Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

Datum	23 oktober 2025
Nummer	2025-11-
Datum commissievergadering	4 november 2025
Datum raadsvergadering	18 november 2025

Oplegger

Zaaknummer	954658
Onderwerp	Herinrichting openbare ruimte centrum Schipluiden
Portefeuillehouder	M. Klijmij - van der Laan
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	
Eerdere besluitvorming	– 13 december 2016 (agendapunt 6) vaststelling Structuurvisie Centrum Schipluiden – 22 september 2020 (agendapunt 5b) vaststelling Bestemmingsplan Hof van Keenenburg – 20 april 2021 (agendapunt 6) beschikbaar stellen budget investeringen Centrumplan Schipluiden
Samenvatting voorstel	De Structuurvisie Centrum Schipluiden bevat als opdracht een ontwerpkader op te stellen voor het centrum van Schipluiden. De openbare inrichting hiervan voldoet niet meer aan de huidige eisen. De structuurvisie geeft aan dat het nodig is hiervoor een ontwerpkader op te stellen. Het ontwerpkader is de basis voor een gefaseerde uitvoering. Op 11 maart is een schetsontwerp gepresenteerd en besproken met inwoners. De uitgangspunten van het schetsontwerp en de inbreng van inwoners is uitgewerkt in een voorlopig ontwerp met materialisatie en groenplan (ontwerpkader). De gemeenteraad wordt gevraagd een aanvullend krediet beschikbaar te stellen. Daarna volgt uitwerking in een definitief ontwerp, de aanbesteding en start in opeenvolgende fasen, te weten: Fase 1: Otto van Zevenderstraat & zuidzijde Kasteellaan; Fase 2: HK Pootplein (voor en achterzijde oude Raadhuis); Fase 3: Keenenburgweg van Valbrug t/m HK Pootplein. Met de herinrichting van de openbare ruimte versterken wij de ruimtelijke kwaliteit, de historische beleving en de gebruiksmogelijkheden van het centrum Schipluiden. De nieuwe inrichting draagt daarmee bij aan het woonplezier van onze inwoners, het vestigingsklimaat van ondernemers en de beleving van recreanten. Met het vaststellen van uitvoeringkrediet voor fase 1 t/m 3 worden de ambities uit de Toekomstvisie Midden-Delfland 2050 om de kernen levendig te houden, de cultuurhistorie te versterken en de sociale samenhang te vergroten, concreet en zichtbaar. Het ontwerpkader voorziet in aangepaste locaties voor huishoudelijk afvalinzameling. Deze hebben een samenhang met de nieuwe

	inrichting. De (deels) nieuwe locaties zijn zichtbaar op de situatie tekeningen van pdf pagina 5 t/m 6 en 8 t/m 10 van de VO tekeningenset (bijlage 2). U wordt gevraagd in te stemmen met in het ontwerp opgenomen aanbiedplekken voor minicontainers en locaties voor ondergrondse afvalcontainers.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. Kennis te nemen van het ontwerpkader voor de herinrichting van de openbare ruimte in het centrum van Schipluiden. 2. In te stemmen met in het ontwerp opgenomen aanbiedplekken voor minicontainers en locaties voor ondergrondse afvalcontainers. 3. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 1.434.900 voor de uitvoering van fase 1 t/m 3. 4. De financiële consequenties te verwerken in de meerjarenbegroting middels begrotingswijziging 2026-3. De maximale jaarlijkse kapitaallasten van € 61.445 gedurende de eerste 20 jaar, die starten na jaar van realisatie, in de meerjarenbegroting op te nemen. Vanwege verschillende afschrijvingstermijnen, nemen de kapitaallasten na het 20e jaar af.
Bijlage(n)	1. Begrotingswijziging 2026-3 2. VO tekeningen set (ontwerpkader) 3. VO materialenstaat en groenplan (ontwerpkader) 4. VO kostenraming met demarcatietekening 5. SO rapportage (ontwerpkader) 6. SO tekening parkeerplaatsen huidig -nieuw 7. Toetsing SO – VO 8. Vernieuwing openbare ruimte centrum Schipluiden (link website met schetsplannen en participatieverslag)
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 18 november 2025	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

Het centrum van Schipluiden voldoet niet meer aan de huidige eisen voor openbare inrichting. Daarom is op basis van de structuurvisie centrum Schipluiden en met inachtname van de uitkomsten van informatieavonden een integraal en samenhangend ontwerpkader opgesteld. Het bijgevoegde ontwerpkader is voor ons de basis voor een gefaseerde uitvoering.

Deze ontwikkeling kent een lange voorgeschiedenis met vaststelling van de structuurvisie in 2016. In 2021 is een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. Dat krediet had slechts betrekking op een deel van het in dit voorstel opgenomen plangebied. Daarbovenop hebben meerdere ontwikkelingen zich voorgedaan, waardoor het beschikbare krediet door de tijd is ingehaald. Dit houdt verband met forse stijging van bouwkosten, planoptimalisatie en het hanteren van een hoger ambitieniveau.

In dit voorstel is een onderbouwing van het benodigde krediet en toelichting op de verschillende fases van de uitwerking van de centrumontwikkeling opgenomen.

Aanleiding
In de Structuurvisie Centrumplan Schipluiden staat dat het centrumgebied nu geen deel uitmaakt van het aantrekkelijke historische centrum van het dorp. Het ontbreekt aan samenhang en een ruimtelijke hoofdstructuur. De structuurvisie geeft aan dat het nodig is hiervoor een ontwerpkader op te stellen. Wij hebben daarom een ontwerpkader opgesteld, waarin we ook rekening houden met het bouwplan Hof van Keenenburg en de nieuwe oost-west routes voor fietsers en voetgangers.

Waar staan we nu?
Op 11 februari is een presentatie gehouden tijdens een raadsinformatiebijeenkomst. Op 11 maart volgde een presentatie aan inwoners. In de bewonersbijeenkomst is het draagvlak voor het schetsontwerp vastgesteld. Daarna is het schetsontwerp uitgewerkt in een voorlopig ontwerp met materialisatie en groenplan (VO+). We toetsten en scherpten het ontwerp aan op meerdere momenten, zodat het robuust en toekomstbestendig is. Het ontwerp en de uitgangspunten, zoals gepresenteerd aan inwoners en andere belanghebbenden, zijn daarbij overeind gebleven.

Fasering en afhankelijkheden
De fasering en demarcatie van de uitvoering zijn deels afhankelijk van de bouwplannen in het centrum gebied. De herinrichting van het Albert Heijn parkeerplein en de fietsdoorsteek van de Kasteellaan naar de Keenenburgweg zijn in grote mate afhankelijk van bouwplan Hof van Keenenburg. De herinrichting van de Kasteellaan is naast bovengenoemde bouwplan ook afhankelijk van de gemeentelijke herontwikkeling van perceel Kasteellaan 30 (De Kroon). Het aanleggen van bovengenoemde deelgebieden vooruitlopend op de woningbouw is kapitaalvernietiging en niet wenselijk.

De realisatie van het ontwerp van de Kasteeltuin is eveneens afhankelijk van bouwplan Hof van Keenenburg en de hiermee verbonden grondruil tussen gemeente en initiatiefnemer. Wij gaan samen met stichting Beleving Kasteeltuin Keenenburg onderzoeken of een deel van het voorliggende ontwerp vooruitlopend op het bouwplan gerealiseerd kan worden. Dit is de wens van Stichting Beleving Kasteeltuin Keenenburg die hiervoor een subsidie van €65.000,- heeft ontvangen van de provincie. De benodigde aanvullende financiering, voor de realisatie van de in de subsidiebeschikking door de stichting aangevraagde onderdelen, zal in het onderzoek naar de haalbaarheid worden meegenomen en maakt daarom geen onderdeel uit van dit advies.

Voor de overige deelgebieden zien wij de volgende faseringsvolgorde voor ons. Een tekening met demarcatie van de deelgebieden treft u in bijlage 4.

Fase 1: Reconstructie Otto van Zevenderstraat & zuidzijde Kasteellaan 2 t/m 28
Het betreft de volledige reconstructie van de Otto van Zevenderstraat inclusief museumplein en het trottoir en parkeervakken aan de zuidzijde van Kasteellaan (huisnummer 2 t/m 28). De al eerder

gerealiseerde luifel Tramstation en speeltuin ten oosten van het Trammuseum maken onderdeel uit van het ontwerpkader en blijven in tact.

Argumenten om met deze fase als eerste te starten zijn:
- Met de herinrichting van de Otto van Zevenderstraat en het zuidelijke deel van de Kasteellaan ter hoogte van huisnummers 2 t/m 28 komen per direct meer openbare parkeerplaatsen beschikbaar in de buurt van het Albert Heijn parkeerplein. Dit heeft een gunstig effect op de parkeerdruk van het Albert Heijnplein tijdens en na realisatie van bouwplan Hof van Keenenburg;
- Met de herinrichting van de Otto van Zevenderstraat wordt tegemoet gekomen aan eerder gedane toezeggingen richting de historische vereniging oude Schipluiden (HVOS) om het gebied ten noorden van het Tramstation opnieuw in te richten;
- Met de herinrichting van de parkeervakken ten zuiden van Kasteellaan 2 t/m 28 en het planten van extra bomen neemt de groenbeleving op de Kasteellaan en daarmee ook het achter gebied van de Albert Heijn op korte termijn toe;
- Met de herinrichting van de parkeervakken ten zuiden van Kasteellaan 2 t/m 28 kan op korte termijn tegemoet gekomen worden aan de noodzaak tot een beter geschikte invalide parkeerplaats (huidige invalide parkeerplaats nabij de ingang van de Albert Heijn is niet te gebruiken voor inwoners met een rolstoelbus).

Fase 2: Reconstructie HK Pootplein
Het betreft de volledige reconstructie van het HK Pootplein tussen de Keenenburgweg en de oostelijke kant van de vijver. Het ontwerp voorziet in een compacte marktopstelling met extra parkeerplaatsen voor trekkende voertuigen en een aparte parkeerplaats voor een vrachtwagen (<10 m) aan de achterzijde van het monumentale raadhuis. De huidige markt kan daarmee na de reconstructie blijven bestaan.
Argumenten om deze fase als tweede te starten zijn:
- Vooruitlopend op de uitvoering moet het riool vervangen worden en de kans krijgen om na te zetten (1 jaar);
- De herinrichting versterkt aan alle zijde de monumentale uitstaling van het oude raadhuis en worden de ambities voor het centrum beter zichtbaar;
- Door meer groen in combinatie met zitten neemt de verblijfskwaliteit van het plein toe en heeft daarmee ook een gunstig effect op de winkels in de direct omgeving;
- Met de herinrichting van de ruimte achter het monumentale raadhuis komen extra openbare parkeerplaatsen beschikbaar. Deze parkeerplaatsen zijn noodzakelijk ter compensatie van te vervallen parkeerplaatsen voor de winkels op de Keenenburgweg (fase 3).

Fase 3: Reconstructie Keenenburgweg van Valbrug t/m HK Pootplein
Het betreft een profiel brede reconstructie van de Keenenburgweg van de Valbrug tot en met het HK Pootplein. Argumenten om met deze fase als derde te starten zijn:
- Met de herinrichting van de Keenenburgweg krijgt de hoofdontsluiting en de winkelstraat van Schipluiden weer meer allure met behoud van de dorpse identiteit;
- Met de herinrichting van de Keenburgweg ontstaat een helder profiel met logische en veilige looproutes voor kinderen, ouderen en mensen met een beperking;
- Met de herinrichting van de Keenenburgweg ontstaat meer ruimte voor groen, zitten en fijnschalige terrassen voor winkels aan de westzijde van de Keenenburgweg. Dit draagt bij aan het vestigingsklimaat voor ondernemers. Deze wens komt voor uit gesprekken met ondernemers;
- Met de herinrichting van de Keenenburgweg en de verhoogde trottoirs is de scheiding tussen wegverkeer en voetganger weer duidelijk en handhaafbaar (geen auto's op de stoep). Samen met de nieuwe fietsverbindingen neemt de veiligheid voor het langzaam verkeer toe.

Beoogd maatschappelijk effect
Met de herinrichting van de openbare ruimte versterken wij de ruimtelijke kwaliteit, de historische beleving en de gebruiksmogelijkheden. De nieuwe inrichting draagt daarmee bij aan het woonplezier van onze inwoners, het vestigingsklimaat van ondernemers en de beleving van recreanten.

Argumenten

1. Het ontwerpkader (VO+) is de basis voor een gefaseerde herinrichting van de openbare ruimte. Met het ontwerpkader zorgen wij dat de samenhang en de ruimtelijke hoofdstructuur in de openbare ruimte van het Centrum Schipluiden geborgd is zonder zijn identiteit te verliezen.
2. Met het vaststellen van uitvoeringkrediet voor fase 1 t/m 3 worden de ambities uit de toekomstvisie 2050 om de kernen levendig te houden, de cultuurhistorie te versterken en de sociale samenhang te vergroten, concreet en zichtbaar.
3. Met het opnemen van bouwplan Hof van Keenenburg (particulier initiatief) in het ontwerp maken we de relaties tussen beide plannen inzichtelijk.

Kanttekeningen

1. De kapitaallasten drukken op het saldo van de meerjarenbegroting.
2. De verwevenheid van bouwplan Hof van Keenenburg met het openbaar gebied en de aan het bouwplan gekoppelde grondruil zorgt voor afhankelijkheden en kan leiden tot vertraging van de uitvoering van het totale centrumplan. De uitvoering van fase 1 t/m 3 kent echter geen afhankelijkheid van dit bouwplan.

Financiën

Voor de realisatie van fase 1 t/m 3 is een totaal krediet van €1.790.000,- nodig.

<u>Fase 1</u>		
Otto van Zevenderstraat & Kasteellaan zuid	(Bijlage 4 kostenraming € 320.000,-)	€ 370.000,- *
<u>Fase 2</u>		
HK Pootplein	(bijlage 4 kostenraming € 625.000,-)	€ 750.000,- *
<u>Fase 3</u>		
Keenenburgweg van Valbrug t/m HK Pootplein	(bijlage 4 kostenraming € 555.000,-)	€ 670.000,- *

** Per fase opgenomen bedragen uit de kostenraming zijn inclusief (10%) onvoorzien. Het tweede bedrag is inclusief indexatie (2,5% per jaar), bestek met tekeningen (8%) en kosten voor directievoering en toezicht (5%) en exclusief BTW.*

<u>Investeringskredieten</u>

Het benodigde krediet wordt verdeeld over de volgende activa categorieën:

- Waterhuishouding en riolering (4%)
- Verharding, zitbanken en elementen (88%)
- Lichtmasten (8%)

Voor de herinrichting van het openbaar gebied in het centrum van Schipluiden is een investeringskrediet van €355.100,- beschikbaar. Wij verzoeken u om aanvullend krediet hierop van € 1.434.900,-. De bijbehorende kapitaallasten vanaf het jaar na gereed komen op te nemen in de meerjarenbegroting. De financiële consequentie middels bijgevoegde begrotingswijziging 2026-3 te verwerken.

Voor de overige deelgebieden zullen wij te zijner tijd een krediet aanvragen aangezien deze verder in de tijd liggen en meer onzekerheid met zich meebrengen (demarcatie fasering, archeologie, indexering, marktwerking etc.). De geraamde bouwkosten voor deze deelgebieden, Albert Heijn parkeerplein en Kasteeltuin (en hiervoor aangehouden demarcatie) zijn opgenomen in bijlage 4.

Communicatie en participatie

We informeerden u eerder dit jaar over het participatietraject. We zochten actief contact met ondernemers, omwonenden en Stichting Beleving Kasteeltuin Keenenburg. Tijdens twee meedenkavonden bespraken we meerdere varianten per deelgebied. De per deelgebied gekozen voorkeursvariant(en) en opmerkingen werkten we uit tot een schetsontwerp voor het gehele plangebied. Op 11 februari is een presentatie gehouden tijdens een raadsinformatiebijeenkomst.

Op 11 maart volgde een presentatie aan inwoners. In de bewonersbijeenkomst is het draagvlak voor het schetsontwerp vastgesteld.

Vervolgstappen

Wij hebben onderstaande globale planning voor ogen.

- 1e kwartaal 2026 uitwerking voorlopig ontwerp in een definitief ontwerp en start aanbesteding
- 2e helft 2026 start uitvoering fase 1 (Otto van Zevenderstraat & zuidzijde Kasteellaan)
- 2027 start uitvoering fase 2 (HK Pootplein)
- 2028 start uitvoering fase 3 (Keenenburgweg van Valbrug t/m HK Pootplein)

De start van fase 2 is afhankelijk van de geplande rioolvervanging in 2026 en de daarop volgende wachttijd van 1 jaar (restzetting). De start van fase 3 is afhankelijk van de afronding van fase 2.

Nutsbedrijven hebben het ontwerp over hun ondergrondse infra gelegd en zien geen grote knelpunten. Desondanks blijft er een restrisico dat nutsbedrijven bij de voorbereiding tot uitvoering knelpunten tegen komen die van hun kant meer voorbereidingstijd vragen en daarmee invloed hebben op onze planning.

Reactie college op commissiebehandeling