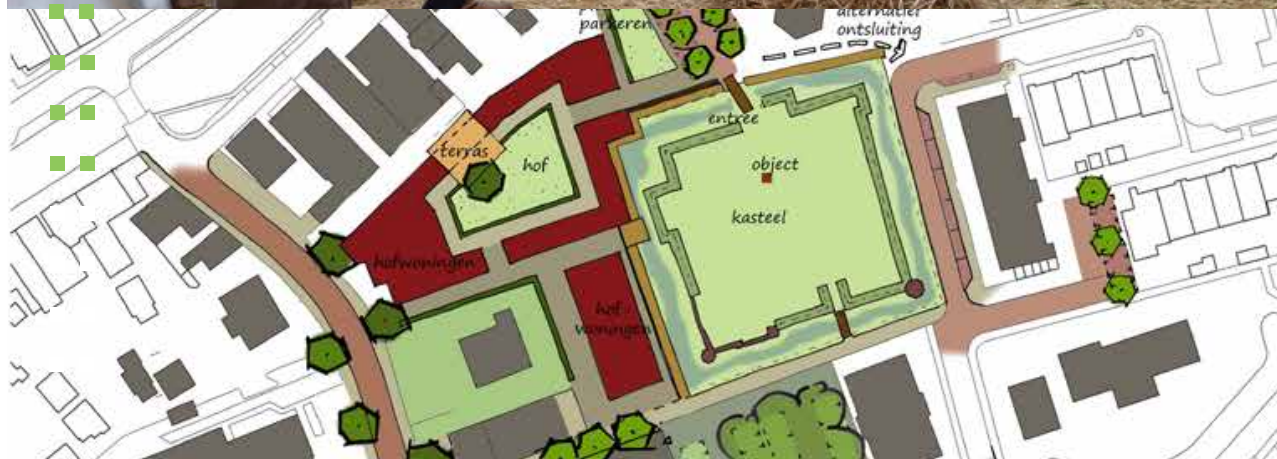


Structuurvisie Centrumplan Schipluiden

Vastgesteld door de gemeenteraad van
Gemeente Midden-Delfland op 13 december 2016



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	
1.1.	Inleiding	3
1.2.	Aanleiding	3
1.3.	Doel van deze structuurvisie	4
1.4.	Leeswijzer	4
1.5.	Werkwijze	5
2.	Relevante kaders	
2.1.	Het plangebied in 2015	6
2.2.	Beleidskaders	8
2.3.	Plannen en projecten	12
3.	Afwegingskader	
3.1.	Ruimtelijke hoofdstructuur	14
3.2.	Erfgoed	15
3.3.	Economie	16
3.4.	Wonen	16
3.5.	Parkeren	16
3.6.	Water	17
4.	Visie 2025	
4.1.	Samenhang plangebied	18
4.2.	Deelgebieden	20
4.3.	Parkeren	24
5.	Uitvoering	
5.1.	Doel van een (economische) uitvoeringsparagraaf	27
5.2.	Inhoud (economische) uitvoeringsparagraaf	28
5.3.	Beschrijving samenhang	28
5.4.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

- Bijlage 1. Archeologie, Archeologie Delft*
Bijlage 2. Parkeeronderzoek, adviesbureau Spark
Bijlage 3. Nota van beantwoording inspraakreacties

Voorwoord

Schipluiden is een dorp met een rijke historie. Eens stond hier het kasteel Keenenburg, bewoond door 'kasteelheren', met belangrijke bestuurlijke functies. Van dit verleden is nog weinig te zien. Alleen de plek waar het kasteel heeft gestaan en enkele straatnamen herinneren aan deze roemruchte tijd.

Helaas nodigt het gebied achter de Singel en de Keenenburgweg bewoners en bezoekers van Schipluiden nu niet uit om deze rijke geschiedenis van het kasteel ter plaatse te beleven. De gemeente en verschillende initiatiefnemers in het gebied willen dat veranderen. Zij vormen samen de werkgroep centrumplan Schipluiden.

Deze werkgroep ontwikkelde een visie, waarin een stukje van het verleden tot leven wordt gebracht.

Historische routes worden hersteld, de kasteellocatie wordt in zijn oorspronkelijke contouren ingericht en biedt volop mogelijkheden om op enigerlei wijze 'het kasteellevens' terug te roepen. Bijvoorbeeld door de constructie van een staketsel van het gebouw van weleer. Attractief voor toeristen en evenementen. Passend in deze omgeving is ook het idee om hofjeswoningen te bouwen, aansluitend op het kasteelterrein. De werkgroep wil het centrumgebied verder aantrekkelijk maken door een uitbouw van het trammuseum en een herinrichting van het H.K. Pootplein. Dit alles wordt planologisch mogelijk gemaakt in de voorliggende structuurvisie die de gemeente samen met de werkgroep heeft opgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders



Luchtfoto huidige situatie plangebied

Beelden huidige situatie centrum Schipluiden



1. Inleiding

1.1. Inleiding

Midden-Delfland is een groene gemeente waar het prettig wonen en werken is. Door helder beleid en de effectieve uitvoering daarvan is het agrarisch landschap de afgelopen decennia uitgroeid tot een agrarisch-recreatief landschap, dat een oase van rust vormt te midden van de drukte van de zuidvleugel van de Randstad. Samen met de dorpen en buurtschappen vormt dit een aantrekkelijk geheel.

Om de kwaliteit van Midden-Delfland te behouden en te versterken is in de afgelopen jaren veel beleid ontwikkeld en vastgesteld, waarin de kwaliteiten van Midden-Delfland zijn benoemd, beschermd en versterkt. Dit beleid is bevestigd en ruimtelijk vertaald in de structuurvisie Midden-Delfland® 2025.

De structuurvisie Midden-Delfland® 2025 bevat ook een uitwerking op het niveau van de dorpen Den Hoorn, Schipluiden en Maasland, zodat ook de dorpen in 2025 duurzaam aantrekkelijk, karakteristiek en levendig zijn en aansluiten bij de kwaliteit van de gemeente zoals beschreven in Midden-Delfland® 2025, Vitale Dorpen en het Landschapsontwikkelingsperspectief® 2025 (LOP).

In de uitwerking voor het dorp Schipluiden wordt voorzien in een centrumontwikkeling ten westen en oosten van het deel van de Keenenburgweg dat is gelegen tussen de valbrug en het H.K. Pootplein. Deze ontwikkeling wordt in die structuurvisie slechts globaal beschreven.

1.2. Aanleiding

Het gebied achter de Singel en de Keenenburgweg in Schipluiden maakt nu geen deel uit van het aantrekkelijke, historische centrum van het dorp. De beleving van het gebied wordt bepaald door een parkeerterrein, achterkanten van gebouwen en een kas. De plek van het voormalige kasteel Keenenburg ligt daarachter verscholen. De gemeente en enkele enthousiaste inwoners en ondernemers uit Schipluiden willen dit gebied aantrekkelijker maken met oog voor de historie. Daarbij gaat het niet alleen om het kasteelterrein, maar ook om de historische waarden daarom heen. Ook het noordelijk deel van de Keenenburgweg tussen de valbrug en het HK Pootplein, het HK Pootplein zelf, de Kasteellaan vanaf het H.K. Pootplein tot en met nummer 50 en museum 't Tramstation behoren tot het plangebied van deze visie. Binnen dit proces van cocreatie streeft de gemeente naar samenhang tussen de diverse mogelijke ontwikkelingen.

Om te kunnen sturen op de ruimtelijke en functionele samenhang van deze deelprojecten is het nodig om de structuurvisie Midden-Delfland® 2025 uit te werken. De voorliggende structuurvisie Centrumontwikkeling Schipluiden voorziet in deze uitwerking. Daarbij bouwt de structuurvisie voort op de uitgangspunten die zijn geformuleerd in het bestaande ruimtelijke beleid. De focus van deze structuurvisie ligt op het deel van de centrumontwikkeling ten oosten van de Keenenburgweg ter plaatse van de historische locatie van kasteel Keenenburg. Ook het noordelijk deel van de Keenenburgweg tussen de valbrug en het H.K. Pootplein, het H.K. Pootplein en het parkeerterrein achter de supermarkt behoren tot het plangebied van deze visie.

1.3. Doel van deze structuurvisie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is over structuurvisies het volgende bepaald:

“De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het grondgebied van de gemeente of een gedeelte hiervan een structuurvisie vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen

van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.”

Het maken van een structuurvisie is niet alleen een wettelijke verplichting, maar ook een middel om de gewenste toekomst van de gemeente Midden-Delfland in een juridisch kader vast te leggen. De structuurvisie is de opmaat voor een herziening van dit deel van het bestemmingsplan Kern Schipluiden 2007.

Dit ruimtelijk kader is nodig om te kunnen sturen op de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de verschillende deelprojecten binnen het plangebied. Bij deze samenhang gaat het om zaken als goede wandel- en fietsroutes, voldoende parkeerplaatsen en een efficiënte en aantrekkelijke inrichting van het openbaar gebied die de historie van het slot Keenenburg leesbaar en beleefbaar maakt.

Midden-Delfland wil ten volle gebruik maken van de mogelijkheden die de Wro biedt. De hoofddoelen zijn daarom als volgt geformuleerd:

- de structuurvisie beschrijft de gemeentelijke visie op de toekomst van het plangebied en het daaraan gekoppelde (ruimtelijke) beleid;
- de structuurvisie leidt tot een actief vereveningbeleid en een pro-actieve houding ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen en dient als onderlegger voor de benutting van de mogelijkheden van hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening;
- de structuurvisie vormt een kapstok en toetsingskader voor concrete plannen.

Daarnaast wil deze structuurvisie ook nadrukkelijk alle betrokken partijen inspireren om de deelgebieden te ontwikkelen en de openbare ruimte te gebruiken voor culturele, maatschappelijke en recreatieve activiteiten. Zodoende wordt de historische locatie van kasteel Keenenburg een volwaardig deel van de historische dorpskern.

1.4. Leeswijzer

De structuurvisie bestaat naast deze inleiding uit een algemeen deel waarin de gemeente, haar beleid en de ruimtelijke kwaliteiten worden beschreven. In het hoofdstuk Afwegingskader worden de uitgangspunten voor de visie afgewogen en bepaald. De werkelijke visie wordt gegeven in hoofdstuk 4 en gaat enerzijds in op het plangebied als geheel en geeft anderzijds een beeld van de deelprojecten en de randvoorwaarden waarbinnen deze projecten worden gerealiseerd.

1.5. Werkwijze

De inwoners van Midden-Delfland zijn in de afgelopen jaren intensief betrokken geweest bij het opstellen van diverse plannen en beleidsdocumenten, zoals de Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025, Vitale Dorpen: Behoud door Ontwikkeling, het Landschapontwikkelingsperspectief® 2025 en de Structuurvisie Midden-Delfland® 2025.

Vooruitlopend op het opstellen van deze structuurvisie voor het centrumplan Schipluiden is een bijeenkomst georganiseerd met bewoners en ondernemers uit Schipluiden en vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties, zoals de Historische Vereniging Oud-Schipluiden. Tijdens deze bijeenkomst is een strategisch plan gepresenteerd en besproken (24 oktober 2013) die is opgesteld door Restauro architecten in opdracht van de gemeente Midden-Delfland.

Na deze bijeenkomst is een werkgroep ingesteld met stakeholders en deskundigen op het gebied van planologie, stedenbouw, openbare ruimte en erfgoed. Deze werkgroep heeft verschillende ontwikkelmogelijkheden verkend in het gebied en de verschillende deelprojecten op elkaar afgestemd.

In samenspraak met de werkgroep zijn uitgangspunten geformuleerd voor het gehele plangebied en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de deelgebieden. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden zijn opgenomen in hoofdstuk 3 en 4 van deze structuurvisie.

De resultaten van de verschillende overleggen van deze werkgroep zijn verwerkt

Voorafgaand aan de vaststelling van deze structuurvisie heeft het ontwerp van deze structuurvisie de inspraakprocedure doorlopen. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze structuurvisie.

2. Relevante kaders

2.1. Het plangebied in 2015

Door de jaren heen is het dorp Schipluiden ontwikkeld van een klein lintdorp langs de Gaag, naar een dorp met een kern en uitbreidingswijken. In verschillende perioden zijn stedenbouwkundige ingrepen gedaan, waardoor het dorp haar huidige vorm heeft gekregen. In het geografische midden van het dorp ligt de ruïne van kasteel Keenenburg. Dit geografische midden functioneert echter niet als het centrum van het dorp.

Historisch lint aan de Gaag

De Dorpsstraat langs de Gaag is van oudsher de hoofdstraat van het dorp. De gevelwanden langs de Gaag worden gekenmerkt door een groot aantal monumentale gebouwen. Een van de meest opvallende monumenten is de Dorpskerk. De gemeente stimuleert kleinschalige detailhandel, bedrijvigheid en horeca in dit lint. Een aandachtspunt bij deze ontwikkeling is de toename van de parkeerbehoefte, met name in de avonduren. In en aan het historisch lint zijn weinig mogelijkheden om nieuwe parkeerplaatsen te realiseren.

Het resultaat van dit beleid is de vestiging van enkele horecagelegenheden. Verspreid over het lint zijn er enkele winkels. Met uitzondering van de bakker kenmerkt deze detailhandel zich door niet-dagelijkse boodschappen, zoals een cadeau- en een antiekwinkel. Dat hangt samen met de beperkte auto-toegankelijkheid en parkeermogelijkheden langs de Gaag. De bewoners van de Vlaardingsekade, een deel van de Dorpsstraat en de Singel zijn voor het parkeren van auto's aangewezen op de parkeermogelijkheden in het plangebied.

Keenenburgweg

De Keenenburgweg die haaks staat op de Gaag is ook reeds vroeg aangelegd. De Keenenburgweg vormt de belangrijkste verkeersverbinding door het dorp naar de Zouteveenseweg. De oudste bebouwing dateert van het einde van de negentiende eeuw. De beleving van het historisch lint van de Keenenburgweg is wezenlijk anders dan dat van het historisch lint langs het water van de Gaag.

De huidige bebouwing kent een grotere diversiteit qua bouwperiode dan de bebouwing langs de Gaag. Een ander verschil met het historisch lint van de Gaag is dat de woonhuizen langs deze weg een (groene) voortuin hebben.

De winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn geconcentreerd in het noordelijk deel van de Keenenburgweg tussen de Valbrug en het H.K. Pootplein. De supermarkt van het dorp heeft zijn ingang aan deze weg. Opvallende gebouwen langs de Keenenburgweg zijn het voormalig Raadhuis, de Dorpshoeve en het Jeugdhuis. De supermarkt is een belangrijk gebouw, vanwege de economische functie.

Het karakter van het openbaar gebied en de winkels wordt sterk bepaald door de verkeersverbinding. De winkels langs deze weg profiteren van de ligging langs deze doorgaande weg, ondanks de beperkte parkeermogelijkheden langs deze weg. Door de verkeersdruk en de inrichting is deze straat echter minder aantrekkelijk als verblijfsgebied dan de Singel en de Vlaardingsekade.

Omgeving Kasteel Keenenburg

Ten noordoosten van de Keenenburgweg ligt een gebied dat is overgebleven als resultaat van verschillende stedenbouwkundige plannen en het deels verwijderden van de glastuinbouw. Tegenwoordig bestaat dit gebied uit meerdere gegroepeerde parkeerplaatsen, openbaar groen, de nagebouwde ruïne en een overgebleven kas. Daaromheen is de wijk Keenenburg met de Kasteellaan aangelegd.

Het gebied ligt verstopt achter woningen en winkels. Een poging om de ruïne van het kasteel herkenbaar te maken d.m.v. een nagebouwd muurdeel op de oorspronkelijke fundering en een suggestie van kasteelmuren d.m.v. beplanting valt weg door de ongedefinieerdheid van het gehele gebied.

De combinatie van ontbrekende gevelwanden of andere begrenzingen, parkeerplaatsen en groen zonder functie, maakt het gebied in zijn huidige vorm onaantrekkelijk. De centrale ligging van het gebied en de ligging binnen de rode bebouwingscontour maken het echter wel een interessante ontwikkelingslocatie.

Museum Het Tramstation

Ten zuidoosten van het plangebied ligt het Museum Het Tramstation. Dit gebouw is een rijksmonument. Het museum is gevestigd in een voormalig tramstation. Het museum wordt beheerd door de Historische Vereniging Oud-Schipluiden. Het museum is deels ingericht met een vaste expositie over de geschiedenis van het Kasteel Keenenburg en de geschiedenis van de Westlandse Stoomtramweg Maatschappij. Daarnaast wordt gewerkt met tijdelijke exposities. Dit zijn er twee per jaar. Het museum trekt relatief veel bezoekers van buiten Schipluiden. De historische vereniging heeft de ambitie om het gebouw uit te breiden met een aanbouw. Deze aanbouw krijgt de vorm van de luifel, die er oorspronkelijk geweest is. De open zijden worden in glas uitgevoerd. Door deze aanbouw - met een representatieve toegang - wordt het mogelijk om groepen in het museum te ontvangen. Daarnaast stelt de historische vereniging dat het museum slecht vindbaar en niet zichtbaar is voor recreanten die te voet of per fiets Schipluiden bezoeken. Het gebouw wordt momenteel aan drie zijden door een hoge beplanting uit het zicht gehouden. De Historische Vereniging vraagt aandacht voor onbelemmerde zichtlijnen vanaf het tramstation op het Keenenburgterrein en de spoorbaan en vice versa.

Boerderijen Singel 22 en 26

Aan de Singel 22 en 26 liggen twee voormalige boerderijen, waarvan het erf grotendeels intact is gebleven. De aanwezigheid van deze erven draagt bij aan het dorps karakter en de agrarische identiteit van Schipluiden en zijn karakteristiek in het bebouwingslint langs de Gaag. Het contrast tussen de boerenerven en de achtergelegen planmatige aangelegde woonwijken geeft inzicht in de wijze waarop het dorp zich de afgelopen vijftig jaar heeft ontwikkeld. Aangrenzend aan de zuidzijde van het boerenerv heeft de historische toegangsweg naar de hoofdburcht gelegen.



2.2. Beleidskaders

De volgende visies en plannen die de laatste jaren zijn opgesteld, staan aan de basis van deze structuurvisie. Het betreft:

- Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025;
- Behoud door ontwikkeling: Visie voor de dorpen van Midden-Delfland;
- Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025;
- Structuurvisie Midden-Delfland® 2025;
- Woonagenda 2016-2020.

Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025

Midden-Delfland® 2025 schetst een beeld van Midden-Delfland alsof het 2025 is. Het geeft een beeld van een groter, herkenbaarder en toegankelijker Midden-Delfland met veel meer eenheid dan in 2005 toen de visie "Midden-Delfland® 2025 werd opgesteld.

De Gebiedsvisie omschrijft Midden-Delfland in 2025 aan de hand van de volgende zeven thema's die leiden tot een streefbeeld voor het jaar 2025.

- I. Het landschap nodigt uit.
- II. De Groene ruimte.
- III. Kansen door water.
- IV. Koe in de wei.
- V. Genieten.
- VI. Waarde(n)volle polders.
- VII. Ontmoet de stad.

Het merendeel van de thema's heeft vooral betrekking op het buitengebied. Thema V Genieten is wel relevant voor het centrum van Schipluiden: De aantrekkelijkheid van Midden-Delfland® bestaat uit rust en ruimte, maar bovenal door een goede en veilige bereikbaarheid voor recreanten. Een fijnmazig netwerk van fiets-, wandel- en vaarroutes, toegankelijke en aantrekkelijke horecavoorzieningen en streekproducten dragen bij aan het hoogwaardige imago van Midden-Delfland®.

De attractieve historische dorpskernen van Midden-Delfland® stillen de honger van recreanten naar culturele, culinaire en kunstzinnige activiteiten.

Deze kwaliteiten maken dat het ook plezierig wonen is in de dorpskernen. De kwaliteit van leven van de inwoners van de dorpskernen wordt beschreven in het beleidskade "behoud door ontwikkeling".

Behoud door ontwikkeling

Behoud door ontwikkeling is gericht op een respectvolle ontwikkeling van de historische dorpen en buurtschappen in Midden-Delfland met het doel deze nog aantrekkelijker te maken om in te leven, te ondernemen en te recreëren. Het is een vervolg op Midden-Delfland® 2025. "Behoud door ontwikkeling" is uitgewerkt in de volgende speerpunten:

1. Gezond Midden-Delfland

Midden-Delfland heeft levensbestendige dorpen, afgestemd op de behoeften van jong en oud, niet alleen voor de huidige bewoners maar ook voor de nieuwkomers.

2. Wonen voor het leven

De dorpen zijn zo ingericht dat jong en oud een leven lang met veel plezier in Midden-Delfland kunnen wonen.

3. Midden-Delfland onderneemt

Het ondernemerschap leeft. Ondernemers spelen in op het unieke karakter van de dorpen in een open en groen Midden-Delfland. Bestaande en nieuwe ondernemers dragen bij aan bruisende dorpen en buurtschappen.

4. Gastvrije dorpen

Mensen van buiten Midden-Delfland voelen zich welkom in de dorpen en vermaken zich in Midden-Delfland. Ondanks het toenevende toerisme blijven de rust en kwaliteiten van het landschap en de dorpen behouden.

5. Bewust op weg

Mensen verplaatsen zich op een zo schoon, veilig en efficiënt mogelijke manier. Fiets en openbaar vervoer spelen hierin een belangrijke rol.

Woonvisie 2010 – 2025

De woonvisie is opgesteld voor de periode 2010-2025 en is gebaseerd op de woningmarktanalyse Midden-Delfland 2009-2025. De woonvisie bouwt voort op de keuzes en uitspraken die op basis van Midden-Delfland® 2025 en Behoud door Ontwikkeling zijn gemaakt. De Woonvisie geeft globaal richting aan nieuwe ontwikkelingen voor de drie dorpen.

De volgende uitgangspunten van de woonvisie zijn relevant voor deze structuurvisie:

- Uitgaan van de kwaliteiten van Midden-Delfland en de specifieke karakters van de dorpen;
- Behoud van kleinschaligheid, rust en ruimte;
- Bouwen voor doelgroepen: jonge gezinnen / lokale starters en ouderen;
- Variatie in woonvormen; eengezinswoningen voor starters, (grondgebonden) nul-tredenwoningen en appartementen die passen in een dorp;
- Investeren in de woonomgeving het versterken van de ontmoetingsfunctie van pleinen en faciliteren in het vernieuwen en opwaarderen van horeca en kunst en cultuur.

De woonvisie stelt een aantal prioriteiten:

1. Diversiteit en keuzevrijheid

De belangrijkste ambitie is dat de gemeente inzet op het vergroten van de diversiteit in het woningaanbod, zodat inwoners in Midden-Delfland wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente en zoveel mogelijk binnen het eigen dorp.

2. Ruimte bieden aan gezinnen

De gemeente wil ruimte blijven bieden aan gezinnen, zeker als het (potentiële) gezinnen zijn die al een binding hebben met de gemeente. Bijvoorbeeld omdat een of meer gezinsleden hier zijn opgegroeid.

3. Meer mogelijkheden voor lokale starters

De gemeente wil de mogelijkheden voor lokale starters vergroten. Juist deze groep is van belang voor de vitale dorpen en juist deze groep heeft nu te weinig mogelijkheden.

4. Bereikbaarheid koopsector vergroten

De gemeente wil mensen met een (laag) middeninkomen een blijvend beter perspectief op de woningmarkt bieden. Daarbinnen is in het bijzonder aandacht voor starters.

5. Omvang, kwaliteit en beschikbaarheid sociale huur

De gemeente wil mensen met een beperkt inkomen een blijvend beter perspectief op de woningmarkt bieden. Ingezet wordt op een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit en het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen door stimuleren van de doorstroming.

6. Een passend aanbod voor senioren

De gemeente speelt in op de vergrijzing door in een gevarieerd woonaanbod voor ouderen (accent op nultredenwoningen) te voorzien in een woonomgeving met voldoende voorzieningen.

7. Wonen met zorg en welzijn

Mensen met een zorgvraag (deels ouderen, deels mensen met een beperking) moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Daarnaast wil de gemeente zorgen voor een voldoende aanbod aan beschermd en verzorgd wonen.

8. Energiebesparing en verlaging woonlasten

De gemeente zet in op energiebesparing voor alle inwoners, vanuit het oogpunt van duurzaamheid en ter beperking van de (toekomstige) woonlasten.

Woonagenda 2016-2020

Met de woonagenda geeft de gemeente een nadere invulling aan de doelstellingen van de woonvisie 2010-2025. De doelstellingen zijn aangescherpt, concreter gemaakt. Met name ten aanzien van de verschillen tussen de drie dorpen. Voor het opstellen van de woonagenda heeft de gemeente de sociaal-demografische gegevens en de woningmarkt-cijfers van Midden-Delfland geactualiseerd. In dit proces is de gemeente onder meer tot de volgende conclusies gekomen:

- De dorpen zijn autonoom. Er is niet zozeer een gemeentelijke woningmarkt.
- Alle drie de dorpen bieden een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen met kinderen
- De demografische ontwikkeling is van invloed op de vitaliteit van voorzieningen, dat heeft per dorp verschillende effecten
- Vanuit de extramuralisering is er een extra opgave voor het wonen en voor de noodzaak om de verbinding te maken tussen wonen en zorg
- De bebouwingsmogelijkheden in de dorpen zijn beperkt. Dat betekent dat we moeten kiezen voor welke doelgroep we woningen toevoegen.

Er is in Midden-Delfland sprake van vergrijzing (toename van het aantal senioren) en van ontgroening (afname van het aantal jongeren). De verandering in de bevolkingssamenstelling heeft vooral in Maasland en Schipluiden gevolgen voor de vitaliteit. Het aantal kinderen in de basisschoolleeftijd neemt af. Er zijn minder jongeren die naar (sport) verenigingen gaan. Daardoor zijn er ook minder vrijwilligers om die verenigingen draaiend te houden. Een evenwichtige bevolkingsopbouw, waaronder voldoende gezinnen met schoolgaande kinderen, is van belang voor de vitaliteit van een dorp. Door de extramuralisering (het streven om zorg aan te bieden in het eigen huis van de zorgbehoevenden in plaats van in een zorginstelling) wordt er juist meer gevraagd van mantelzorgers en vrijwilligers.

Een meer evenwichtige bevolkingsopbouw met voldoende gezinnen is belangrijk voor de leefbaarheid in de dorpen. De gemeente wil hierop sturen met het woonbeleid. Een eerste maatregel is om eengezinswoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Wanneer uitsluitend nieuwbouw wordt gerealiseerd voor gezinnen, dan beperkt dat de bouwmogelijkheden voor andere doelgroepen, bijvoorbeeld voor senioren. Een interessante extra mogelijkheid voor de gemeente is daarom het bevorderen van doorstroming uit de bestaande eengezinswoningen. In dat geval zijn er minder nieuwe eengezinswoningen nodig en meer nieuwe woningen die geschikt zijn voor doelgroepen die doorstromen. De praktijk leert dat mensen over het algemeen niet heel erg geneigd zijn te verhuizen, wanneer zij in een eengezinswoning wonen. Nieuwbouw met het oog op doorstroming uit eengezinswoningen dient daarom gepaard te gaan met flankerende maatregelen om die doorstroming te bevorderen.

In Schipluiden zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw het meest beperkt van de drie dorpen, zonder verstoring van het landschap. Het is daarom extra belangrijk om bij nieuwbouw de juiste keuzes te maken, voor welke doelgroepen we die woningen bouwen. We willen de woonbehoefte van Schipluidenaren zo goed mogelijk faciliteren. Wanneer er bouwmogelijkheden zijn, benutten we die voor de lokale behoefte.

Daar waar de mogelijkheid van doorstroming zich voor doet, wil de gemeente die benutten. De weinige mogelijkheden voor nieuwbouw benut de gemeente daarom, direct of via doorstroming, om gezinnen te faciliteren. Het huidige woningaanbod in Schipluiden bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de koopsector. Eengezinswoningen in de sociale huursector zouden een welkome aanvulling zijn. In Schipluiden is een tekort aan gelijkvloerse woningen. Wanneer er gelijkvloerse woningen worden gebouwd, worden daarmee direct lokale senioren en empty-nesters (huishoudens waarvan de kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten) bediend. De gemeente geeft daarbij de voorkeur voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Via doorstroming worden dan ook gezinnen bediend met de vrijkomende eengezinswoningen.

Structuurvisie Midden-Delfland ® 2025

De gemeenteraad heeft op 31 mei 2011 een overkoepelende structuurvisie vastgesteld voor het gehele grondgebied met een uitwerking per dorpskern. Deze visie is de ruimtelijke vertaling van het bestaande gemeentelijke beleid, waarbij het sectorale beleid onderling is afgestemd.

In de structuurvisie wordt de gewenste ontwikkeling van het dorp Schipluiden als volgt omschreven:

De koppeling tussen het water, de historische kern en recreatievoorzieningen is in Schipluiden anno 2010 al sterk aanwezig. In 2025 spelen ook de routes voor verkeer in op het cultuurhistorische en recreatieve karakter van het dorp. Het autoverkeer wordt beter door het dorp geleid en fietsroutes komen tezamen op een nieuwe plek aan of nabij het water.

Schipluiden is daarmee een echt centrum van Midden-Delfland en dient als rustplaats en uitvalsbasis voor een bezoek aan het gebied. Waar de (winkel)voorzieningen in Schipluiden in 2010 nog los van het water lagen, is in de centrumontwikkeling van het dorp meer aansluiting gezocht bij de oude structuur, waardoor kernwinkelgebied en historische kern elkaar versterken. De bedrijven bij de entrees van het dorp zijn vervangen door passender functies.

In de uitwerking van de structuurvisie voor het dorp Schipluiden worden de volgende uitgangspunten genoemd voor de gewenste transformatie van het centrumgebied:

- De kas van Van Santen en het opwaarderen van het hofje langs de Keenenburgweg worden betrokken in de transformatie van het centrum.
- Een nieuwe centrumontwikkeling richt zich meer op de oorspronkelijke ligging aan het water.
- De nieuwbouw respecteert de oude dorps bebouwing en sluit met maximaal drie bouwlagen daarop aan.
- Fietzers worden niet langer via de groene dorpsrand om het dorp geleid, maar worden naar het dorps hart aan de kade geleid.

Archeologie

Op basis van de huidige wetgeving zijn in Nederland gemeenten verantwoordelijk voor het beheer van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor het archeologisch bodemarchief, nemen gemeenten het onderwerp archeologie mee in de belangenafweging bij de besluitvorming over deze ontwikkelingen. Om dit consequent en transparant te kunnen doen, heeft de gemeente in 2010 archeologiebeleid vastgesteld in de vorm van een beleidsadvieskaart. Deze kaart is gebaseerd op gedetailleerde kennis van de lokale landschapsontwikkeling, cultuurhistorie en het bodemarchief. Op de beleidskaart worden de verschillende archeologische verwachtingsgebieden binnen de gemeente gekoppeld aan vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek.

Het plangebied ligt volgens de beleidskaart in de verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting. De maximale verstoringoppervlakte is gesteld op 50 m² en de maximale verstoringdiepte op 0,4 meter beneden maaiveld. In het geldende bestemmingsplan Kern Schipluiden zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie I en II opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Het kasteelterrein zelf heeft een hoge archeologische waarde. Het terrein is door de provincie opgenomen op de Archeologische Monumenten Kaart en heeft daarmee de status van AMK-terrein.

Bij een eventuele herziening van het bestemmingsplan voor het plangebied van deze visie wordt de regeling voor het beschermen van archeologische waarden geactualiseerd. Ten behoeve van die actualisering heeft Archeologie Delft een bureauonderzoek verricht. Zie bijlage Archeologie.

2.3. Plannen en projecten

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van alle projecten die van betekenis zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Daarbij beperken wij ons tot concrete ontwikkelingen.

2.3.1. Rabobank (Keenenburg 3) / Kas van Zanten (Kasteellaan 9)

Het voormalige kantoor van de Rabobank wordt nu gebruikt als winkel. De kas wordt nu gebruikt om groente te verbouwen ten behoeve van het restaurant Indigo en het sociaal-cultureel centrum Op Hodenpijl. Het idee van de eigenaren is om het bankgebouw te verbouwen of te slopen en de kas te slopen en op deze locatie woningbouw te realiseren voor starters en ouderen.

2.3.2. Jeugdhuis (Keenenburgweg 7-9)

Dit gebouw is een voormalige school. De voorzijde wordt nu bewoond. De achterzijde staat leeg. Dit deel van het gebouw werd gebruikt door verenigingen. De activiteiten van de verenigingen zijn eind 2014 verplaatst naar het Notenschip. Het gebouw is eigendom van de gemeente. De gemeente staat voor de keuze om het gebouw te slopen of te handhaven. Het gebouw is geen monument, maar heeft wel een historische waarde. Daarom onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om het pand een nieuwe bestemming te geven die bijdraagt aan de centrumontwikkeling van Schipluiden en het plangebied van deze visie.

2.3.3. Uitbreiding museum Het tramstation (Otto van Zevenderstraat 2)

De historische vereniging Oud-Schipluiden heeft al enkele jaren de wens om het bestaande monumentale gebouw uit te breiden met een luifel. Deze uitbreiding maakt het beter mogelijk om groepen te ontvangen.

2.3.4. Herinrichting H.K. Pootplein

De eigenaar van het oude raadhuis aan het H.K. Pootplein heeft plannen gepresenteerd voor een nieuwe inrichting van het plein voor het oude raadhuis. Het plein heeft in de eerste plaats een representatief karakter en wordt onder ander gebruikt voor de jaarlijkse intocht van Sinterklaas. Daarnaast wordt het plein gebruikt als staanplaats voor marktkramen.

3. Afwegingskader

Binnen het plangebied is sprake van enkele potentiële ontwikkelingen en de ambitie om het plangebied volwaardig deel uit te laten maken van een bruisend, historisch dorpscentrum. De uitdaging is om de verschillende ontwikkelingen zo op elkaar af te stemmen dat er sprake is van een onderlinge synergie die bijdraagt aan het bereiken van de genoemde ambitie.

In deze structuurvisie worden uitspraken gedaan over verschillende deelonderwerpen ten behoeve van deze afstemming. Het kader op basis waarvan ruimtelijke afwegingen plaatsvinden, bestaat uit de uitgangspunten en speerpunten zoals geformuleerd in de hiervoor genoemde beleidsstukken.

3.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

Op dit moment ontbreekt er in het plangebied een duidelijke ruimtelijke hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur wordt bepaald door de verkeersroutes en de openbare ruimte in samenhang met de aangrenzende bebouwing.

3.1.1. Sterkten, zwakten, kansen en risico's

De basisgedachte van deze visie is dat de ontwikkelingen in het plangebied leiden tot een verbetering van de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur. Ten aanzien van de ruimtelijke hoofdstructuur zien wij de volgende sterkten, zwakten, kansen en risico's.

Sterkten: Het plangebied wordt niet doorsneden door doorgaande autowegen. Het plangebied is toegankelijk voor het langzaam verkeer. Het plangebied is autoluw.

Zwakten: Het gebied ligt geïsoleerd ten opzichte van de omgeving. Er is geen sprake van een formele wandel- of fietsroute door het plangebied. Sommige wandelaars en fietsers gebruiken het gebied om sneller vanuit het oostelijk deel van de Kasteellaan naar de Keenenburgweg te wandelen of te fietsen langs de Rabobank (Keenenburgweg 3). Deze informele route sluit niet aan op het gebruik van het plantsoen als verblijfsgebied. Het plangebied mist gevelwanden met kwaliteit en uitstraling. De supermarkt en de aanbouw aan het jeugdhuis manifesteren zich als een rafelige achterkant. Het kantoorgebouw is een anoniem gebouw zonder relatie met de omgeving dat zelfstandig in de ruimte staat.

Kansen: Er zijn mogelijkheden om de ruimtelijke relatie met de Keenenburgweg en de Singel te versterken door het maken van doorsteken bij respectievelijk het Jeugdhuis en Singel 19. Door het maken van formele wandel- en fietsroutes kunnen er kortere verbindingen worden gemaakt tussen de wijk en het centrum. Zodoende wordt het plangebied meer een onderdeel van de dorpskern en minder geïsoleerd ten opzichte van het centrum en de woonwijk.

De Gaag maakt deel uit van de provinciale Erfgoedlijn Trekvaarten. Projecten in het plangebied kunnen bijdragen aan het behoud van het erfgoed langs deze lijn en de ruimtelijke kwaliteit van de gehele erfgoedlijn en de aantrekkelijkheid van de erfgoedlijn verhogen met recreatieve en culturele voorzieningen.

Projecten in het plangebied die passen binnen het provinciaal beleid van de erfgoedlijn kunnen gebruik maken van de mogelijkheid van cofinanciering door de provincie.

Risico's: Het risico van ontwikkelingen is dat deze leiden tot een toename van de parkeerbehoefte die niet kan worden opgelost in het plangebied of afbreuk doet aan de gewenste "groene" kwaliteit van het plangebied. Een ander risico is dat de bouwplannen niet of onvoldoende bijdragen aan de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Een derde risico is dat een letterlijke reconstructie van het kasteel leidt tot ruimtelijke conflicten met de directe omgeving, omdat deze omgeving zich na de sloop van het kasteel heeft ontwikkeld zonder rekening te houden met de historische locatie van het kasteel.

3.1.2. Uitgangspunten

Ten aanzien van deze hoofdstructuur hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- A. De ruimtelijke (hoofd)structuur van het plangebied draagt bij aan het fijnmazig netwerk van wandel- en fietspaden in en rond het dorp Schipluiden.
- B. 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.
- C. 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.
- D. 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.

3.2. Erfgoed

Binnen het plangebied zijn veel historische elementen aanwezig. Vanwege het behoud van het erfgoed in het plangebied hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- E. 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.
- F. 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.
- G. 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. Zie de bijlage archeologie.
- H. 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.

3.3. Economie

De ontwikkeling van het plangebied kan bijdragen aan de vestiging van nieuwe ondernemers in het dorp of de uitbreiding van activiteiten van bestaande ondernemers. Het economisch draagvlak voor winkels die zich richten op de lokale bevolking van Schipluiden is beperkt. Het is belangrijk dat nieuwe voorzieningen in het plangebied vooral een aanvulling zijn op de bestaande voorzieningen. Een uitbreiding van het winkelareaal ligt om die reden niet voor de hand. Nieuwe voorzieningen die zich vooral richten op toeristische, recreatieve en culturele activiteiten zijn passend bij de historische potentiële kwaliteit van het plangebied.

Wij hanteren daarom de volgende uitgangspunten:

- I. Nieuwe detailhandel in het plangebied is niet gewenst met uitzondering van detailhandel die nevensgeschikt of ondergeschikt is aan een andere functies.
- J. Nieuwe voorzieningen richten zich bij voorkeur op toeristische, recreatieve of culturele activiteiten.

3.4. Wonen

Gelet op het ruimtelijk beleid van de gemeente is woningen bouwen buiten de bebouwde kom geen optie. Daarom is het belangrijk om inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom mede te benutten voor woningbouw. Daarbij heeft het de voorkeur om woningtypes en woonomgevingen te realiseren die voorzien in de lokale woningbehoefte, zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie.

- K. Nieuwe woningen sluiten qua woningtype en woonomgeving zoveel mogelijk aan op de lokale woningbehoefte.
- L. De gemeente zet in op het realiseren van alternatieve woonvormen (woonwerk-woningen, groeiwoningen, cascowoningen, woongroepen, mantelzorgwoningen, enzovoort).

3.5. Parkeren

In beginsel dienen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Bij een herontwikkeling wordt een parkeereis opgelegd die is gebaseerd op een toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van de bestaande situatie. Een historisch parkeertekort mag op grond van vaste jurisprudentie niet worden toegerekend aan een bouwplan. Volgens het gemeentelijk beleid wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen voor een bouwplan in beginsel opgelost op het eigen terrein van dat bouwplan.

Als het niet mogelijk of wenselijk is dat de parkeereis op het eigen terrein wordt opgelost, wordt gezien of de parkeereis opgelost kan worden in het openbaar gebied in de nabijheid van het bouwplan. Ofwel door het efficiënter indelen van de bestaande parkeerterreinen ofwel door de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen. Ook is het mogelijk dat meerdere bouwplannen kiezen voor een gezamenlijke parkeeroplossing.

Parkeeronderzoek autoparkeren

Er is nu geen sprake van een hoge parkeerdruk in het plangebied. Dat blijkt uit parkeertellingen die in 2015 in opdracht van de gemeente zijn uitgevoerd voor het plangebied. Gelet op het gemeentelijk parkeerbeleid mogen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied niet leiden tot een parkeerprobleem. Evenmin mogen nieuwe ontwikkelingen leiden tot een parkeeroverlast ter plaatse van het parkeerterrein achter de supermarkt gedurende de openingstijden van de supermarkt.

Fietsparkeren

Het aantal mensen dat Schipluiden per fiets bezoekt is de afgelopen jaren merkbaar toegenomen. Bij een herinrichting van het openbaar gebied is het daarom van belang dat er extra voorzieningen worden gerealiseerd voor het (kort) stallen van fietsen.

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

3.6. Water

In het plangebied liggen twee waterkeringen, een secundaire waterkering langs de Gaag en een polderkade onder de Keenenburgweg. In de beschermingszone van beide waterkeringen gelden er beperkingen voor het medegebruik op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland.

De ontwikkelingen in het plangebied mogen geen negatieve gevolgen hebben voor het afvoeren van hemelwater. Ook de kans op wateroverlast mag niet toenemen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Als er bij een ontwikkeling sprake is van een toename van verharding dan worden er maatregelen genomen om de negatieve gevolgen van de extra verharding te compenseren.

Een herinrichting van het openbaar gebied biedt kansen om maatregelen te nemen op het gebied van klimaatadaptatie. Bijvoorbeeld door het toepassen van halfverharding voor parkeerplaatsen en het maken van water of wadi's aan de randen van de kasteellocatie. De naam Wadi verwijst naar een vaak droogstaand rivierdal.

- P. De ontwikkelingen in het plangebied leiden per saldo niet tot een toename van het verhard oppervlak.
- Q. 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.

4. Visie 2025

4.1. Samenhang plangebied

4.1.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

Deze hoofdstructuur is afgeleid van de historische structuur van het complex van kasteel Keenenburg. De begrenzing van de historische locatie van kasteel Keenenburg wordt hersteld en zichtbaar gemaakt. De locatie wordt op deze wijze onderverdeeld in vier kwadranten door twee doorgaande routes. 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 andere route loopt in noordoost - zuidwest richting ter plaatse van de historische toegang via de nieuwe voorburcht naar de hoofdburcht van het kasteel en verbindt de Singel met Museum Het Tramstation.

Door de nieuw hoofdstructuur wordt het plangebied verdeeld in de volgende deelgebieden:

1. De kasteeltuin;
2. Het hofje;
3. Het parkeerplein;
4. Het jeugdhuis met de schooltuin;
5. Het tramstation;
6. Het H.K. Pootplein.



4.1.2. Routes

1. De culturele route (noordwest-zuidoost)

De as in de noordwest - zuidoost richting is een wandelroute van de Dorpskerk naar Museum Het Tramstation. Deze as heeft de potentie om zich te ontwikkelen tot een culturele route tijdens evenementen als de Midden-Delflanddag en de Open Monumentendag als er culturele activiteiten zijn in de Dorpskerk, de kasteeltuin / het parkeerplein en Museum Het Tramstation. Een extra element langs deze route kan een op- en afstapplaats zijn voor waterrecreatie met een informatiezuil over de Delflandse trekvaart en het kasteel Keenenburg. Er is er een burgerinitiatief om het oorspronkelijke toegangshek naar het kasteelterrein terug te plaatsen nabij de oorspronkelijke toegangsweg vanaf de Singel naar het kasteelterrein. Dit hek staat sinds 1918 in de gemeente Wassenaar. Het burgerinitiatief past in de uitgangspunten van deze visie. Het toegangshek kan een beeldbepalend element zijn langs deze route.

De doorsteek ter hoogte van Singel 18

De realisatie van de culturele route is niet mogelijk zonder het maken van een doorsteek voor voetgangers tussen de Singel en het kasteelterrein ter hoogte van Singel 20. Deze grond is in eigendom van een particulier. Deze doorsteek kan alleen worden gerealiseerd als deze particulier hier zijn medewerking aan verleent. Het risico bestaat dat deze verbinding leidt tot overlast voor omwonenden als deze ook wordt gebruikt door (gemotoriseerd) fietsverkeer. Deze overlast kan worden voorkomen door gemotoriseerd fietsverkeer te weren en de verbinding alleen overdag open te stellen. De gemeente treedt in overleg met de particuliere eigenaar over de minst bezwaarlijke wijze om deze doorsteek te maken.

2. De fietsroute (noordoost-zuidwest)

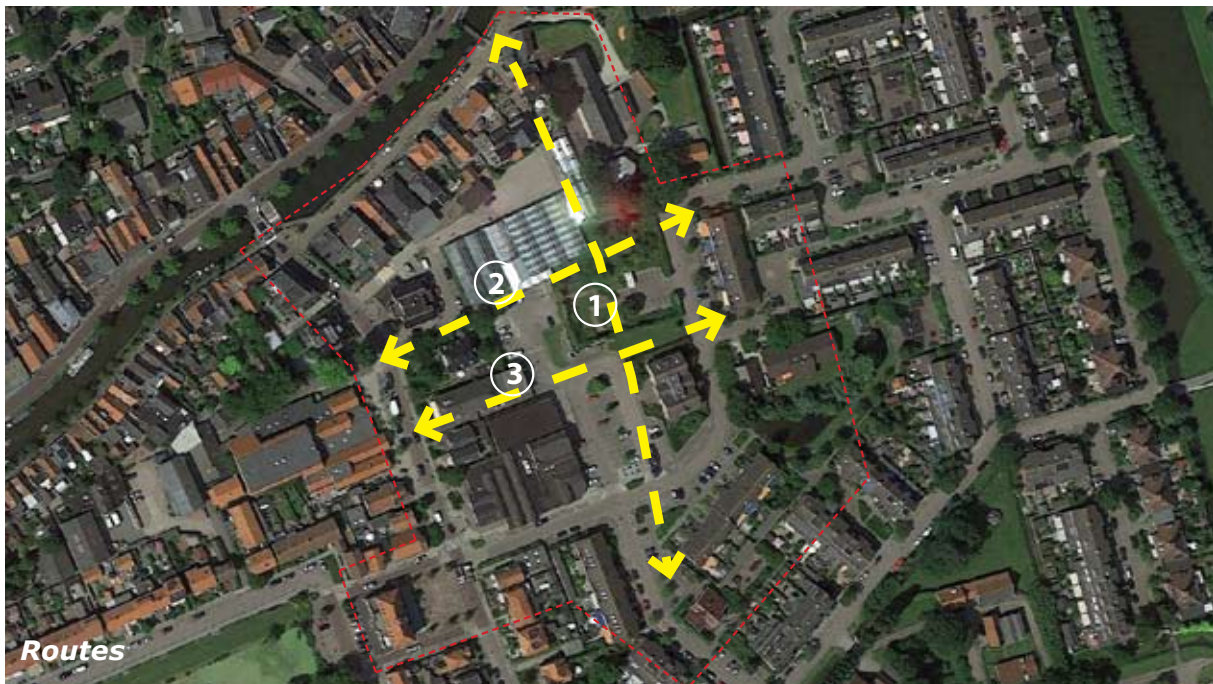
De noordoost - zuidwest as door de kasteeltuin is een fietsroute die de woonwijk ten noorden van het plangebied verbindt met de Keenenburgweg. Deze route heeft zowel een functionele als een recreatieve functie. De fietsroute moet zo worden ingepast in het ontwerp van de kasteeltuin dat de mensen die verblijven in de kasteeltuin geen hinder ondervinden van de fietsers en vice versa.

3. De doorsteek bij het jeugdhuis (noordoost – zuidwest)

Door de steeg ten zuiden van het Jeugdhuis toegankelijk te maken voor wandelaars ontstaat een extra verbinding tussen de Keenenburgweg en het parkeerplein. Deze doorsteek wordt begrensd door het gebouw van het Jeugdhuis en een blinde muur behorend bij de Albert Heijn. Om de doorsteek aantrekkelijk te maken voor voetgangers is het gewenst dat er een nieuwe voor het publieke toegankelijke functie komt in het Jeugdhuis en dat de blinde muur wordt verfraaid.

Mogelijkheden voor het verfraaien van de blinde muur zijn het aanbrengen van een muurschildering of een etalage met afbeeldingen die verwijzen naar de historie van het dorpscentrum. De eigenaar van de Albert Heijn is bereid om medewerking te verlenen aan een dergelijke verfraaiing.

Een korte doorsteek is alleen van betekenis voor het winkelend publiek dat parkeert achter de Albert Heijn. Om die reden heeft het de voorkeur dat de wandelroute wordt doorgezet tot aan de Kasteellaan.



4.1.3. Inrichting openbare ruimte

In de huidige situatie ontbreekt een samenhang in de inrichting van de openbare ruimte. Om de samenhang in de toekomstige situatie te vergroten is het noodzakelijk dat er een ontwerpkader voor de openbare ruimte binnen het plangebied wordt opgesteld. Dit ontwerpkader wordt toegepast bij het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte die deel uitmaakt van de verschillende deelgebieden en projecten.

4.2. Deelgebieden

Binnen de toekomstige hoofdstructuur onderscheiden wij een zestal deelgebieden. In deze paragraaf wordt per deelgebied de gewenste ontwikkeling genoemd met de bijbehorende bestemming en randvoorwaarden.

4.2.1. 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, bijvoorbeeld door het plaatsen van elementen die kunnen worden gebruikt door spelende kinderen of ten behoeve van culturele activiteiten. Deze elementen kunnen ook verwijzen naar de muren van het kasteel.

De grote kasteeltoren zou kunnen worden teruggebracht in de vorm van een open constructie. Inspiratiebronnen voor dit deelplan zijn de Kloostertuin in IJsselstein Utrecht en de Uniastate Bears in Friesland. De werkgroep komt met nadere voorstellen.

Bestemming

Het grootste deel van de kasteeltuin dat nu al is ingericht als plantsoen heeft de bestemming Groen. Het deel van de kasteeltuin ter plaatse van de Kas van Zanten is bestemd als Detailhandel. Deze bestemming wordt gewijzigd naar Groen. Daarnaast zal de mogelijkheid worden opgenomen om af te wijken van de maximale hoogte van bouwwerken voor het hoogteaccent.

Randvoorwaarden

- De tuin heeft een omsloten en groen karakter;
- De tuin is via looproutes en zichtlijnen verbonden met de Singel, de Keenenburgweg en Museum Het Tramstation;
- De inrichting van de kasteeltuin maakt deze openbare ruimte geschikt voor kleinschalige evenementen en culturele activiteiten;
- 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 herkenbaar;
- De hoogte van eventuele gebouwen en bouwwerken is gerelateerd aan de hoogte van de oorspronkelijke bebouwing van het kasteel Keenenburg;
- De inrichting van de tuin maakt de ruimte aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen, waaronder ouderen en kinderen.

4.2.2. Het hofje

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

Bestemming

De verschillende, geldende bestemmingen ter plaatse van het hofje staan geen woonbebouwing toe. De geldende bestemmingsplannen zullen worden vervangen door een woonbestemming met een bouwvlak. De grenzen van het bouwvlak volgen uit de gewenste hoofdstructuur uit deze visie.

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 (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 van een semioopenbaar pleintje / hofje dat gebruikt kan worden als vervanging of uitbreiding van het terras van Indigo.
- Bij de uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met het burendrecht.

4.2.3. Het parkeerplein

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 voor het functioneren van het centrumgebied, waaronder 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.

Bestemming

Het plein is bestemd als Verkeer- en Verblijfsgebied. Deze bestemming hoeft niet te worden gewijzigd of aangepast.

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.

4.2.4. Het jeugdhuis

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 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.

Bestemming

Het Jeugdhuis heeft nu een Maatschappelijke bestemming. De voorgevel is aangeduid als beeldbepalende gevel. De bestemming Maatschappelijk zou in de toekomst kunnen worden gewijzigd naar Gemengde Doeleinden, waarbij het bouwvlak wordt verkleind als gevolg van de gesloopte uitbouw. Indien de beheerderwoning, de voormalige woning van de schoolmeester, functioneel wordt losgekoppeld van de andere functie, is het passend om deze te bestemmen voor Wonen en de voortuin te bestemmen als Tuin.

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 / sluit aan bij het karakter van het gebied.

4.2.5. Tramstation

De ambitie is om in overleg met het museum te komen tot een meer representatieve en uitnodigende inrichting van het pleintje voor het station. Het gedeeltelijk overdekken van het plein behoort daarbij tot de mogelijkheden. De nieuwe inrichting draagt bij aan het versterken van de relatie met de kasteeltuin. Het gebouw wordt uitgebreid met een uitbouw die herinnert aan de luifel en het perron.

Bestemming

Het museum en de locatie van de uitbreiding hebben nu de bestemming Maatschappelijk. Het bouwvlak is beperkt tot de contour van het bestaande gebouw. Om de uitbreiding mogelijk te maken wordt het bouwvlak vergroot.

Randvoorwaarden

- De entree van het museum is zichtbaar / vindbaar;
- De inrichting van het pleintje sluit aan op de culturele wandelroute vanaf de Singel door de kasteeltuin richting het museum;
- De inrichting van het plein hangt samen met de uitbreiding van het museum door een luifel aan de zuidzijde van het gebouw.

4.2.6. Het H.K. Pootplein

Het plein kan een nieuwe inrichting krijgen die meer past bij het statige karakter van het oude raadhuis dat een gemeentelijk monument is. Een eventuele nieuwe inrichting van het plein is afgestemd op de inrichting van de Keenenburgweg.

Bestemming

Het plein is bestemd als Verkeer- en verblijfsgebied. Deze bestemming hoeft niet te worden gewijzigd of aangepast.

Randvoorwaarden

- De inrichting past bij het representatieve en historische karakter van het oude raadhuis;
- De inrichting voorziet in de mogelijkheid om enkele marktkramen te plaatsen.

4.3. Parkeren

In opdracht van de gemeente heeft het bureau Spark een parkeeradvies uitgebracht. Uit de parkeertellingen volgt dat er in het plangebied tijdens piekmomenten sprake is van een parkeerbezetting van 82%. Deze piekmomenten zijn nu tijdens vrijdagavond en zaterdagmiddag.

Bureau Spark heeft twee realistische scenario's onderzocht door middel van een dynamisch rekenmodel en deze vergeleken met de huidige situatie en een maximaal scenario. Uit het rekenmodel volgt hoe de parkeerdruk in het plangebied verandert als gevolg van de verschillende ruimtelijke veranderingen. Afhankelijk van het aantal nieuwe woningen en andere functies in het plangebied neemt de parkeerdruk tijdens piekmomenten toe tot 87% (scenario 2) of 97% (scenario 1) als er gelijktijdig ook parkeerplaatsen verdwijnen ter plaatse van de voormalige Rabobank en het kasteelterrein. Zie pagina 19 van de bijlage parkeren.

Spark concludeert dat ontwikkelaars de eigen parkeerbehoefte zoveel mogelijk op eigen terrein moeten faciliteren waar dat mogelijk is en kwalitatief inpasbaar. Als dit uitgangspunt er toe leidt dat de ontwikkelingen niet tot het gewenste kwaliteitsniveau van de openbare ruimte leiden, adviseert Spark om parkeerplaatsen in het openbaar gebied dubbel te gebruiken en voor een aantal piekmomenten gedurende de week een hogere parkeerdruk dan 80% te accepteren.

Dit is in lijn met de maximale parkeerdruk die andere gemeenten volgens Spark hanteren voor gebieden met woningen en functies met vaste gebruikers en bezoekers die hun weg in het gebied kennen, zoals supermarkt en detailhandel op kleine schaal. In de praktijk ziet Spark daar vaak dat een parkeerdruk tot 85 of 90% wordt geaccepteerd.

Oplossingsrichtingen parkeren

Voor het oplossen van het parkeervraagstuk zijn de volgende oplossingen denkbaar:

- a) Dubbelgebruik van de bestaande parkeerplaatsen met een hogere parkeerdruk dan 80%.
- b) Het invoeren van een blauwe zone voor een deel van de parkeerplaatsen.
- c) Het realiseren van meer parkeerplaatsen op het maaiveld op zes locaties.

De zes locaties waarop aanvullend parkeergelegenheid kan worden gecreëerd:

- Rond het voormalig Rabobankgebouw (herinrichting);
- Het geprojecteerde pleintje ten noorden van de kasteellootatie (herinrichting);
- Onder de westzijde van het geprojecteerde gebouw ten oosten van de woning aan de Keenenburgweg 5;
- Rond het kantoorgebouw aan de Kasteellaan 1;
- In een gedeelte van de kasteellootatie waar verharding verwijst naar een deel van het voormalige kasteel;
- Zuidelijk deel Kasteellaan (herinrichting).



Mogelijke verbeelding Structuurvisie Centrumplan



Plangebied met zoeklocaties parkeren (blauwe stippellijn)

Inspiratiebeelden toekomstige situatie centrum Schipluiden



inspiratie H.K.Pootplein



inspiratie Tramstation



inspiratie Hofje



inspiratie Hofje



inspiratie kasteellocatie



inspiratie toegangspoort kasteel

5. Uitvoering

5.1. Doel van een (economische) uitvoeringsparagraaf

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht om in de structuurvisie aan te geven hoe de gemeente denkt de genoemde ontwikkelingen te realiseren en dus ook te financieren. Daarvoor is deze uitvoeringsparagraaf opgenomen.

In de Wet ruimtelijke ordening wordt onder meer aangegeven dat het publiekrechtelijk kostenverhaal plaats vindt via een nieuw instrument, te weten het exploitatieplan. Het exploitatieplan moet gelijktijdig met een bestemmingsplan of (uitgebreide) omgevingsvergunning worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd (via overeenkomsten). Het gebied waarop een exploitatieplan

De Wro biedt gemeenten de mogelijkheid om bovenplanse kosten te verhalen. Dit kan gebeuren door een fonds in te stellen waarvoor bijdragen worden gevraagd in exploitatieplannen (artikel 6.13 lid 7 Wro). Daarnaast of in plaats daarvan kunnen in anterieure overeenkomsten financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden bedongen (artikel 6.24 lid 1 Wro).

Het woord 'anterieur' betekent 'vooraf'. De overeenkomsten voor een project worden gesloten, voordat een besluit wordt genomen dat het project planologisch mogelijk maakt.

In beginsel kiest de gemeente voor de werkwijze van financiële bijdragen in anterieure overeenkomsten. Mocht dit niet lukken, dan wordt verevend door toepassing artikel 6.13 Wro. Verevening houdt in dat kosten van een bepaalde investering worden gespreid binnen een (exploitatie)gebied en op het gehele (exploitatie)gebied worden verhaald. Als meerdere (exploitatie)gebieden profijt hebben van een investering, dan kunnen de kosten over meerdere gebieden worden verevend. In die gevallen wordt gesproken van bovenplanse verevening.

Deze vorm van bovenplanse verevening kan alleen door een fonds in te stellen en stelt hoge eisen aan de onderbouwing van het kostenverhaal. De werkwijze van financiële bijdragen is effectiever te regelen in een structuurvisie.

Een voorbeeld van een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage aan maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in een ander gebied. Dit andere gebied hoeft niet in de directe omgeving van het exploitatiegebied te liggen.

Onder bovenplanse kosten worden zowel verstaan kosten voor bovenplanse (bovenwijkse) voorzieningen als locatieverevening. Voor zowel bovenplanse verevening via het exploitatieplan als via een of meer anterieure overeenkomsten is een basis in de structuurvisie vereist.

Meer concreet houdt dit vereiste het volgende in: zowel de locaties / voorzieningen waarvan de bijdragen ten laste komen als de locaties / voorzieningen waaraan de bijdragen ten goede komen moeten in de structuurvisie worden benoemd en de onderlinge samenhang tussen deze locaties moet worden aangegeven.

Daarbij wordt gesproken van een tekortlocatie als de investeringen op die locatie groter zijn dan de opbrengsten en van een overschotlocatie als de opbrengsten op die locatie groter zijn dan de investeringen.

5.2. Inhoud (economische) uitvoeringsparagraaf

Deze uitvoeringsparagraaf beschrijft de voorziene ontwikkelingen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in kostenvragers en kostendragers. Daarnaast wordt de samenhang benoemd tussen deze kostendragers en de kostenvragers. Tot slot wordt een fasering benoemd van de verschillende deelprojecten.

5.3. Beschrijving samenhang

Om bovenplans te kunnen verevenen tussen overschotlocaties enerzijds en tekortlocaties en openbare voorzieningen anderzijds moet er samenhang bestaan tussen deze locaties / voorzieningen.

5.3.1. Kostenvragers

Binnen het plangebied is sprake van de volgende kostenvragers:

- De herinrichting van de kasteeltuin.
- Het verwerven van het deel van de kasteeltuin dat nu particulier eigendom is.
- De herinrichting van het parkeerplein.
- De herinrichting van de schooltuin.
- De herinrichting van het voorterrein van het Oude Raadhuis.
- De aanleg van een nieuw fietspad.
- De renovatie van het Jeugdhuis.
- De uitbreiding van Museum Het Tramstation.
- De herinrichting van de directe omgeving van het tramstation.

5.3.2. Kostendragers

Binnen het plangebied is sprake van de volgende kostendragers:

- De woningbouwlocatie het Hofje.
- De transformatie van het Jeugdhuis.
- Gemeentelijke bijdrage aan maatschappelijke functies binnen het gebied.
- Gemeentelijke bijdrage aan de herinrichting van de openbare ruimte.
- Cofinanciering en subsidies van derden aan de herinrichting van het kasteelterrein.

5.3.3. Concretisering

Herinrichting openbare ruimte

De gemeente is verantwoordelijk voor het inrichten, onderhouden en beheren van de openbare ruimte in het plangebied. Hiervoor wendt de gemeente in de eerste plaats middelen aan die bedoeld zijn voor het beheer van de openbare ruimte. In de begroting van 2016 is een bedrag van €100.000,- opgenomen voor herinrichting.

Bij de realisatie van de kasteeltuin is sprake van co-creatie waarbij maatschappelijke organisaties veel ruimte krijgen voor hun eigen initiatieven. Dit proces biedt de mogelijkheid om geldstromen uit verschillende bronnen in te zetten voor herontwikkeling (fondsen, crowdfunding, openbare gemeentelijke middelen).

Jeugdhuis

De gemeente is ten tijde van het opstellen van deze visie de eigenaar van het jeugdhuis en de bijbehorende gronden. De gemeente overweegt om het jeugdhuis te verkopen of te verhuren.

De uitgangspunten van de ruimtelijke kwaliteit voor dit gebied zijn daarbij leidend. Bij de gunning wordt getoetst hoe de plannen van de geïnteresseerden recreatieve/culturele activiteiten bevorderen en of het pand een publieke functie krijgt.

Uitbreiding museum Tramstation

Het tramstation is eigendom van de gemeente en wordt geëxploiteerd door de Historische Vereniging Oud Schipluiden. Voor de uitbreiding van het museum met onder andere een luifel is sprake van een gezamenlijk initiatief van gemeente en de Historische Vereniging Oud Schipluiden. De gemeente neemt zich voor hiervoor een financiële bijdrage ter beschikking te stellen en zal samen met de vereniging de mogelijkheden van cofinanciering en subsidies onderzoeken.

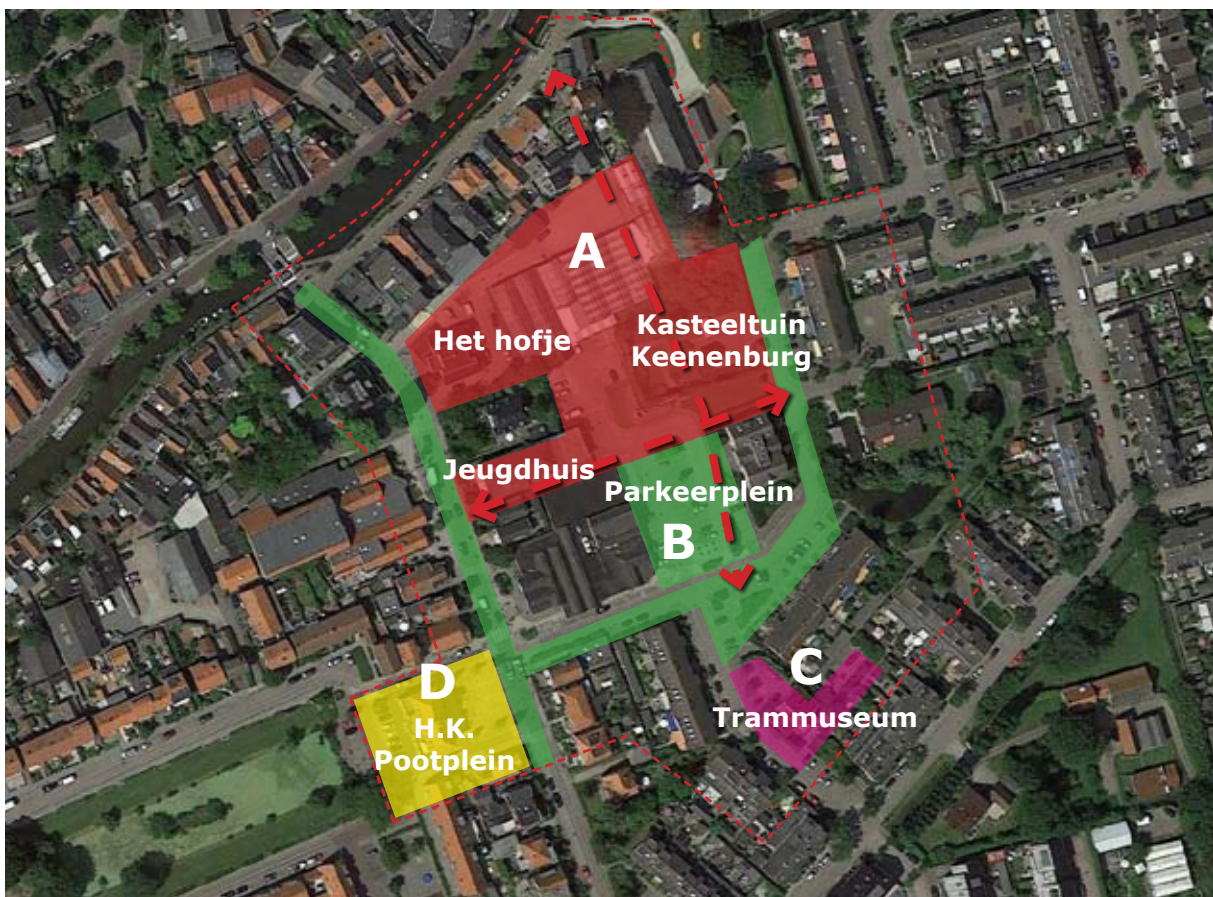
Woningbouw het Hofje

De uitvoering van het woningbouwplan ligt in handen van de grondeigenaar die ook de initiatiefnemer is. De gemeente sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van dit woningbouwplan. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over de bijdrage van de initiatiefnemer aan de herinrichting van de openbare ruimte. In deze overeenkomst leggen wij ook de afspraken vast over de woningcategorieën en de realisatie van voldoende parkeervoorzieningen. Een deel van de grond van de kasteeltuin is nu het eigendom van de initiatiefnemer en wordt volgens deze structuurvisie toegevoegd aan de openbare ruimte. Daar is een grondruil voor nodig tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

5.3.4. Fasering

De deelprojecten in het plangebied worden niet allemaal gelijktijdig uitgevoerd. Vanwege de functionele en ruimtelijke samenhang is het gewenst dat bepaalde deelprojecten wel gelijktijdig worden uitgevoerd. Binnen het plangebied kunnen de volgende fasen worden onderscheiden:

- A. De Kasteeltuin inclusief de toegangsroutes, het Jeugdhuis, het Hofje;
- B. Het parkeerterrein, de Kasteellaan en de Keenenburgweg;
- C. De uitbreiding Tramstation en de inrichting van openbare ruimte naast het museum;
- D. Het H.K. Pootplein.



Fasering deelprojecten

5.4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.4.1. Voorbereiding

De bevolking van Midden-Delfland is in de afgelopen jaren intensief betrokken geweest bij het opstellen van diverse plannen en beleidsdocumenten zoals Behoud door Ontwikkeling, de Gebiedsvisie Midden-Delfland® 2025 en de Structuurvisie ® 2025. Deze documenten vormen belangrijke bouwstenen van deze structuurvisie.

Ten behoeve van de visievorming heeft op 13 januari 2014 een bijeenkomst plaats gevonden met workshops, waarbij bewoners, ondernemers en vertegenwoordigers van gebiedsorganisaties met elkaar spraken over de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

5.4.2. Inspraak en overleg

Vanwege het traject dat aan de structuurvisie vooraf is gegaan en de beperkte omvang van het plangebied, is direct een ontwerpstructuurvisie opgesteld en niet eerst een voorontwerp. Een ieder krijgt kreeg de mogelijkheid om een inspraakreactie zienswijze in te dienen op de ontwerpstructuurvisie. De ontwerp-structuurvisie heeft zal daartoe gedurende zes weken ter inzage gelegen. worde gelegd. De zienswijzen zijn samengevat in de Nota van beantwoording inspraakreacties (Bijlage 3).

5.4.3. Handhaving

De structuurvisie is alleen bindend voor het bestuur. Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. Dit betekent dat de structuurvisie vertaald moet worden in een of meerdere bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient tevens te worden gekeken naar de achterliggende beleidsdocumenten. Ook de handhaafbaarheid van bestemmingsplannen is van belang.

Bijlage 1. Archeologie, Archeologie Delft

Bijlage 2. Parkeeronderzoek, adviesbureau Spark

Bijlage 3. Nota van beantwoording inspraakreacties