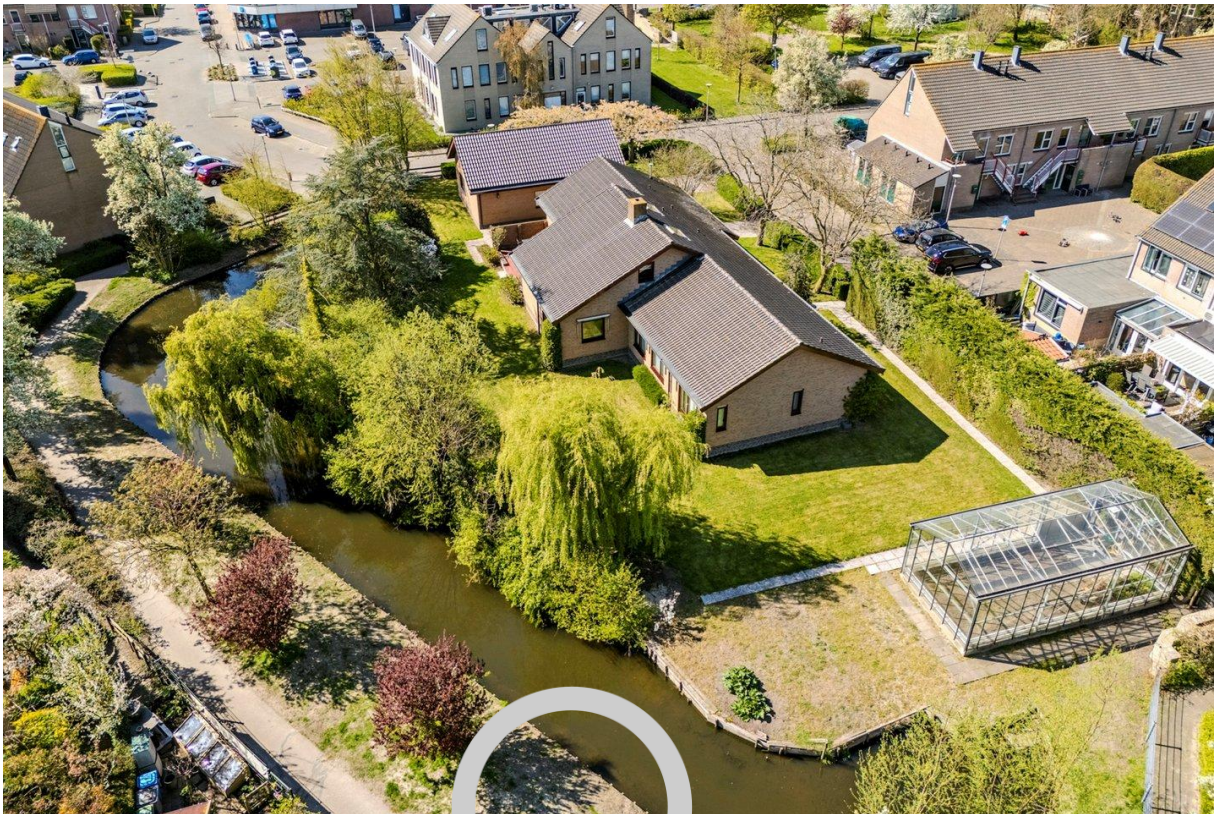




Ontwikkelvisie

Wonen in de Kroon van Schipluiden



12 november 2025



Inleiding

In mei 2025 stond de Kasteellaan 30 in Schipluiden te koop. Een vrijstaande woning op een royale kavel, omzoomd door groen en gelegen aan een watertje. Midden in het centrum van Schipluiden!

In de derde week van mei heeft de gemeente deze locatie in het oog gekregen. Middels een zorgvuldige bliksemactie is de locatie beschouwd als ontwikkellocatie om deze vervolgens binnen één week aan te kopen. Een dag na aankoop, is de aankoop door het college naar de gemeenteraad gebracht. Binnen 6 weken nadat ambtenaren de locatie in het oog kregen, was de aankoop formeel een feit en zijn voorgenomen kaders in een kavelpaspoort vastgesteld. Een huzarenstukje door een goede samenwerking tussen ambtenaren onderling en in samenwerking met college en gemeenteraad.

De participatie startte nog dezelfde week. Net als nader onderzoek en een begin aan de visievorming startte. Kort samengevat heeft dit geleid tot de voorliggende Ontwikkelvisie Wonen in De Kroon van Schipluiden met de bijbehorende Toelichting op de ontwikkelvisie en eveneens bijbehorend Strategisch plan van aanpak. Deze drie stukken vormen een integraal en onlosmakelijk geheel. Samen zetten zij in op een levensloopbestendig appartementencomplex met 23 tot 28 appartementen voor senioren in een groene en gezonde leefomgeving.

Hierin wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de opgave van de ontwikkeling, de kaders en eisen, het woonprogramma en de wijze waarop we vraag gestuurd ontwikkeling op basis van de uitkomsten van de participatie.

In deze ontwikkelvisie brengen wij de locatie voor u in beeld. Daarna beschrijven wij de visie op de locatie die is gebaseerd op de vier pijlers:

- ❖ Dorpse parel als kroon op het centrum
- ❖ Gezonde en complete leefomgeving
- ❖ Levensloopbestendig wonen voor Koningen & Koninginnen
- ❖ Natuurinclusief wonen

Tot slot geven wij een doorkijkje naar de toekomst.

De bijbehorende Toelichting geeft een uitgebreide en integrale onderbouwing op deze Ontwikkelvisie. In het strategisch plan van aanpak worden beiden omgezet in een ontwikkel- en verkoopstrategie.

Wij wensen u veel leesplezier en hopen dat u net zo verliefd wordt op deze Ontwikkelvisie voor deze mooie Kroon op het centrum van Schipluiden. De Kroon is natuurlijk een knipoog naar het verleden met onder andere Kasteel Keenenburg maar ook een waardering voor onze senioren vol levenservaring: De koningen en koninginnen van Schipluiden en Midden-Delfland.

Fred Voskamp
Wethouder

Renate Schultz
Projectleider



Inhoud

Inleiding	2
De locatie in beeld	4
Historie van de locatie	4
DNA van de plek	5
De Kroon	5
Visie op de locatie.....	6
De opgave	7
Vertrekpunt: kaders & eisen	7
Programma voor senioren en definitie van senioren.....	9
Doelgroepen definitie.....	10
Het uitgangspunt voor het woonprogramma is:	10
Vraag gestuurd ontwikkelen op basis van woonwensen senioren op basis van participatie in procenten	11
Pijlers ontwikkelvisie	12
Dorpse parel als kroon op het centrum.....	12
Gezonde en complete leefomgeving.....	12
Levensloopbestendig wonen voor Koningen & Koninginnen.....	13
Natuur inclusief wonen	13
Uitkomst uit participatie.....	14
Ruimtelijk kader De Kroon.....	15
Deel 1 Ruimtelijk kader Kavelpaspoort van deel van het aangekochte deel van het projectgebied.....	16
Deel 2 van het Ruimtelijk kader: Project- en plangebied De Kroon	17
Deel 3 Ruimtelijk kader: Uitgangspunten voor beeldkwaliteit De Kroon	18
Deel 4 Ruimtelijk kader Infographic Ruimtelijk kader: Ontwikkelvisie op De Kroon	19
Doorkijkje naar de toekomst	19

De locatie in beeld

De aangekochte locatie is een kavel van circa 1650 vierkante meter en ligt in het centrum van Schipluiden, op een letterlijke steenworp afstand van de Albert Heijn en daar omheen gelegen winkels en voorzieningen. De huidige planologische bestemming is Wonen.

De locatie ligt ingeklemd tussen de drielaagse woningbouw en bedrijfsgebouw van de Kasteellaan en de Agnes Croesinklaan met aan de oostkant van de locatie een speeltuintje. Direct achter de Agnes Croesinklaan ligt het groene hart van Midden-Delfland, een perfecte locatie voor recreatie.



Figuur 1 Ligging van de locatie

In de nadere uitwerking in deze Ontwikkelvisie en de daarbij behorende toelichting wordt onderscheid gemaakt tussen een projectgebied dat wordt verkocht. Deze is circa 2.171 vierkante meter groot en een groter plangebied dat in totaal circa 3.221 vierkante meter groot is. Dit wordt later nader beschreven.

Historie van de locatie

In het begin van de 15e eeuw verwerft Philips de Blote de heerlijkheid Sint-Maartensregt en bouwt hij een kasteel. Er ontstaat een indrukwekkende waterburcht met een hoofdburcht, donjon, voorburcht en dikke muren. Het bezit komt via huwelijk bij de familie Van Egmond. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog wordt de voorburcht verwoest. De hoofdburcht wordt later hersteld en uitgebreid. In 1798 wordt het volledig afgebroken. Alleen het hek blijft bewaard. De directe omgeving van de locatie, en natuurlijk de straatnaam, laat nog referenties zien naar deze burcht.

In 1912 opende de WSM-lijn van het Westland via Schipluiden naar Delft, met een eigen stationsgebouw en brug over de Vlaardingervaart. Het stationsgebouw bestaat nog steeds als rijksmonument, nu als 'Museum Het Tramstation'. - De originele trambrug over de Vlaardingervaart is nu een fietspad. Deze spoorlijn passeerde de locatie aan de noordkant. Tot 1924 vond hier personenvervoer plaats, terwijl goederenvervoer tot 1968 duurde. Halverwege de 20^e eeuw grensde de locatie aan een kassengebied. In de jaren '80 werd de woning op de locatie gebouwd. Sinds de jaren '90 werd in dit gebied, onder de naam Keenenburg, een woonwijk ontwikkeld. Zo werd de royale kavel en riante woning omsloten door woningbouw.



Figuur 2 Kaart uit 1712 van de hand Nicolaas en Joacobus Kruchius.



Figuur 3 Afbeelding van de burcht Keenenburch - afbeelding van de hand van Roelant Roghman.



DNA van de plek

Het DNA van de locatie bestaat uit kenmerken uit het verleden en het heden. Belangrijke kenmerken hierbij zijn:

- Historie van de burcht Keenenburg;
- De groenblauwe oase van de locatie zoals deze nu is;
- De groene zoom met bomen aan het water in het bijzonder;
- De centrale ligging in het hart van Schipluiden;
- De bereikbaarheid van voorzieningen.

Deze kenmerken vormen samen het DNA van de plek. Door hier toekomstbestendige waarden voor de toekomst aan toe te voegen en dit samen te voegen met de doelgroep waarvoor deze ontwikkeling bedoeld is, ontstaat deze visie op de locatie.

De Kroon

Bij een nieuw project hoort een projectnaam. Deze projectnaam hoort idealiter de toekomstige identiteit in zich te vatten. De werknaam van deze locatie wordt dan ook: De Kroon.



Figuur 4 Locatie logo

Voor deze werknaam is gekozen, omdat deze ten eerste deze verwijst naar de historie van de plek. Ten tweede biedt deze locatie, gezien de inrichting van het centrum en de ligging in het centrum, een kans om een echt juweeltje te worden als kroon op het al zo mooie centrum van Schipluiden. Tot slot is deze locatie bedoeld voor senioren (zie paragraaf Programma en definitie senioren). Onze senioren zijn, ingegeven door hun leeftijd en levenservaring, de 'koningen & koninginnen' van onze samenleving. Een kroon past daar goed bij. Met deze naam sorteren we al voor op de gewenste kwaliteit en visie op de locatie. En uiteraard is het logo uitgevoerd in de kleuren van Midden-Delfland.



Visie op de locatie

In dit hoofdstuk van De ontwikkelvisie Wonen in De Kroon van Schipluiden beschrijven we de visie op de locatie. We beschrijven de opgave en de bijbehorende kaders en eisen. Ook beschrijven we het woonprogramma voor senioren, benoemen we de pijlers voor de ontwikkelvisie en gaan we in op de uitkomsten van de participatie. We sluiten af het met ruimtelijk kader als onderdeel van deze visie. Het ruimtelijk kader wordt, samen met deze visie en het strategisch plan, vastgesteld door de gemeenteraad en is daarmee kaderstellend voor de toekomst,

De locatie leent zich door de nabijheid van voorzieningen en de al aanwezige bomen goed voor de doelgroep senioren. De ambitie is om te komen tot een woongebouw en een woonomgeving die goed aansluiten op de behoeften van senioren. Die ambitie werkt door in de kaders en eisen.

In Schipluiden groeit het aantal ouderen. Daarnaast staat het aantal voorzieningen onder druk. Nieuwbouw is belangrijk om bevolkingskrimp te voorkomen. In Schipluiden bestaat de woningvoorraad voor meer dan 80% uit eengezinswoningen, de voorraad appartementen voor senioren is in deze kern erg beperkt. Daarom is het belangrijk om de potentie van deze locatie te benutten om appartementen voor senioren te bouwen. Dat maakt het voor ouderen mogelijk om tot op hoge leeftijd zelfstandig te kunnen wonen in een veilige en gezonde woon- en leefomgeving met leefomgevingskwaliteit. Dat past ook in de filosofie van Cittaslow die de kwaliteit van leven van mensen centraal stelt.

Het bouwen van appartementen geschikt voor senioren maakt het aantrekkelijk voor senioren om door te stromen. Daarmee komen woningen beschikbaar voor starters en gezinnen. Gezinnen en starters dragen bij aan de levendige dorpen zoals die zijn beschreven in de Toekomstvisie.

Het kan voor senioren een grote stap zijn om afscheid te nemen van de woning waar zij jarenlang hebben gewoond. Een seniorenwoning in het eigen dorp van hoge kwaliteit kan hen helpen om deze grote stap te maken. Het bevorderen van deze doorstroming maakt deel uit van het ruimtelijk beleid als verwoord in de Omgevingsvisie.

Levensloopbestendige woningen

De woningen worden levensloopbestendig, zodat de senioren in hun woning kunnen blijven wonen als zij zorg nodig hebben en afhankelijk worden van hulpmiddelen om zich te bewegen.

Onder een levensloopbestendige woning verstaan wij een nultredenwoning. In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. Deze gelijkvloerse woningen/appartementen liggen vaak in de buurt van voorzieningen. Deze is goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

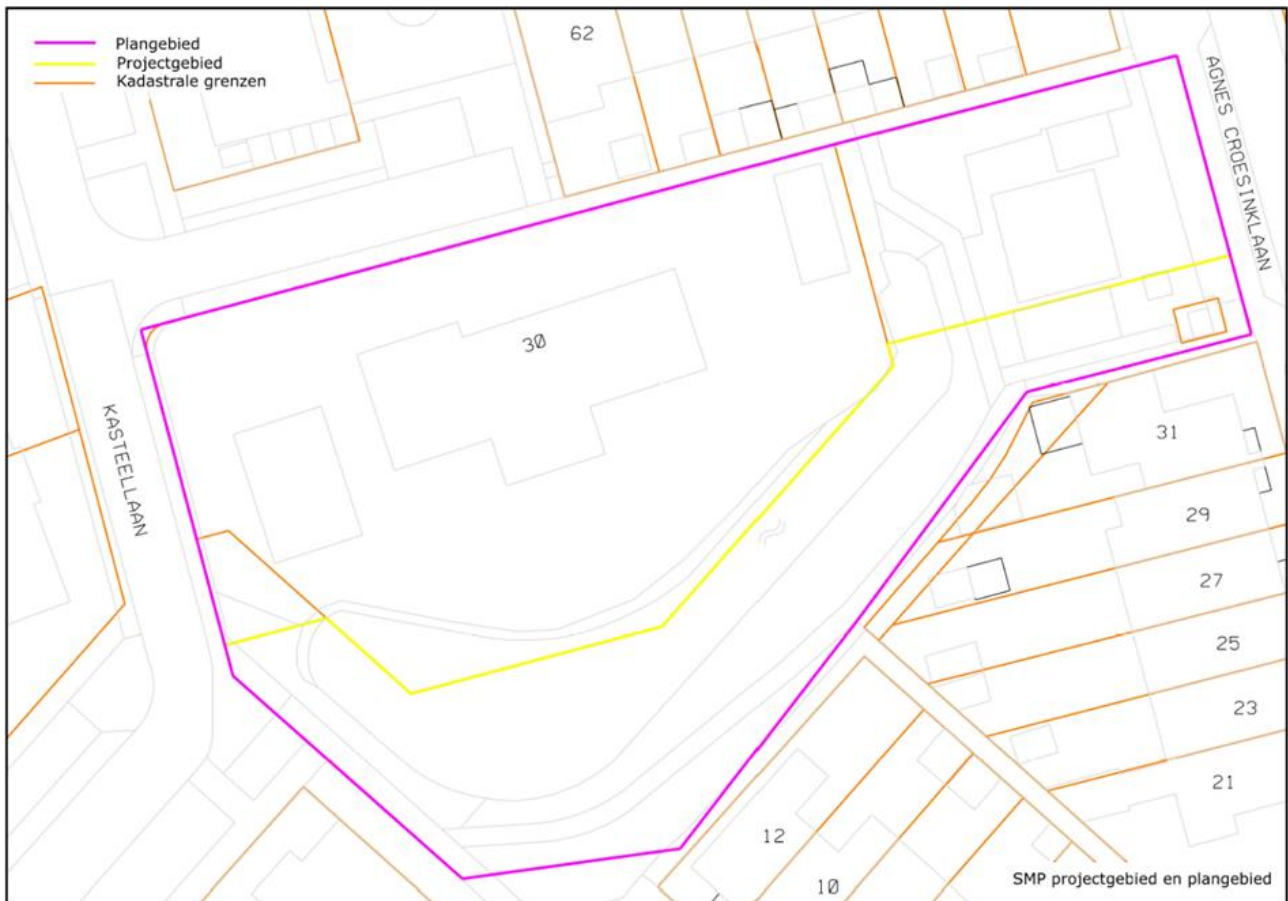
Daarnaast is het mogelijk om extra keuzes te maken die leiden tot een hogere kwaliteit en een (nog) betere geschiktheid voor de doelgroep. We maken daarin de keuzes als kaderstellend uitgangspunt zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Kaderstellend voor appartementen:	Kaderstellend voor woonomgeving:
Voldoet aan definitie van Nultredenwoning	Goede stalling en opladen scootmobiel
Bredere deuren	Autoparkeerplaats op eigen terrein
Goede toegankelijkheid buitenruimte	
Drempelloos (waar mogelijk)	
Rolstoeltoegankelijk	
Fietsenstalling ongestapeld	

Figuur 5 Kaderstellende eisen als onderdeel van ruimtelijk kader

De opgave

Het projectgebied is gedemarqueerd in figuur 6 en is circa 2.171 vierkante meter groot. Dit gebied wordt verkocht. Het plangebied is groter en omvat een zone ten zuiden van het projectgebied die niet wordt verkocht maar waar wel een aantal kwalitatieve ingrepen worden gedaan die bijdragen aan de leefbaarheid, groenkwaliteit en biodiversiteit. Het plangebied is 3.211 vierkante meter.



Figuur 6 Demarcatie Projectgebied (uitgeefbaar), plangebied en kadastrale grenzen van aangekocht perceel Kasteellaan 30

De integrale opgave voor het projectgebied bestaat uit:

- Het ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van een appartementencomplex;
- Het ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van de tuin inclusief alle erfafscheidingen, parkeeroplossingen en bijbehorende zaken;
- Bouwrijp maken (behoudens het reeds fiscaal bouwrijp gemaakte deel door sloop)
- en woonrijp maken.

Vertrekpunt: kaders & eisen

Op 1 juli 2025 heeft de gemeenteraad van Midden-Delfland ingestemd met de aankoop van de locatie (hierna: De Kroon) en heeft zij kaders vastgesteld als principebesluit op de ontwikkeling van De Kroon.



Figuur 7 Kaderstellend Kavelpaspoort als principebesluit van de gemeenteraad d.d. 1 juli 2025

Deze kaders zijn:

- Minimaal 23 en maximaal 28 appartementen;
- Geschikt voor de doelgroep senioren;
- Appartementen in verschillende groottes en prijsklassen;
- Een bouwvlak waarbinnen het appartementencomplex gerealiseerd moet worden;
- Bouwlagen: deels maximaal 3 laags en deels maximaal 4 laags
- Bouwhoogtes: Deels maximaal 9,5 meter, deels maximaal 13 meter en deels maximaal 3,5 meter.
- Behoud van de groene zoom met bomen aan de zuidkant van de kavel.

Deze kaders zijn vertaald naar het kavelpaspoort. Figuur 7 geeft hier een uitsnede van weer. Deze kaders en eisen zijn, samen met het DNA van De Kroon en uitgangspunten voor een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving de kern van De ontwikkelvisie Wonen in De Kroon van Schipluiden.

Door nader onderzoek hebben we aanvullende informatie en inzichten gekregen. Ook de participatie heeft daaraan bijgedragen. Zie hiervoor de Toelichting en ook de participatiebijlagen.



In de nadere uitwerking stellen we de volgende extra kaders op:

- De ontwikkeling valt binnen de uitgangspunten van deze Visie die als ruimtelijk kader dient voor het bouwplan;
- Wij staan toe dat ondergeschikte bouwonderdelen ¹ horizontaal of verticaal uitsteken ten opzichte van respectievelijk het bouwvlak en de maximale bouwhoogte.
 - Horizontaal staan wij toe:
 - Aan de zuidzijde en westzijde van het gebouw maximaal 2 meter.
 - Aan de noordzijde en oostzijde maximaal 1 meter.
 - Verticaal staan wij toe:
 - dat er als ondergeschikt bouwonderdeel op één plaats op het dak een overschrijding van maximaal 1,5 meter toegestaan is, enkel en alleen bedoeld, indien nodig, voor een liftschacht of toebehoren.
 - Andere ondergeschikte bouwonderdelen, niet zijnde een lift zoals weergegeven in de definitie.
- Ontsluiting van het terrein aan de noordzijde van het perceel via de Kasteellaan en ontsluiting naar de parkeerkoffer aan de Agnes Croesinklaan;
- Een voetgangersverbinding die ook rolstoeltoegankelijk is van de parkeerkoffer aan de Agnes Croesinklaan over het terrein naar het hoofdgebouw/ appartementencomplex;
- Parkeervoorzieningen conform het vigerend parkeerbeleid van de gemeente Midden-Delfland waarbij alle benodigde parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers op het eigen terrein (projectgebied) worden gerealiseerd;

Dit leidt tot een totaalpakket aan uitgangspunten die kaderstellend zijn en daarnaast een Visie geven op De Kroon. Samen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit vormen zij tezamen het Ruimtelijk Kader. Dit ruimtelijk kader wordt door de gemeenteraad van Midden-Delfland vastgesteld en wordt daarmee kaderstellend. Deze kaders zijn daarmee geborgd en toetsbaar voor het vervolg proces.

Het ruimtelijk kader wordt verder op omschreven als totaal uitgangspunt.

Programma voor senioren en definitie van senioren

De Kroon bestaat straks, in de toekomst, uit een ontwikkeling met minimaal 23 tot 28 appartementen geschikt voor senioren.

Uit de participatie bleek dat:

- Enquête omwonenden: 48 procent van de omwonenden definieert de doelgroep senioren als 65-plusser;
- Participatieavond: 65 procent van de omwonenden vindt het een goede keuze dat op deze locatie gekozen wordt voor een ontwikkeling specifiek voor de doelgroep senioren;
- Participatieavond: 96 procent van de niet-omwonende senioren vindt het een goede keuze dat op deze locatie gekozen wordt voor een ontwikkeling specifiek voor de doelgroep senioren.

Onder senioren verstaan we mensen van 65 jaar of ouder. Tientallen jaren terug werd een 50-plusser al als senior gezien. We worden steeds gezonder oud. De huidige vijftiger is doorgaans fit en vitaal. Wij kiezen voor 65-plussers om voorgaande redenen en omdat dit aansluit op de

¹ = Ondergeschikte bouwonderdelen: Ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, balkons, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken



uitkomst van de participatie. Zo ontwikkelen en bouwen we vraag gestuurd. Uit de participatie bleek de volgende perceptie van senioren:

- Enquête omwonenden: 48 procent van de omwonenden definieert de doelgroep senioren als 65-plusser;
- Participatieavond: 64 procent van de omwonenden definieert de doelgroep senioren als 65-plusser;
- Participatieavond: 90 procent van de niet-omwonende senioren definieert de doelgroep senioren als 65-plusser.

Daarnaast hechten we er waarde aan dat mensen die rolstoelafhankelijk zijn, en in ieder geval 50 jaar of ouder zijn, ook in aanmerking kunnen komen voor een woning. Wij definiëren deze doelgroep als rolstoelafhankelijke medior. Wij kiezen voor een ondergrens in leeftijd om zorg te dragen dat er voldoende aansluiting blijft tussen de doelgroepen zodat dit bijdraagt aan een prettige leefomgeving en cohesie voor eenieder.

Doelgroepen definitie

1. Senioren zijn: Het huishouden waar de enige en/of oudste inwoner in ieder geval 65 jaar is, of wordt, in het kalenderjaar van aankoop. Het worden appartementen in verschillende prijsklassen en grootte.
2. Rolstoelafhankelijke medioren: Het huishouden waar de enige en/of oudste inwoner in ieder geval 50 jaar is, of wordt, in het kalenderjaar van aankoop en waarvan de enige, of één van de twee bewoners, bewezen rolstoelafhankelijk is.

Het uitgangspunt voor het woonprogramma is:

- Alle appartementen zijn koopappartementen;
- 30 procent betaalbare koop (prijsspeil 2025: tot €405.000,- + indexatie);
- 70 procent vrije sectorkoop.

De sociale huur, 30 procent van het programma, wordt gerealiseerd in project De Zuidrand in Schipluiden.

Vanuit De Kroon wordt een financiële (indirecte) bijdrage geleverd, omdat het aandeel sociale woningen in De Zuidrand toeneemt door dit project. Zonder deze bijdrage zouden deze woningen waarschijnlijk binnen het betaalbare of vrije sectorsegment zijn gerealiseerd, wat een gunstiger financieel resultaat zou hebben opgeleverd voor de grondexploitatie Ruimte voor Ruimte (De Zuidrand). We onderzoeken op welke wijze deze bijdrage rechtmatig kan worden ingezet en welke mogelijkheden hiervoor bestaan, bijvoorbeeld via het fonds sociale woningbouw of de Reserve Grondexploitaties. Het uitgangspunt is een bijdrage van €490.000,- totaal, gebaseerd op in ieder geval 7 woningen x €70.000,- voor niet-gerealiseerde sociale huurwoningen en 50 procent van de opbrengsten boven het minimale grondbod, mits dit financieel haalbaar is.

De doelgroep senioren vraagt daarbij om specifieke aandacht. Levensloopbestendig (nultreden) wonen, ruimte voor ontmoeting en voorzieningen geschikt voor rollator en scootmobiel zijn belangrijke uitgangspunten. Deze aspecten vormen daarom een van de pijlers binnen de ontwikkelvisie. De doelgroep senioren brengt extra aandachtspunten onder het voetlicht. Thema's als levensloopbestendig (nultreden) wonen, maar ook ruimte voor ontmoeten, rollator en scootmobiel geschikt is voor een deel van de doelgroep van belang. Daarom behoort dit tot een van de pijlers van de ontwikkelvisie.



Vraag gestuurd ontwikkelen op basis van woonwensen senioren op basis van participatie in procenten ²

De participatie avond geeft de volgende woonwensen van senioren weer.

- 85 procent van de bezoekers wenst een koopappartement.
- 18 procent van de bezoekers wenst een huurappartement.

Onderscheid in koopappartementen

- 1 procent van de bezoekers wenst een klein 2 kamer-koopappartement van circa 50 m²
- 29 procent van de bezoekers wenst een compact 2/3 kamer-koopappartement van circa 60 tot 75 vierkante meter
- 36 procent van de bezoekers wenst een ruim 3/4 kamer-koopappartement van circa 75 tot 90 vierkante meter
- 10 procent van de bezoekers wenst een royaal 4 kamer-koopappartement van circa 90 tot 115 vierkante meter
- 5 procent van de bezoekers wenst een ruim 4 kamer-koopappartement groter dan 115 vierkante meter
- 3 procent van de bezoekers wenst een royaal penthouse groter dan 130 vierkante meter – *De kanttekening die bij deze categorie moet worden geplaatst is dat zij mondeling aangaven dat zij deze wens alleen noteerden zodat zij het totale aantal appartementen in het complex daarmee naar beneden kunnen brengen. Dit is dus geen feitelijke woonwens.*
- 1 procent van de bezoekers wenst een koopappartement maar weet nog niet in welke grootte

Onderscheid in huurappartementen

- 0 procent heeft belangstelling voor een sociale huurwoning
- 9 procent heeft belangstelling voor een middenhuurwoning
- 5 procent heeft belangstelling voor een vrije sector huurwoning
- 4 procent heeft belangstelling voor een huurwoning maar weet nog niet in welke prijsklasse/segment

Onderscheid in prijsklasse

- 8 % van belangstellenden zoekt: koopappartement tot €400.000,-
- 64 % van belangstellenden zoekt: koopappartement tussen €400.000,- en € 500.000,-
- 19% van belangstellenden zoekt: koopappartement tussen €500.000,- en € 600.000,-
- 5 % van belangstellenden zoekt: koopappartement tussen €600.000,- en € 750.000,-
- 4 % van belangstellenden zoekt: koopappartement tussen €750.000,- en € 900.000,-
- 1 % van belangstellenden zoekt: koopappartement boven de € 900.000,-
- 1 % van belangstellenden zoekt: koopappartement in nader te bepalen prijsklasse

In de tender zullen wij daarnaast eisen stellen dat de grootte, het type appartementen en prijsklassen die aansluiten op de wensen van senioren inwoners van Midden-Delfland op basis van de uitkomsten van de participatieavond (zie bijlagen). Zo ontwikkelen we vraag gestuurd en voorzien we in de behoeften van de doelgroep én sluiten we tegelijkertijd aan op de woonvisie en beleid van de gemeente.

² Optellingen boven de 100% zijn het gevolg van afrondingen op hele procenten en de optelling daarvan.



Pijlers ontwikkelvisie

De ontwikkelvisie voor De Kroon is gestoeld op vier pijlers, of wel de vijf parels van De Kroon. Hieronder benoemen we ze, waarna we ze beschrijven en onderbouwen. De vier pijlers zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, sluiten bij elkaar aan én versterken elkaar. Zo ontstaat een solide ontwikkelvisie die duidelijke kaders en een richting geven aan de verdere ontwikkeling van De Kroon.

- ❖ Dorpse parel als kroon op het centrum
- ❖ Gezonde en complete leefomgeving
- ❖ Levensloopbestendig wonen voor Koningen & Koninginnen
- ❖ Natuurinclusief wonen



Dorpse parel als kroon op het centrum

De Kroon heeft door haar ligging en door de zichtlijnen in het centrum straks een beeldbepalend karakter. Het is daarom belangrijk dat De Kroon een beeldkwaliteit krijgt die past op de plek. Voor de dorpskern Schipluiden geldt een bijzonder welstandsniveau. In het ruimtelijk kader stellen we nadrukkelijk dat er zorgvuldige aandacht moet zijn voor dit bijzonder welstandsniveau. Tegelijkertijd nemen we in het ruimtelijk kader uitgangspunten op die een natuur inclusieve ontwikkeling mogelijk maken. Het belang van klimaatadaptatie, versterking van biodiversiteit, voorkoming van hittestress en bodem gestuurd ontwikkelen zijn van belang om te zorgen voor een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving, zoals ook in rijksbeleid en -visie wordt nagedragen. Een dorpsse identiteit en beeldkwaliteit, passend bij haar omgeving, zijn van groot belang. Deze pijler noemen we daarom de Dorpse parel als kroon op het centrum.

We beschrijven niet h oe de uitwerking hiervan is en welke materialen hiervoor nodig zijn. Deze pijler benoemt wel d at dit een pijler is uit de ontwikkelvisie en zal daarmee, na vaststelling van deze visie, kaderstellend zijn voor verdere uitwerking en onderdeel zijn van het vast te stellen ruimtelijk kader. Het uitgangspunt is dat het hele gedemarqueerde gebied volledig wordt ontworpen en uitgewerkt. Met andere woorden: zowel gebouw, als tuin, als parkeren en ook de erfafscheidingen als een gebalanceerd ontwerp.

Gezonde en complete leefomgeving

Een gezonde leefomgeving is voor iedereen van belang, op iedere plek, ongeacht de doelgroep. Tegelijkertijd nemen we de gezonde leefomgeving op als pijler voor De Kroon omdat we hier nadruk op willen leggen. We willen hier nadruk op leggen, omdat dit zowel belangrijk is voor de omwonenden als voor de toekomstige bewoners van De Kroon.

Een gezonde leefomgeving heeft in de basis drie componenten in zich:

- De fysieke gezondheid,
- De sociale gezondheid en;
- De mentale gezondheid.

Bij senioren zijn thema's doorgaans nog actueler dan bij niet senioren. Eenzaamheid speelt bijvoorbeeld onder senioren een grotere rol dan bij niet-senioren. Aandacht en 'ruimte voor ontmoeten' zijn daarom ontwerpprincipes die belangrijk zijn. Dit kan gaan om zowel een fysieke ontmoetingsplek in het gebouw of in de tuin, maar ook om inrichting op 'toevallige ontmoetingen'. Fysieke en mentale gezondheid kan bij senioren een extra belangrijke rol spelen. Zie hiervoor ook de volgende pijler.

Senioren krijgen vaak, zeker op latere leeftijd, moeite met warmteregulatie. Dat is een natuurlijk proces van het menselijk lichaam. Dit wetende, kan er extra worden ingezet op een



gezonde leefomgeving van De Kroon, zowel binnen het gebouw als in de tuin er omheen. Bij de pijler Natuurinclusief Wonen wordt hier nader op ingegaan.

Levensloopbestendig wonen voor Koningen & Koninginnen

Het beleid van de Rijksoverheid zet in op zo lang mogelijk zelfredzaam zijn en thuis blijven wonen, al dan niet met ondersteuning van mantelzorg. Dit wetende, is het belangrijk om te zorgen dat de appartementen, het complex en de invulling van de tuin en de aansluiting op de omgeving hierin zoveel mogelijk voorziet. Immers, een nieuwe bewoner van 65 die een fit en actief leven leidt, woont wellicht nog in De Kroon als hij of zij 82 is. Het kan zijn dat de gezondheid dan minder is. Hierop sorteren we voor door de pijler Levensloopbestendig wonen voor Koningen & koninginnen op te nemen als één van de vier pijlers.

Deze ontwikkelvisie schrijft niet voor wát er exact geëist wordt. Wel geeft deze ontwikkelvisie aan dát dit een belangrijke pijler is die kaderstellend is bij de verdere uitwerking van deze locatie. Dit wordt hiermee onderdeel van het ruimtelijk kader.

Voorbeelden van keuzes die gemaakt kunnen worden, zijn: Bredere deuren, geschiktheid voor gebruik van scootmobiel, rollator en elektrische fiets, maar ook de inzet van domotica kan ondersteunend zijn. Andere keuzes kunnen gaan over drempelloos bouwen (waar mogelijk), maar ook keuzes over warmtemanagement (zie ook: Natuurinclusief Wonen).

Natuur inclusief wonen

De locatie is op dit moment een groene long voor haar omgeving. Bovendien is de locatie visueel aantrekkelijk voor haar omgeving door haar groen en het water. Dat is een stukje DNA van de locatie van De Kroon. Naast een aantrekkelijke visuele omgeving, is het ook een aantrekkelijke omgeving voor flora en fauna. Zo huizen er nu onder andere vleermuizen en een ransuil. Door Natuurinclusief wonen een kaderstellende pijler te maken, hebben we een helder handvat voor de verdere ontwikkeling. Deze pijler wordt daarmee onderdeel van het ruimtelijk kader.

Bij een natuur inclusieve woonomgeving gaat het over keuzes in het ontwerp en keuzes ten aanzien van het materiaalgebruik. Dit gaat zowel over het gebouw als over de tuin, parkeeroplossingen en erfafscheidingen. De basis van natuur inclusief ontwikkelen is gebaseerd op de drie V's: Voedsel, Veiligheid & Voortplanting. In de praktijk kan hierbij gedacht worden aan keuzes zoals:

- Toepassing van groene daken
- Deels groene gevels
- Ontwerpprincipes die aantrekkelijk zijn voor vogels, insecten en vleermuizen
- Integreren van nestkasten en -voorzieningen
- Juiste keuzes voor erfafscheiding, bomen en groen.

Het is wetenschappelijk bewezen dat een groene omgeving bijdraagt aan de mentale gezondheid van bewoners. Daarmee is deze pijler onlosmakelijk verbonden met de andere pijlers. Deze pijler wordt kaderstellend en geeft daarmee een handvat voor verdere uitwerking van De Kroon.

Het klimaat verandert. We hebben steeds vaker warme pieken die ook nog eens langer duren. Bovendien worden ze steeds warmer. De regenbuien die we krijgen worden intenser. Hittestress bestendig ontwikkelen en bouwen wordt daarom steeds belangrijker. Natuurinclusiviteit kan substantieel bijdragen aan voorkoming van hittestress.

In de basis kunnen er keuzes gemaakt worden over het vasthouden van water. Dat kan met groene daken, in halfverharding of onverhard gebied, maar ook in de vorm van



waterbergingsoplossingen. Een klimaat adaptieve omgeving is al deels het gevolg van een natuur inclusieve omgeving. Immers natuur inclusieve keuzes leiden tot een aangener microklimaat: het klimaat in en om de woning. Daarnaast geven de grote bomen schaduw en door verdamping verkoelen zij actief. Zo kan een aangenaam klimaat ontstaan. En wat niet opwarmt, hoeft ook niet gekoeld te worden. Zo maken we de locatie ook bestendig voor de toekomst. Zowel voor de bewoners als voor de omwonenden.

Het uitgangspunt is dat er bewuste keuzes worden gemaakt bij het natuurinclusief ontwerpen van gebouw, gebied en erfafscheiding. Dit ontwerpprincipe wordt daarmee onderdeel van het vast te stellen ruimtelijk kader.

Uitkomst uit participatie

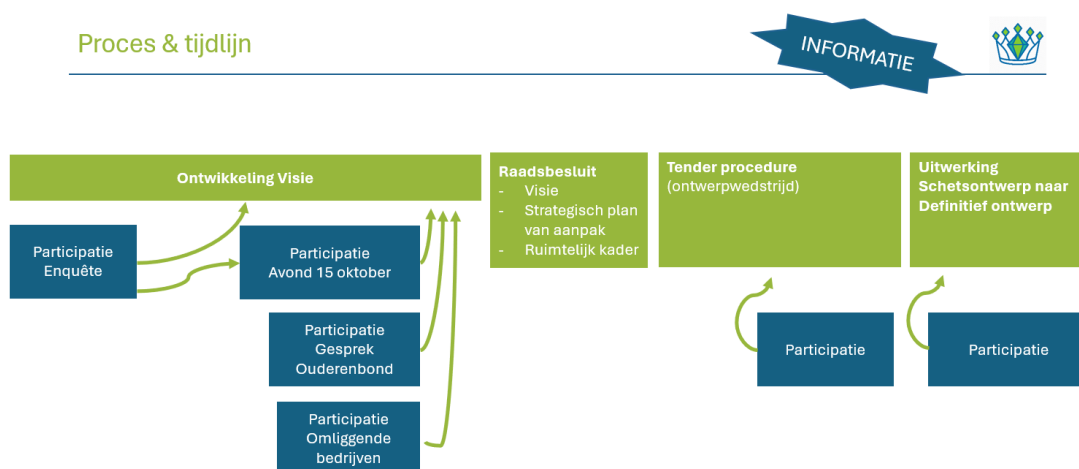
Er heeft direct na het raadsbesluit van 1 juli 2025 participatie plaatsgevonden tussen 2 juli en 15 oktober 2025. De Participatie bestond uit:

1. Omwonenden enquête
2. Participatieavond op 15 oktober
3. Gesprek met ouderenbond Schipluiden
4. Rondetafelgesprek met de (nagenoeg) direct aangrenzende ondernemers en tramstation.

De uitkomsten van de participaties zijn te vinden in de bijlagen. Daarnaast wordt in de Toelichting verwezen naar de uitkomsten. Deze uitkomsten zijn gewogen en gebruikt bij de totstandkoming van deze Visie. Hiermee is de participatie voor het ruimtelijk kader doorlopen.

De participatie stopt echter niet. Participatie is een belangrijk onderdeel van het tenderproces maar ook na het tenderproces, in de uitwerking van het proces, zal participatie een rol spelen. De afbeelding hieronder geeft de participatie momenten aan binnen dit proces van ontwikkeling en voorbereiding. De wijze waarop de participatie plaats vindt, wordt niet beschreven. Dit zal een onderdeel zijn van de uitwerking van het tenderproces en de uitvraag aan ontwikkelaars.

Deze participatie is van belang voor omwonenden en voor inwoners maar ook voor de ontwikkelende partij die De Kroon zal ontwikkelen waarvoor zij immers ook een vergunning dient aan te vragen.



Figuur 8 Proces- en tijdslijn De Kroon uit participatieavond 15 oktober 2025

In het Strategisch plan van aanpak van De Kroon wordt hier nader op ingegaan. Ook de bijlage met informatie van de participatie avond ging hier al op in.



Ruimtelijk kader De Kroon

Samenvattend leidt deze Visie tot het volgende ruimtelijk kader dat enerzijds bestaat uit het kavelpaspoort en anderzijds uit de Ontwikkelvisie uitgangspunten, zoals hieronder weergegeven op de volgende pagina's.

Voor de dorpskern Schipluiden geldt een bijzonder welstandsniveau. In het ruimtelijk kader stellen we nadrukkelijk dat er zorgvuldige aandacht moet zijn voor dit bijzonder welstandsniveau. Tegelijkertijd nemen we in het ruimtelijk kader uitgangspunten op die een natuur inclusieve ontwikkeling mogelijk maken. Het belang van klimaatadaptatie, versterking van biodiversiteit, voorkoming van hittestress en bodem gestuurd ontwikkelen zijn van belang om te zorgen voor een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving, zoals ook in rijksbeleid en -visie wordt nagedragen.

Het ruimtelijk kader dat vastgesteld wordt, bestaat feitelijk uit 4 onderdelen, te weten:

1. Deel 1 Ruimtelijk Kader Kavelpaspoort

Het kavelpaspoort met de vastgestelde uitgangspunten voor bebouwing en behoud van de groene zone, zoals op 1 juli 2025 bij raadsbesluit is vastgesteld en kaders en eisen geeft voor de gronden van het aangekochte perceel Kasteellaan 30 te Schipluiden (weergegeven in afbeelding 9).

2. Deel 2 Ruimtelijk Kader Kaart projectgebied en plangebied

Een visuele definitie van het projectgebied en -plangebied zoals weergegeven in afbeelding 10. Het projectgebied is het deel van het gebied dat wordt uitgegeven aan de ontwikkelaar om te komen tot een integrale ontwikkeling van wonen, parkeren, groen en toebehoren. Het plangebied is een groter gebied waarbij de gemeente inzet op verbetering van de ruimtelijke, groene en biodiverse kwaliteit op gronden die niet binnen het projectgebied vallen.

3. Deel 3 Ruimtelijk Kader Uitgangspunten voor beeldkwaliteit

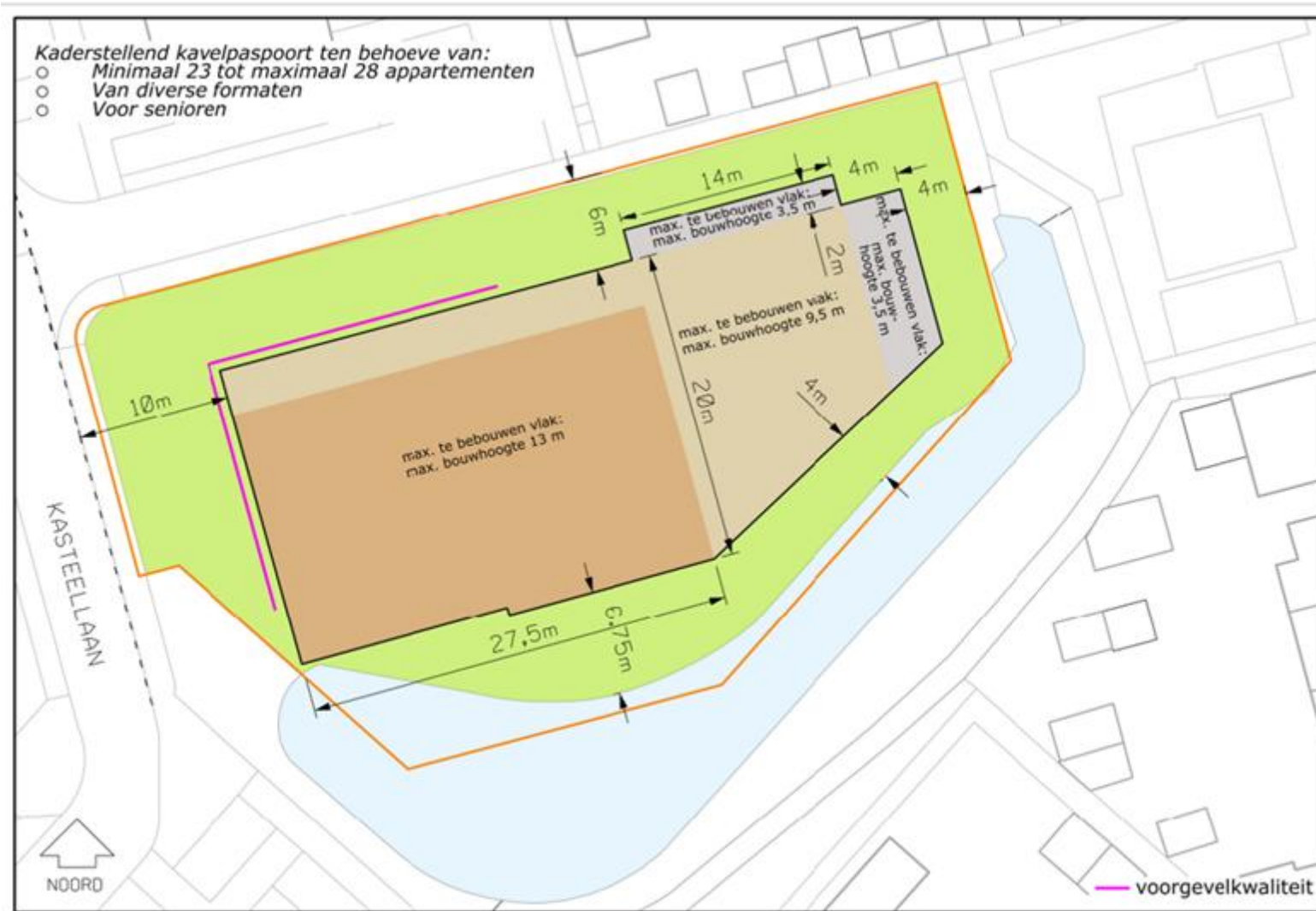
De uitgangspunten voor beeldkwaliteit voor De Kroon zijn weergegeven in één A4 aan de hand van een korte opsomming, referentiebeelden als uitkomst van de participatieavond en referentiematerialen.

4. Deel 4 Ruimtelijk Kader Infographic De ontwikkelvisie op de Kroon

De Ontwikkelvisie De Kroon als ruimtelijk kader en vertaald middels de infographic die de uitgangspunten van de ruimtelijke kwaliteit beschrijft en kaderstellend is voor verdere ontwikkeling, met behoud van zorgvuldige aandacht voor het bijzonder welstandsniveau en tegelijkertijd voorziet in toekomstbestendige thema's als klimaatadaptatie, hittestress, biodiversiteit, bodem gestuurd ontwikkelen en gezondheid.

De vier delen van het vast te stellen ruimtelijk kader worden hierna weergegeven in de volgende vier paragrafen.

Deel 1 Ruimtelijk kader Kavelpaspoort van deel van het aangekochte deel van het projectgebied

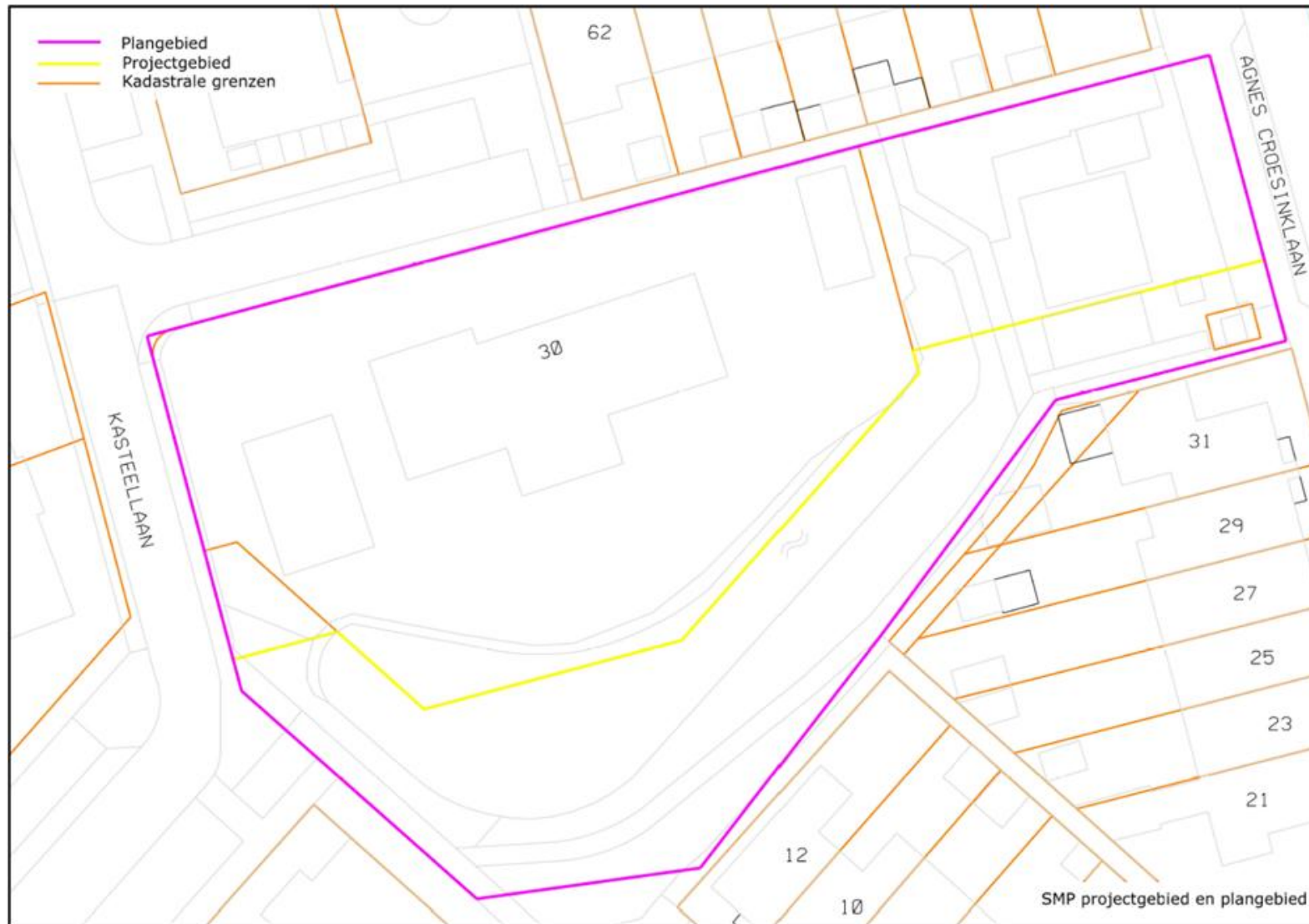


Kaderstellend Kavelpaspoort t.b.v. raadsbesluit 1 juli 2025

Figuur 9 Vastgesteld kavelpaspoort (raadsbesluit 1-7-2025) voor invulling van aangekocht perceel Kasteellaan 30 te Schipluiden



Deel 2 van het Ruimtelijk kader: Project- en plangebied De Kroon



Figuur 10 Weergave projectgebied en plangebied De Kroon voor integrale en toekomstbestendige ontwikkeling



Deel 3 Ruimtelijk kader: Uitgangspunten voor beeldkwaliteit De Kroon

Uitgangspunten voor beeldkwaliteit De Kroon

De Kroon valt in het bijzonder welstandsgebied Dorpskern Schipluiden van de vigerende welstandsnota. De welstandscriteria zijn geschreven op lintbebouwing. De Kroon betreft geen lintbebouwing en wordt benoemd als solitair gebouw en daarmee afwijkend element in het centrum van Schipluiden. Dat maakt het wenselijk om de volgende aparte uitgangspunten voor beeldkwaliteit te formuleren.

- ✓ Dorpse signatuur die bijdraagt aan inpassing in de omgeving
- ✓ Alzijdig ontwerp van (middel)hoge kwaliteit zonder blinde gevels.
- ✓ Representatieve noordgevel en westgevel
- ✓ Bewoonde plint op maaiveldniveau
- ✓ Zorgvuldige detaillering in gevelbeelden
- ✓ Visueel en technisch kwalitatief en onderhoudsvriendelijk kozijnwerk
- ✓ Representatieve en windarme balkonhekwerken die voldoende privacy geven voor inwoners en omwonenden
- ✓ Gelet op individuele karakter van gebouw is er mogelijkheid tot natuurinclusiviteit in gebouw en gebied
- ✓ Kwalitatieve goede en/of toekomstbestendige materialen
- ✓ Groene, levende erfafscheidingen als hagen naar openbaar gebied/weg met een bescheiden hoogte, aansluitend op lokale regelgeving.



Referentiebeelden beeldkwaliteit





Deel 4 Ruimtelijk kader Infographic Ruimtelijk kader: Ontwikkelvisie op De Kroon



Ontwikkelvisie De Kroon te Schipluiden als ruimtelijk kader.

De 4 pijlers van De Kroon:

- ❖ Dorpse parel als kroon op het centrum met aandacht voor bijzonder welstandsniveau
- ❖ Levensloopbestendig wonen in nultredenwoningen voor senioren (65+) & Levensloopbestendig wonen in nultredenwoningen voor rolstoelafhankelijke medioren (50+)
- ❖ Gezonde en complete leefomgeving
- ❖ Natuurinclusief wonen en beleven met de mogelijkheid van toepassing van groene daken en/of gevels



Plangebied (buitenprojectgebied):

- ❖ Behouden waterpartij
- ❖ Ontwikkelen beweeg- en beleefzone
- ❖ Met hoge biodiversiteit



Levensloopbestendige nultredenwoningen voor senioren:

- ❖ Formele nultredenwoning
- ❖ Bredere deuren
- ❖ Goed toegankelijke buitenruimte
- ❖ Drempelloos waar mogelijk
- ❖ Rolstoeltoegankelijk
- ❖ Fietsenstalling ongestapeld
- ❖ Goede stalling en oplaadmogelijkheden scootmobiel

Onder senioren verstaan we mensen van 65 jaar of ouder. Het uitgangspunt is concreet: Het huishouden waar de enige en/of oudste inwoner in ieder geval 65 jaar is, of wordt, in het kalenderjaar van aankoop.



- Parkeren conform parkeernota
- Alle parkeerplaatsen binnen het projectgebied
- 2 vervallen parkeerplaatsen Agnes Croesinklaan compenseren in oostelijke parkeerkoffer
- Parkeergebieden zo klimaatadaptief als mogelijk
- Parkeergebieden geschikt voor gebruik door senioren
- Passend aantal autolaadpalen



- 23 tot 28 appartementen
- Kavelpaspoort als basis voor ruimtelijk kader
- Maximale bouwhoogte
- Bouwvlak en bouwhoogtes conform kavelpaspoort
- Vaststelling projectgebied
- Vaststelling plangebied



Uitgangspunten ondergeschikte (bouw)delen:

- Noord- en oostzijde: maximaal 1 meter
- Zuid- en westzijde: maximaal 2 meter
- Dak: maximaal 1,5 meter voor 1 liftschacht en toebehoren

Doorkijkje naar de toekomst

22 juni 2030 alweer, de tijd vliegt. Het is de langste dag van het jaar en het is inmiddels half acht in de avond. Het is buiten 28 graden, het was een warme dag. De inwoners van De Kroon wonen er al zo'n anderhalf jaar.

In de tuin van De Kroon zitten de heer en mevrouw Van Bemmelen met de dames De Groot en De Boer in de tuin onder de bomen aan een koele limonade. De verse limonade maakten zij van de vanmiddag nog geplukte eerste oogst aardbeien. In de verhoogde plantenbak in de tuin zijn dit voorjaar de eerste aardbeienplantjes en frambozenstruiken geplant. Mevrouw De Boer brengt een verse appeltaart uit eigen oven mee. De kaartavond is vervallen die avond en men geniet in de schaduw onder de bomen van de appeltaart en koele limonade.

De heer Van Dorp zit aan de waterkant en gooit een hengeltje uit. Trek in appeltaart heeft hij niet, hij heeft net pas gegeten. Aan de overkant van het water ziet hij een drie kinderen die ook aan het vissen zijn terwijl hij de heren Van der Zalm en Vis achter de rollator voorbij ziet schuifelen over het voetpad langs de beweeg- en beleefzone. Het biodiverse groen bloeit mooi rond deze tijd van het jaar en de bijtjes en insecten zoemen vrolijk rond.

Met mevrouw van Geest gaat het niet helemaal lekker, ze tobt met haar gezondheid. De burens steken met enige regelmaat hun hoofd bij haar om de hoek om te kijken hoe ze zich voelt. De Thuiszorg is net weg bij haar, gelukkig gaat het naar omstandigheden goed met haar. De dame van de Thuiszorg komt bij de uitgang het echtpaar Van Vliet nog tegen. Die zijn lekker wezen fietsen naar Hoek van Holland. Licht bezweet door het warme weer maar voldaan van de dag prikken zij de stekker in de oplader van hun elektrische fietsen. Tijd voor een douche.

In het appartementengebouw zijn een aantal bewoners aanwezig. Op de balkons genieten een sommige bewoners van een kopje koffie. Zij kwamen elkaar tegen in de centrale hal en besloten spontaan om 'samen even een bakkie te doen'. Ze hebben het over De heer Groenhof die de dag ervoor kwam kennismaken.

Hij heeft het tweekamerappartement op de tweede verdieping gekocht en heeft gisteren de sleutel gekregen. De vorige bewoner moest helaas naar een verpleegtehuis. Meneer Groenhof is super enthousiast over zijn compacte en betaalbare tweekamerappartement van 50 vierkante meter. Zijn kleine eengezinswoning heeft hij verkocht aan een jong stel waarvan de vrouw hoogzwanger is. Meneer kijkt er naar uit om gelijkvloers en compact te wonen. De deuren van zijn Frans balkon zijn gericht op het oosten zodat hij heerlijk kan genieten van zijn ontbijtje in de ochtendzon. Hij is toch vroeg wakker, dat is nog een erfenis uit de tijd dat hij 40 jaar lang vroeg naar zijn werk ging als timmerman.

Iedere Koning & Koningin van De Kroon vindt hier zijn eigen weg. Soms alleen en soms in een fijn contact met zijn burens in een heerlijk groene omgeving.

Natuurlijk is bovenstaande toekomstperspectief een mooi droombeeld en geeft een beetje Bona-reclame-gevoelens. Toch is dit wel de kern van het toekomstbeeld van de Visie.