



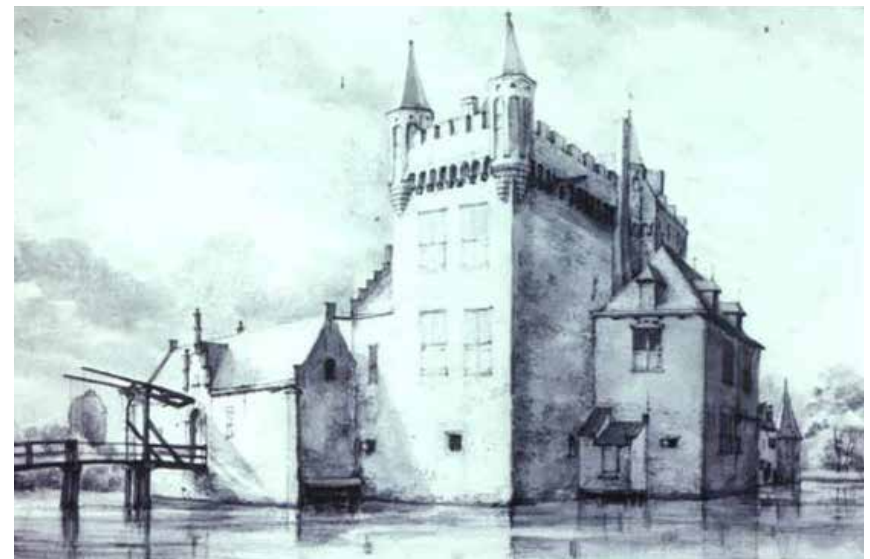
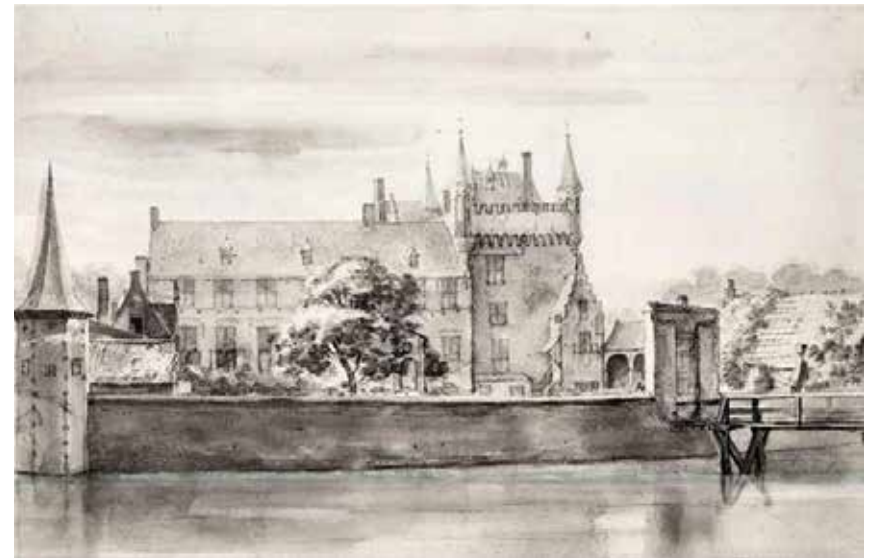
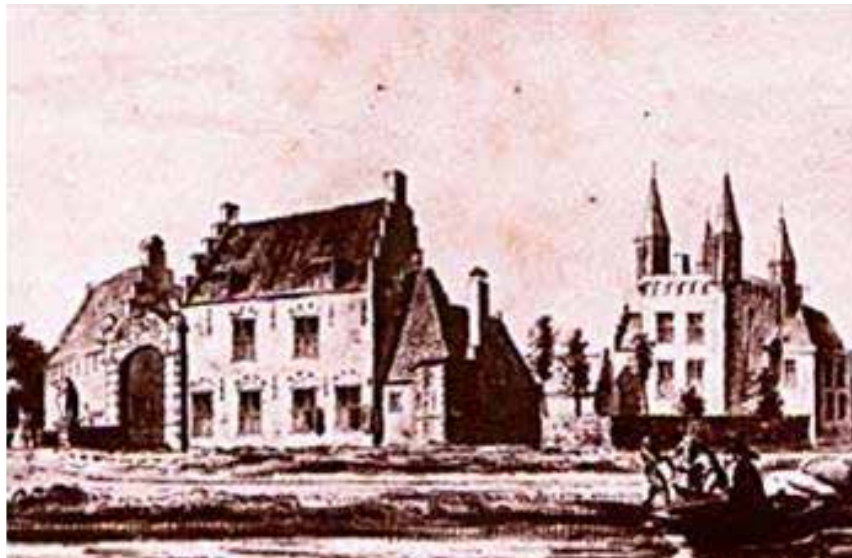
Keenenburg V, nieuwe dorpsrand Schipluiden

Beeldkwaliteitplan april 2015 v.5

Ziegler | Branderhorst
stedenbouw en architectuur







Inhoudsopgave

- 01 Inleiding
- 02 Locatie en historie
 - 2.1 Keenenburg V en Omgeving
 - 2.2 Historische reeks
- 03 Het Plan: Keenenburg V
 - 3.1 De opgave
 - 3.2 Planuitleg
 - 3.3 Profielen
- 04 Beeldkwaliteit
 - 4.1 Vier Sferen
 - 4.2 Sociale woningbouw, Wilgenlaan
 - 4.2.1 Streefbeeld
 - 4.2.2 Beeldkwaliteitsregels/ Welstandsrichtlijnen
 - 4.3 CPO, Otto van Egmondlaan
 - 4.3.1 Streefbeeld
 - 4.3.2 Beeldkwaliteitsregels / Welstandsrichtlijnen
 - 4.4 Vrije kavels, de Schaapsweide
 - 4.4.1 Streefbeeld
 - 4.4.2 Beeldkwaliteitsregels / Welstandsrichtlijnen
 - 4.5 Markante gebouwen, 't Koetshuis en Huize Keenenburg
 - 4.5.1 Streefbeeld
 - 4.5.2 Beeldkwaliteitsregels / Welstandsrichtlijnen
- 05 Duurzaamheid

Colofon



1 | Inleiding

Dit document is het Beeldkwaliteitplan voor de ontwikkelingen van het projectgebied Keenenburg V in Schipluiden. Het Beeldkwaliteitplan is opgesteld binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan Keenenburg V, met IMRO-code NL.IMRO.1842.BP01174-0001

Aan de dorpsrand van Schipluiden is een nieuw woonmilieu gepland op de kavels van het voormalige gemeentehuis en brandweerkazerne. Het vormt een sluitstuk in het dorpsse weefsel van Schipluiden. De nieuwbouw zoekt aansluiting bij zijn directe omgeving en heeft een dorpsse uitstraling. Het boekwerk 'Beeldkwaliteitplan Keenenburg V' vormt het ruimtelijke uitgangspunt voor toekomstige bewoners en bouwers in het gebied.

Om de samenhang tussen de bestaande bouw en de nieuwe ontwikkeling te bewaken, vormt de bestaande context het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit. Daarom wordt er als eerste een beeld gegeven van de directe omgeving en wordt de geschiedenis van de locatie geanalyseerd. In het volgende hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan uitgelegd. Met behulp van profielen

en een plankaart worden de verschillende aspecten van het plan uiteengezet. Er is een onderverdeling gemaakt van verschillende woningtypologieën die de variatie van woonaanbod illustreert: namelijk twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen. Daarnaast zijn twee markante gebouwen de blikvangers van het woonmilieu; 't Koetshuis en Huize Keenenburg. Het vierde hoofdstuk beschrijft de beeldkwaliteitsregels. Er wordt onderscheid gemaakt in vier verschillende gebieden. Om de samenhang binnen de vier sferen te bewaken wordt er een gezamenlijk streefbeeld opgesteld en worden de kwaliteitsregels overzichtelijk getoond in beeld en tekst.

Dit beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument die de basis vormt voor een dialoog over de uitwerking. Dit beeldkwaliteitsplan doet concrete aanbevelingen die in de planuitwerking kunnen worden aangepast (voortschrijdend inzicht). De toetsing en aanpassing komt tot stand in dialoog met de supervisor van het plangebied Keenenburg V.



Schipluiden omringd door open veenweidegebied.



Historische kern Schipluiden.

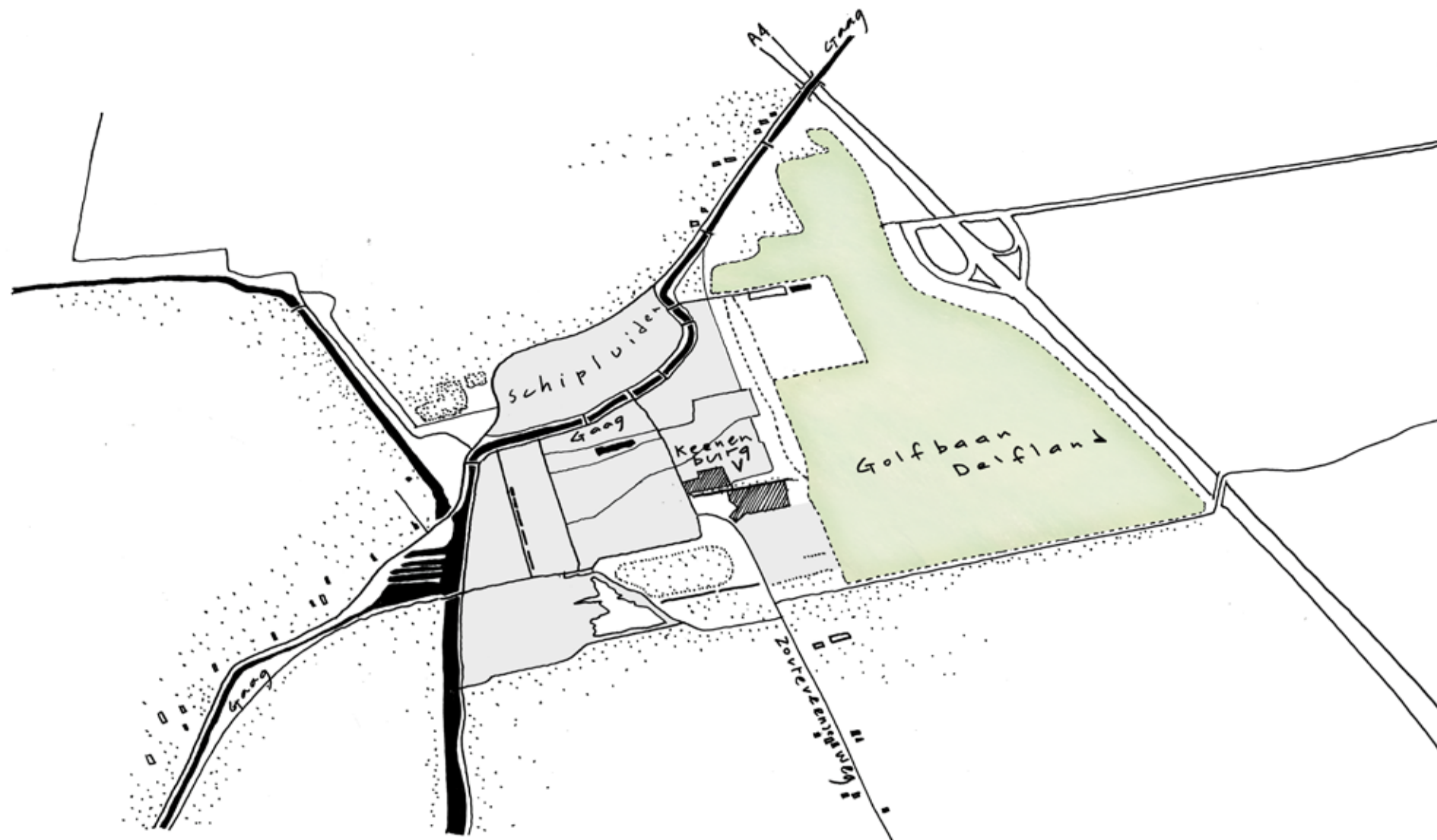


Recreatieve fietsroute in en rondom Schipluiden.

2 | Locatie en Historie



Schilderij Schipluiden door schilder J. Heesterman



Locatie

Midden in de Zuidelijke Randstad ligt het Hof van Delfland. “Metropolitaan landschap,” groene kern te midden van steden als Den Haag, Delft, Zoetermeer, Rotterdam en het Westland. Het bekendste deel is Midden-Delfland. Midden-Delfland is het laatste open veenweidegebied in het zuidwestelijk deel van de Randstad.

Het landschap van Midden-Delfland is een oase van rust, ruimte en boerenleven te midden van het drukste stedelijke gebied van Nederland. Het landschap wordt gekarakteriseerd door openheid en smalle polderwegen, geflankeerd door knotwilgen en boerderijen verscholen in dichte erfbeplanting, geriefbosjes en de kades langs de kaarsrechte “vlieten”. De weidse vergezichten over de weilanden bieden een adembenemend uitzicht op het silhouet van de steden en de haven aan de horizon. Dit landschap heeft een lange geschiedenis die vooral langs fiets- en wandelpaden (waarvan sommigen dwars door het boerenland lopen) goed is waar te nemen. Een oude vaart ‘de Gaag’ te midden van de weilanden, verbindt de drie dorpen Den Hoorn, Maasland en Schipluiden via het gemaal bij Maassluis met de Nieuwe Waterweg.

De ontwikkellocatie Keenenburg V ligt aan de rand van Schipluiden. Schipluiden ligt aan de Gaag, die als een gracht door het centrum loopt. Ten zuiden van Schipluiden loopt een fietspad over een dijk, een historisch tramtraject. Deze heeft haar functie als tramdijk verloren en stopt bij de populaire natuurijsbaan van Schipluiden aangrenzend aan de bouwlocatie Keenenburg V.

Achter Keenenburg V ligt een van de grootste golfbanen van Nederland. Een brede boezem scheidt het wonen van de golfbaan. Het plangebied ligt op de grens tussen de dorpskern Schipluiden en het buitengebied. De noordgrens wordt gevormd door de Otto van Egmondlaan en de gerealiseerde woningbouw van Keenenburg IV. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door aanwezige bedrijfsloodsen. Het recreatiegebied vormt de grens aan de oostzijde van het plangebied. De Zouteveenseweg / Keenenburgweg zijn de grenzen aan de westzijde.



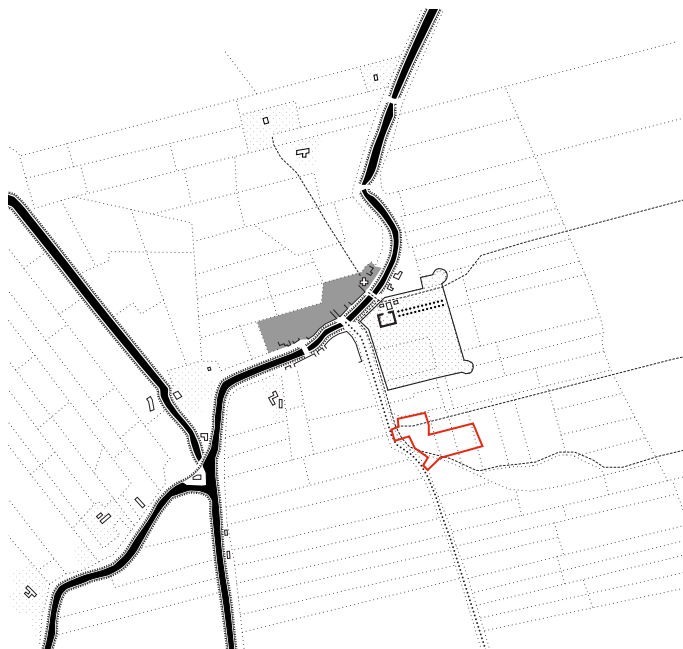
Groot golfterrein bij Schipluiden.



Molen aan de Gaag met zicht op de oude Trambrug.

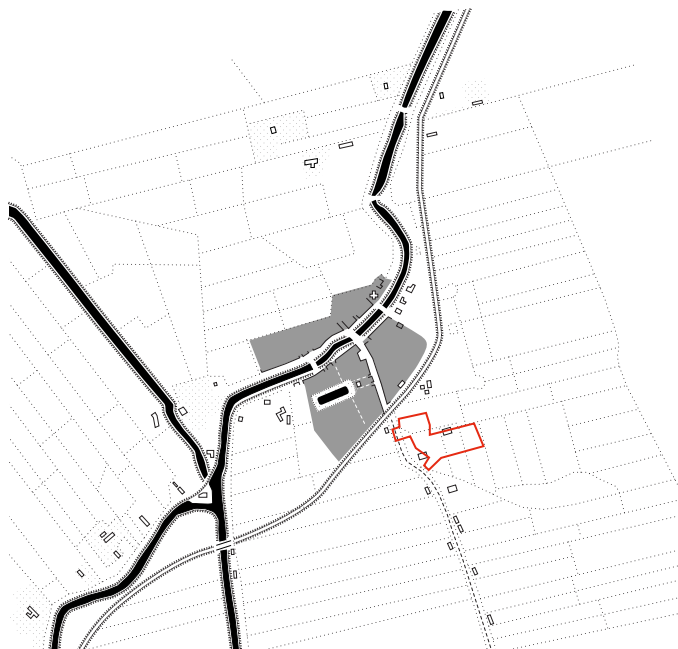


Recreatieve routes Zuidkade Schipluiden.



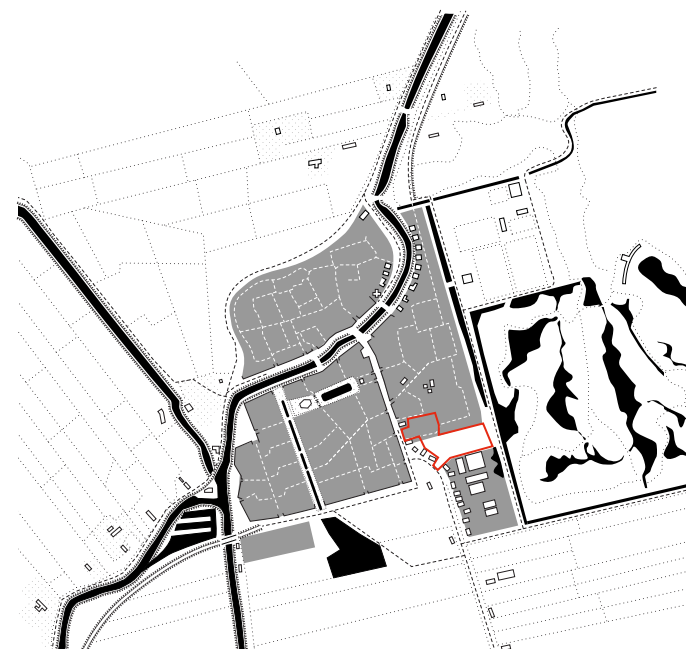
Kaart Schipluiden 1877

Voormalig Kasteel Keenenburg is ontsloten met kerkenpaden over de weilanden



Kaart Schipluiden 1940

Stoomtram is aangelegd, oude kerkenpaden zijn verdwenen



Kaart Schipluiden 2014

Trambaan is fietspad geworden. In Schipluiden is te herkennen dat er een dijk en trambaan door het dorp heeft gelopen. Aan de noordzijde is een rondweg aangelegd om Schipluiden te ontlasten van doorgaand verkeer. Het cultuurhistorische lint 'Zouteveenseweg' is geen doorgaande weg meer.

Historie

Schipluiden is een historisch dorp langs de Gaag, een oude vloedgeul van de Maas.

Schipluiden is ontstaan uit het grondgebied van zeven heerlijkheden: Dorp, St. Maartensrecht, 't Woudt, Groeneveld, Hof van Delft, Hodenpijl en Zouteveen. Kasteel Keenenburg was een middeleeuwse waterburcht, bestaande uit een kasteel en later een voorburcht met stallen en koetshuis. De huizen in Schipluiden vormden al vroeg een kern. In 1561 stonden er ongeveer veertig huizen. Ruim honderdvijftig jaar later is Schipluiden weer verder gegroeid. De meeste Schipluidenaren leefden van de landbouw. Kerkenpaden ontsloten de burcht, de kern en de omliggende boerderijen met de kerk.

Aan de zuidzijde werd in 1912 een stoomtram aangelegd op een dijk met een brug over de Gaag. De tram werd gebruikt voor personenvervoer maar voornamelijk als vrachtvervoer voor veilingproducten. Tot 1 januari 1968 was de lijn Loosduinen-Schipluiden-Delft nog steeds in gebruik. Deze trambanen zijn nu omgevormd tot de belangrijkste (recreatieve) fietsverbindingen van Midden-Delfland

Tot 1877 was de Zouteveenseweg de belangrijkste toegangsweg voor Schipluiden. In de gestage groei van Schipluiden is de Gaagweg nu een van de belangrijkste verbindingen om zo de dorpskern te ontlasten. De doorgaande Zouteveenseweg is hiermee haaks verbonden met de Keenenburgweg. Hierdoor is de bocht onbebouwd gebleven. Keenenburg V ligt precies aan deze plek.

Het voormalige gemeentehuis is in de jaren 70 aan de zuidrand van Schipluiden gebouwd. Dit gebouw is inmiddels gesloopt en vervangen door een nieuw gemeentehuis aan de noordoost rand van Schipluiden.



De karakteristieke boerderij “de Johannahoeve”.



Keenenburgweg, Schipluiden 1925

3 | Het plan: Keenenburg V





Keenenburg V

Keenenburg V is een zorgvuldige inpassing van een klein woonprogramma aan de dorpsrand van Schipluiden. De locatie profiteert van de voorzieningen van het dorp en rust van het buitengebied. Bij de ontwikkeling van woonlocatie Keenenburg V zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven waaraan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan moet voldoen. De randvoorwaarden zijn gedestilleerd uit de vigerende beleidstukken, te weten;

- Woonvisie Midden Delfland 2010-2025
- Structuurvisie Midden-Delfland 2025
- Groenbeleidsplan 2007-2022
- Citta Slow in Midden-Delfland
- Vitale dorpen Midden-Delfland 2025
- Bestemmingsplan Keenenburg V

Een “schaapsweide” vormt het hart van de woonlocatie. De weide trekt hiermee de landelijke omgeving naar binnen. De cultuurhistorische waardevolle Wilgenlaan wordt meer aangezet door extra aanplant van wilgen op de weide. Deze weide is tevens een overgangszone tussen de achtertuinen van de bestaande woningen en de nieuw geplande woningen. De weide is ruim van opzet en

biedt ruimte voor gezamenlijk activiteiten uit de buurt of als speelgebied voor kinderen uit de buurt. Het onderhoud zou wellicht door schapen kunnen gebeuren of in de vorm van buurtbeheer. In het vervolgproces zal hier met participatie invulling aan worden gegeven.

Voor het plan Keenenburg V geldt de beeldkwaliteitomschrijving als streefbeeld. Binnen de in aangegeven rood gestippelde grens gelden de beeldkwaliteitsregels als toetsingskader voor de welstand.

De Wilgenlaan legt in dit plan een belangrijke langzaamverkeersverbinding met de recreatieve zone aan de oostzijde van Schipluiden. Het “Cittaslow” uitgangspunt krijgt hiermee een concrete uitwerking: meer fijnmazige recreatieve structuren ontwikkelen die zowel de bestaande bebouwing als de nieuwe bebouwing een directe verbinding geeft met het landschap.



Keenenburg V in de maquette.



Zicht op 't Koetshuis, het CPO en de rijwoningen.



Huize Keenenburg aan de rand van de recreatieve zone.



Dorps Karakter

In de woonvisie wordt nadrukkelijk ingezet op behoud van het dorps karakter van Schipluiden door variatie en differentiatie in woningtypes en typologieën. Dit uitgangspunt komt tot uitdrukking door in te zetten op 4 verschillende woningtypologieën; De vrijstaande woning, twee-onder-een-kapwoning, rijwoning en appartementen. Elk woningtype heeft een eigen sfeer en ontwikkelingsstrategie. Dit geeft variatie in het woningaanbod en in prijsklasse in het gebied.

De Otto van Egmondlaan wordt een informele dorps woonstraat van 9.30m breed met maar aan één zijde een stoep (bestaand) van 2.30m. Aan de andere zijde van de rijloper komt een langspaarkeerstrook van 2.30m. Op de locatie Keenenburg V zijn aan de Otto van Egmondlaan kapwoningen geprojecteerd met een dorps variëteit en met tuinen op het zuiden. Om een samenhangend straatbeeld te componeren krijgen de woningen een zadeldak, in aansluiting op de tegenoverliggende bestaande bouw. De wisseling in de nokrichting zorgt voor een dorps informele sfeer. Het bijzondere is dat deze woningen door middel van een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap)

worden ontwikkeld waardoor een gevarieerd beeld kan ontstaan. De regels voor samenhang en het wensbeeld zijn in samenspraak met leden van de CPO opgesteld.

De Wilgenlaan is een landelijke weg. Het profiel bestaat uit een smalle verharde rijloper met een gras rabatsrook, samen 5.50m. De stoep van 2.30m ligt vrij tussen twee hagen om de landelijk groene sfeer te behouden. Haaks op de rijloper zijn parkeerplaatsen omzoomd door een 80cm hoge haag (liguster). Tussen de parkeerplaatsen in de haagvakken worden bomen geplaatst om de toekomstige bebouwing te filteren.

Aan de Wilgenlaan staan korte rijtjes van 5 woningen in de sociale sector. Deze woningen krijgen een landelijke uitstraling. De getrapte opzet zorgt voor een informele dorps opzet. De ondiepe voortuinen worden door de woningcoöperatie ingericht met een haag (liguster) op eigen terrein.



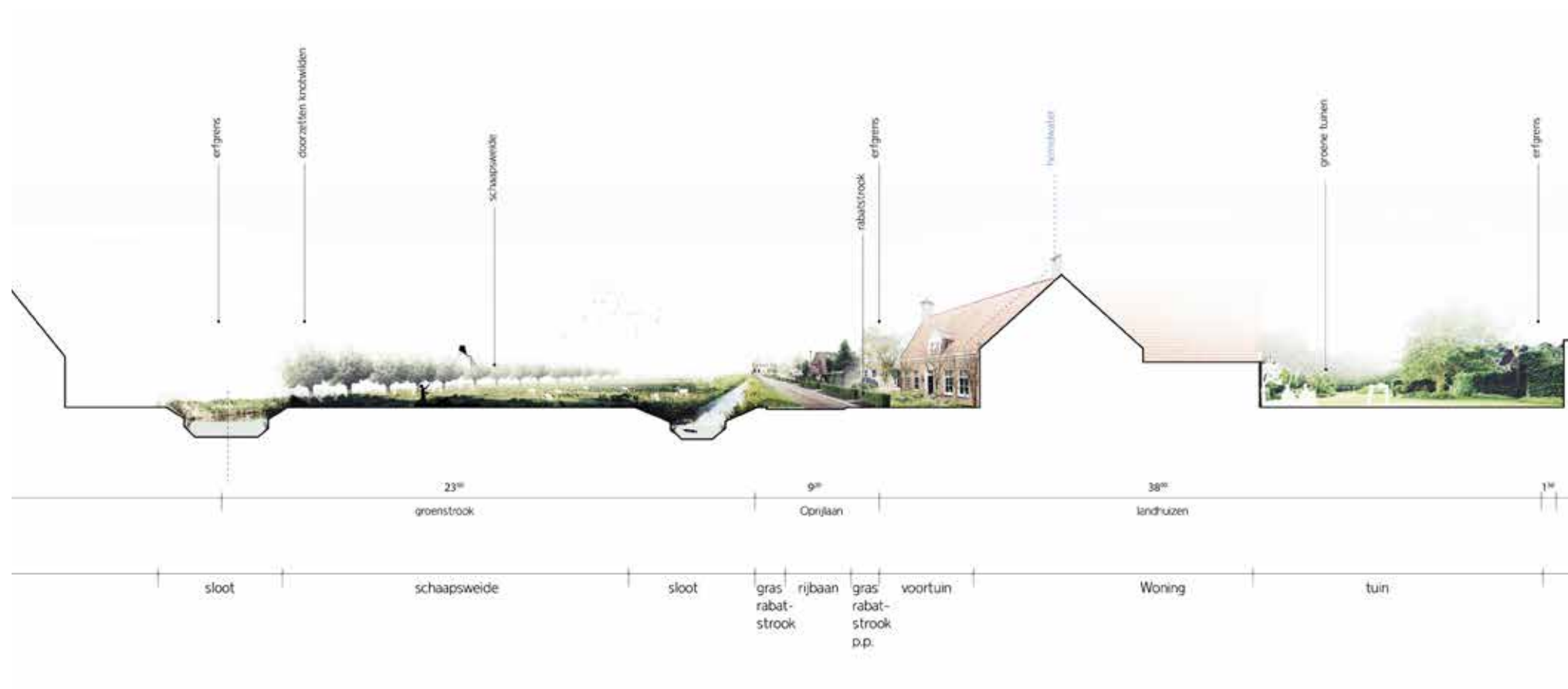
Hedendaags dorpsstraatje.



Landelijke wilgenlaantje



Informeel parkeren op eigen terrein.



Wonen aan het groen

Een tweetal markante gebouwen markeren de entree van het dorp en landschap. Aan de Keenenburgweg staat een breed en laag gebouw: 't Koetshuis. Dit volume neemt deels de geluidbelasting weg voor de achterliggende bebouwing. Het zogenaamde Huize Keenenburg biedt uitzicht over de Golfbaan en staat prominent in beeld langs de recreatieve zone van Schipluiden. Het is belangrijk kwalitatieve richtlijnen op te stellen voor deze twee markante en beeldbepalende gebouwen.

De zogenoemde "Oprijlaan" is de toegangsweg tot Huize Keenenburg. De laan is verbonden met de Wilgenlaan via twee bruggen. De smalle rijloper (4.60m ASVV) heeft aan twee zijden een brede rabatstrook naast de weg voor tegemoetkomend verkeer. Aan de sloot zijde ligt een schelpenpad dat de groenstrook langs de Golfbaan verbindt met de Wilgenlaan. De rabatstrook (gewapend gras) voor de kavels is geschikt om het bezoekersparkeren te faciliteren.

De rijloper van de Oprijlaan ligt vrij in het gras. Hiermee wordt het landelijk karakter gewaarborgt. De Oprijlaan ontsluit de vrije kavels aan de zuidzijde van de Schaapsweide. Deze ruime kavels kennen ook uitgangspunten voor de samenhangende beeldkwaliteit maar geven ook voldoende ontwerpruimte. Er worden inspirerende voorbeelden gegeven bij de sfeerschets in het volgende hoofdstuk.



Wonen aan het groen.



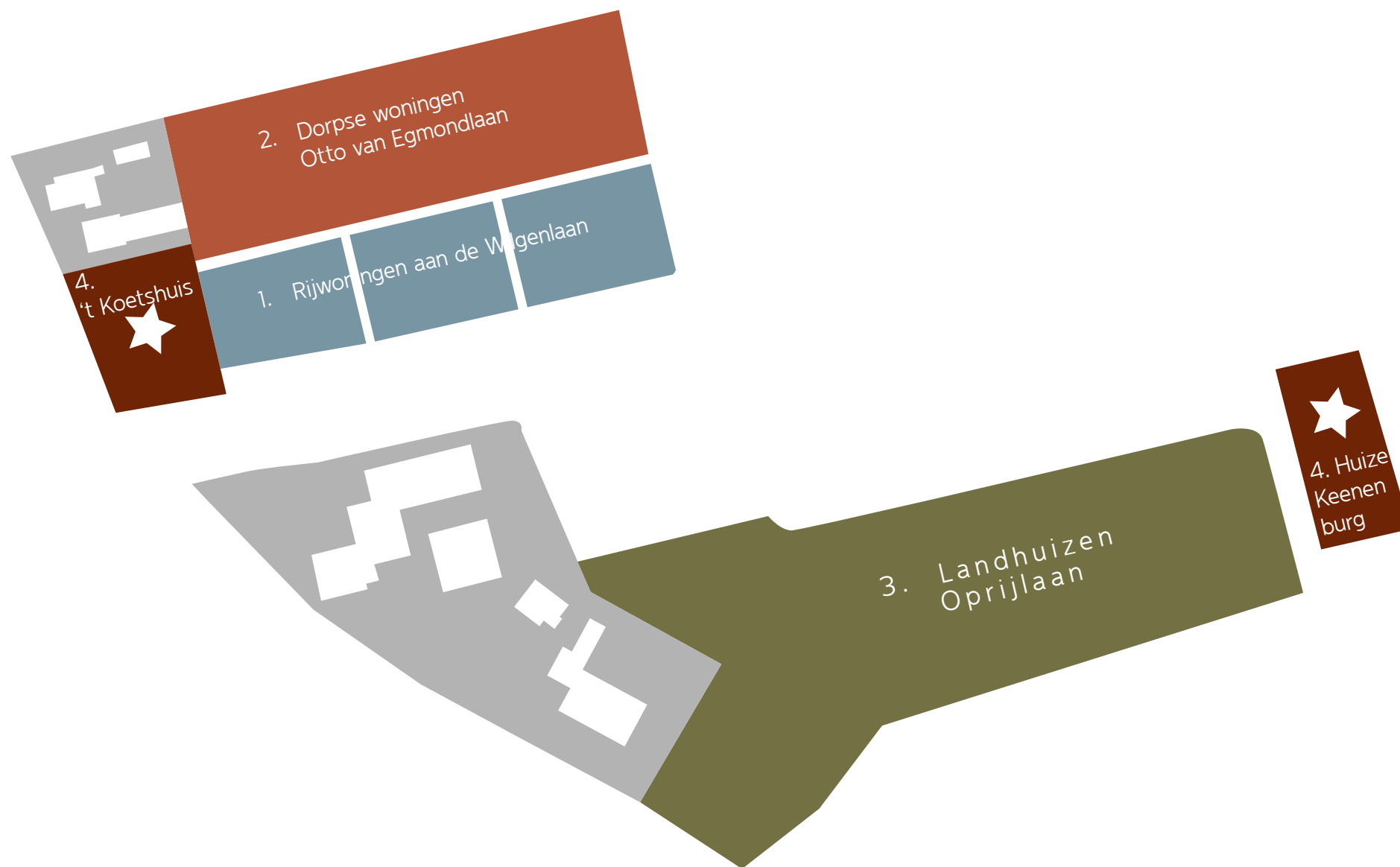
De 'Schaapsweide' biedt ruimte voor activiteiten.



Herkenbare landelijke omgeving met slootjes en wilgen.

4 | Beeldkwaliteit





Vier deelgebieden

Het plan voor Keenenburg V is een inbreiding van de dorpsrand. Vanzelfsprekend moet het plan zich goed verhouden tot de directe omgeving en de kwaliteiten van de dorpsrand versterken. De dorpse uitstraling van de nieuwbouw gelden als randvoorwaarden voor alle ontwikkelingen in het plan. De materiaal toepassing van keramische dakpannen en gemêleerde metselstenen voor de gevels waarborgen een zekere samenhang in het gebied. De variatie van woningtypes en kapvormen zorgen voor een aantrekkelijke dorpse variatie. In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit van de volgende 4 deelgebieden uitgewerkt en geïllustreerd met schetsen en referentiebeelden. Voor deelgebied 1 en 2 gelden de beeldkwaliteitsregels als eis en voor deelgebied 3 en 4 als streefbeeld.

1. CPO / dorpse woningen aan de Otto van Egmondlaan
2. WMD / sociale huurwoningen met dorps karakter
3. Vrije Kavels aan de Oprijlaan
4. Markante gebouwen: 't Koetshuis en Huize Keenenburg



1. Rijwoningen aan de Wilgenlaan



2. Dorpse woningen aan de Otto van Egmondlaan



3. Landhuizen aan de Oprijlaan

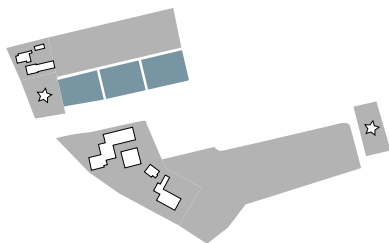


4. Markant gebouw Huize Keenenburg



Rijwoningen Wilgenlaan

Langs de cultuurhistorische Wilgenlaan komt een reeks van sociale huurwoningen te staan. Ze richten het zicht langs de laan over de schaapsweide naar het buitengebied. De reeks van drie rijen vormen een ritme van licht verschoven kappen. De variatie in de gevel aan de straatzijde draagt bij aan de dorpse uitstraling. De woningen hebben een privé voortuin. Een ligusterhaag scheidt privé van de openbare stoep.



Variatie in materiaal



Voordeur is accent

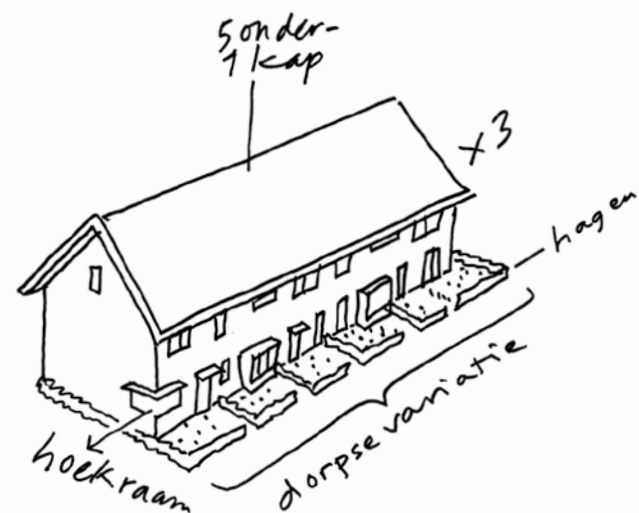
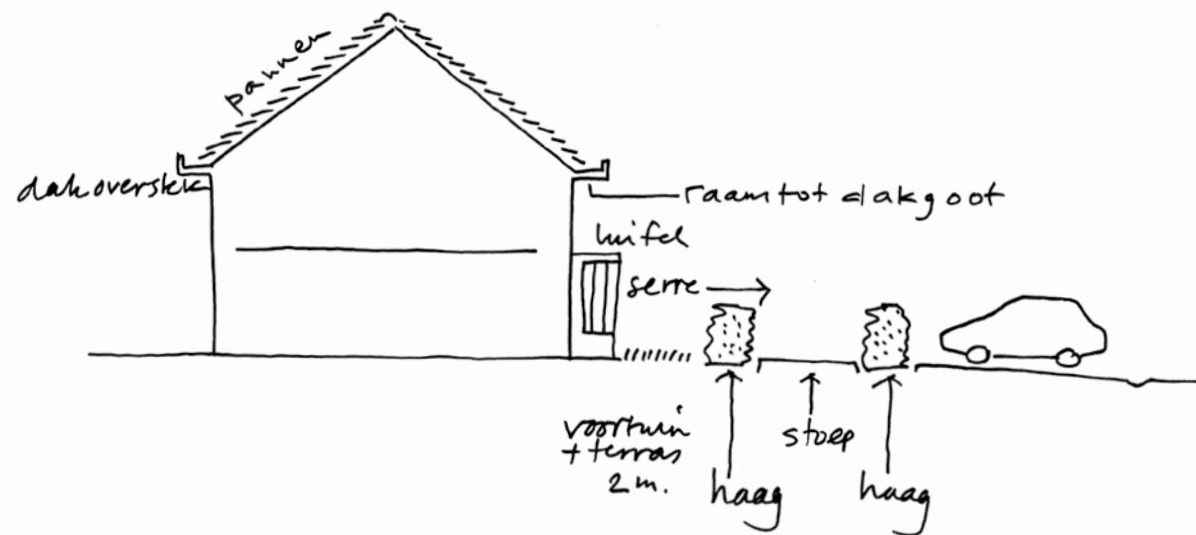


Dakgoot verbindt de rij



Serre en luifel met dorps karakter

- ◀ Bescheiden woningen met eenheid d.m.v. overeenstemmend gebruik van materialen



Beeldkwaliteit Wilgenlaan

Plaatsing: Het drietal volumes (bestaande uit een reeks van een vijftal woningen) zijn met hun adressen aan de straat gesitueerd. De afwisseling van een 2 tot 3 meter brede zone tussen voorgevel en straat wordt gevormd door een voortuin.

Oriëntatie: De woningen zijn georiënteerd op de Wilgenlaan. De gevelopeningen zijn gevarieerd geplaatst die via de Wilgenlaan zicht geven op Schaapsweide.

Hoofdvorm: De hoofdvorm van de woningen aan de Wilgenlaan bestaat uit drie losse volumes die een geheel vormen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen plus een kap. Hierdoor ontstaat het beeld van een hele hoge lage kap vergelijkbaar met de boerderij volumes tegenover de locatie.

De achterzijde sluit aan bij de hoogte van het CPO project. De nokhoogte wordt tevens uniform toegepast op een hoogte van maximaal 10 meter.

Opmaak: De samenhang wordt bereikt door de kap. De gevels voldoen aan het beeld van “dorpse variatie”. De gevels bestaan uit gemêleerd metselwerk. De kap wordt bekleedt met keramische dakpannen.



Bruin oranje gemêleerd metselwerk.



Rode of zwarte keramische dakpannen.



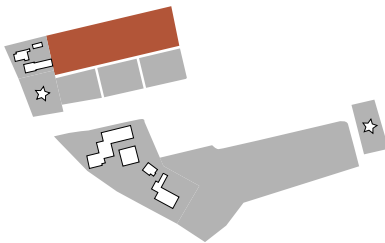
Ligusterhaag als afscheiding van de voortuin.



Dorpse woningen Otto van Egmondlaan

Het Project CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) aan de Otto van Egmondlaan straalt een gemoedelijke, dorpse sfeer uit. Hoewel de woningen van elkaar verschillen, is er ook sprake van een eenheid in architectuurbeeld. De eenheid bestaat uit volumes met een duidelijke kaprichting, gemetseld in een palet van gemêleerde oranje-bruine metselstenen met royale groene voortuinen. Tussen de woningen worden parkeerplaatsen op eigen kavel voorzien. Aan de voor- en achterzijde van de woningen kan worden gevarieerd met uitbreidingen. Deze woningen voldoen aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Schipluiden.

De beeldkwaliteit van dit project is in de volgende punten nader omschreven.



Parkeren op eigen kavel.



Wisselende kaprichting voor variatie.

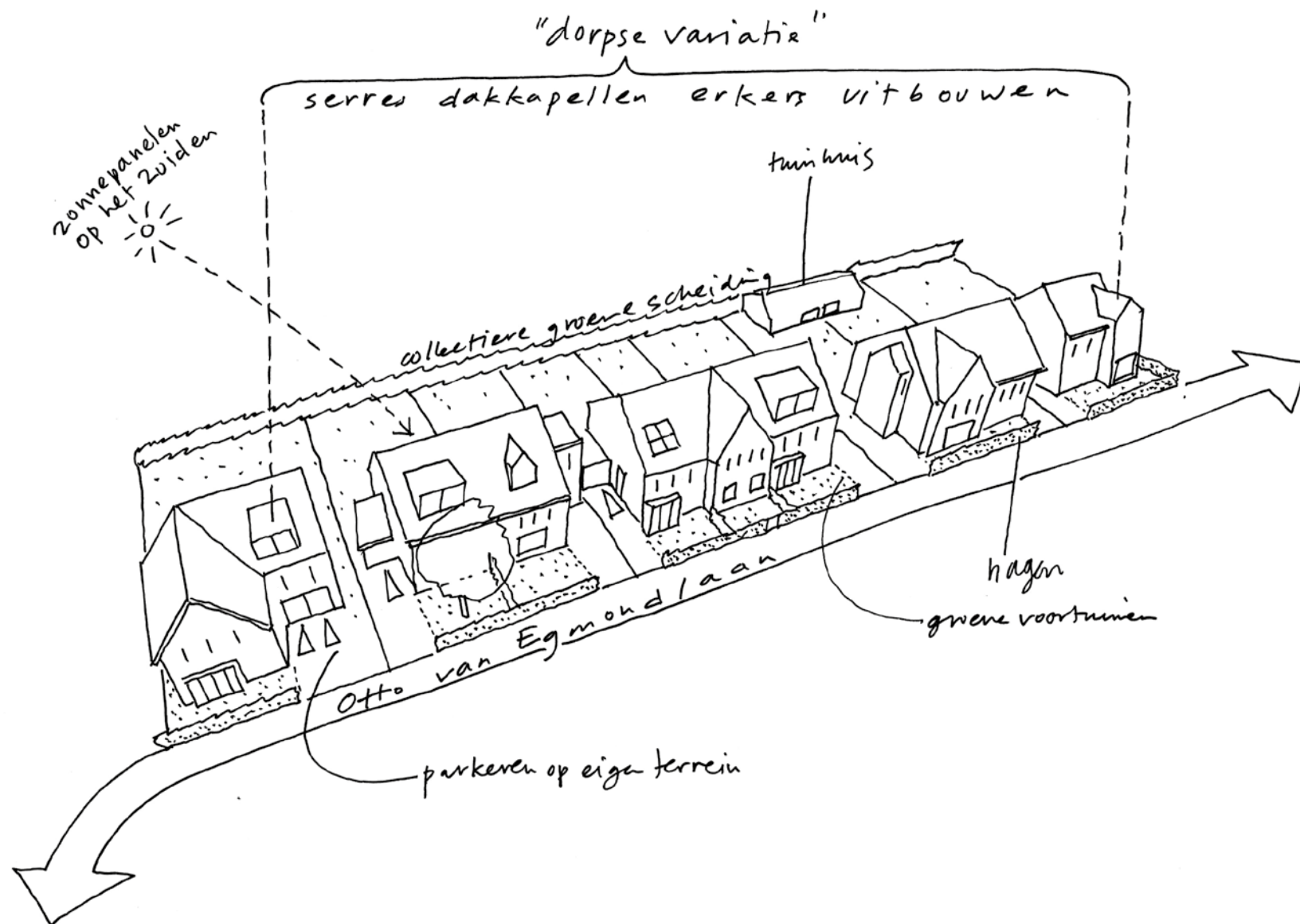


Dorpse woningen met groene voortuin.



Wisselende uitbreiding naar achteren toe.

- ◀ Twee onder een kap woning met parkeren op eigen kavel



Beeldkwaliteit Otto van Egmondlaan

Plaatsing: De woningen hebben een verspringende rooilijn. De woningtypes hebben een voortuin van minimaal 2 en maximaal 6 meter diep.

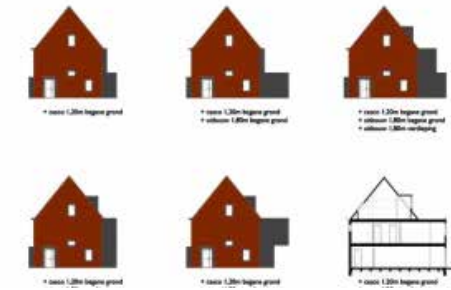
Oriëntatie: De woningen zijn georiënteerd op zowel de tuin als de straat.

Hoofdvorm: Alle woningen hebben een duidelijke hoofdvorm bestaande uit maximaal twee lagen en een kap. De hoofdvorm kan uitgebreid worden met een variatie aan (optionele) toevoegingen van serres, erkers of dakkapellen. De gevels voldoen aan het beeld van “dorpse variatie”. De goothoogte ligt op maximaal 6 meter met een nok op maximaal 10 meter hoogte. Het hoofdvolume mag een accent hebben in de vorm van een schoorsteen, mits opgemetseld in dezelfde metselsteen als het hoofdvolume,

Materiaal en kleur: De samenhang in architectuurbeeld wordt gewaarborgd door toepassing van een afgewogen materiaal- en

kleurenpalet. De kap bestaat uit keramische dakpannen voor een dorpse uitstraling. De gevels bestaan uit bruin oranje gemêleerd metselwerk. Het dakgootdetail verdient bijzondere aandacht. De kozijnen zijn (gebroken) wit. Het ontwerp van de entree en de voordeur zijn een bijzonder accent in de gevel.

Groen: Het groen van de voortuinen maakt de sfeer en de kwaliteit van de straat. De erfgrens aan de straat wordt daarom ingeplant met een uniforme haag, een dubbele rij ligusterhagen. Het is aan te bevelen op twee punten in de diepere voortuinen een boom te planten voor het groene straatbeeld.



Alle vrijheid aan de achterzijde van de woning.



Rood of zwart keramische dakpannen.



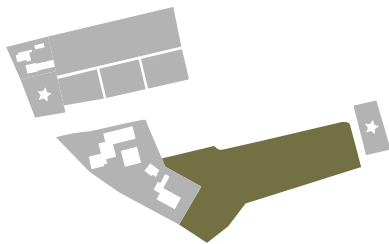
Bruin oranje gemêleerd metselwerk.

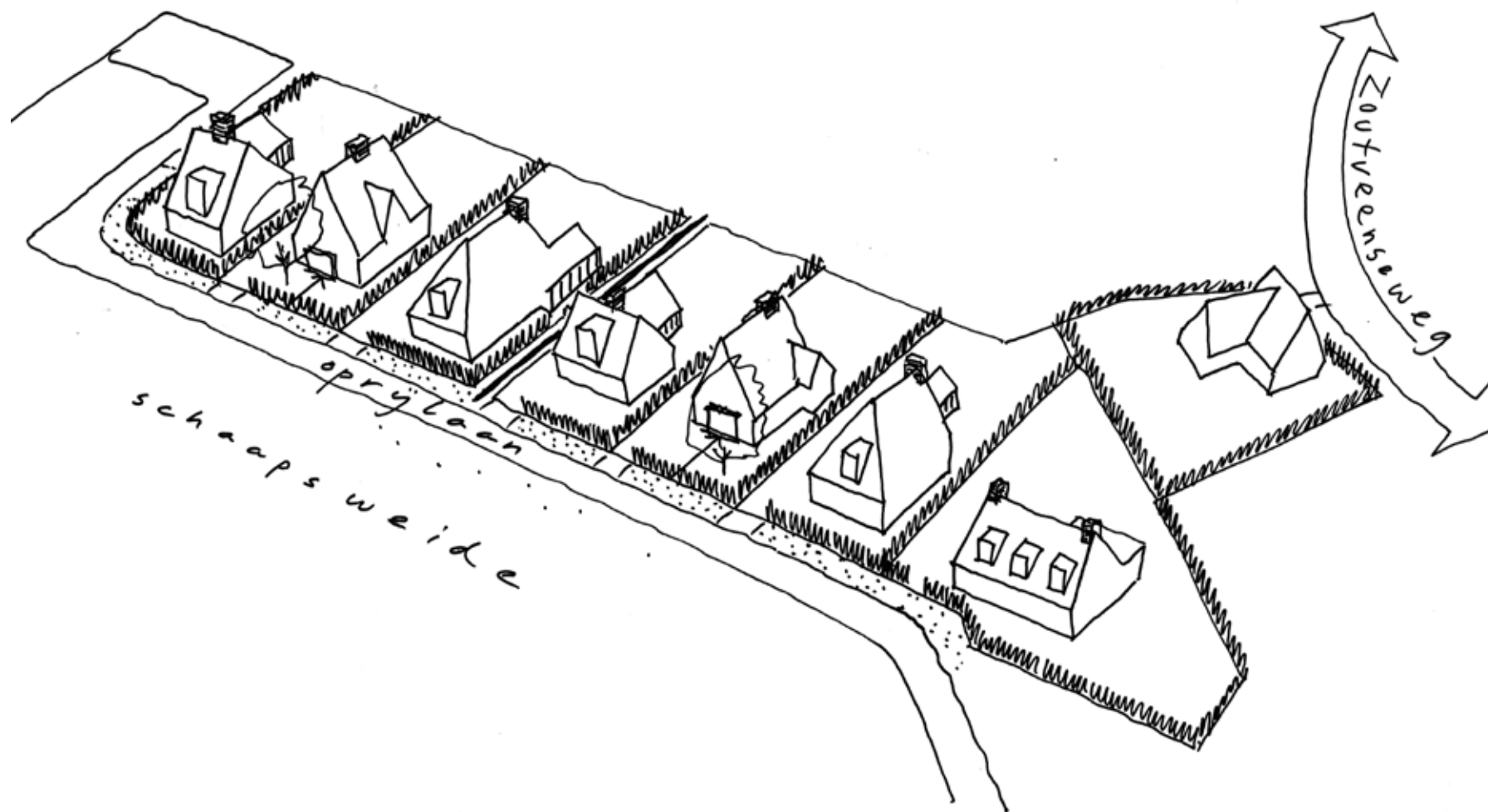


Landhuizen

Oprijlaan

Via de Wilgenlaan steekt de weg schuin de Schaapsweide in om vervolgens haar weg te vervolgen richting het markante “Huize Keenenburg” aan de rand van het buitengebied. Langs de nieuwe oprijlaan wordt gestreefd naar zeven vrije kavels waarop ruime woningen zijn gesitueerd. Ze hebben vrij uitzicht over de Schaapsweide. De ruime opzet van de kavels met diepe achtertuinen, biedt flexibiliteit en ruimte om de woning uit te bouwen. Parkeerplaatsen worden achter de rooilijn op eigen terrein voorzien. De randvoorwaarden die worden gesteld aan de woningen op de vrije kavels waarborgen het dorpse karakter en de ambachtelijke uitstraling van deze strook.





Beeldkwaliteit

Oprijlaan

Plaatsing: De woningen hebben een wisselende rooilijn. De woningen met een dwarskap en een “steile voorgevel” hebben een voortuin van minimaal 8 meter. In de voortuin kan wel een erker aan de voorgevel uitgebouwd worden. De woningen met een compacte voortuin van minimaal 4 meter hebben een lage dakgoot van 3 meter hoog en een langskap aan de straat. De breedte van alle kavels is 15 meter.

Oriëntatie: De voorgevel van de woningen zijn georiënteerd op de straat. Bij de steile voorgevels oriënteert de woning zich op de straat met een erker. Bij de lage voorgevels met kap oriënteert de woning zich op de straat met een dakkapel.

Hoofdvorm: Alle woningen hebben een pannenkop en mogen L-vormig uitgebouwd worden. De kap is geleed in een hoofdkap en een dwarskap. Het gehele volume valt onder de kap, er mogen geen platte daken voorkomen. Ook bijgebouwen (garages) hebben een pannenkop. Naar achteren toe is variatie mogelijk in kaprichting en volume. Midden op het dak vormt een gemetselde schoorsteen op iedere woning een accent in het silhouet. Door een variatie van hoge steile

voorgevels en lage voorgevels met een langskap te mengen ontstaat een dorpse beeldkwaliteit.

Materiaal en kleur: De samenhang in architectuurbeeld wordt gewaarborgd door toepassing van gemêleerde oranje bruine metselstenen. De kap bestaat uit keramische dakpannen voor een dorpse uitstraling. Het dakgootdetail verdient bijzondere aandacht. De kozijnen zijn (gebroken) wit. Alle gekozen materialen moeten t.b.v. het samenhangende architectonische beeld van de wijk, door de supervisor worden goedgekeurd.

Groen: Een lange lage groene haag staat op de grens van de kavel aan de weg. Deze haag wordt doorgetrokken op de grens tussen twee kavels. Het geeft een mooie groene overgang van voortuin naar het landschap. Voortuinen zijn groen ingericht met kleine solitaire bomen of leilindes, met name bij de woningen met diepere voortuinen.

De precieze randvoorwaarden voor de vrije kavels worden per kavel uitgewerkt in zogenaamde “kavelpaspoorten.”



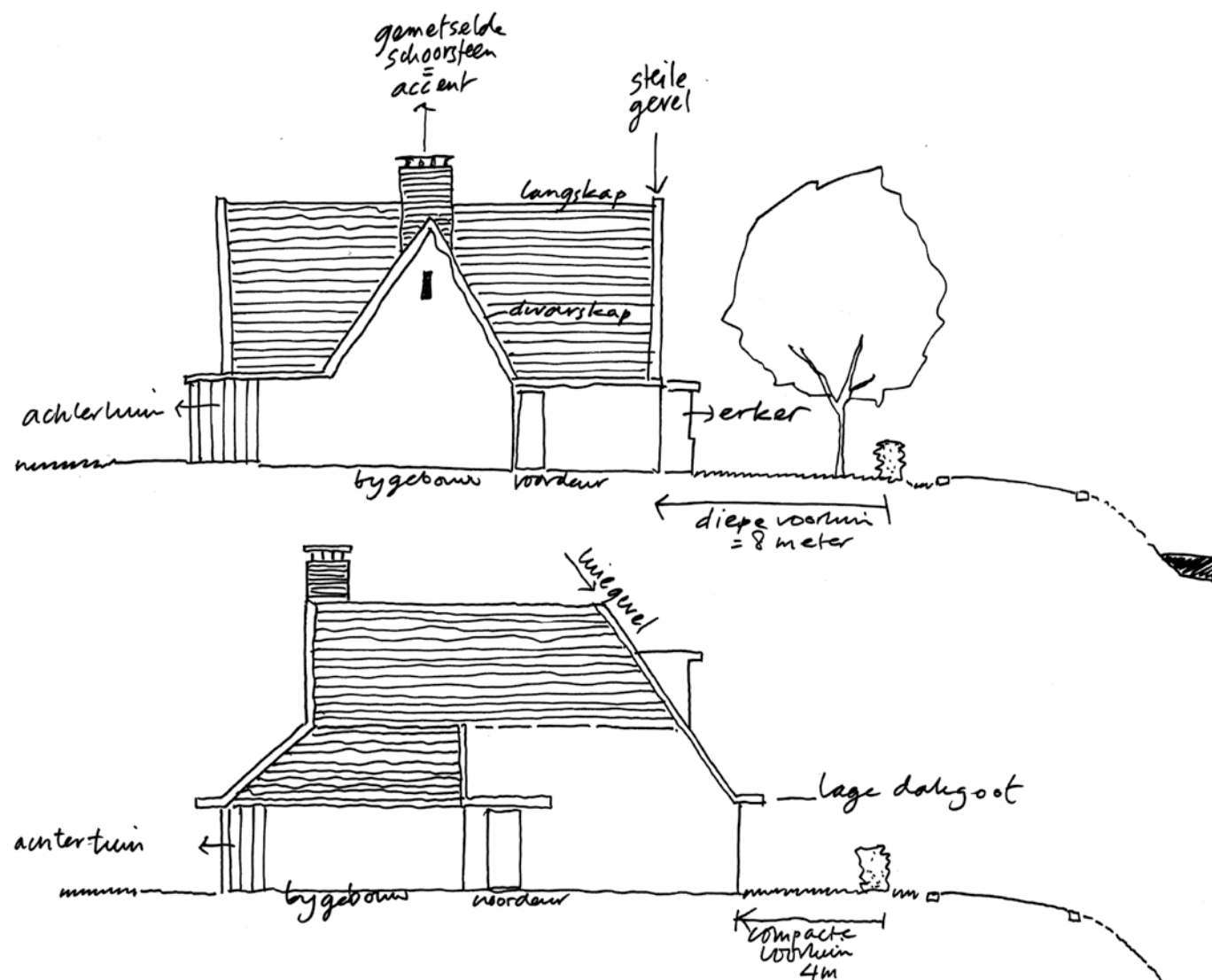
Bruin oranje gemêleerd metselwerk.

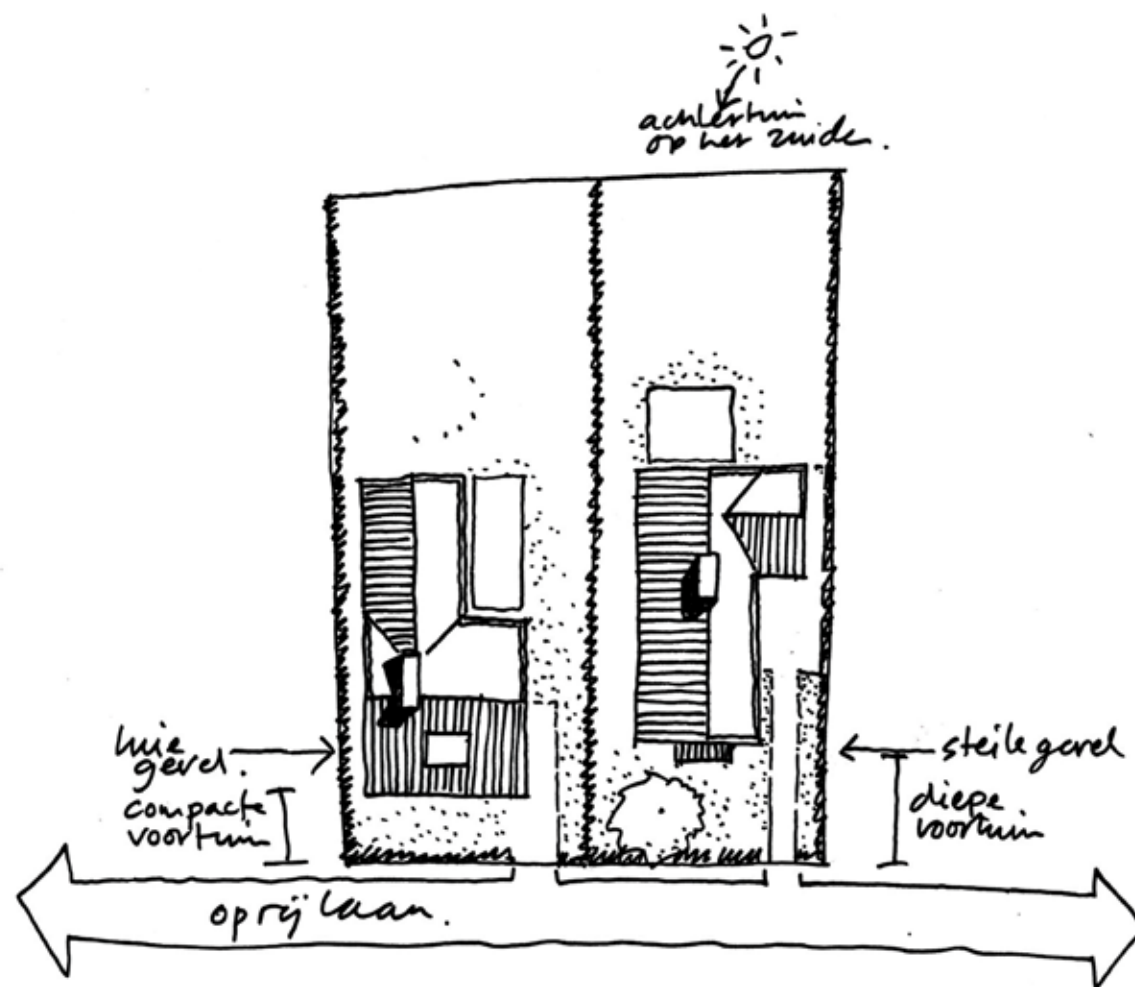


Rode of zwarte dakpan



Wisselende kaprichting voor dorpse sfeer.







Markante gebouwen

't Koetshuis en Huize Keenenburg

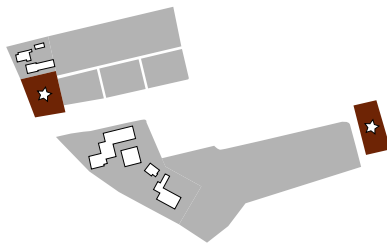
Het projectgebied Keenenburg V wordt gestreefd naar twee markante gebouwen aan weerszijde van Keenenburg V. Deze gebouwen zijn verbonden door de Wilgenlaan en de Orijlaan. De markante gebouwen zijn qua architectuur familie van elkaar. Bij de toegang tot het gebied aan de Keenenburgweg staat 't Koetshuis en aan de rand van het buitengebied staat Huize Keenenburg. De beeldkwaliteit wordt hierna beschreven om de samenhang van dit ensemble aan te duiden.



Voormalige poorten als grote vensters



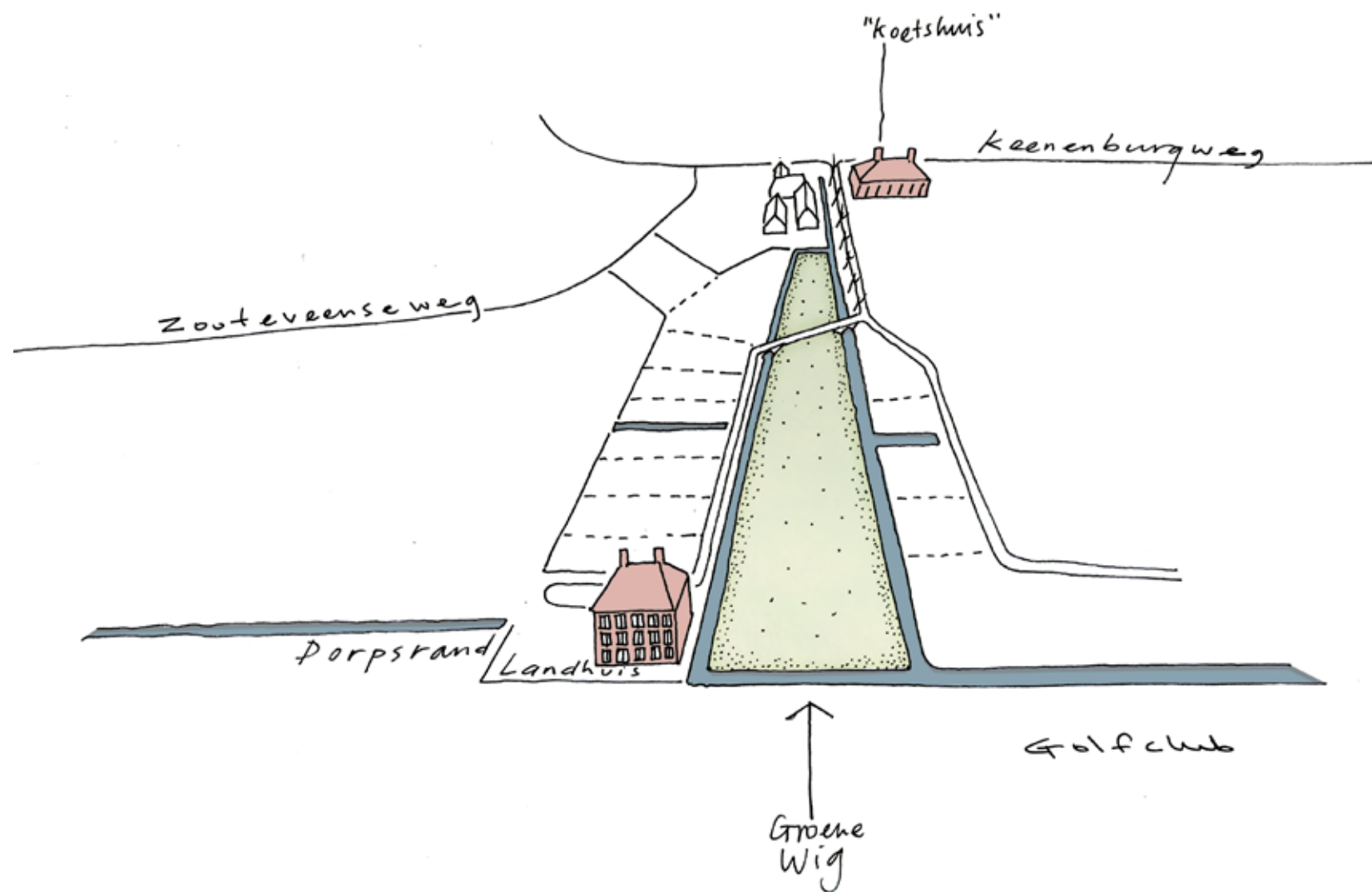
Inspiratie voor Huize Keenenburg



Symetrie en karakteristieke schoorstenen



Ingetogen vormgegeven koetshuis



Beeldkwaliteit

‘t Koetshuis en Huize Keenenburg

‘t Koetshuis is een breed laag gebouw met een monumentale langskap aan de Keenenburg weg. De goothoogte is maximaal 4 meter met een nokhoogte van 8 meter. Beeldbepalend in de langsgewel zijn twee gevelhoge openingen die refereren aan historische koetshuizen. De monumentale langskap (schilddak) en de twee gemetselde schoorstenen op de nok accentueren het markante silhouet. In dit markante bouwvolume bevinden zich twee bijzonder brede woningen met een ruime tuin.

Huize Keenenburg is markant gepositioneerd in de as van de oprijlaan. Het volume is geleed en rijzig met 3 bouwlagen en een monumentale kap. De dakgoot zit op 10 meter hoogte. Het alzijdige schilddak en de twee gemetselde schoorstenen maken dit volume markant. Huize Keenenburg oogt als een statig landhuis met een royale entree en uitzicht aan alle zijden. In dit markante bouwvolume bevinden zich 3-5 bijzondere gelijkvloerse appartementen. De tuin en de mogelijke parkeergarage onder het gebouw zijn collectief.

Huize Keenenburg en ‘t Koetshuis vormen samen een “ensemble op afstand.” De samenhang zit in de architectonische taal, materiaaltoepassing en proporties. Beide volumes worden opgetrokken uit dezelfde baksteen en donkere keramische pannen. Beide volumes hebben een schilddak en gemetselde schoorstenen op de hoeken. De verdiepingshoogte is ruimer dan standaard zodat de ramen rijzig en verticaal zijn geproportioneerd.

Huize Keenenburg en ‘t Koetshuis vormen samen de basis van de beeldkwaliteit van het plan Keenenburg V. De uitwerking dient als voorbeeld voor de rest van de ontwikkeling.



Twee kenmerkende schoorstenen op hoekpunten.



Breed laag gebouw met langskap.

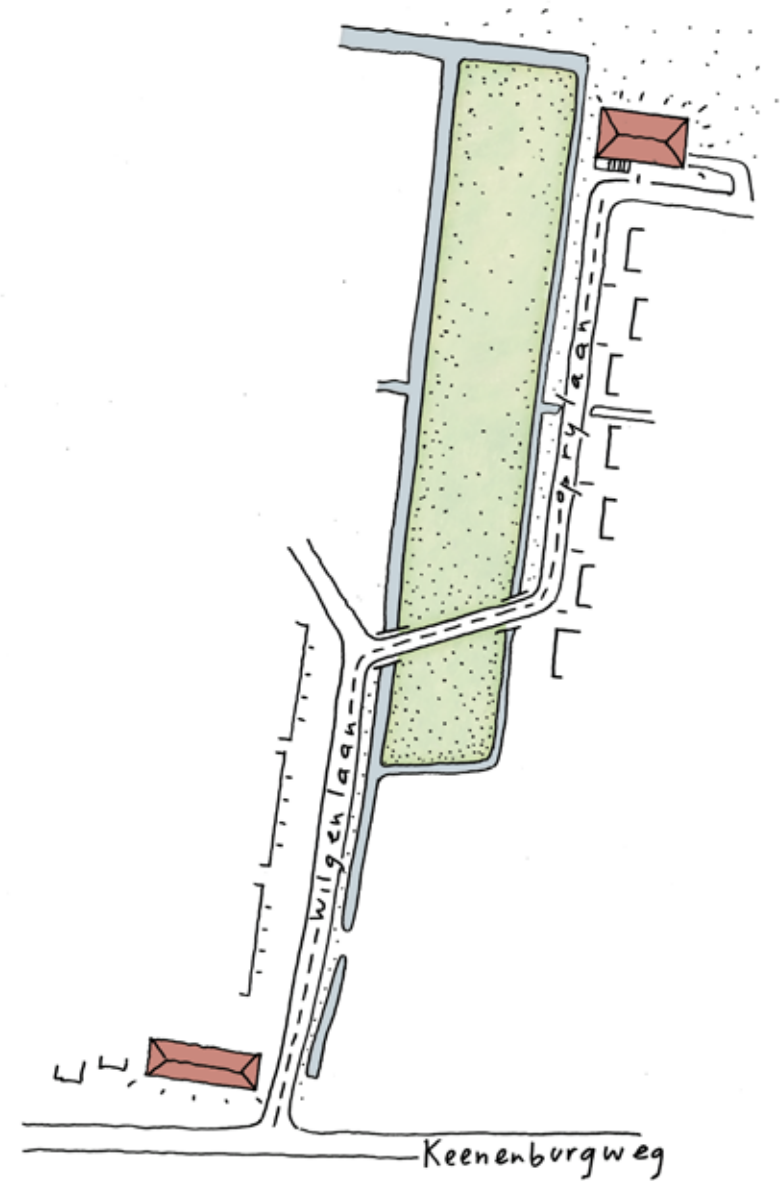
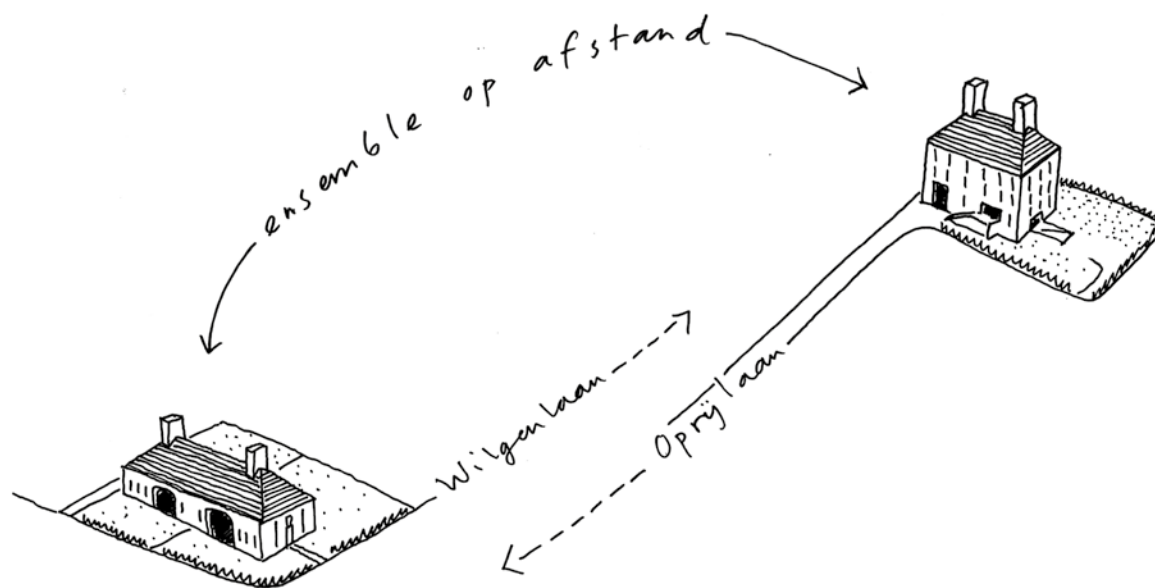


Oranje bruine gemêleerde metselsteen.



KEENENBURG.

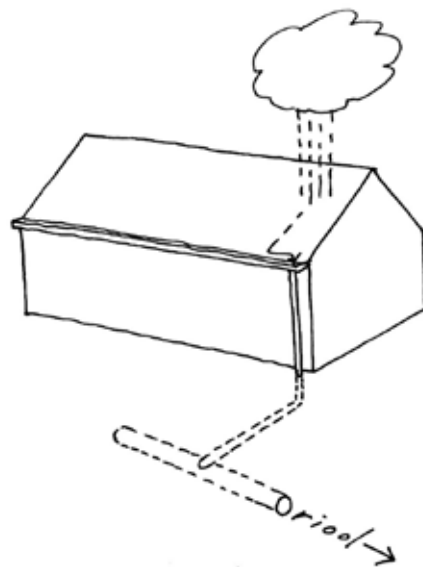
NEW HAVEN, CT. 1850.



- ▲ Ensemble verbonden door de oprijlaan
- ◀ Kasteel Keenenburg als historische inspiratiebron

5 | Duurzaamheid

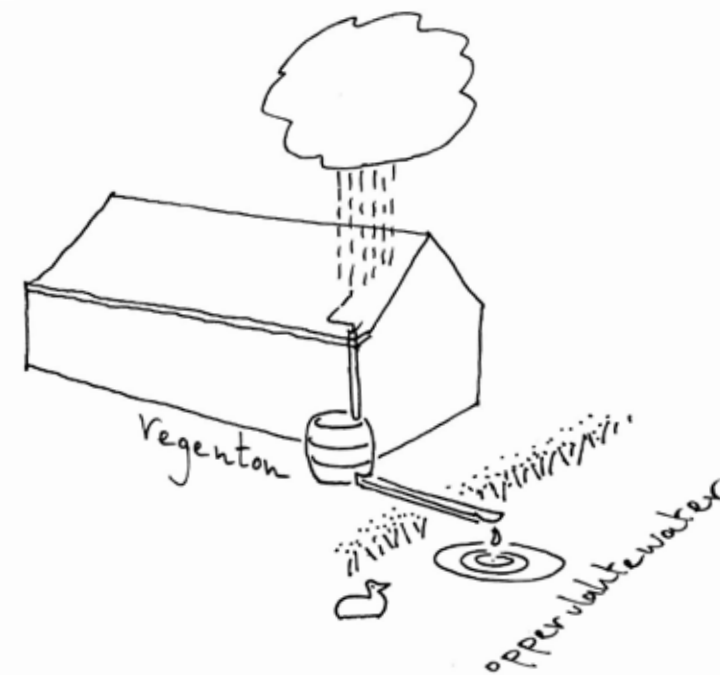




niet zo....



Geen grote gesloten vlakken verharding ...



maar zo!



... maar open verharding toepassen zodat het water snel en natuurlijk kan infiltreren

Waterberging

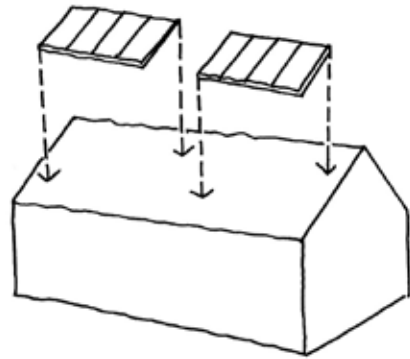
Gemeente Midden-Delfland heeft hoge duurzaamheidsambities voor het inrichten van het landschap. “Citta Slow” geeft hiervoor richtlijnen aan. Schipluiden kan op kleinere schaal hier ook een bijdrage aan leveren. Voor alle nieuwbouwprojecten en ontwikkelingen zullen daarom duurzaamheidsmogelijkheden worden bekeken die integraal bijdragen aan het groene imago van Schipluiden in Midden-Delfland.

Voor de ontwikkeling van Keenenburg V zijn twee aandachtspunten van duurzaamheid voor de hand liggend om na te streven: duurzaam waterbeheer en duurzame energie opwekken (zonnepanelen op de daken). Beide ambities hebben samenhang met de beeldkwaliteit. Daarom worden er in dit beeldkwaliteitsplan ook voorwaarden gesteld aan de uitwerking van de duurzaamheidsambities.

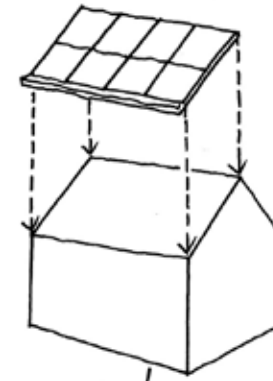
Duurzaam waterbeheer

Het belangrijkste zichtbare resultaat van duurzaam waterbeheer betreft hemelwater afvoer. Afvoer van hemelwater verdient om die reden extra aandacht. Globaal uitgangspunt is hemelwater

zo lang mogelijk vast houden, hergebruiken of geleidelijk afvoeren in het gebied. Daarnaast is het hemelwater afgekoppeld van het riool. Hemelwater van de daken moet zo mogelijk in eigen tuin direct geïnfiltreerd worden in de bodem. In de buitenruimte wordt aanbevolen open verharding te gebruiken t.b.v. infiltratie van hemelwater. Duurzame oplossingen voor oppervlakkig waterafvoer, zoals wadi's en molgoten mogen zichtbaar zijn in het straatbeeld voor bewustwording en groene uitstraling van de wijk.



niet zo....



maar zo!



Geen zonnepanelen als losse elementen



... maar de zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van het dakvlak.

Energieopwekking

Duurzaam energie opwekken

In Keenenburg V zijn er voldoende zuidgerichte dakvlakken om zonne-energie op te wekken.

Toepassing van zonnepanelen en zonneboilers op het dak wordt aangemoedigd. Het is wenselijk dat de zonnepanelen en/of zonneboilers integraal in het ontwerp van het dak worden mee ontworpen.

Het aanbrengen van losse panelen op het dakvlak aan de openbare ruimte is niet wenselijk.

Een integrale oplossing voor zonnepanelen betekent dat het gehele zuidgerichte dakvlak integraal wordt bekleed met zonnepanelen (zie afbeeldingen). Voorstellen voor de toepassing van zonnepanelen moeten door de supervisor worden goedgekeurd.

Colofon

titel	Beeldkwaliteitplan Keenenburg V, Schipluiden
datum	april 2015 v.5
in opdracht van contactpersonen	Rob Blanc, Gemeente Schipluiden
afbeeldingen	Franz Ziegler, Ivar Branderhorst en Freek van Riet
opmaak rapport	Freek van Riet
productie en copyright	Ziegler Branderhorst
contact	franz@zieglerbranderhorst.nl

