

An architectural site plan for Hof van Keenenburg, showing building footprints, streets, green spaces, and water features. The plan is presented in a top-down perspective. Buildings are shown as white shapes with black outlines. Streets are grey, and green spaces are light green. A blue water feature, possibly a canal or stream, runs through the upper left and right portions of the plan. The overall layout is a mix of rectangular and irregular building footprints connected by a network of streets.

BEELDKWALITEITPLAN HOF VAN KEENENBURG

GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND

STEDENBOUW & LANDSCHAP

**URBAN
JAZZ**

COLOFON

In opdracht van:

GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND

Anna van Raesfeltstraat 37
2636 HX Schipluiden
015 380 41 11

Contactpersoon: Guido de Bruijn



Opgesteld door:

URBAN JAZZ BV.

Leerfabriek KVL Oisterwijk
Almijstraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl

Contactpersoon: Sander Boon



Datum: december 2019

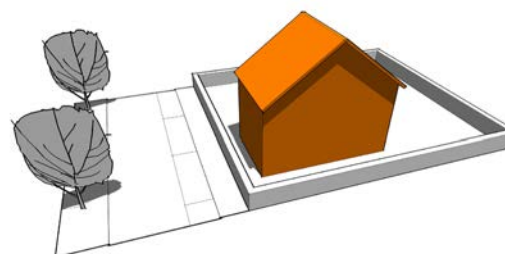
INHOUD

1. INLEIDING

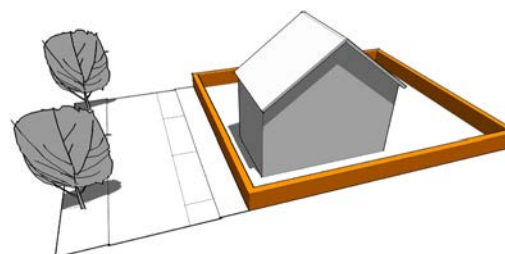
INSPIRATIEKADER

2. ONTWIKKELINGEN

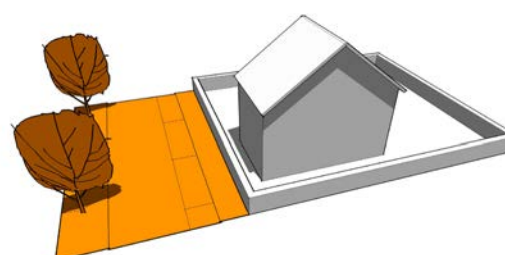
3. BEBOUWING



4. ERFAFSCHEIDING



5. BUITENRUIMTE



TOETSINGSKADER

1. INLEIDING



Luchtfoto centrum Schipluiden met plangrens



Zijde Albert Heijn aan parkeerplaats Kasteellaan

Afzonderlijke ontwikkelingen die gezamenlijk een volwaardig onderdeel uit gaan maken van een bruisend, historisch dorpscentrum.



Huidige kassen en opgemetselde kasteelmuur

AANLEIDING

Binnen de plangrenzen van het ontwikkelingsgebied Hof van Keenenburg wordt het straatbeeld momenteel voornamelijk bepaald door een parkeerterrein, achterkanten van gebouwen, een kas en een nagebouwd muurdeel en beplanting op de oorspronkelijke fundering van de kasteelmuren van het verdwenen kasteel Keenenburg, waaraan het plangebied haar naam ontleent.

De reden voor het opstellen van een beeldkwaliteitplan voor dit gebied is dat er enkele afzonderlijke ontwikkelingen beoogd worden waardoor het volwaardig onderdeel uit kan gaan maken van een bruisend, historisch dorpscentrum. Daarbij zal deze ambitie bestaan uit de volgende initiatieven:

- realisatie van hofjeswoningen op de locatie van de bestaande kas en plantsoen;
- verbouwing van het Jeugdhuis naar woningbouw in combinatie met de realisatie van (semi-)openbare ruimte;
- realisatie van woningen bovenop de bestaande supermarkt aan de Keenenburgweg 15;
- herinrichting van het terrein (voormalige kasteeltuin) van kasteel Keenenburg;
- herinrichting parkeerterrein achter de supermarkt.

Deze ontwikkelingen en de overkoepelende visie waar zij onderdeel van uitmaken zullen kort en bondig toegelicht worden in het volgende hoofdstuk. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de betreffende documenten van de afzonderlijke plannen.

Aangezien het ontwikkelingsgebied Hof van Keenenburg mede het aanzicht gaat bepalen van het dorpscentrum van Schipluiden en het waardevolle cultuurhistorische karakter van de plek duidelijker zichtbaar gemaakt zal worden gemaakt, wordt er een kwalitatief hoogwaardige vormgeving en uitstraling nagestreefd.

HET BEELDKWALITEITPLAN

Om bovenstaande ambitie te bereiken wordt een helder kader vastgesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit. Kwaliteit en met name samenhang in kwaliteit is immers niet altijd vanzelfsprekend. Het is een maatschappelijke en culturele verantwoordelijkheid van zowel de plantoetsers, initiatiefnemer als de ontwerpers om het maximale eruit te halen.

De opgave is zodoende de juiste balans te vinden tussen keuzevrijheid en het opstellen van regels die het bereiken van de gewenste sfeer en identiteit waarborgen. Hierbij dient tevens de nodige aandacht besteed te worden aan de samenhang in de totale openbare ruimte.

Door middel van de stedenbouwkundige visie en de motivering hierop wordt er op hoofdlijnen een beeld gegeven van de beoogde toekomstige situatie. Op basis hiervan kan een kader opgesteld worden waarmee de gewenste bijbehorende beeldkwaliteit van de voorgestelde bouwmassa's en de buitenruimte vastgelegd wordt.

Dit beeldkwaliteitplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Hof van Keenenburg', waarin de fysieke bouw mogelijkheden zijn vastgelegd en de relevante milieuaspecten zijn onderzocht. Voor de mogelijke positie en omvang van de bouwmassa's of een nadere onderbouw van onderwerpen zoals archeologie, water of parkeren wordt dan ook verwezen naar het bestemmingsplan. Deze rapportage met betrekking tot de beeldkwaliteit dient, aanvullend op het bestemmingsplan, drie doelen:

1. **Als beleidskader**; de gemeente formuleert haar ambitie voor de beeldkwaliteit van het gebied.
2. **Als ontwerp- en uitvoeringskader**; voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de toelichting op de stedenbouwkundige visie en de uitwerking daarvan in de toetsingscriteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron voor de uitwerking van het stedenbouwkundige en architectonische plan.
3. **Als toetsingskader**; voor de welstandscommissie dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

LEESWIJZER

Deze beeldkwaliteitsgids is in twee delen opgesplitst: een inspiratiekader en een toetsingskader.

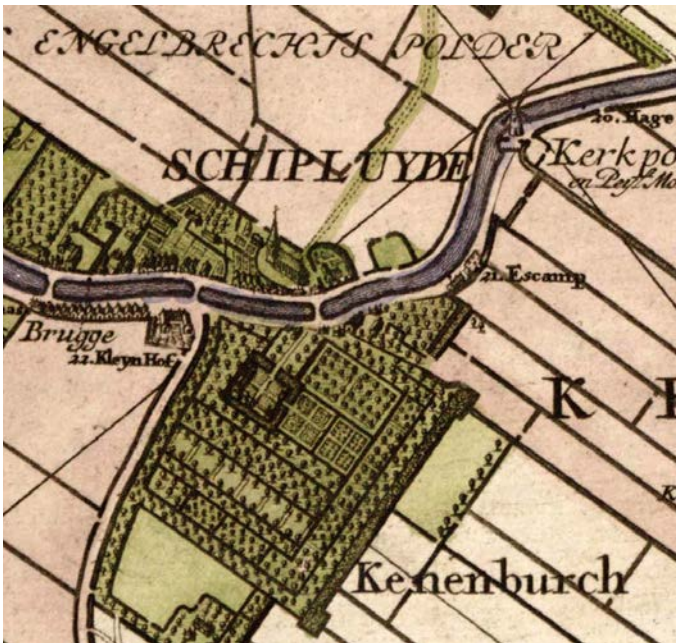
In het inspiratiekader staat een korte toelichting op de stedenbouwkundige visie en de gewenste beeldkwaliteit. De specifieke kenmerken waaraan deze beeldkwaliteit herkenbaar is worden uiteengezet in het toetsingskader. Samen met referentiebeelden wordt hiermee het spectrum van de specifieke ontwerp mogelijkheden duidelijk gemaakt en zal blijken hoe en waarom de bijbehorende sfeer van bebouwing en buitenruimte ontstaat en op deze locatie gewenst is. Ook de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van de bebouwing.

Met bovenstaande beschrijving wordt tevens duidelijk waar de samenhang met de bestaande omgeving uit bestaat en waarmee samenhang binnen de beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

Ondanks dat wij er vanuit gaan dat de specifieke kennis over de gewenste beeldkwaliteit ook bij de uiteindelijke ontwerpers aanwezig is, achten wij de toelichting in het inspiratiekader van belang om alle betrokkenen bij het ontwerp proces (waaronder uiteraard de toekomstige bewoners) vanuit de zelfde basis dit proces te kunnen laten aanvangen. Dit zal de communicatie tijdens het ontwerp proces tussen initiatiefnemer, ontwerper en plantoetsers efficiënter maken.

Het opstellen van een beeldkwaliteitplan dient voor het borgen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, maar heeft tevens een belangrijke rol in het duidelijk communiceren van de manier waarop deze kwaliteit bereikt wordt. Daarom worden in het toetsingskader op een handzame en overzichtelijke wijze op alle relevante schaalniveaus (van kavel tot baksteen) heldere criteria opgesteld.

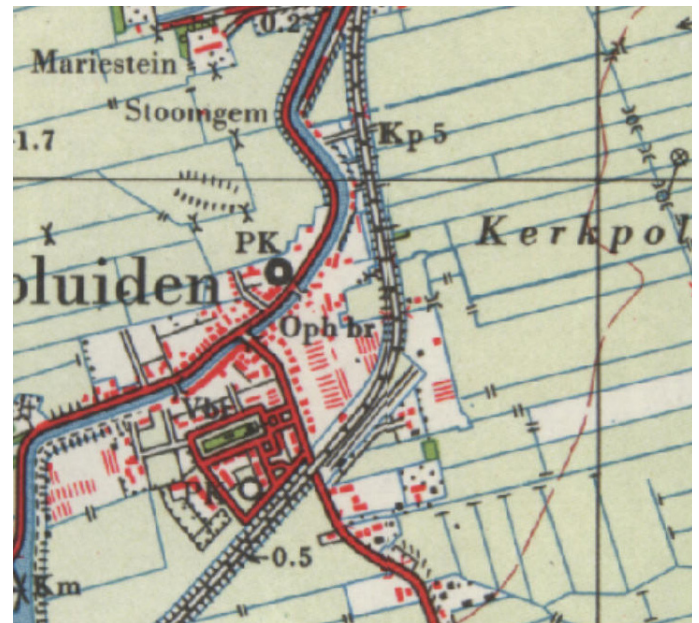
2. ONTWIKKELINGEN



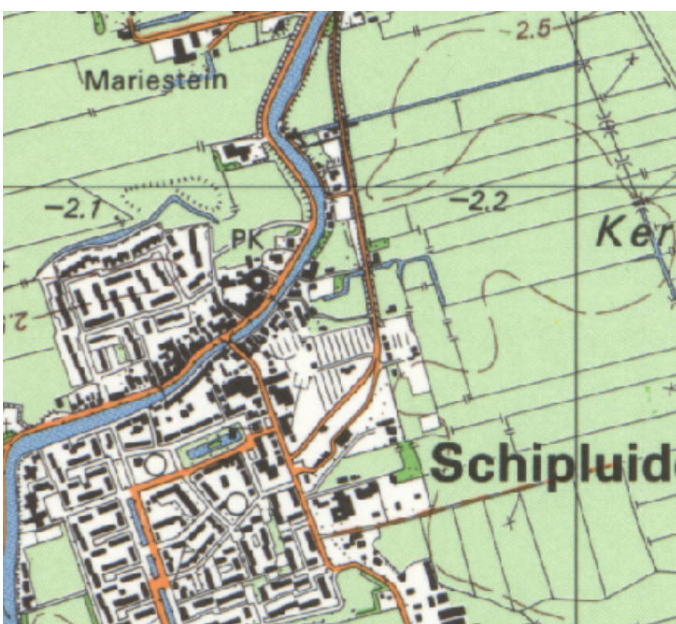
Schipluiden 1712



Schipluiden omstreeks 1880



Schipluiden 1958



Schipluiden omstreeks 1993



Schipluiden 2007

De ambitie is om de geschiedenis van het kasteel beter herkenbaar en beleefbaar te maken in het gehele plangebied en daarbij de voormalige plek van de hoofd-, en voorburch in het bijzonder.

RUIMTELIJKE EN HISTORISCHE CONTEXT

De kern Schipluiden is ontstaan rond de valbrug over de Gaag. Deze brug verbond de noordelijke oever (Dorpsstraat) en de zuidelijke oever (Vlaardingsekade en Singel) en de Keenenburgweg. In 1561 was er al sprake van een dorpskern met centraal gelegen ongeveer veertig huizen. De meeste Schipluidenaren leefden van de landbouw. Ook de scheepvaart werd een belangrijk middel van bestaan. Schippers vervoerden in de 19e eeuw grote hoeveelheden tuingrond, mest, aardappelen en veevoer. Door de eeuwen heen heeft de van oorsprong agrarische bebouwing aan de Gaag plaatsgemaakt voor meer stedelijke panden. Schipluiden maakt sinds 2004, samen met de kernen Maasland, Den Hoorn en 't Woudt deel uit van de nieuwe gemeente Midden-Delfland. Schipluiden ligt centraal in het open gebied van Midden-Delfland. Op circa 1 km naar het oosten ligt de stad Delft.

Het plangebied is in de bestaande situatie een gebied waarin zich verschillende functies bevinden:

- De westelijke grens wordt gevormd door de Keenenburgweg, die de belangrijkste (noord-zuid) verkeersverbinding door het dorp is. De Keenenburgweg is van oorsprong een historisch lint, waar door de tijd heen bebouwing uit verschillende bouwperiodes ontstaan is en waarlangs zich nu woningen, winkels en voorzieningen bevinden. Waaronder binnen de plangrenzen een aantal vrijstaande woningen, een supermarkt, een kapsalon en een kledingwinkel (in het voormalige Rabobank gebouw). Om het oude Rabobank gebouw heen bevindt zich een verkeersontsluiting en een parkeerterrein. Aan de Keenenburgweg 7-9 is het voormalige 'Jeugdhuis' gelegen. De voorzijde van het gebouw wordt momenteel bewoond. De achterzijde van het gebouw, grenzend aan de parkeerplaats aan de Kasteellaan, staat leeg. Aangrenzend aan het Jeugdhuis is tevens een voormalige dienstwoning aanwezig
- Aan de zuid- en de oostzijde wordt het plangebied begrenst door de Kasteellaan. Direct achter de supermarkt, grenzend aan de Kasteellaan, ligt een openbaar parkeerterrein. Aan de oostzijde van het parkeerterrein is een kantoorpand gesitueerd. Ook ten noorden van dit kantoorpand is een klein parkeerterrein aanwezig, dat is omgeven door een plantsoen met een beperkte gebruikswaarde. In het plantsoen bij het parkeerterrein is op de oorspronkelijke fundering van het kasteel een muur opgetrokken. De muur geeft een deel van de contouren van het kasteel aan.
- Aan de noordkant van het plangebied is tevens een kas aanwezig, waarin momenteel een woonwinkel is gevestigd. De kas is verder in gebruik ten behoeve van het verbouwen van groenten. Het restaurant dat ten noordwesten van de kas ligt en het sociaal-cultureel centrum 'Op Hodenpijl' aan de Rijksweg 20-22 maken hier gebruik van. Het terrein ten noorden van de kas betreft privéterrein.

Het kasteel

Verleden

Eeuwenlang bepaalde de Keenenburg het gezicht van Schipluiden. Het imposante kasteel bestond uit een hoofdburcht en een voorburcht. Erg opvallend was de zware woontoren die bekroond werd door kantelen. De woontoren dateerde uit het begin van de 15e eeuw (de oudste bouwfase van het kasteel).

Ten oosten van de hoofdburcht stond, gescheiden door een gracht, de voorburcht die iets jonger was dan de woontoren. Naast woonvertrekken telde dit complex ook stallen en opslagruimtes. In de jaren 1572-1574 werd de voorburcht volledig verwoest. Het was een woelige periode waarin de Spanjaarden en de Watergeuzen flink huishielden. Van de burcht resteerde in de 17e eeuw alleen nog de ruïne van de woontoren. In de 17e eeuw werd evenwijdig aan de Gaag een nieuwe voorburcht gebouwd die steeds meer dienst ging doen als buitenverblijf. Vanaf 1798 werd het kasteel en terrein ontmanteld en zijn onderdelen elders hergebruikt.

Heden

In de nieuwe woonwijk Keenenburg, die grotendeels is gesitueerd op het voormalige tuincomplex van het kasteel, dragen de straten de namen van de oorspronkelijke bewoners van het kasteel. Ook de locatie van de lintbebouwing heeft onderdeel uitgemaakt van het totale kasteelcomplex. Op de plaats van de hoofdburcht is een plantsoentje aangelegd waarin beplanting de contouren van het voormalige kasteelterrein aangeeft. In de jaren '90 is een deel van het muurwerk weer opgemetseld, waardoor de geschiedenis van de Keenenburg levend wordt gehouden.

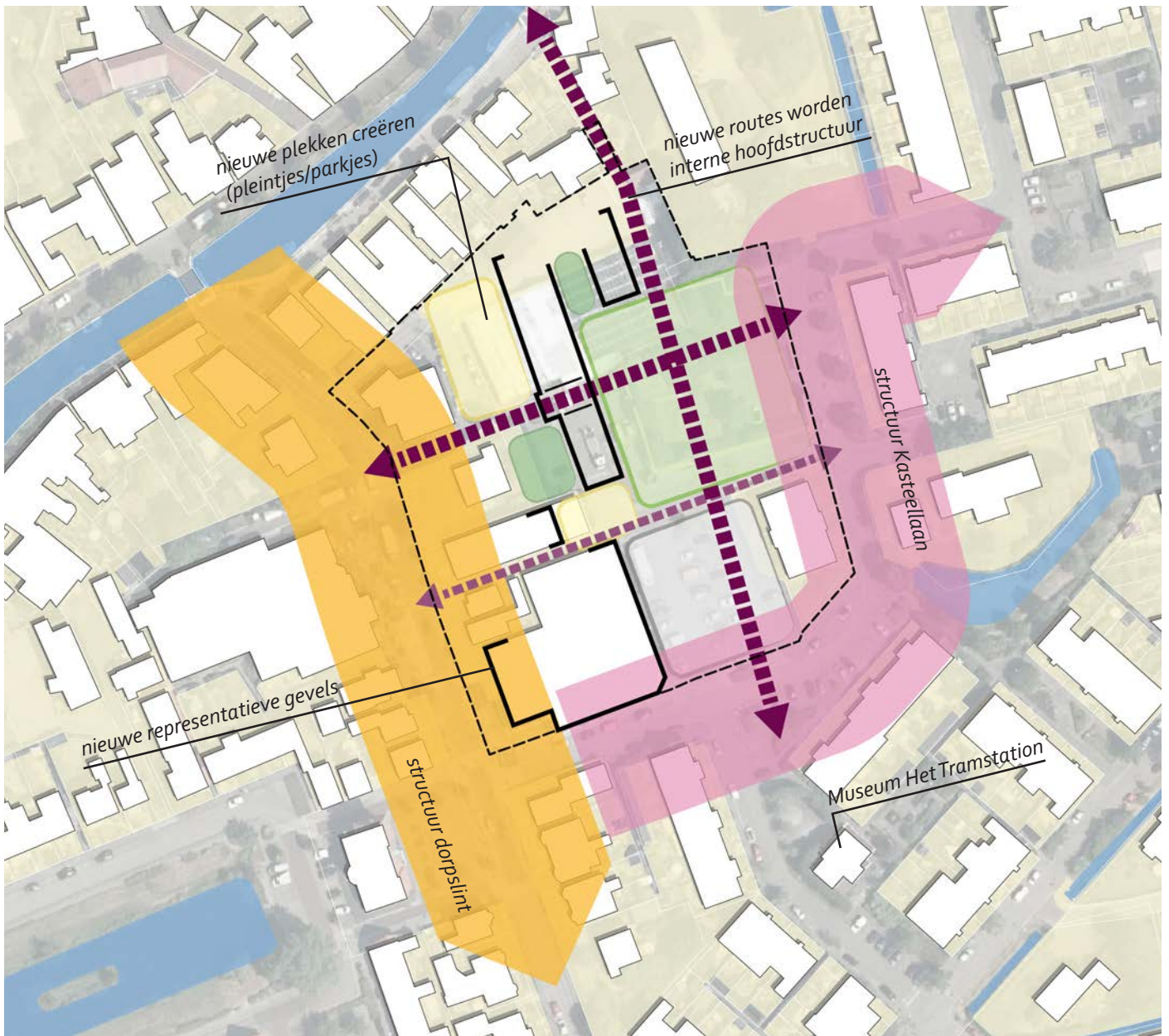
Toekomst

Omdat het kasteel een erg belangrijke rol gespeeld heeft in de ontwikkeling van de kern Schipluiden is het de ambitie om deze geschiedenis beter herkenbaar en beleefbaar te maken in het gehele plangebied en daarbij de voormalige plek van de hoofd-, en voorburcht in het bijzonder. Hiervoor zijn 3 verschillende mogelijkheden:

- *kopiëren*, een waarheidsgetrouwe/authentieke reconstructies realiseren van onderdelen van het originele kasteelcomplex;
- *imiteren*, het meer vrijelijk nabootsen van de oorspronkelijke sfeer en impressie van het kasteelcomplex;
- *inspireren*, een nieuwe interpretatie geven van de oorspronkelijke opzet van het kasteelcomplex waarbij de originele kenmerken niettemin herkenbaar zijn.

Omdat er door de tijd heen zoveel van het kasteelcomplex verdwenen is dat enkel de contouren van een beperkt deel ervan overgebleven zijn en het kasteel zelf verschillende verschijningsvormen heeft gehad, wordt er in deze rapportage niet gestuurd op het kopiëren van een oorspronkelijke kasteeltuin.

Vanwege het feit dat er meerdere ontwikkelingen spelen in het plangebied (nieuwbouw, verbouw en herinrichting) is er de kans de cultuurhistorie in een variëteit aan onderdelen herkenbaar te maken. Wanneer de betrokken ontwerpers zich laten *inspireren* door authentieke kenmerken van het kasteel kan de geschiedenis levend gehouden worden en kan de nieuwe omgeving tegelijkertijd voldoen aan de hedendaagse eisen. De oorspronkelijke kenmerken die daarbij als uitgangspunt kunnen dienen staan beschreven in de toetsingscriteria.



Stedenbouwkundige visie

Rooilijnen van hofeswoningen aanpassen aan gewijzigd plan



Stedenbouwkundige analyse (oriëntatie bebouwing)

Aan de binnenzijde mist de locatie gevelwanden met kwaliteit en uitstraling.

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

De ruimtelijke hoofdstructuur wordt bepaald door de verkeersroutes en de openbare ruimte in samenhang met de aangrenzende bebouwing. Op dit moment ontbreekt er in het plangebied een duidelijke ruimtelijke hoofdstructuur. De basisgedachte van de visie is daarom dat de ontwikkelingen in het plangebied gezamenlijk leiden tot een verbetering van de huidige hoofdstructuur en resulteren in een aangenaam woon-, werk- en verblijfsgebied.

Analyse

Het gebied ligt geïsoleerd ten opzichte van de omgeving aangezien er geen formele doorgaande routes doorheen lopen. Het gebied is zodoende autoluw. Sommige wandelaars en fietsers gebruiken het pad door het plantsoen en langs de voormalige Rabobank als een verkorte oost-west verbinding. Deze informele route sluit niet aan op het gebruik van het plantsoen als verblijfsgebied. Met de herinrichting van het plantsoen zelf ontstaat de mogelijkheid om de historische betekenis van de plek als voormalige kasteeltuin beter herkenbaar te maken.

Aan de binnenzijde mist de locatie gevelwanden met kwaliteit en uitstraling. De supermarkt en de aanbouw aan het jeugdhuis manifesteren zich als een rafelige achterkant. Het kassencomplex voegt weinig kwaliteit toe en contrasteert sterk met (de bebouwing in) het centrumgebied. Het kantoorgebouw is een anoniem gebouw zonder relatie met de omgeving dat zelfstandig in de openbare ruimte staat.

Uitgangspunten visie

Er zijn mogelijkheden om de ruimtelijke hoofdstructuur te verbeteren waarbij zowel de ruimtelijke en functionele relatie met de omgeving verbetert als die in het plangebied zelf. Daarnaast kan tevens op het gebied van erfgoed, parkeren en water punten geformuleerd worden die invloed hebben op de uiteindelijke beeldkwaliteit van bebouwing en buitenruimte. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

Hoofdstructuur

- Keenenburgweg en de Singel worden versterkt door het maken van doorsteken bij respectievelijk het Jeugdhuis en Singel 19. Door het maken van deze formele wandel- en fietsroutes kunnen er kortere verbindingen worden gemaakt tussen de omringende wijk en het centrum. De eerste route loopt in noordwest-zuidoost richting ter plaatse van de historische doorgang tussen de oude voorburcht en de hoofdburcht en verbindt de Kasteellaan met de Keenenburgweg. De tweede route loopt in noordoost-zuidwest richting vanaf de historische toegang via de nieuwe voorburcht naar de hoofdburcht van het kasteel en verbindt de Singel met Museum Het Tramstation.

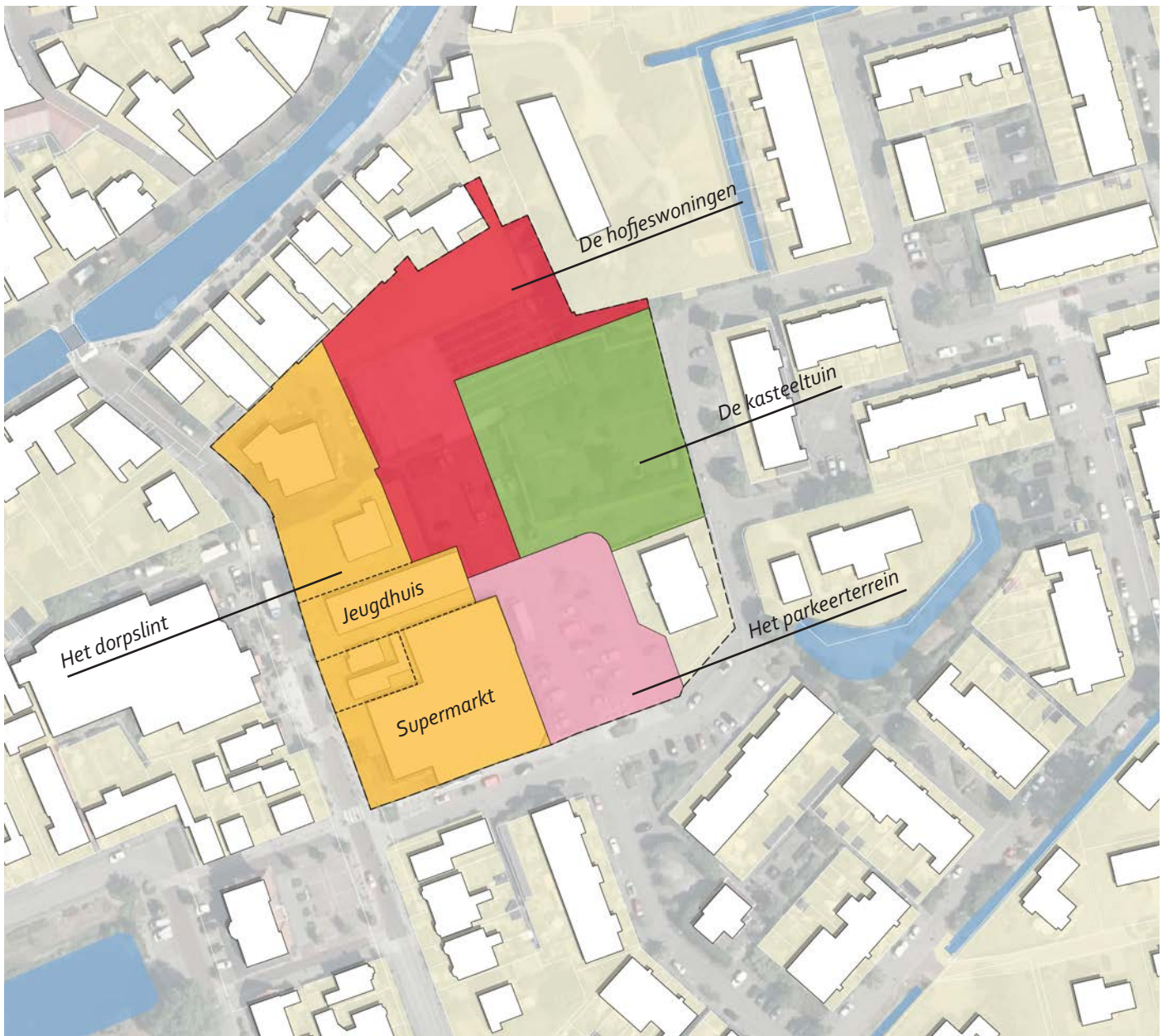
Zodoende wordt het plangebied meer een onderdeel van de dorpskern en ligt het minder geïsoleerd ten opzichte van de omgeving. Zo draagt de ruimtelijke (hoofd)structuur van het plangebied bij aan het fijnmazig netwerk van wandel- en fietspaden in en rond het dorp Schipluiden en nieuwe aangename verblijfsplekken die aan deze routes/structuren gekoppeld zijn.

Erfgoed

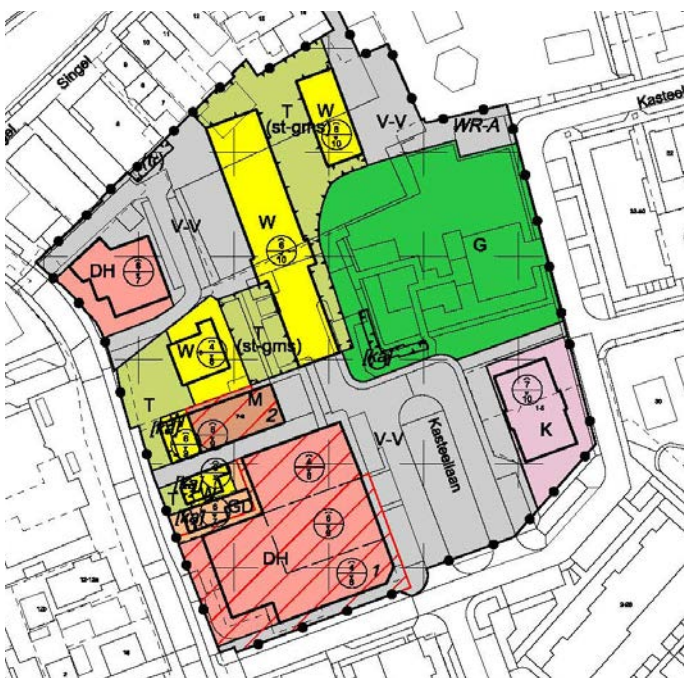
- De historische locatie van het Kasteel Keenenburg wordt qua inrichting gerespecteerd en is goed verbonden met het deel van de historische dorpskern dat is gelegen langs de Gaag en de Keenenburgweg. Een eventuele reconstructie van het kasteel beperkt zich tot de contour van het oorspronkelijke hoofdburcht. Nieuwe ontwikkelingen aangrenzend aan de contour respecteren de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied.
- Nieuwe gebouwen in het plangebied dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. De nieuwe gebouwen dragen bij aan een goede aansluiting van de verschillende deelplannen in het gebied en respecteren de gewenste hoofdstructuur en inrichting van de openbare ruimte.
- De inrichting van de openbare ruimte nodigt uit tot het gebruiken van het plangebied voor kleinschalige evenementen en culturele activiteiten, met name in de kasteeltuin.
- De nieuwe ruimtelijke hoofdstructuur is gebaseerd op de historische structuur van het polderlandschap en het Kasteel Keenenburg; de historische locatie van Kasteel Keenenburg is binnen het plangebied duidelijk herkenbaar.
- De inrichting van de openbare ruimte verwijst naar het verleden van het plangebied. Deze verwijzing hoeft geen letterlijke reconstructie te zijn, maar kan ook gevonden worden in een symbolische vertaling van de historische situatie.
- Ter plaatse van de locatie van Kasteel Keenenburg zijn geen ontwikkelingen toegestaan die leiden tot een aantasting van de funderingen van het kasteel die nog in de grond aanwezig zijn. Bij de inrichting en het beheer van het terrein wordt rekening gehouden met de aanbevelingen van Archeologie Delft.
- Historische gebouwen aan de Keenenburgweg en de Singel die beeldbepalend zijn voor het plangebied worden zoveel mogelijk behouden. Het gaat daarbij om monumenten, gebouwen met een beeldbepalende voorgevel op grond van het (huidige) bestemmingsplan, het Jeugdhuis en de bebouwing behorend bij de historische boerenerven aan de Singel 22 en 26.
- Nieuwe ontwikkelingen voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Bij de herinrichting van het openbaar gebied blijft het aantal parkeerplaatsen per saldo ten minste gelijk. Bij voorkeur worden er bij herinrichting van het openbaar gebied extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Parkeren

- Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogen niet leiden tot parkeeroverlast ter plaatse van het parkeerterrein achter de supermarkt gedurende de openingstijden van de supermarkt.
- Bij de herinrichting van het openbaar gebied worden extra voorzieningen gerealiseerd voor het (kort) stallen van fietsen.



Stedenbouwkundige deelgebieden



Verbeelding behoren bij bestemmingsplan Hof van Keenburg



Huidige situatie van het jeugdhuis met schooltuin

Water

- De ontwikkelingen in het plangebied leiden per saldo niet tot een toename van het verhard oppervlak.
- Bij de herinrichting van het openbaar gebied wordt rekening gehouden met het opvangen van piekbuien door het nemen van maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie.

Burenrecht

- Vanwege het compacte karakter van het historische centrum van Schipluiden noemt de structuurvisie het burenrecht als een aandachtspunt bij de woningbouwplannen.

STEDENBOUWKUNDIGE DEELGEBIEDEN

De stedenbouwkundige deelgebieden zijn afgeleid van de historische structuur van het complex van kasteel Keenenburg en de historische dorpsstructuur. De begrenzing van de historische locatie van kasteel Keenenburg wordt hersteld en zichtbaar gemaakt. De locatie wordt op deze wijze onderverdeeld in vier deelgebieden:

1. De hofjeswoningen;
2. Het dorpslint (waar het jeugdhuis met schooltuin en de supermarkt met bovenwoningen onderdeel van uitmaken);
3. Het parkeerterrein;
4. De kasteeltuin.

In deze paragraaf wordt per deelgebied de gewenste ontwikkeling genoemd met de bijbehorende bestemming en randvoorwaarden.

1. De hofjeswoningen

Het deelgebied van het hofje wordt ontwikkeld voor woningbouw. Deze woningen en woonvorm zijn geïnspireerd door historische hofjes. De woonvorm sluit aan bij de behoeften van kleine huishoudens die graag voorzieningen willen delen met anderen, waaronder een collectieve buitenruimte.

Randvoorwaarden

- De situering van het hofje doet geen afbreuk aan de beleving en toegankelijkheid van de kasteeltuin; de zichtlijnen op het kasteel, vanaf de Singel en het Tramstation worden niet belemmerd.
- In het geval van nieuwbouw ter plaatse van het voormalig bankgebouw heeft de woningbouw representatieve gevels aan de zijde van de Keenenburgweg;
- De indeling, de beeldtaal en het materiaalgebruik van gevels van de woningbouw aan de zijde van de Kasteeltuin is afgestemd met de inrichting en gewenste belevingskwaliteit van de kasteeltuin;
- De hoogte van de woningbouw sluit aan bij de hoogte van de omliggende bebouwing die zich kenmerkt door laagbouw (maximaal twee bouwlagen met een kap);
- Een hoogteaccent nabij de ruïne van Keenenburg is denkbaar als dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan en het plangebied en is afgestemd met eventuele bebouwing op het aan het bouwplan grenzende deel van het kasteelterrein;
- De woningbouw spitst zich toe op kleine huishoudens;
- Het aantal woningen en de woningtypen passen binnen een sluitende parkeerbalans;
- Aan de achterzijde van de Singel bestaat de mogelijkheid voor een semi-openbaar pleintje/hofje dat gebruikt kan worden als vervanging of uitbreiding van het terras van Indigo.

2. Het jeugdhuis met schooltuin

Het Jeugdhuis is geen monument, maar heeft als voormalige Gereformeerde school wel een historische waarde. Het vormt een historisch ensemble met de naastgelegen woning, de voormalige Gereformeerde pastorie. Om die reden is het wenselijk dat het volume van het pand grotendeels wordt gehandhaafd en in ieder geval het woonhuis in stand wordt gehouden. De bouwkundige staat van het achterste deel van het gebouw is matig tot slecht.

Een nieuwe functie voor het gebouw zal moeten bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de steeg en de wandelroute. De kopgevel dient te passen bij het gewenste karakter van de openbare ruimte.

Het heeft de voorkeur dat het gebouw geheel of gedeeltelijk een publiek toegankelijke functie krijgt. Dit past bij het uitgangspunt om nieuwe recreatieve en culturele activiteiten te bevorderen in het plangebied. Daarnaast kunnen deze functies bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de nieuwe doorsteek ten zuiden van het gebouw die de Keenenburgweg en de Kasteellaan verbindt.

Randvoorwaarden

- De nieuwe functie dient te passen binnen een sluitende parkeerbalans;
- De nieuwe functie draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de steeg;
- Een eventuele kopgevel aan de zuidzijde van het pand is passend bij de begrenzing van de kasteeltuin en sluit aan bij het karakter van het gebied.



Contouren kasteel Keenenburg versus huidige situatie



Historische impressies kasteel Keenenburg

3. De supermarkt met bovenwoningen

De Albert Heijn supermarkt ligt op de hoek Keenenburgweg-Kasteellaan en is daarmee een beeldbepalend gebouw in het dorpscentrum dat bovendien de belangrijkste entree tot het plangebied markeert. Ook aan de zijde van het parkeerterrein draagt het in grote mate bij aan de beleving van de locatie.

De ambitie is om woningen op de supermarkt te realiseren, dat momenteel grotendeels één bouwlaag met plaatselijke kapconstructies kent. Wijzigingen en toevoegingen aan de bouwmassa en het gevelbeeld van het huidige gebouw dienen bij te dragen aan de aantrekkelijkheid van het straatbeeld van zowel de Keenenburgweg (met aangrenzend het H.K. Pootplein), de Kasteellaan als het parkeerterrein. Van belang voor de context van de Keenenburgweg als cultuurhistorisch lint is dat het voormalige gemeentehuis aan het H.K. Pootplein de voornaamste bouwmassa in dit lint blijft, de nieuwe bouwmassa van de supermarkt met bovenwoningen dient hier daarom als geheel ondergeschikt aan te blijven.

Randvoorwaarden

- De nieuwe functie dient te passen binnen een sluitende parkeerbalans;
- De nieuwe functie draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omringende openbare ruimte;
- De toekomstige bouwmassa telt in totaal twee bouwlagen zonder kapconstructie.
- In afwijking van het voorgaande punt is een hoogteaccent op de hoek van de Keenenburgweg-Kasteellaan denkbaar als dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan en het plan is afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving van deze ontwikkeling.

4. Het parkeerterrein

Het parkeerterrein achter de Albert Heijn heeft nu alleen een parkeerfunctie. Bij een toekomstige herinrichting van het terrein is het gewenst dat de nieuwe inrichting beter past bij het karakter van het centrumgebied. De ambitie is dat het terrein een aantrekkelijk plein wordt dat geschikt is om enkele malen per jaar deels te gebruiken voor streekmarkten en evenementen. Het parkeerterrein vervult een belangrijke rol in het functioneren van het centrumgebied, met name voor het winkelpubliek.

Het is wenselijk dat de inrichting van het terrein op termijn qua bestrating en beplanting aansluit bij de herontwikkeling van het gebied rond het tramstation en het plein voor het oude raadhuis.

Het kruispunt Otto van Zevenderstraat/Kasteellaan kan een aantrekkelijk punt worden, wanneer vanaf deze locatie vrij zicht mogelijk is op zowel het oude raadhuis, het tramstation, het kasteelterrein en de oude dorpskerk.

Randvoorwaarden

- De indeling en het materiaalgebruik zijn afgestemd op de mogelijkheid van het houden van streekmarkten en evenementen;
- Het plein vormt een schakel in de wandelroute tussen de Singel, de kasteeltuin en Museum Het Tramstation;
- Het aantal parkeerplaatsen neemt niet of nauwelijks af;
- Het blijft mogelijk om de Albert Heijn op een efficiënte en veilige manier te bevoorraden.

5. De kasteeltuin

Deze ruimte is nu ingericht als plantsoen en parkeerterrein. De gebruiksmogelijkheden en de belevingswaarde van dit openbaar gebied zijn erg beperkt. Het is wenselijk dat de gebruiksmogelijkheden toenemen en elementen geplaatst worden die verwijzen naar oorspronkelijke onderdelen van het kasteel. De werkgroep komt tevens met nadere voorstellen voor het inrichten.

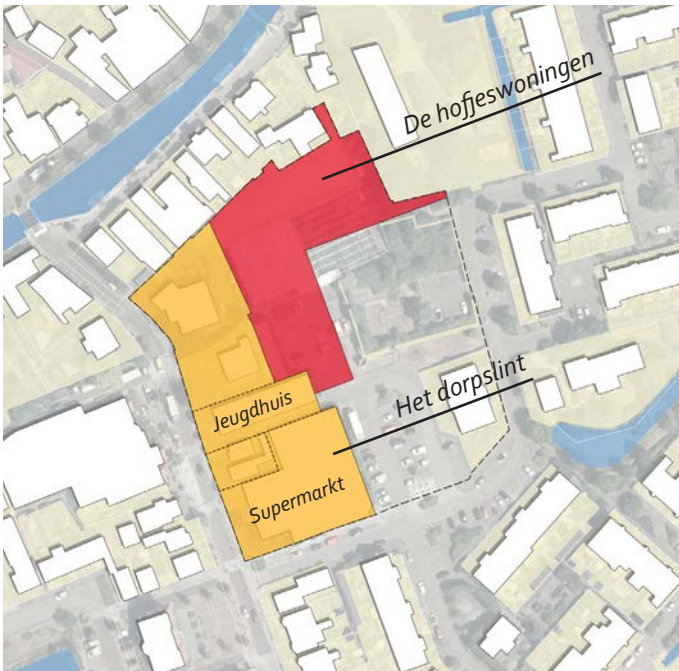
Kasteelbiotoop

Omdat de nog zichtbare kasteelterreinen in de provincie van grote betekenis zijn voor de cultuurhistorie van Zuid-Holland is in de provinciale Verordening Ruimte voor dit erfgoed een kasteelbiotoop ingesteld waarmee ervoor gezorgd wordt dat het niet verloren gaat. De archeologische waarde van deze kasteelbiotoop overstijgt in belangrijke mate de regio. De Keenenburg was een van de grootste kastelen van Zuid-Holland. Ook de bewoners hebben bovenregionale belangen gediend. Tot de kasteelbiotoop van de Keenenburg behoren ook de grachten en het voormalige voorplein tussen de hoofdburcht en de nieuwe voorburcht (parallel aan de Gaag). Om recht te doen aan deze kasteelbiotoop worden de oorspronkelijke kenmerken en waarden van de kasteelbiotoop in dit deelgebied op de onderstaande wijze beschermd of versterkt. Daarnaast wordt middels de beeldkwaliteitscriteria voor de overige gebieden tevens gestuurd op het herkenbaar maken van het cultuurhistorische verleden.

Randvoorwaarden

- De contouren van het kasteel worden teruggebracht in het maaiveld en mogelijk in de vorm van een 3 dimensionale open constructie (de hoogte van eventuele gebouwen en bouwwerken is daarbij gerelateerd aan de hoogte van de oorspronkelijke bebouwing van het kasteel Keenenburg);
- Aandacht voor het feit dat de oudste bewoning zich op het te bebouwen voorterrein bevond.
- Door de indeling en het materiaalgebruik en eventuele objecten is de oorspronkelijke ligging van de grachten, de muren en het binnenterrein van het Kasteel Keenenburg weer herkenbaar;
- De tuin heeft een omsloten karakter;
- De originele verbinding van het kasteel met de Singel wordt via een looproute en zichtlijn herstelt.
- Door middel van looproutes en zichtlijnen wordt de locatie tevens beter beleefbaar gemaakt vanuit de Keenenburgweg en de Kasteellaan;
- De inrichting van de kasteeltuin maakt deze openbare ruimte geschikt voor kleinschalige evenementen en culturele activiteiten waardoor de plek weer een belangrijkere rol in Schipluiden gaat spelen;
- De inrichting van de tuin maakt de ruimte aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen, waaronder ouderen en kinderen.

3. BEBOUWING

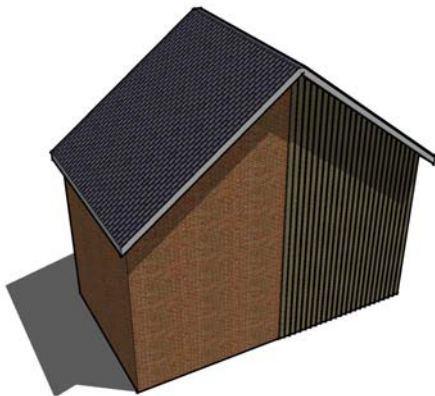


Deelgebieden met betrekking tot bebouwing

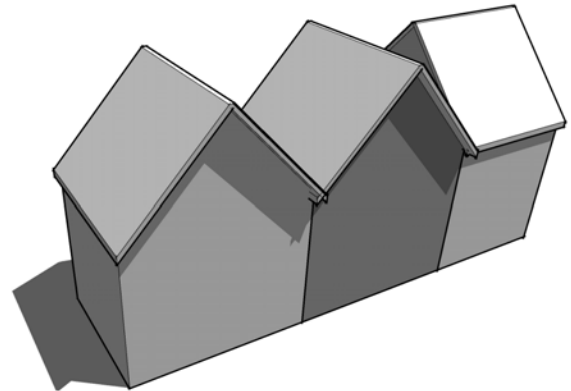


Huidig situatie van de supermarkt

materiaal: traditionele warme materialen



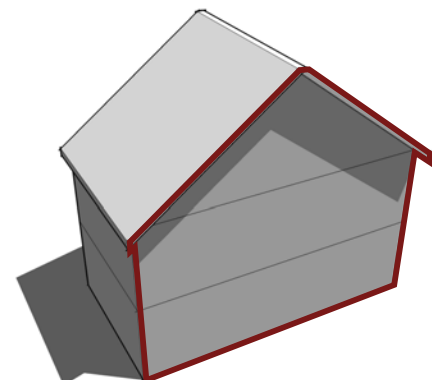
parcellering: verschil tussen woningen in tenminste materiaal, kleur, kaprichting of gevelindeling



Uitgangspunten voor een samenhangende uitstraling



gevelkarakteristiek: verticale geleding



massa: max. 2 lagen met schuine kap en toepassen van dakoverstek of nadrukkelijke gevelbeëindiging

INLEIDING TOETSINGSKADER

In het toetsingskader is, overeenkomstig de welstandsnota, de volgende indeling gehanteerd:

1. ligging, waarin onder meer de positie van de woning op het kavel wordt vastgelegd,
2. massa, waarin bijvoorbeeld het aantal bouwlagen en de vorm van de kapconstructie vastgelegd worden,
3. architectonische uitwerking, waarin de gevelindeling en de detaillering die kenmerkend zijn voor een architectuurstijl worden vastgesteld,
4. materiaal en kleur, waarin het spectrum van toe te passen gevel- en dakmaterialen wordt bepaald en welke kleuren daarbij kunnen worden toegepast.

Daarbij wordt het volgende onderdeel toegevoegd:

5. erfafscheidingen, waarin de maatvoering en verschijningsvorm van de erfafscheiding wordt afgekaderd.

De bovenstaande punten hebben betrekking op de bebouwing en inrichting van een privéterrein en gelden daarmee voor de twee deelgebieden 'De hofjeswoningen' en 'Het dorpslint' omdat bij deze gebieden sprake is van bouwontwikkelingen op eigen terrein. Daarbij komen de eerste twee punten ('ligging' en 'massa') grotendeels overeen met de regels die in het bestemmingsplan opgenomen zijn. Voor specifieke maatvoering wordt dan ook verwezen naar het bestemmingsplan.

De twee overige deelgebieden 'Het parkeerterrein' en 'De kasteeltuinen' behelzen het herinrichten van openbaar gebied. Hiervoor wordt in een zesde onderdeel het toetsingskader geformuleerd:

6. inrichting buitenruimte, waarin de juiste relatie van de stedenbouwkundige gebiedsvisie met de inrichting van de openbare ruimte wordt bereikt.

SAMENHANG EN CONTRASTEN IN DE BEBOUWING

Ondanks dat er twee verschillende stedenbouwkundige deelgebieden te onderscheiden zijn waar bouwontwikkelingen gaan plaatsvinden die elk hun eigen functie hebben en op hun specifieke manier ingepast worden, dient er wel onderlinge samenhang te zijn. Zo kan het plangebied als geheel uiting geven aan de wens om als een bruisend centrum te functioneren dat tevens het verhaal vertelt van het rijke verleden van de locatie. De architectuur en detaillering moet daarom recht doen aan de verwijzing naar het voormalige kasteelcomplex, de ligging van de locatie aan het historische lint en het gebruik als woon-, winkel- en voorzieningengebied.

In dit beeldkwaliteitplan wordt gestuurd op het realiseren van een aantal architectonische kenmerken die in alle drie de stedenbouwkundige deelgebieden overeenkomen. Deze vormen de rode draad door het gehele plan. Op andere punten kan de vormgeving of het kleur- en materiaalgebruik juist afwijken om daarmee op een adequate manier ingepast te worden binnen de specifieke ruimtelijke context, de stedenbouwkundige hoofdropzet en hoe het deelgebied gebruikt wordt.

Samenhang deelgebieden

Het bereiken van de samenhang komt kortweg neer op de volgende punten:

- Alle woningen hebben een duidelijk te onderscheiden **individuele uitstraling** door middel van verschil in tenminste één van de volgende aspecten: materiaal, kleur, kaprichting of gevelindeling. Door de ligging van het deelgebied 'De hofjeswoningen' op de voormalige kasteellocatie is daar het uitgangspunt dat de woonblokken verwijzen naar de verschillende dienstgebouwen bij een kasteel. In dit deelgebied heeft daarom niet elke afzonderlijke woning een individuele uitstraling, maar krijgt ten minste elk woonblok ("dienstgebouw") een eigen karakter.
- Alle hoofdbouwmassa's hebben een **traditionele bouwvorm** van maximaal twee bouwlagen en een schuine kap, met uitzondering van incidentele stedenbouwkundige accenten. Tevens kan een plat dak toegepast worden om een woonblok/dienstgebouw onderscheidend te maken in het deelgebied 'De hofjeswoningen'.
- Alle woningen hebben een **zichtbaar dakoverstek of duidelijke gevelbeëindiging** als overgang naar het dakvlak, topgevels zijn zodoende niet toegestaan met uitzondering van incidentele stedenbouwkundige accenten.
- Alle hoofdbouwmassa's hebben een **nadrukkelijke verticale gevelgeleding**.
- Alle woningen zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit **traditionele, warme materialen**: baksteen/hout/keramische dakpannen.

Contrast deelgebieden

Het contrast tussen de beide stedenbouwkundige deelgebieden 'De hofjeswoningen' en 'Het dorpslint' ontstaat door:

- De **positionering van de bebouwing**, waarbij de hofjeswoningen door de situering in een strakke rooilijn het gezamenlijke hof duidelijk definiëren en de meer verspringende rooilijn in het dorpslint de variatie in de lintbebouwing ondersteunt.
- Een **andere balans in het toepassen van het gevelmateriaal**; door overwegend baksteen te gebruiken in het dorpslint en overwegend hout bij de hofjeswoningen.
- De **mate van architectonische details** toepassen; met rijkere detaillering in het dorpslint en sobere vormgeving van de hofjeswoningen.
- De **afwijkende architectonische uitstraling**; waarbij de bebouwing aan de dorpslint als onderdeel van de historische dorpsstructuur een meer historiserende vormgeving heeft en de hofjeswoningen een meer eigentijds beeld geven.
- **Diversiteit in de kleur van de dakpannen**; met de mogelijkheid in het dorpslint voor zowel orangerode als antraciete pannen en in het cluster van hofjeswoningen enkel antraciete dakpannen.

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED DE HOFJESWONINGEN



Referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria



Warme materialen waarbij hout overheerst, sobere vormgeving, verticale elementen en onderlinge variatie door kleur, gevelindeling of kaprichting

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED HET DORPSLINT



Huidige panden Keenenburgweg als referentie voor nieuwbouw



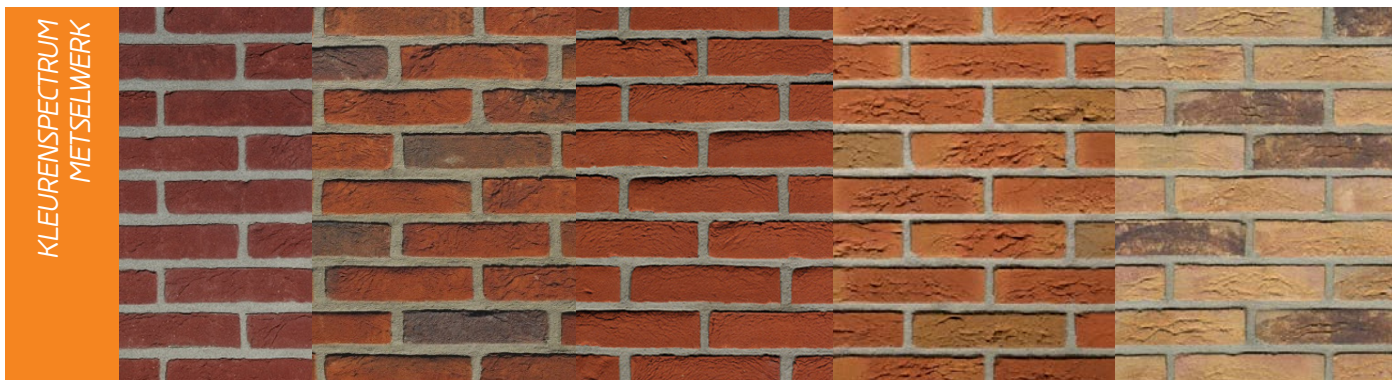
Referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria



Pandsgewijze gevelwand met geïntegreerde winkelplint, rijkere detaillering en warme traditionele materialen waarbij baksteen overheerst

LIGGING	Positie	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Deelgebied 'De Hoffeswoningen'</i>: Hoofdgebouwen worden in één strakke lijn gesitueerd binnen de aanduiding 'bouwvlak' zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. • <i>Deelgebied 'De Hoffeswoningen'</i>: Het ensemble van hoofdgebouwen is zodanig gepositioneerd dat een omsloten binnenruimte (hof) ontstaat. • <i>Deelgebied 'Het Dorpslint'</i>: Hoofdgebouwen mogen onderling afwisselend worden gesitueerd, echter uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Uitsluitend gesitueerd achter de voorgevellijn op het zij- en/of achtererf.
MASSA	Bouwlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 2 lagen plus kap. • <i>Deelgebied 'Het Dorpslint'</i>: Incidentele uitzondering hierop vormt het stedenbouwkundig accent op de hoek Keenenburgweg-Kasteellaan dat hoger mag zijn (zie regels bestemmingsplan).
	Gevelvorm	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van een dakoverstek of duidelijk herkenbare gevelbeëindiging.
	Kapvorm en -richting	<ul style="list-style-type: none"> • Kap verplicht voor hoofdbouwmassa, zowel langs- als dwarskappen zijn mogelijk. • <i>Deelgebied 'De Hoffeswoningen'</i>: Zadeldak met gelijke dakvlakken, plat dak of lessenaarsdak met flauwe helling toepassen. • <i>Deelgebied 'Het Dorpslint'</i>: Zadeldak (eventueel met wolfseind), mansardekap of schilddak toepassen.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 1 laag. • Plat afgedekt of met kap overeenkomstig hoofdbouwmassa.
ARCHITECTONISCHE UITWERKING	Geleding	<ul style="list-style-type: none"> • Overheersende verticale geleding in de gevelopeningen (bijvoorbeeld staande ramen). • Bouwlagen en onder- en bovenwoningen zijn duidelijk herkenbaar in de gevel.
	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> • Uitsluiten van gesloten gevels gericht naar de openbare ruimte, hoekwoningen hebben dus minimaal twee representatieve gevels.
	Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Deelgebied 'De Hoffeswoningen'</i>: De architectuur wordt gekenmerkt door een eigentijdse, expressieve maar sobere vormgeving. • <i>Deelgebied 'Het Dorpslint'</i>: De woningen hebben door de rijke detaillering en architectonische vormgeving een duidelijke verwijzing naar de bestaande historische lintbebouwing in de omgeving.
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Deelgebied 'De Hoffeswoningen'</i>: Een eenvoudig bouwvolume door een zeer beperkte plasticiteit. Incidenteel een forser accent of verbijzondering (bijv. bij toegang tot het hof of in zichtlijn looproute) mogelijk, mits vormgegeven in de architectuur van het geheel. • <i>Deelgebied 'Het Dorpslint'</i>: Toepassen van een plastische voorgevel d.m.v. beperkte sprongen in gevelvlakken (bijv. in erker, luifel of entreepartij), reliëf in het metselwerk of een dakkapel. De entree van de supermarkt is duidelijk herkenbaar in de gevel.
	Detaillering	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Deelgebied 'De Hoffeswoningen'</i>: Beperkt toepassen van sobere en eenvoudig vormgegeven verbijzonderingen. Constructieve details en functionele onderdelen opvallend integreren. • <i>Deelgebied 'Het Dorpslint'</i>: Architectuur wordt gekenmerkt door een rijke detaillering zoals het toepassen van verbijzonderingen in het metselwerk (spek-, rollaag), een trasraam, geprofileerd lijstwerk, muurankers, windveren en roedenverdeling in het raam. • Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur en worden in een regelmatig ritme op de bebouwing geplaatst.
		Poortgebouw

MATERIAAL EN KLEUR	Gevel	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van traditionele (warme) materialen. • <i>Deelgebied 'Het Dorpslint'</i>: Gevels overwegend uit baksteen optrekken, geen strengpers baksteen toegestaan. Wit pleisterwerk en wit geschilderde/gekeimde gevels zijn mogelijk. Ook houten of gecementeerde geveldelen mogelijk, mits ondergeschikt. • <i>Deelgebied 'De Hoffeswoningen'</i>: Hout en/of baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel. Toepassing van hout ondersteund de verticale geleding van de gevel. Tevens zijn gecementeerde en begroeiende geveldelen mogelijk, mits ondergeschikt. • Baksteen in roodbruine tot beige tint, geen bakstenen in zeer lichte tinten toegestaan. • Goed op hout gelijkende alternatieven zijn tevens mogelijk.
	Dak	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van een gebakken keramische pan voor schuine daken. • <i>Deelgebied 'De Hoffeswoningen'</i>: Donkere (antraciet) dakpannen toepassen. • <i>Deelgebied 'Het Dorpslint'</i>: Donkere (antraciet) en orangerode dakpannen mogelijk.
	Bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • De gevels van aan-, uit- en vrijstaande bijgebouwen zijn opgetrokken uit de zelfde materialen als het hoofdgebouw.
	Kleur	<ul style="list-style-type: none"> • Materialen toepassen in de natuureigen kleur of in lichte kleurtinten. • Kleuren van het verfwerk voor kozijnen en overige lijsten zijn terughoudend, in beginsel traditioneel en per rij of ensemble in samenhang. • <i>Deelgebied 'De Hoffeswoningen'</i>: Gevels die naar de kasteeltuin zijn gericht hebben een traditionele kleur in een donkere tint.



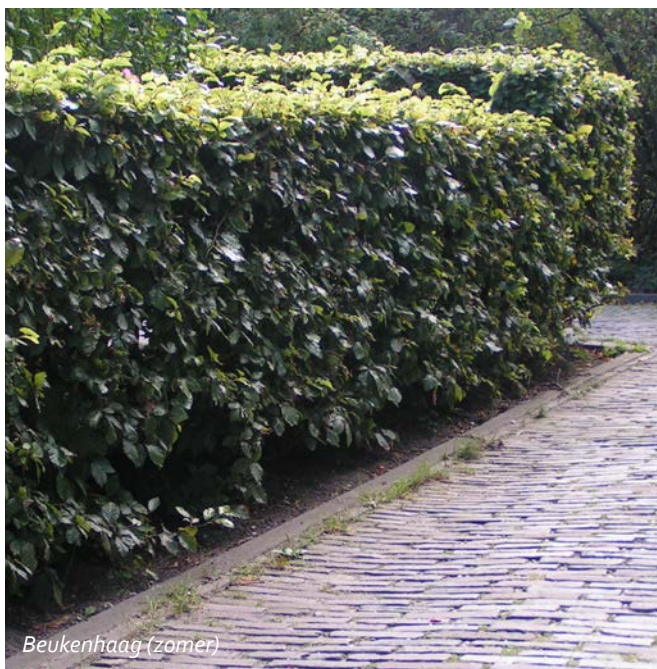
4. ERFAFSCHIEDING



Laurierhaag



Hulsthaag



Beukenhaag (zomer)



Beukenhaag (winter)



Ligusterhaag



Kardinaalsmuts haag

Groenblijvende en/of bladhoudende hagen

NATUURLIJKE MATERIALEN

Alle erfafscheidingen die grenzen aan en zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte bepalen mede de kwaliteit van het straatbeeld en de beleving van dit centrumgebied. Door toetsingscriteria op te stellen voor de erfafscheidingen wordt er zorg voor gedragen dat het plan ook met betrekking tot de erfafscheidingen past binnen de context als voormalige buitenruimte van het kasteelcomplex. Bovendien wordt zo de samenhang tussen de deelgebieden bevorderd en daarmee een rommelig beeld voorkomen.

Voor de erfafscheidingen die grenzen aan en duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte is de hoogte afhankelijk van het feit of deze voor of achter de voorgevel staat. Voor de voorgevel mag de hoogte van de haag maximaal 1 meter bedragen, hierdoor is er sociale controle op het openbaar gebied mogelijk en blijft de verkeersveiligheid op hoekpercelen gewaarborgd, doordat weggebruikers voldoende overzicht houden. Achter de voorgevel wordt ten behoeve van de privacy een maximale hoogte van 2 meter toegestaan.

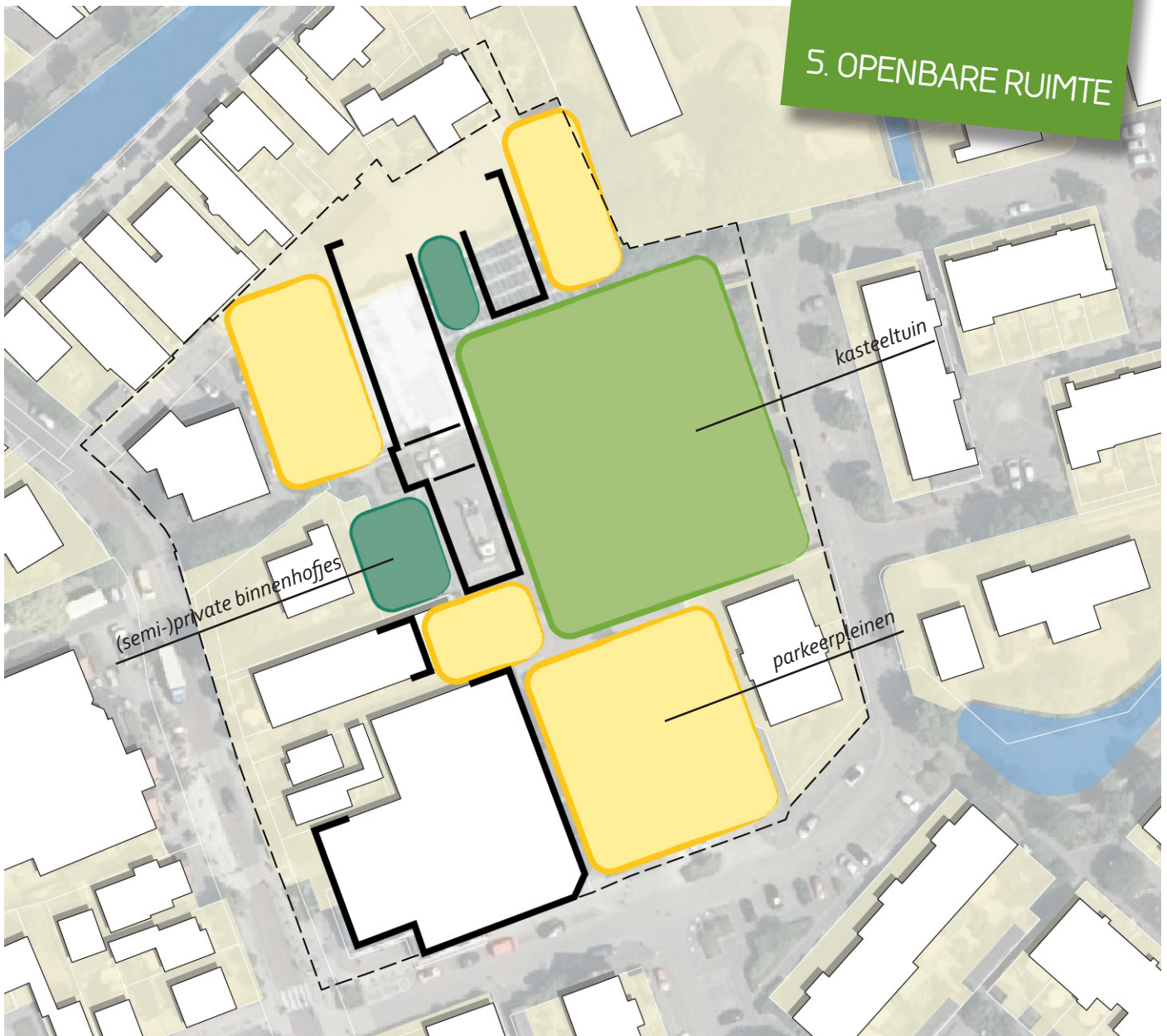
Er wordt in het toepassen van de erfafscheiding geen onderscheid gemaakt tussen het deelgebied van 'De hofjeswoningen' en 'Het dorpslint'. De keuze voor erfafscheidingen tussen privé-kavels onderling en aan de achterzijden die niet grenzen aan het openbaar gebied is aan de bewoners zelf.

TOETSINGSKADER ERFAFSCHIEDINGEN



HOOGTE ERFAFSCHIEDING	Materiaal	<ul style="list-style-type: none">• Aansluitend aan de (semi)openbare ruimte worden óf hagen van 1 meter hoogte aangeplant óf wordt een zachte overgang gecreëerd.• Bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte een groenblijvende en/of bladhoudende haag aanplanten.• Voor overige erfafscheidingen gelden geen criteria.
	Hoogte	<ul style="list-style-type: none">• Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel mag de hoogte van de erfafscheiding niet meer bedragen dan 1 meter.• Bij zij- en achterkanten mag de hoogte van de erfafscheiding niet meer bedragen dan 2 meter.
AAN OPENBARE RUIJTE		

5. OPENBARE RUIMTE



De verschillende eenheden in de buitenruimte: een parkeerplein en -pleintjes, de nieuwe kasteeltuin en semi-private hofjes



Referenties naar het voormalige kasteelcomplex in oorspronkelijke bebouwing, kasteeltuin en/of interieur

HET KASTEELCOMPLEX HERKENBAAR IN DE BUITENRUIMTE

Het gehele plangebied heeft in het verleden onderdeel uitgemaakt het kasteelcomplex Keenenburg. Buiten de hoofdburcht, voorburcht en bijbehorende binnenplaats bestond het omringende gebied voornamelijk uit boomgaarden en een groente- en kruidentuin. Om dit historische, groene karakter terug te krijgen worden er enkele criteria opgesteld zodat er een openbaar gebied ontstaat dat uniform is vormgegeven en, samen met de erfafscheidingen en architectuur, een aangenaam en herkenbaar verblijfsgebied nastreeft.

Verschillende plekken met een eigen functie

Binnen de plangrenzen zijn een drietal ruimtelijke eenheden te onderscheiden, gebaseerd op de functie die zij vervullen en de uitstraling die de plek heeft:

1. De kasteeltuin die als openbaar park een verblijfs- en recreatiefunctie vervult voor het gehele dorp;
2. Het grote parkeerterrein t.b.v. de centrumfuncties en de kleinere parkeerpleintjes met parkeerruimte voor de (nieuwe) woningen;
3. De (semi-)private binnenhofjes die met name bedoeld zijn voor de sociale interactie tussen bewoners.

Op pagina 13 zijn de ambities en randvoorwaarden voor de kasteeltuin en het grote parkeerterrein al nader toegelicht.

Voor de binnenhofjes geldt dat de initiatiefnemers van de ontwikkeling van de hofjeswoningen een duidelijke missie en doel voor ogen met de wijze waarop de toekomstige bewoners een kleine gemeenschap zullen vormen. Zoals ook vroegere hofjes vaak eigendom waren van, en opgericht werden door goeude particulieren, die hiermee een bepaald (maatschappelijk) doel wilden dienen. Het hof zal daarom betaalbare woonruimte gaan bieden aan woningzoekenden van diverse leeftijden met een kleine portemonnee. Anders dan in een reguliere woonwijk, vraagt het samen wonen in een hofje om een zekere gedeelde mentaliteit of filosofie, zodat een prettige gemeenschap ontstaat. Om ervoor te zorgen dat Hof Keenenburg als een gezonde gemeenschap zal functioneren, worden de nieuwe bewoners geselecteerd volgens de "moraal van het Hof":

- Respect voor hun leefomgeving;
- Sociaal zijn en willen delen/ behoefte aan gemeenschappelijkheid;
- Iets bijdragen aan Midden-Delfland.

Voor het dagelijks beheer van het Hof zullen daarom zogeheten regenten worden aangesteld, die een band moeten hebben met de plek. Deze wijze waarop de hofjes worden ingericht dient dan ook het verwezenlijken van deze missie te ondersteunen en faciliteren.

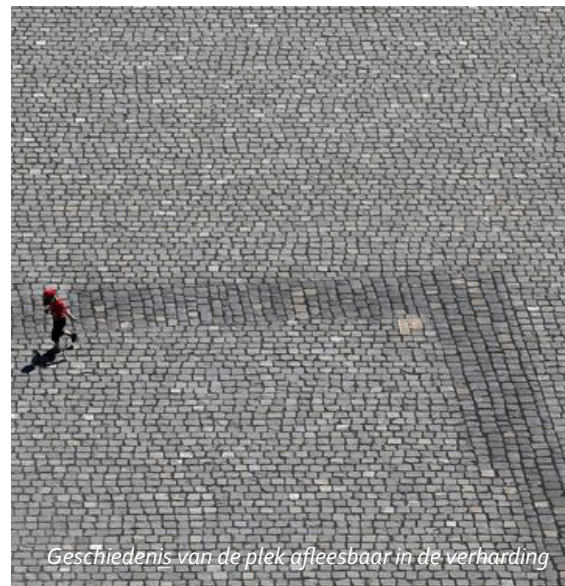
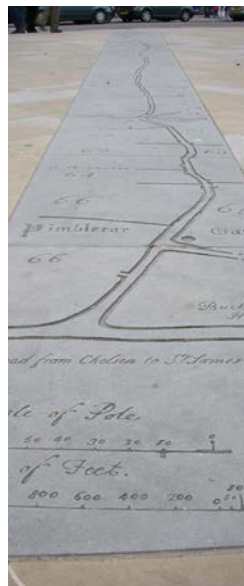
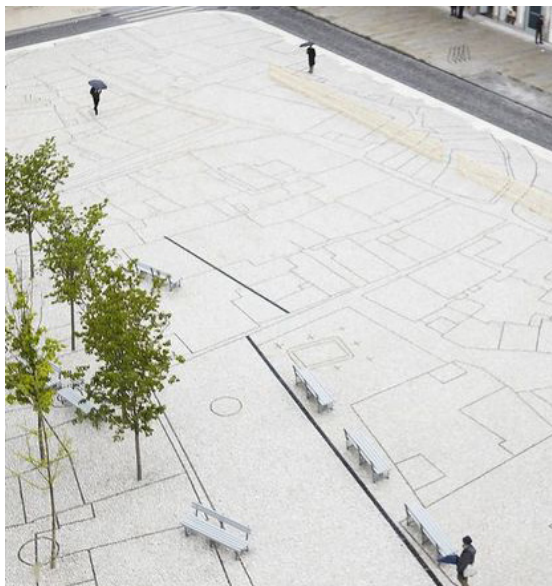
Parkeren

Het parkeren voor gemotoriseerd verkeer vindt enkel plaats in daarvoor bestemde parkeervakken of op eigen terrein. Door het parkeren op een juiste wijze in te passen tussen en onder het groen krijgt de buurt een overheersend groen karakter en kan verwezen worden naar de oorspronkelijke boomgaarden op deze locatie.

De situering van ruimte voor het stallen van fietsen dient op een logische plek te liggen niet ver van de bestemming en dient duidelijk herkenbaar te zijn in het straatbeeld. Zo wordt de verkeersveiligheid beter gewaarborgd en een rommelig beeld voorkomen.



REFERENTIEBEELDEN INRICHTING OPENBARE RUIMTE



Geschiedenis van de plek afleesbaar in de verharding



Parkeren tussen en onder het groen



Diffuse overgang openbaar - privé in het hof



Inpassen nutskasten

TOETSINGSKADER OPENBARE RUIMTE

BEPLANTING	Soorten	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud van waardevol groen waar mogelijk. • Bomen en onderbeplanting (haag of struik) toevoegen die de diversiteit vergroten en klimaatbestendig zijn, waar mogelijk met voldoende sierwaarde en aantrekkelijk voor vogels, vlinders en bijen. • Waar mogelijk ondersteunt de inrichting het groene karakter van de woonomgeving, gebruik van grastegels is daarbij mogelijk (bijvoorbeeld ter plaatse van parkeerplekken).
	Beheer	<ul style="list-style-type: none"> • Groen in de openbare ruimte heeft een gecultiveerd beeld door het toepassen van strakke hagen, onderhouden gazon en plantvakken.

INRICHTINGSELEMENTEN	Materiaal	<ul style="list-style-type: none"> • Uniformiteit in zowel vorm als kleurgebruik bij toe te passen verlichtingselementen, nutsvoorzieningen en straatmeubilair.
	Functioneel	<ul style="list-style-type: none"> • Speelplekken voorzien in de kasteeltuin. Onderscheid maken in een speelvoorziening voor kinderen in de categorie van 0 tot 6 jaar en een speelplek voor kinderen van 7 jaar tot 12 jaar. De daadwerkelijke inrichting van de speelplek kan in overleg met bewoners/kinderen bepaald worden. • Aandacht voor de inpassing van opstelruimte voor kliko's. • Kasten voor nutsvoorzieningen (trafo-kasten, verdeelkasten) worden geplaatst tegen de erfscheidingen op het openbaar gebied en ingepast met groen of worden integraal opgenomen in de gevel.

VERHARDING	Materiaal	<ul style="list-style-type: none"> • Toepassen van zo min mogelijk verschillende materialen om een rustig en samenhangend straatbeeld te verkrijgen. • Toepassen van bijvoorkeur gebakken materialen, als alternatief hiervoor is een betonstraatsteen met vergelijkbare uitstraling en een kleurvaste toplaag mogelijk. • Looproutes zijn duidelijk herkenbaar in de verharding. • In de kasteeltuin kunnen plaatselijk afwijkende materialen of halfverharding toegepast worden. • Kleurgebruik van de bestrating dient afgestemd te zijn op de warme gevelmaterialen.
	Hoogte maaiveld	<ul style="list-style-type: none"> • Niveauverschillen in het maaiveld van de openbare ruimte beperken. Functieaanduidingen waar nodig bij voorkeur aangegeven d.m.v. een bescheiden (kleur) nuance in de bestrating of met beplanting als scheiding.





GEMEENTE MIDDEN-DELFLAND

Anna van Raesfeltstraat 37
2636 HX Schipluiden

