



BELEVING
kasteel
KEENENBURG

Presentatie Plan P- Keenenburg

Meerwaarde voor het
Centrumplan Schipluiden door
parkeren onder kasteeltuin



Centrumplan Schipluiden





Nieuwe voorburch

Hoofdburch

Oude voorburch

Historische grond in het hart van de dorpskern

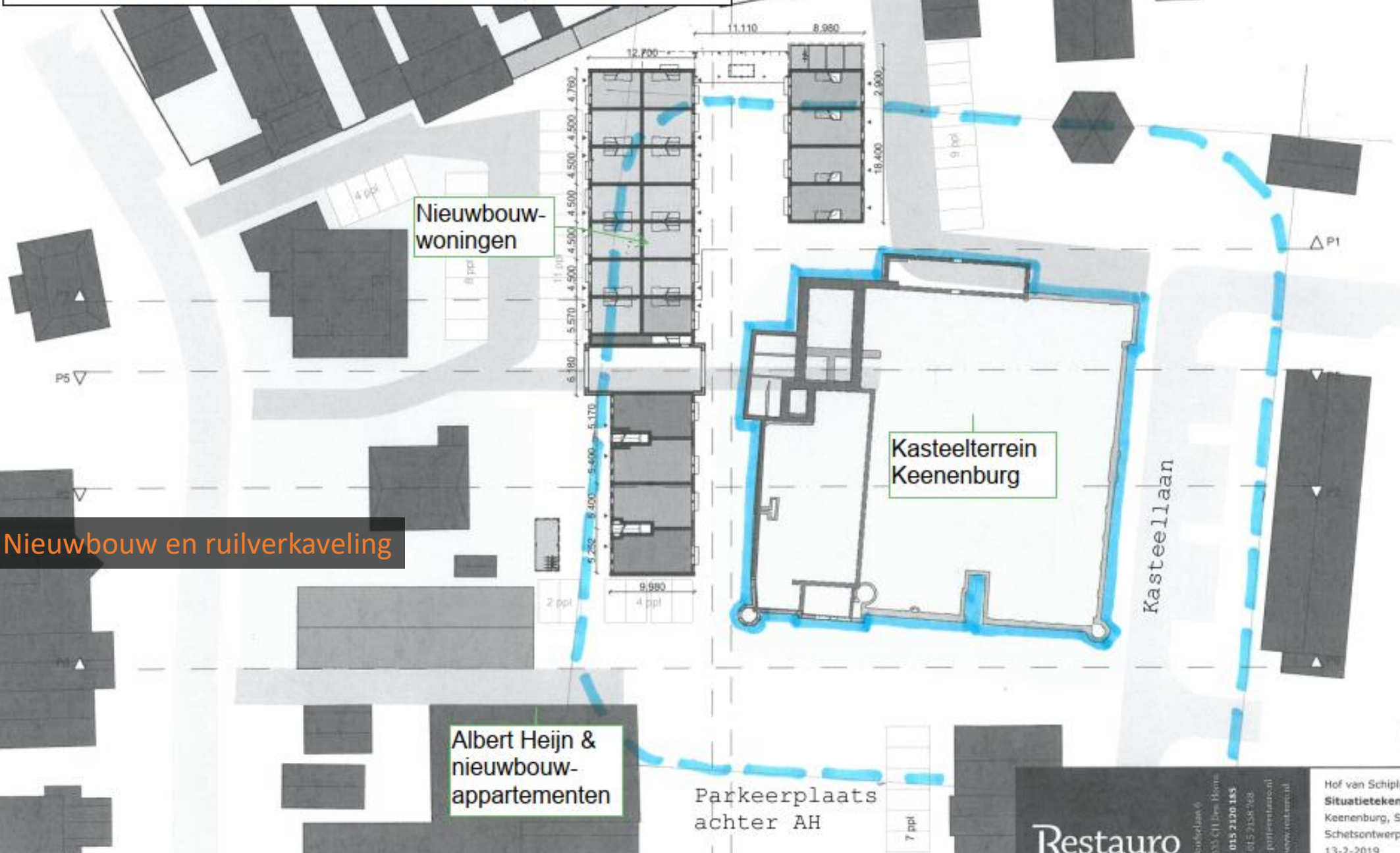


Beleving kasteel Keenenburg anno 1990

Beleving kasteel Keenenburg anno 2019 (kijkglas)



Centrumplan Schipluiden



Nieuwbouw en ruilverkaveling

Albert Heijn & nieuwbouwapartementen

Kasteelterrein Keenenburg

Kasteellaan

Parkeerplaats achter AH

Restauro
ARCHITECTEN

Woudplein 6
2035 LH IJm Hout
T 015 2120 185
F 015 2128 768
E post@restauro.nl
I www.restauro.nl

Hof van Schipluiden
Situatietekening
Keenenburg, Schipluiden
Schetsontwerp
13-2-2019

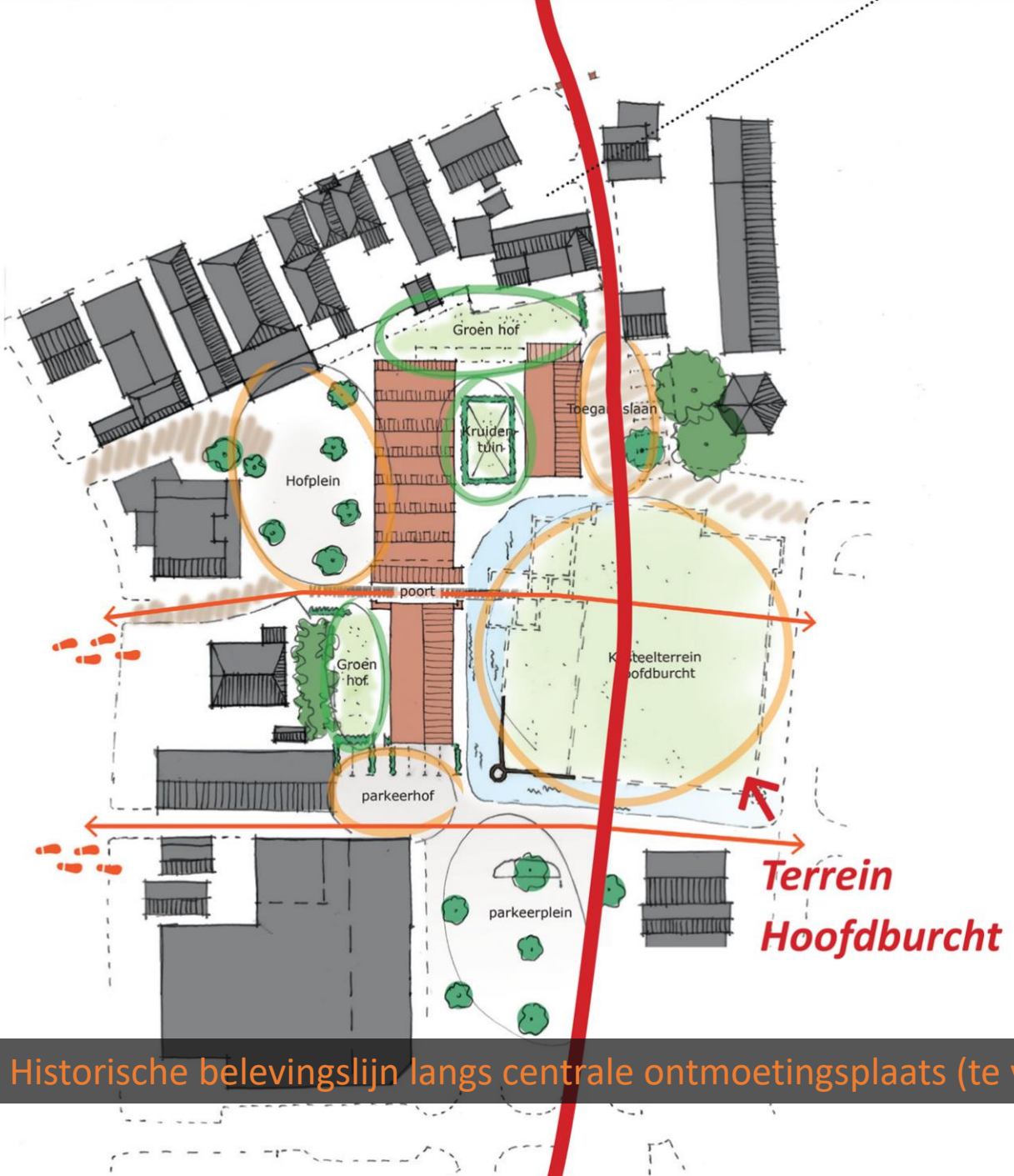
521.09
1:500

01

Doel

- Kasteelterrein als centrale ontmoetingsplaats in het dorp
Voorwaarden: ruimte, veiligheid en activiteit
→ Parkeerplaatsen gaan niet samen met deze functie!
Insteek: geen parkeerplaatsen op het kasteelterrein
- Invulling d.m.v. bewonersparticipatie
Kasteelhistorie als thema/bron van inspiratie

“Op een succesvolle ontmoetingsplaats moet je minimaal 10 verschillende activiteiten kunnen doen.”



Historische belevingslijn langs centrale ontmoetingsplaats (te voet)

KASTEEL KEENENBURG

BELEVEN

Belevingsroute
 Beleef kasteel Keenenburg door de ogen van schilder Roelant Roghman en leer meer over de historie en grandeur van die tijd. Slinger langs de historische belevingslijn tussen Museum Tramstation en de Dorpskerk langs opgravingen, de ruïne, kasteelmuren en een bijzondere glasplaat.

Je digitale gids is "Belevingsroute kasteel Keenenburg" in de app van izi.travel.

Denk mee!
 De plaatjes op deze poster zijn ter inspiratie. Over de invulling van de openbare ruimte vragen we dorpsgenoten om mee te denken.

Volg ons op Facebook en denk met ons mee over een moderne ontmoetingsplaats met een historisch karakter.

[/belevingkasteelkeenenburg](https://www.facebook.com/belevingkasteelkeenenburg)

izi TRAVEL

Beleef kasteel Keenenburg

Gemeente Midden-Delfland, Restauro, and other logos at the bottom.

Oplossingsrichting 1:
Parkeertekort accepteren
(creatief boekhouden?)

onacceptabel

Oplossingsrichting 3:
Parkeren onder nieuwbouwwoningen

gepasseerd station?

Berekend tekort
huidig centrumplan:
55 parkeerplaatsen (!)

Oplossingsrichting 4:
Verdiept parkeren onder kasteeltuin

Oplossingsrichting 2:
Dubbellaags parkeerplein achter AH
(verdiept of boven maaiveld)

duur / lelijk obstakel

Bedreiging vanuit parkeernood?

Gehanteerde parkerenormen		
detailhandel	3,50	per 100m ² bvo
kantoren	3,00	per 100m ² bvo
sociaal cultureel	3,00	per 100m ² bvo

Bestaande situatie	
parkeervraag	71,3
parkeeraanbod	143,0
saldo	71,7

Bestaande parkeersituatie
Centrum Schipluiden
Concept

ruimtelijke
denkers

omgeving

Wijkplan 03.2011 CT
Plan nr. 27.2011.01
T +31(0)882723
F +31(0)882721
Hillegomerd
Wijkplan 04



Inspiratie #1





Boom
Roghman

Ets van Roghman (gezien vanaf Kasteellaan)



Meervoudig grondgebruik: dakpark op een parkeerdek



Open dag bij opgraving Donjon in 1978



Semi-open-openlucht-museum: Villa Romana del Casale (Sicilië)








Visie en plan

Verdieping: -1/2

Optimaal: circa 50 parkeerplaatsen
→ totaaloplossing parkeerprobleem
→ contour uit te breiden naar fundering donjon
→ groter = kostenefficiënter

Legenda:

-  = waterkering
-  = kolom (12 stuks)
-  = trap (2 stuks)
-  = parkeerplaatsen (ca. 50 stuks)
-  = rijrichting auto's



Overdekt parkeren + zichtbaarheid fundering Donjon

50% commerciële parkeerplaatsen?

Parkeerplaats achter AH

Verdieping: 0 & +1/2

Legenda:

-  = waterkering
-  = kolom
-  = trap
-  = loopbrug
-  = voetgangers

Groen dak:
Extra ruimte: 1200 m2!
Loopbruggen en kasteelmuren
overbruggen hoogteverschil

Fundering donjon
opgegraven en
zichtbaar vanuit
parkeergarage en
vanaf bovenop
kasteeltuin.

Kasteeltuin op +1/2:
- groen dak
- ruimte voor spelen
- burgerparticipatie

In- en uitrit auto's

Visualiseren
kasteelmuur

Kasteellaan

Huidige ruïne

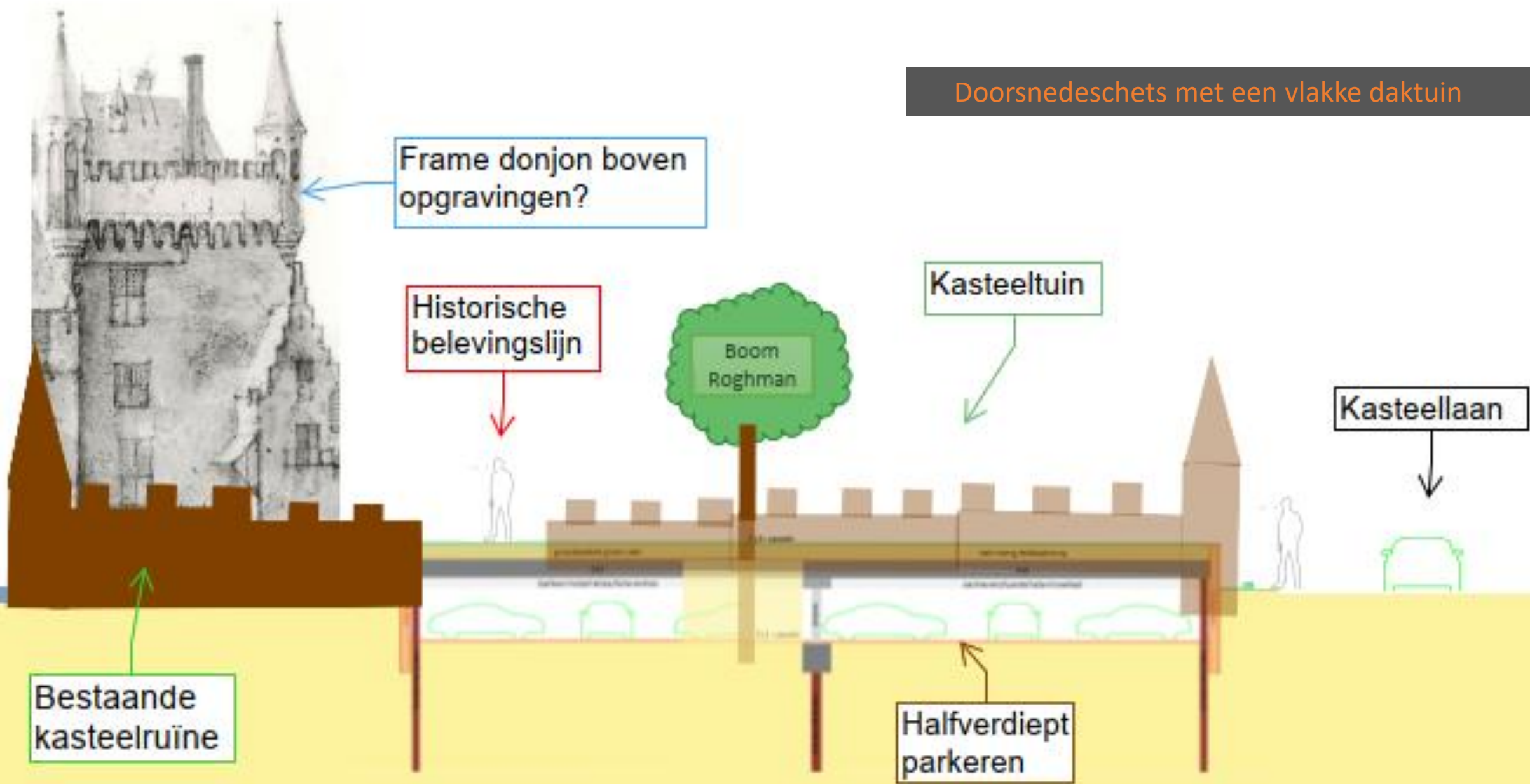
Huidige maaiveld

Ontmoetingsplaats op de verhoogde kasteeltuin

Parkeerplaats
achter AH



Doorsnedeschets met een vlakke daktuin



Doorsnedeschets met daktuin onder een helling



Historische belevingslijn



In- & uitrit Kasteellaan

Bestaande kasteelruïne

Verdiept parkeren

En er zijn nog talloze varianten mogelijk!

Beleving kasteel Keenenburg anno 2025?

RONDJE DOOR DE TOREN.

Uitkijktoren donjon
boven opgravingen

Boom
Roghman

P - Keenenburg

Visualiseren
kasteelmuur

KASTEEL LAAN.

Meerwaarde

- Oplossing voor parkeerprobleem
- Gefaseerde realisatie centrumplan
- Overdekte parkeerplaatsen
→ 50% commercieel & 50% openbaar?
- Auto's uit het zicht
- Toekomstbestendig plan met groeipotentie
- Veilig afgebakende kasteeltuin (40x40 m²)
- Inspirerende ruimte voor de beleving van cultuurhistorie, culturele activiteiten en burgerparticipatie...

Begroting



Kosten

Totale investering: circa €1.200.000,-
(incl. historische integraties)

Projectteam						
CODE	OMSCHRIJVING	HOEEVELH. PER ONDERD.	EENH	KOSTEN PER EENHEID	KOSTEN PER GROEP	KOSTEN PER BR.OPP.
Projekt : Parkeerdek schuin te Schipluiden Opdrachtgever : Gem. Midden Delfland te Architect : Peter van Velzen te Den Hoorn Voorbereiding : 12 Maanden Onderdeel verdiept parkeren Uitvoering : 6 Maanden Wijziging Prijspeildatum : 202,00 50 parkeerplaatsen RECAPITULATIE: " INVESTERINGSKOSTEN-BUDGET " Incl. Btw Bruto vloeropp. 1054 m2						
00	<u>GRONDKOSTEN</u>	pm	m2 bvo	0	0	0,0
	Renteverlies	excl	%		0	0,0
10	<u>BOUWKOSTEN</u>		m2 bvo			
19	Onderbouw				151.850	144,1
29	Bovenbouw primair				278.274	264,0
39	Bovenbouw secundair				177.472	168,4
49	Afwerking				25.740	24,4
59	Install.werktuigk.				42.160	40,0
69	Install.electrotechn.				36.890	35,0
79	Vaste inrichting				6.000	5,7
90	Terreinvoorz.				21.300	20,2
91	Uitv.kost/opslagen/prijsst.				108.997	103,4
10	<u>BOUWKOSTEN TOTAAL</u>		m2 bvo		848.683	805,2
20	<u>HEFFINGEN, VERZEKER.</u>		m2 bvo		20.500	19,4
30	<u>INRICHTINGSKOSTEN</u>		m2 bvo		p.m.	0,0
40	<u>VOORBER.BEGEL.KOSTEN</u>		m2 bvo		110.112	104,5
50	<u>FINANCIERINGSKOSTEN</u>		m2 bvo		0	0,0
60	<u>UITWERKINGEN, ONV.Z.</u>		m2 bvo		0	0,0
70	<u>FISCALE KOSTEN</u>	21,00	%		205.652	195,1
INVESTERINGSKOSTEN Incl. Btw				1.054 m2 bvo	1.184.948	1124,2 €./m2
Conform S.T.A.G.G. indeling						
INCL. groepen: 1.0-2.0-4.0-5.0-6.0-7.0				Excl. groepen: 0.0-3.0-8.0		

Meerkosten

t.o.v. parkeren op maaiveld

Totale investeringskosten:

€1.200.000,-

Af: Kosten parkeerplaats elders op maaiveld:

$50 * €7.000,- = €350.000,-$

Af: Kosten “historische integraties” (o.a. Donjon):

€150.000,-

Meerkosten halfverdiept parkeren (50 plaatsen):

€700.000,-

Opbrengsten

Direct:

- Verkoop van commerciële overdekte privéplaatsen aan omwonenden/ontwikkelaar:
 $25 * €20.000,- = €500.000,-$
- 1200 m² aan grond voor buurtgroen en burgerparticipatie

Indirect:

- Toename WOZ-waarde woningen dorpskern (OZB-belasting)
- Extra omzet horeca dorpskern / AH
- Kleinschalig toerisme



Nieuwe voorburcht

Hoofdburcht

Oude voorburcht

?

?

Optie: mogelijkheid voor extra parkeerplaatsen in de wijk in ruil voor speeltuin/buurtgroen op kasteelterrein?

Financiering

Stichting beleving Kasteel Keenenburg zal subsidies werven t.b.v. historische integraties

- Ontwikkelaar nieuwbouwwoningen
- Verkoop parkeerplaatsen (zie voorgaand)
- Gemeente Midden-Delfland
- Provincie Zuid-Holland
- Crowd funding
- Ondernemers Schipluiden
- Subsidies:
 - historie (t.b.v. historische integraties)
 - cultuur
 - participatie
 - ...
 - ...
- Commitment/korting vanuit aannemers



**Opbrengsten
+
meerwaarde**

Kosten

Inspiratie #2





BERKEI RUÏNE

Doortrekken van de kasteelmuren...?



Mooi, maar geen actieve ontmoetingsplaats...



Activiteiten voor ouderen...

Activiteiten voor jongeren...



Activiteiten voor de allerjongsten...



Bruiloften en evenementen...?



Culturele bijeenkomsten...



Het verhaal van Otto van Egmond vertoond 2011

Integrale aanpak vanuit samenwerking

- Samenwerking in gefaseerde realisatie parkeeroplossing en centrumplan
- Samenwerking in financiering
- Samenwerking in bouw:
 - afstemming in planning
 - ruimte voor archeologische
 - bouwteam?voorbeeld: in 1x alle funderingspalen
- Samenwerking in gebruik:
 - omwonenden
 - dorpsbewoners (burgerparticipatie)
 - lokale stichtingen/verenigingen
 - bezoekers

“Het centrumplan hoeft niet in één dag klaar, maar het moet wel van start!”

Gaan we er samen voor?

Stichting beleving Kasteel Keenenburg

www.kasteelkeenenburg.nl

info@kasteelkeenenburg.nl

facebook.com/BelevingKasteelKeenenburg

