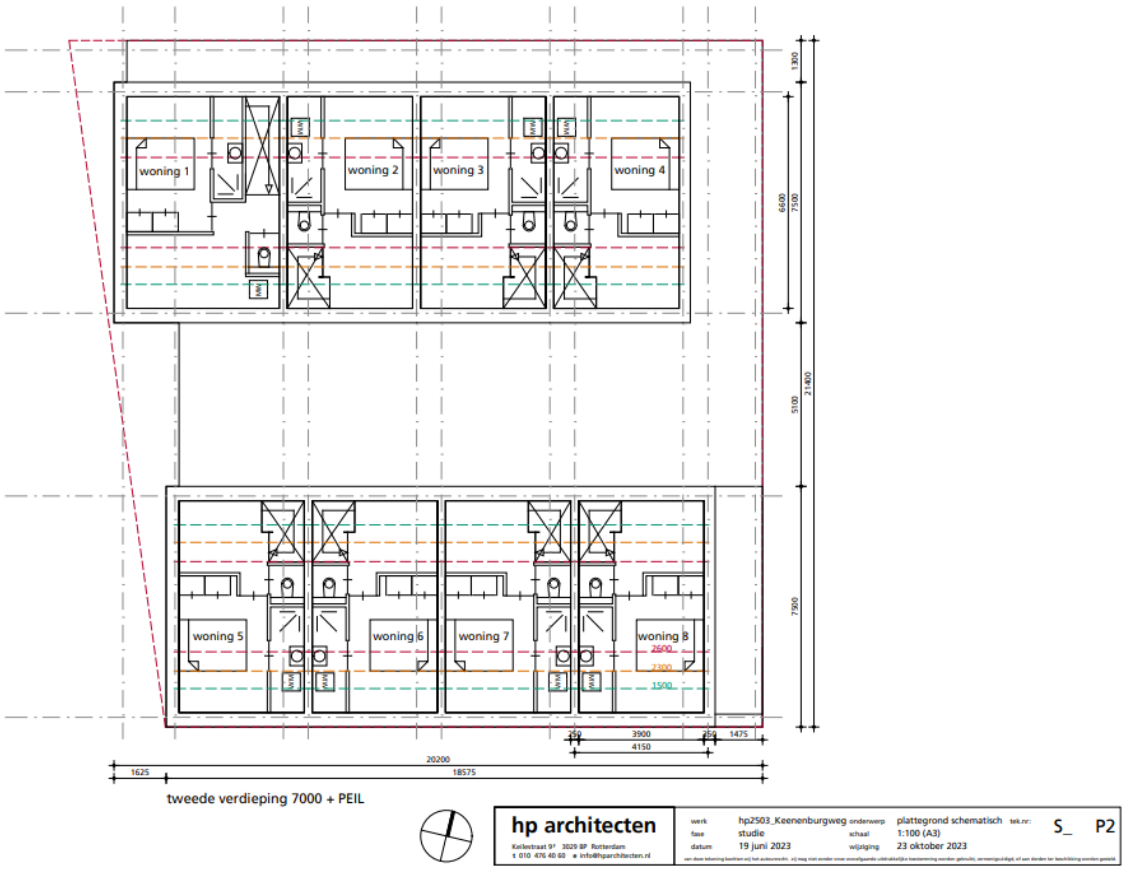


Plattegrond 1e verdieping.

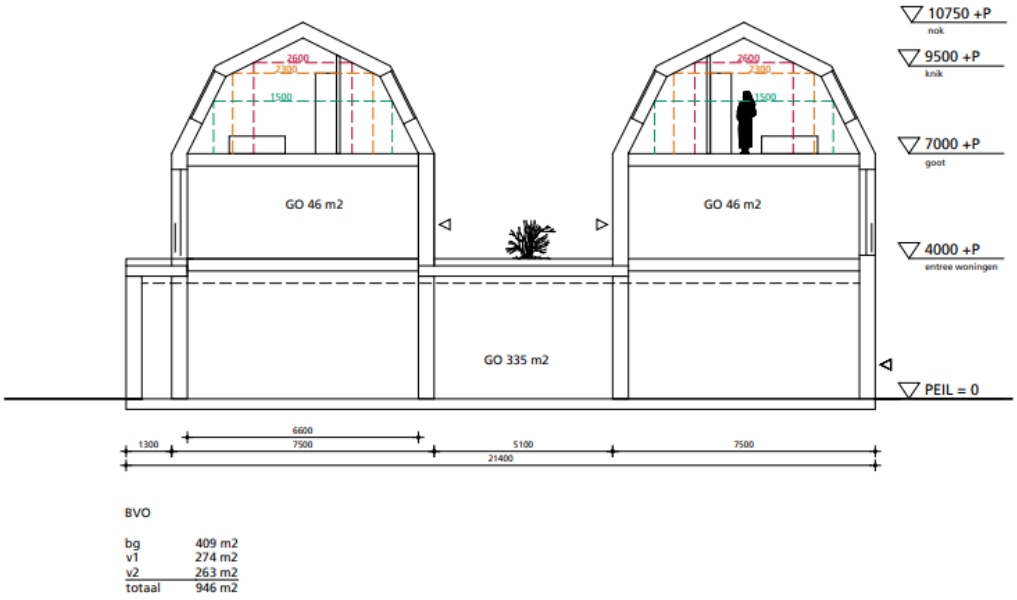
Plat dak gedeeltelijke groen ingericht en gedeeltelijk als collectieve ontsluiting én buitenruimte.



Plattegrond 2e verdieping



Doorsnede



BVO

bg	409 m2
v1	274 m2
v2	263 m2
totaal	946 m2

hp architecten
Keilestraat 9a 3029 BP Rotterdam
t 010 476 40 60 info@hparchitecten.nl

werk hp2503_Keenenburgweg onderwerp doorsnede schematisch tek.nr: S_ D
fase studie schaal 1:100 (A3)
datum 19 juni 2023 wijziging 23 oktober 2023

Tabel programma en oppervlak

Programma en oppervlak	Aantal	BVO	VVO/GO	GO per woning
Begane grond		409		
Praktijkruimte	1		335	
Woningen	8	537	371	7 * 46 m^2
				1 * 49 m^2
Fietsenstalling	1		20	
TOTAAL		**946**	**726**	**46,4 m^2 gemiddeld**

In de VO fase nader uit te werken:

- Constructieve hoofdopzet van het complex, die ruimte biedt om in het ontwerp (of na oplevering) indelingen te wijzigen.
- Het energiesysteem. De artsenpraktijk krijgt een eigen duurzaam energiesysteem, de woningen krijgen alle een individueel energiesysteem. Energiesystemen zijn mogelijk op basis van bodemwarmte- en koude of via de lucht (actief of passief). Voor compacte woningen zijn diverse systemen mogelijk en er worden regelmatig nieuwe systemen geïntroduceerd. In de fase van VO-DO worden deze alternatieven verder uitgewerkt. In de TO fase worden hierover definitieve besluiten genomen.
- Onbekend is hoeveel PV panelen nodig zijn voor de praktijkruimte en de woningen. Op de twee dakvlakken op het zuiden zijn voldoende mogelijkheden voor geïntegreerde PV panelen. In de VO-DO-TO fase wordt dit verder uitgewerkt.
- Diverse bouwfysische aspecten ten aanzien van brandveiligheid en geluid worden dan verder onderzocht en uitgewerkt.

Gevels rondom (schaalloos)



westgevel Keenenburgweg



zuidgevel Anna Cabeljauwlaan



oostgevel



noordgevel

de geveltekeningen zijn schaalloos

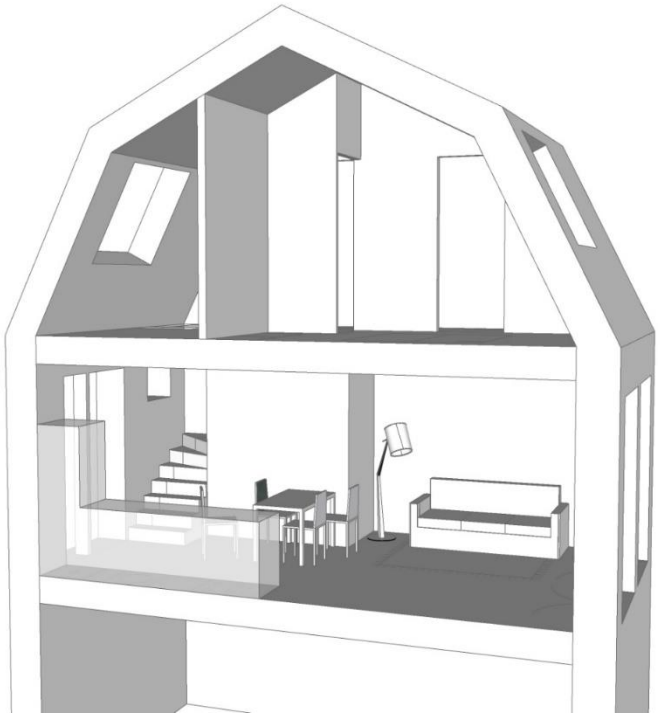
Illustraties: massastudies/
Vogelvlucht vanaf de tuinzijde



Vogelvlucht vanaf de straatzijde



Doorsnede / beeld woning



Vervolg/ juridisch planologische proces/procedures

Het vervolg traject kan er als volgt uitzien:

- Ambtelijke en bestuurlijke beoordeling van dit ontwerpvoorstel.
- Een verkennend gesprek starten met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK, voorheen Welstand)
- Starten van de watertoets als onderdeel van ruimtelijke onderzoeken in het kader van een een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).
- Het afsluiten van een reserveringsovereenkomst
- Bekrachtiging van deze overeenkomst door B&W
- De gemeenteraad informeren middels een informerende raadsbrief
- Een noodzakelijk Raadsbesluit ten aanzien van de beeldkwaliteit.
- Formele publicatie dat de gemeente voornemens is deze grond, op basis van de prestatieafspraken te verkopen aan Wonen Midden-Delfland voor het voorgenomen SO
- Starten van een informatie/participatietraject
- Verdere planvorming die gaat leiden tot een aanvraag omgevingsvergunning.
- Vergunningverlening
- Aanbesteding en realisatie.

Aandachtspunten/risico's voor het vervolg

De grootste risico's/uitdagingen voor het vervolg:

- Politieke omgeving: steun voor de bouw van een nieuwe huisartsenpraktijk met sociale huurwoningen.
- Mogelijk bezwaar van derden tegen verkoop van de gemeente van de grond, zonder openbare aanbesteding (gevolgen Didamarrest).
- De maatschappelijke context; bezwaren van omwonenden tegen het bouwvolume en/of programma. Om dit bouwproject een succes te maken (het wijzigen van het bestemmingsplan) is het wenselijk om in een vroegtijdig stadium de dialoog met de omwonenden in de (directe) woonomgeving aan te gaan.
- Stijgende bouw/investeringskosten

E Amory Advies / HP architecten 03 november 2023

Bijlage 1: Berekening aantal parkeerplaatsen conform de vigerende parkeernormen uit 2020.

In de openbare ruimte is capaciteit voor 11 parkeerplaatsen.
Er is een berekening van 'de parkeerbalans' gemaakt, conform de parkeernota uit 2020.
Daarbij is uitgegaan van een norm van 2,5 plaatsen per praktijkruimte en de norm van 1,0 per woning.
Zie onderstaande tabel.

Parkeerbalans Keenenburgweg

Uitgangspunt:	**norm**
woningen < 50m2	1,0
Huisartsenpraktijk per behandelkamer	2,5

aanwezigheidspercentages		**werkdag**				**koopavond**	**zaterdag**		**zondag**
functiecategorie	**aantal**	**ochtend**	**middag**	**avond**	**nacht**		**middag**	**avond**	
woningen	8	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
huisartsenpraktijk met drie behandelkamers	7,5	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
aantal benodigde parkeerplaatsen									
woningen		4	4	7,2	8	6,4	4,8	6,4	5,6
huisartstenpraktijk met 3 behandelkamers		7,5	5,625	0,75	0	0,75	0,75	0,75	0,75
Totaal		11,5	9,625	7,95	8	7,15	5,55	7,15	6,35

De conclusie is dat de maximale bezetting als gevolg van deze ontwikkeling 11,5 auto's bedraagt, op werkdagen in de ochtend. In dit aantal zijn de mindervalide- en artsenparkeerplaats meegenomen bij voorkeur op de langsparkeerplaatsen aan de Keenenburgweg.

Een overschrijding ten opzichte van het aantal nieuw aan te leggen plaatsen (11) bedraagt 0,5.
Om het tekort aan 0,5 parkeerplaats op te vangen is er voldoende restcapaciteit aan de Keenenburgerweg (even zijde), Scholeksterhof, de Anna Cabeljauwlaan en de Otto van Egmondlaan.

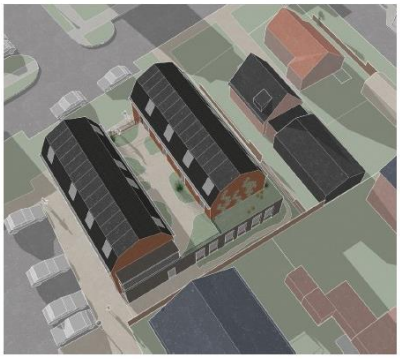
Bijlage 2: zonnestudie



21 maart / 21 september 9.00u (UTC +2.00)



21 maart / 21 september 12.00u (UTC +2.00)



21 maart / 21 september 18.00u (UTC +2.00)



21 juni 9.00u (UTC +2.00)



21 juni 12.00u (UTC +2.00)



21 juni 18.00u (UTC +2.00)