ADVISEURS RUIMTELIJKE KWALITEIT

Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam
Tel. 010 - 280 94 45
E-mail: info@dorpstadenland.nl

VOLGFORMULIER WELSTAND

GEMEENTE :

DATUM 1e behandeling :
2e behandeling :
3e behandeling :

B.W.T. Nr. : FCL:682005 ECL: 81060
Bouwadres : Keenenburgweg naast 53
Soort bouwwerk : Bouwen van huisartsenpraktijk en 6 starterswoningen
Aanvrager :
Architect/ontwerper :

Rijks/Gemeentelijk monument : nee
Overig:

☐ **Principeplan/Vooroverleg**
☐ **Wijziging op reeds verleende vergunning**
☐ **Handhaving/Legalisatie/Excessenregeling**
Plan niet/wel in strijd met het geldende bestemmingsplan

☐ **Aanvraag Omgevingsvergunning**
Activiteit(en): . . . . . .
☐ **Reguliere (korte) procedure** ☐ **Uitgebreide procedure**
Welstandstoets door gemandateerde/door commissie : . . . . . .

Voldoet aan gemeentelijk welstandsbeleid

☐ Gebiedscriteria niet/gedeeltelijk/geheel
☐ Objectcriteria niet/gedeeltelijk/geheel
☐ Algemene welstandscriteria niet/gedeeltelijk/geheel

☐ Plan kent precedent ☐ in gemeente ☐ op deze locatie
met positief welstandsadvies ja / nee
☐ Plan is **in schetsfase**. Er is gewezen op de aangekruiste criteria

Toetsingscriteria

☐ Situering
☐ Massavorm
☐ Verhouding van het toegevoegde element t.o.v. het bestaande
☐ Verhouding van de raam- en deuropeningen t.o.v. het geheel
☐ Algeheel architectonisch(e) opzet / uitwerking / niveau
☐ Detaillering ☐ Materiaalkeuze ☐ Kleurkeuze
☐ Onderdelen: . . . . . .

☐ Plan is **niet strijdig** met redelijke eisen van welstand
☒ Plan is **strijdig** met redelijke eisen van welstand
☐ In principe akkoord (**IPA**)
☐ Aanhouden
☐ Definitieve beoordeling door commissie

☐ **mits** wordt voldaan aan de aangekruiste opmerkingen
☐ **tenzij** wordt voldaan aan de aangekruiste opmerkingen
☐ Plan biedt **voldoende** basis voor een positief welstandsadvies
☒ Plan biedt **onvoldoende** basis voor een positief welstandsadvies
☐ De bezwaren richten zich ondermeer op de aangekruiste criteria

Opmerkingen

☐ Verstrekte informatie is te gering voor beoordeling
☐ Plan is onvoldoende uitgewerkt
☐ Plan ter beoordeling in eerstvolgende commissie vergadering

☐ Gegevens belendingen ontbreken (b.v. foto's)
☐ Ontwerper uitnodigen
☐ d.d. . . . . te . . . . . .

☐ Suggesties / opmerkingen:

Vooroverlegplan/conceptaanvraag
Welstandsgebied dorpskern Schipluiden welstandniveau bijzonder en Beeldkwaliteitplan Keenenburg april 2015 v.5
Schetsontwerp voor de locatie huisartsenpraktijk en 6 starterswoningen.
Advies: Niet akkoord.
De architect en projectleider van de gemeente geven een toelichting op het plan.
Vanuit de politiek is de nadrukkelijke wens geuit om een locatie te vinden voor het huisvesten van een huisartsenpraktijk. Het ambtelijke voorstel is om de locatie op de hoek van de Keenenburgweg en Anna Cabeljauwlaan daarvoor te bestemmen. Tevens is de wens om ook een aantal starterswoningen bovenop de huisartsenpraktijk toe te voegen. De huisartsenpraktijk past niet binnen het bestemmingsplan, een aanpassing van het bestemmingsplan is noodzakelijk.
Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan 2015 (bkp) van toepassing. In dit bkp wordt op de locatie uitgegaan van een typologie van koetshuis in relatie tot een statig landhuis. Het statige landhuis is eveneens opgenomen in het beeldkwaliteitsplan 2019 in het naastgelegen gebied.
Het programma van de huisartsenpraktijk beslaat nagenoeg het volledige oppervlak van het kavel en zal volgens de gemeente volledig op de begane grond gerealiseerd moeten worden. Op de verdieping zijn 6 maisonnettes grenzend aan een gemeenschappelijke binnentuin geprojecteerd. De toegang tot de binnentuin is aan de Anna Cabeljauwlaan gelegen. De bouwvolumes op het dek zijn voorzien van een mansardekap en geïnspireerd door historische beelden aan de Keenenburgstraat in het gebied tot 1940.

De commissie kan niet instemmen met de ontwikkeling om het vastgestelde bkp 2015 en daarmee het idee van 't Koetshuis en de relatie tot het Landhuis in het naastgelegen bkp 2019 los te laten. De samenhang van dit beeldbepalende ensemble en dragers van beide bkp's gaat daarmee verloren.
Het voorgestelde programma van de huisartsenpraktijk en woningen is te hoog en te fors voor deze locatie waardoor een ongewenste grootschalige invulling ontstaat. Het gebouw past niet in een omgeving waar kleinschaligheid kenmerkend is. De typologie van de woningen met een mansardekap komt aan de Keenenburgweg in het gebied tot 1940 voor aan de noordzijde van de voormalige stoomtram. Deze bebouwing is één laag met kap maar niet in een tweelaagse

bebouwing met kap zoals voorgesteld. Een voor de omgeving kenmerkende voortuin ontbreekt in het plan. De goothoogte sluit niet aan op die van de omgeving. De ontsluiting van de woningen op het dek is onvoldoende uitnodigend, gevoel van thuiskomen ontbreekt.

De commissie adviseert het programma te verkleinen en te kiezen voor of alleen starterswoningen of alleen een huisartsenpraktijk. De huisartsenpraktijk kan in één hogere bouwlaag en aantal functies in de kap bereikbaar met een trap en lift. In beide gevallen wordt de footprint beduidend kleiner en de bouwmassa passend binnen het concept van 't Koetshuis in het beeldkwaliteitsplan 2015 en sluit deze ook aan bij het beeldkwaliteitsplan fase 2 2019. Wellicht is een combinatie van huisartsenpraktijk en woningen in een afgeslankte en minder massale en lagere vorm stedenbouwkundig, landschappelijk ingepast (voortuinen) en v.w.b. verschijningsvorm passend in de omgeving wel mogelijk. In dit laatste geval is een aanvullend ruimtelijk en beeldkwaliteitskader noodzakelijk. De commissie ziet graag een aangepast voorstel tegemoet.

Datum: 22 mei 2024
Namens de Adviescommissie omgevingskwaliteit