Huisvest de Huisarts: ruimtelijke context en richtlijnen – Gemeente Midden Delfland 20220630

Ruimtelijke context

Schipluiden is opgebouwd uit twee – haaks op elkaar liggende – historische bouwlinten. Dit zijn de Dorpsstraat en de Keenenburgweg. Beide wegen staan op de Kruikiuskaart uit 1712. Ze hebben een belangrijke ontsluitingsfunctie voor Schipluiden. Rondom deze linten bevinden zich woongebieden met duidelijk begrensde contouren met de polder.



Uitsnede uit de Kruikiuskaart (1712).

Het plangebied van dit project flankeert de Keenenburgweg aan de zuidelijke dorpsrand. Het heeft een prominente ligging op de hoek met de Anna Cabeljauwlaan. Het vormt daardoor een belangrijke locatie voor de entree van het dorp. Tot 2012 bevond zich het oude gemeentehuis naast deze locatie, terwijl het plangebied fungeerde als parkeerterrein.



Ruimtelijke context

De ruimtelijke structuur van de omliggende bebouwing is tweeledig. Enerzijds bestaat de omgeving van het plangebied uit een heldere opzet van korte rijen naoorlogse woningen. Daarnaast bevinden zich diverse interbellum woningen, zowel geschakeld als vrijstaand, langs de Keenenburgweg. Dit zet zich door – in een meer landelijke context – langs de Zouteveenseweg, die tot 1980 in een glooiende verlenging lag van de Keenenburgweg.

De Keenenburgweg wordt gekenmerkt door een groene uitstraling. De bomen aan beide kanten van de weg zorgen voor een laanachtige beleving en benadrukken deze entree van het dorp. Aan de oostelijke zijde is sprake van een strakke groene lijn langs het trottoir. Deze factor is prominent en belangrijk voor het straatbeeld.



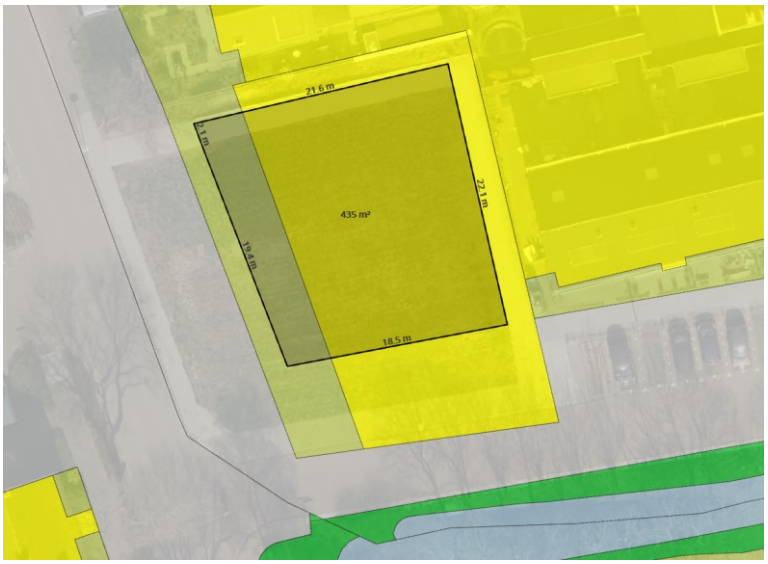
Rooilijnen
Naarmate de bebouwing langs de Keenenburgweg zich verder van het dorpscentrum bevindt, ligt de rooilijn geleidelijk iets verder van de weg af. In het noorden bedraagt deze afstand circa 7 á 8 meter, terwijl deze afstand in het plangebied ongeveer 9,5 meter is. Daarbij liggen sommige woningen versprongen naar voren of achteren ten opzichte van deze enigszins convergerende rooilijn.



Het plangebied wordt aan de zuidelijke zijde begrensd door de Anna Cabeljauwlaan, waarbij het plangebied dichter op de weg ligt dan de naastgelegen eengezinswoningen. Het is belangrijk om te voorkomen dat de toegang van de Anna Cabeljauwlaan te krap en benauwend wordt.

De noord- en oostzijde van het plangebied worden bepaald door de bestaande perceelsgrenzen. De aangrenzende woningen staan dicht op het plangebied. Het te realiseren gebouw is onder andere ten behoeve van een huisartsenpraktijk. Daarvoor gelden contouren van 10 meter in verband met geur- en geluidsoverlast. Met voldoende onderbouwing kan er afgeweken worden van deze afstanden. In dat geval kan een solitair gebouw in het plangebied ontworpen worden binnen een oppervlakte van circa 384 tot 435m^2.




21.6 m
21.1 m
435 m²
22.1 m
19.4 m
18.5 m


20.9 m
384 m²
20 m
19.2 m
18.5 m

Richtlijnen
Het ontwerp van een gebouw dient in eerste instantie te voldoen aan de richtlijnen die voortvloeien uit de bovenstaande tekst. Daarbij gaat het om een solitair gebouw:

- dat de historische Keenenburgweg geleid en dat past bij het ‘laangevoel’;
- dat zich qua hoogte schikt naar de bestaande bebouwing;
- dat aansluit op de bestaande omgeving;
- dat de rooilijnen respecteert en dat aansluit op de groene lijn langs de Keenenburgweg;
- dat de zuidelijke entree van het dorp accentueert;
- dat voldoende afstand houdt tot de bestaande bebouwing i.v.m. bezonning en privacy;
- dat georiënteerd is op de Keenenburgweg, waarbij een kenmerkend hoekaccent denkbaar is;
- waarvan het denkbaar is dat de ingang zich bevindt in de zuidelijke hoek;
- waarvoor parkeren zoveel mogelijk plaatsvindt aan de Anne Cabeljauwlaan;

