



VERKLARING:

-  EIGENDOM CLEOS BV / SEAL ESTATE BV
-  EIGENDOM GUWEHAND BOUW PROJECTEN B.V.
-  EIGENDOM GERDEN
-  PLANGEBIED



Gemeente Katwijk Afdeling Ruimte en Veiligheid

EIGENDOMSSITUATIE EN PLANGEBIED

De Hof van Rijnsburg: locatie Garage Dijkman

DATUM 16 mei 2013
GET. L.S.

WUJ. A
GET.

WUJ. B
GET.

SCHAAL 1:500
FORMAAT A3

TEK.NR: 12017_Project_GarageDijkman

Nota van Uitgangspunten
Januari 2014

LOCATIE GARAGE DIJKSMAN

Hof van Rijnsburg

Projectnummer C.118

Programma: Wonen en Ruimte

Projectleider: [REDACTED]

Ambtelijk opdrachtgever: [REDACTED]



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Plangebied	3
2	Huidige situatie	3
2.1	Bestaande functies	3
2.2	Ruimtelijk	3
3	Algemene Beleidskaders	4
3.1	Streekplan Zuid Holland West	4
3.2	Brede Structuur Visie	4
3.3	Bestemmingsplan	4
3.4	Stedenbouwkundige visies	4
3.5	Woonvisie Katwijk 2012-2017	5
3.6	Welstandsnota Katwijk	5
3.7	Archeologie en cultuurhistorie	5
3.8	Duurzame ontwikkeling	5
3.9	Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling	6
3.9.1	Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling	6
3.9.2	Fonds Bovenwijkse Voorzieningen	6
3.9.3	Percentageregeling beeldende kunst (buiten)ruimte	6
3.10	Visie openbare ruimte Katwijk (VORK)	6
3.11	Leidraad Basisinrichting Openbare Ruimte (LIOR)	7
3.12	Nota Geluid	6
3.13	Nota Parkeerbeleid	7
4	Stedenbouwkundige uitgangspunten	8
4.1	Strategische visie bouwlocaties, Kaders voor Bouwen" (2004)	8
4.2	Echt Rijnsburg, visie op de dorpskern van Rijnsburg	8
4.3	Beeldkwaliteitsregels	9
4.4	Inrichting Oegstgeesterweg	9
5	Planuitvoering	10
5.1	Milieu	10
5.1.1	Bedrijvigheid	10
5.1.2	Geluid	10
5.1.3	Bodem	10
5.1.4	Luchtkwaliteit	10

5.1.5	Natuurbescherming	10
5.1.6	Externe veiligheid	11
5.1.7	Milieubeschermingsgebieden	11
5.1.8	Duurzaamheid	11
5.2	Water	11
5.3	Verkeer	11
5.4	Groenvoorziening	12
5.5	Speelplaatsen	12
5.6	Monumenten	12
5.7	Archeologie	12
5.8	Economische uitvoerbaarheid	13
5.9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6	Vervolgprocedure	13
6.1	Planproces	13
6.2	Communicatie en informatie	13

Bijlagen:

1. Beeldkwaliteitsregels
2. Referentiebeelden

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ouwehand Bouw Groep heeft aan de gemeente kenbaar gemaakt dat zij woningbouw zou willen realiseren op de locatie waar voormalig garagebedrijf Dijkman aan de Oegstgeesterweg is gesitueerd. In de Strategische Visie Bouwlocaties en de Dorpsvisie 'Echt Rijnsburg' zijn hiervoor reeds enkele uitgangspunten opgesteld. Onderhavige Nota van Uitgangspunten vormt het integratiekader van al het vigerend beleid. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn verwoord in de Visie 'Hof van Rijnsburg'.

1.2 Doel

Woningbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Centrum II'. Door deze nota van uitgangspunten kan een initiatief van Ouwehand Bouw goed worden beoordeeld en ontstaat een basis voor een ruimtelijke onderbouwing voor de eventuele herziening van het bestemmingsplan.

1.3 Plangebied

De locatie wordt omsloten door de Oegstgeesterweg, de Tramstraat, de Oude Vlietweg en de Schoolsteeg. De omvang van de locatie is ongeveer 0,65 ha. Ten noorden van de locatie ligt, richting het centrum van Rijnsburg, de Grote Kerk van Rijnsburg. Ten zuiden van de locatie ligt de 'remiseflat'.

2 Huidige situatie

2.1 Bestaande functies

In het plangebied zijn verschillende gebruikers gevestigd.

Ten eerste is langs de Oegstgeesterweg voormalig garagebedrijf Dijkman aanwezig. Het betrof naast een dealerverkooppunt ook een tankstation.

Aan de Tramstraat bevinden zich een Chinees restaurant en enkele woonhuizen. Aan de Oude Vlietweg staan enkele historische panden van 'Het genootschap Oud Rijnsburg' en 'Stichting De Laatste Eer'. Eén van de historische panden is een schuur die gedeeltelijk in gebruik is als woning.

2.2 Ruimtelijk

Het plangebied ligt dicht tegen het centrum van Rijnsburg aan. Aan de ene kant omsloten door een drukke tweebaansweg de Oegstgeesterweg, waarvandaan vooral het garagebedrijf zichtbaar is. Aan de andere kant de rustige dorpsstraatjes, zoals de Tramstraat en Oude Vlietweg, richting het centrum van Rijnsburg met haar dorpse uitstraling.

3 Algemene Beleidskaders

3.1 Streekplan Zuid Holland West

In het Streekplan Zuid Holland West valt de locatie binnen de rode contour. Binnen deze contouren is ruimte voor wonen, werken en andere stedelijke voorzieningen.

3.2 Brede Structuur Visie

In de Brede Structuur Visie (BSV) is het toekomstige beleid van de gemeente Katwijk beschreven. Een hoofdthema van de BSV is de 'versterking van differentiatie in bestaande en nieuwe woonmilieus'. Als opgave wordt daarbij genoemd dat er gestreefd moet worden naar een 'gevarieerder aanbod van woningen en woonmilieus ter bevordering van de doorstroming'

3.3 Bestemmingsplan

De gebiedlocatie ligt in het bestemmingsplan Rijnsburg.



GD-1: Gemengd 1

GD-4: Gemengd 4

B: Bedrijf

GD-1: binnen de bestemming Gemengd-1 zijn naast het wonen nog andere functie toegestaan, zoals bijvoorbeeld, kantoren en detailhandel.

GD-4: deze bestemming is toegekend aan het perceel Oude Vlietweg 6-7. Binnen deze bestemming is naast maatschappelijke dienstverlening ook cultuur en ontspanning toegestaan waaronder in ieder geval begrepen en museum.

B: binnen de bestemming Bedrijf zijn zowel bedrijven toegestaan, alsmede groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen. De voor Bedrijf aangewezen gronden op de planlocatie hebben de aanduiding 'ga' (garagebedrijf)

3.4 Stedenbouwkundige visies

"Strategische visie bouwlocaties, Kaders voor Bouwen" (2004)

In deze visie worden de bouwlocaties in de gemeente Rijnsburg behandeld. De locatie valt binnen deelgebied Oude Vliet/Oegstgeesterweg.

"Echt Rijnsburg, visie op de dorpskern van Rijnsburg 2005-2015" (2005)

Als aanvulling en vervolg op de Strategische Visie Bouwlocaties is voor de dorpskern van Rijnsburg in 2005 deze visie opgesteld met een kader voor de vele veranderingen die de komende jaren in de planning staan. Doel is om samenhang aan te brengen in de ontwikkelingen in de dorpskern, zodat de identiteit van de kern wordt versterkt.

Visie "Hof van Rijnsburg" (2010)

Deze visie is een uitwerking van de dorpsvisie 'Echt Rijnsburg', waarin nog meer uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie worden genoemd.

De van toepassing zijnde thema's en kaders van deze visies worden nader uitgewerkt in de stedenbouwkundige uitgangspunten in hoofdstuk 4 van deze nota.

3.5 Woonvisie Katwijk 2012-2017

In de Woonvisie Katwijk 2012-2017, die op 29 november 2012 door de gemeenteraad Katwijk is vastgesteld, zijn de volgende prioriteiten aangegeven:

1. Prioritering van woningbouw. Hof van Rijnsburg is in de woonvisie als prioritair woningbouwproject voor de periode 2012-2017 aangewezen.
 2. Goed en goedkoop bouwen (ook sociale woningbouw)
 3. De woonconsument staat centraal
 4. Bouw van meer vrije sectorhuurwoningen
 5. Maximaal 15% starterswoningen per project
 6. Minimale woningkwaliteit: GBO van meer dan 75m² en gestapelde bouw levensloopgeschikt (3 of 4-sterren toegankelijk)
 7. Aanbieden van varianten tussen huur en koop
 8. Meer ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- Dit is het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen.

3.6 Welstandsnota Katwijk 2012

De locatie valt binnen 'dorp-skernen', zoals beschreven in de welstandsnota. Aangezien het project een grootschalige, nieuwe ontwikkeling betreft is de Welstandsnota niet direct geldend, maar zijn beeldkwaliteitsregels voor het gebied opgesteld. Zie hiervoor paragraaf 4.1.4 en bijlagen 1 en 2.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

De beleidsnota archeologie van de gemeente Katwijk 'Nieuwe Aandacht voor Oude Zaken' is op 20 december 2007 door de gemeenteraad van Katwijk vastgesteld. Sinds 1 februari 2008 is Katwijk eigen bevoegd gezag op het gebied van de archeologie.

Als gevolg van het beleid op de archeologie worden bestemmingsplannen voortaan voorzien van een archeologieparagraaf en archeologievoorschriften. Bestemmingsplangebieden en plangebieden worden onderzocht op eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Als basis voor deze inventarisatie wordt de 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Katwijk' gebruikt als toetsingskader. Indien sprake blijkt te zijn van bewezen archeologisch waardevolle gebieden bestaat voor elke bodemingreep binnen zo'n gebied met een ingreep dieper dan 30 centimeter beneden het maaiveld, een archeologische onderzoeksverplichting. Indien sprake is van een middelhoge tot hoge archeologische verwachting op basis van de archeologische verwachtingskaart is een archeologisch vooronderzoek verplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter beneden het maaiveld en als het te verstoren gebied groter is dan 100 m². Deze onderzoeksverplichtingen worden als voorwaarde aan de verlening van bouw- en aanlegvergunningen verbonden en zijn voor rekening van de aanvrager (de initiatiefnemer voor de bodemverstoringen).

3.8 Duurzame ontwikkeling

De gemeente vindt duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Er wordt naar gestreefd bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en op lange termijn zoveel mogelijk te beperken om de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op en zo hoog mogelijk niveau te brengen. Bij de planvorming dient duurzaamheid integraal meegenomen worden op basis van de volgende kaders:

- Beleidskader Duurzame Stedenbouw;
- Klimaatprogramma 2008-2012;
- Regionale Duurzaam Bouwen Plus-Richtlijn 2008-2012;
- Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Zie paragraaf 5.1.8 voor de van toepassing zijnde kaders voor de locatie.

3.9 Wettelijke en gemeentelijke bijdragen

3.9.1 Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling

Aan exploitanten wordt een bijdrage gevraagd ten behoeve van de bekostiging van ruimtelijke ontwikkelingen in Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg alsmede culturele en maatschappelijk voorzieningen (zie overzicht bijlage 4, "Nota Kostenverhaal gemeente Katwijk", 2010). Van de ontwikkelaar wordt gevraagd een Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling te doen van €3100 per woning.

3.9.2 Fonds Bovenwijkse Voorzieningen

Op grond van de "Nota Kostenverhaal gemeente Katwijk, 2010", bijlage 3B, dient voor de locatie Dijkman een bijdrage van €932 per woning te worden betaald voor de in die nota genoemde investeringen.

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen wel- of niet grondgebonden woningen. Deze bijdrage is verplicht op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

3.9.3 Percentageregeling beeldende kunst (buiten) ruimte

Deze regeling (2008) door de gemeenteraad vastgesteld met als doel beeldende kunst bij te laten dragen aan de gebouwde omgeving en de bevolking in kennis te brengen van uitingen in de beeldende kunst. De

reserve beeldende kunst wordt gevoed door afdracht van 1% van de kosten voor sloop-, bouw en woonrijp maken in zowel gemeentelijke als in particuliere grondexploitaties. De drempel voor de bijdrage is € 5.000. Indien de totale kosten waarover de bijdrage wordt gerekend minder is dan € 500.000, hoeft er niet afgedragen te worden.

3.10 Visie openbare ruimte Katwijk (VORK)

In deze visie (2007) zijn uitgangspunten en kernpunten geformuleerd die zich richten op de openbare (buiten)ruimte. Nieuwe plannen zouden leefbaarheid moeten bieden en bruikbaar, uitnodigend, aantrekkelijk en functioneel zijn en zoveel mogelijk dient getracht te worden nieuwe ruimte te 'scheppen'. De locatie valt op basis van de VORK onder het begrip 'wijkcentra' en de ontwikkelaar zal daarom bijzondere aandacht moeten besteden aan de inrichting van en het materiaalgebruik in de openbare ruimte.

3.11 Leidraad Basisinrichting Openbare Ruimte (LIOR)

De LIOR 2010 is vastgesteld als standaard programma van eisen voor de openbare ruimten en zal in dat kader uitgangspunt zijn bij de inrichting van de openbare ruimte. De eisen hebben betrekking op zowel het proces als op bijvoorbeeld de kwaliteit (VORK), het ontwerp, de materiaalkeuze, beheeraspecten en het eindresultaat.

3.12 Nota Geluid

Deze nota (2009) levert kaders voor het oplossen van knelpunten en ontheffingen hogere grenswaarden geluid bij ruimtelijke ontwikkelingen en zo te waarborgen dat het woon- en leefklimaat wordt beschermd en waar mogelijk verbeterd.

3.13 Parkeerbeleid

In het parkeerbeleid Katwijk 2009 – 2018 "Stilstaan bij parkeren" (2009) worden per deelgebied parkeernormen aangegeven. De locatie valt binnen

deelgebied "rest bebouwde kom". Zie paragraaf 5.3 voor de van toepassing zijnde normen voor de locatie.

4 Stedenbouwkundige uitgangspunten

4.1 “Strategische visie bouwlocaties, Kaders voor Bouwen” (2004)

De locatie valt binnen het deelgebied “dorpcentrum” in de “strategische visie bouwlocaties” en betreft ontwikkelingsgebied “F, Oude Vliet/Oegstgeesterweg”.



Uit: 'Strategische visie bouwlocaties, Kaders voor Bouwen' (2004)

Deelgebied dorpcentrum

Het deelgebied omvat de historische kern van Rijnsburg en wordt gekenmerkt door een grote diversiteit van functies. Binnen het deelgebied

zijn tien ontwikkelingsgebieden te onderscheiden, waarvoor afzonderlijk ontwikkelingsprogramma's kunnen worden opgesteld.

Ontwikkelgebied F, Oude Vliet/ Oegstgeesterweg

Voor de locatie geldt als uitgangspunt: herstel en verbetering van de verbindingen met de gebieden ten zuiden van de Oegstgeesterweg door:

- verwijderen van bedrijfsbebouwing (garagebedrijf);
- verwijderen van enkele panden langs de Tramstraat i.v.m. beeldkwaliteit en gewenste noord-zuid verbindingen;
- realiseren doorgang tussen Oegstgeesterweg en de Kerkstraat, tevens zichtlijn op de kerk;
- realiseren nieuwbouw t.b.v. gevarieerde functies (wonen, dienstverlening, sociaal culturele voorzieningen (en eventueel herplaatsing van het Chinees restaurant) langs nieuwe doorgangsroutes;
- realiseren continu beloop Valkenburgerweg/Tramstraat (in combinatie met verwijderen aansluiting Oranjelaan);
- aandacht voor inpassing van de historische panden aan de Oude Vlietweg.

4.2 “Echt Rijnsburg, visie op de dorpskern van Rijnsburg 2005-2015” (2005) en visie “Hof van Rijnsburg” (2010)

In de visie “Hof van Rijnsburg” (uitwerking van “Echt Rijnsburg, visie op de dorpskern van Rijnsburg 2005-2015”), worden nog meer uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie genoemd, zoals het creëren van een meer open ruimtelijke structuur aan de zuidzijde waardoor vanaf deze zijde meer zicht op de toren en het plein ontstaat en het gehele gebied wordt betrokken binnen de sfeer van de “Hof van Rijnsburg”.

De gewenste openheid aan de zuidzijde kan ontstaan door een noord-zuidgerichte structuur van open ruimte waardoor vanaf de zijde van de Oegstgeesterweg zicht ontstaat op de toren en omgeving en –andersom- de openbare ruimte van het kerkplein in de richting van de Oegstgeesterweg

wordt doorgezet. Ruimte hiervoor ontstaat door de verwijdering van het hier aanwezige garagebedrijf en enkele panden aan de oostzijde van de Tramstraat.

De bestaande historische panden langs de Oude Vlietweg kunnen als beeldbepalende panden worden geïntegreerd in een nieuwe bebouwingsstructuur. Langs de noordzijde van de Oegstgeesterweg ontstaat dan een gevarieerd bebouwingsbeeld met woningen in vier en zes bouwlagen op ruime afstand van de Oegstgeesterweg. Voor een volledige toelichting wordt verwezen naar de visie "De Hof van Rijnsburg", d.d. 4 augustus 2010.

4.3 Beeldkwaliteitsregels

Voor de locatie zijn voor de volgende onderwerpen beeldkwaliteitsregels geformuleerd:

- lintbebouwing langs de Oegstgeesterweg;
- de historische wand (pleinzijde en Tramstraat);
- de steeg met het zicht op de kerktoren.

Voor de volledige beeldkwaliteitsregels en referentiebeelden wordt verwezen naar bijlagen 1 en 2.

4.4 Inrichting Oegstgeesterweg

De Oegstgeesterweg vormt nu zowel een fysieke als psychologische barrière. Het is de grens tussen het oude dorp en de zuidelijke uitbreiding van Rijnsburg inclusief het direct aansluitende nieuwe ontwikkelingsgebied van de Oude Flora. Tevens vormt de Oegstgeesterweg door de hoge verkeersintensiteit een fysieke drempel tussen de dorpskern en Rijnsburg-zuid.

Er wordt gewerkt aan een herinrichting van de Oegstgeesterweg. Uitgangspunt hierbij is dat de Oegstgeesterweg zal worden ingericht als 30 km zone. Volgens de huidige planning zal begin 2014 worden gestart met

de uitvoering van het project. De vergunningverlening voor de ontwikkeling Garage Dijksman is afhankelijk van de feitelijke uitvoering van dit project.

5 Planuitvoering

Bij de ontwikkeling en functieverandering dient de initiatiefnemer in het plangebied rekening te houden met onder andere de navolgende uitvoeringsaspecten.

5.1 Milieu

Voor dit plan hoeft geen MER te worden opgemaakt. Wel dienen vanuit milieukundig oogpunt de volgende aspecten te worden onderzocht.

5.1.1 Bedrijvigheid

Bedrijven en wonen kunnen conflicterende bestemmingen zijn. Conflicten kunnen worden voorkomen met een voldoende ruimtelijke scheiding (zonering) tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige woonbestemming. Om het begrip zonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG. Daarin zijn bedrijfsactiviteiten opgenomen in een tabel en ingedeeld in milieucategorieën. Uit een quickscan is gebleken dat er in de omgeving geen bedrijven zijn die in hun activiteiten worden beperkt door het plan. Er is nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving die het gebruiksprofiel voor het plangebied beperken.

5.1.2 Geluid

Woningen zijn geluidgevoelige objecten waarop de Wet geluidhinder van toepassing is. Voor de gevelbelasting door verkeerslawaaï zoals deze in de huidige situatie is, is een berekening gemaakt. Hieruit komt naar voren dat de geluidbelasting op de gevels langs de Oegstgeesterweg de grenswaarde van 63 dB overschrijdt. Dat maakt de bouw van woningen onmogelijk of leidt tot ernstige beperkingen in het gebruik daarvan. De ruimtelijke en

verkeersplannen zijn er echter op gericht om de Oegstgeesterweg in te richten als 30km-weg (zie 4.4) en dan is de bouw van woningen wel mogelijk. Maar ook dan is voor een goede ruimtelijke onderbouwing onderzoek nodig naar de geluidsbelasting van de gevels. Indien nodig moeten de woningen worden voorzien van een doelmatige geluidsisolatie die een goed woonklimaat waarborgt (Bouwbesluit is 33 dB binnenniveau).

5.1.3 Bodem

De bodem van de locatie is verontreinigd. De provincie heeft nog geen beschikking afgegeven over de ernst en risico's (spoedeisendheid van sanering), omdat de omvang van de verontreiniging (buiten het plangebied) nog niet is vastgesteld. Het is mogelijk om de verontreiniging te saneren. Nader onderzoek moet plaatsvinden om te bepalen op welke wijze de locatie geschikt gemaakt kan worden voor het beoogde gebruik. De bodemsanering dient te worden uitgevoerd met archeologische begeleiding.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Uit onderzoek, dat is uitgevoerd voor het plan Hoofdwegenstructuur Kern Rijnsburg, is gebleken dat luchtkwaliteit voor dit plangebied geen knelpunt is. Onderzocht moet worden of deze informatie nog actueel is, want uit de planbeschrijving moet blijken dat geen overschrijding plaats vindt van de grenswaarden voor luchtkwaliteit (titel 5 van de Wet milieubeheer). Het project omvat ook een parkeergarage, welke in dat onderzoek moet worden meegenomen. Daarnaast moeten de planregels het mogelijk maken dat ventilatiekanalen vanuit deze parkeergarage doelmatig kunnen worden uitgevoerd (o.a. bouwhoogte).

5.1.5 Natuurbescherming

In of nabij het plangebied is geen Natuurbeschermingsgebied of Habitatrictlijngebied aanwezig.

5.1.6 Externe veiligheid

Hierbij wordt een inventarisatie gedaan naar bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of transportleidingen, die een verhoogd risico opleveren voor de externe veiligheid.

5.1.7 Milieubeschermingsgebieden

Het plangebied ligt niet in of nabij een milieubeschermingsgebied.

5.1.8 Duurzaamheid

Het beleidskader Duurzame Stedenbouw is van toepassing omdat de ontwikkellocatie meer dan 10 woningen en/of een hectare grondoppervlak omvat. Centraal staat het invullen van een ambitietabel.

Het Klimaatprogramma heeft als doelstelling van het minimaliseren van de energievraag en het duurzaam opwekken en/of inkopen van de resterende energievraag. Het streven is een CO₂ reductie van 18% - 100%, het primaire energieverbruik 5%-20% duurzaam opwekken en een zo gunstig mogelijk op de zon georiënteerde verkaveling.

De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van de woningen dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1 -10). Een gemiddeld cijfer 7 is de regionale norm; het cijfer 6 komt de overeen met verplichte wet- en regelgeving.

Veilige woningen in een veilige woonomgeving door toepassing van het politiekeurmerk Veilig Wonen. Het keurmerk stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavel, gebouw en aan de woningen zelf. Na afgifte van het wijkcertificaat krijgen ook de woningen een certificaat.

5.2 Water

Een positief wateradvies van het Hoogheemraadschap van Rijnland is nodig voor het verkrijgen van goedkeuring van de plannen. Hierbij spelen waterberging, duurzaam bouwen, riolering en grondwater een rol. Waterberging is noodzakelijk wanneer het verharde oppervlak toeneemt. Echter is het gebied al volledig verhard. Compensatie vanwege toegenomen verhard oppervlak is niet aan de orde. Duurzaam bouwen is een wens van het hoogheemraadschap van Rijnland. Het gebruiken van uitlogende materialen zoals koper, lood en zink hebben een negatieve invloed op de waterkwaliteit. Hoe de riolering zal worden aangelegd en het effect van het grondwater zal in een later stadium worden onderzocht en bepaald.

5.3 Verkeer

In 2009 heeft de gemeenteraad een integraal verkeersrapport vastgesteld, waarin onder andere is opgenomen dat de Oegstgeesterweg moet worden verluwd middels een 30-km zone (zie 4.4). Tevens is uit het rapport gebleken dat het uitgangspunt dat genoemd staat in de 'Strategische Visie Bouwlocaties' om de aansluiting Oranjelaan te verwijderen geen optie is. Dit heeft te maken met de toenemende verkeersintensiteit op de Christinalaan en Floralaan, want dat zou het gevolg zou zijn van het verwijderen van de verbinding. Deze 'knip' op de Oranjelaan zal dan ook niet gerealiseerd worden.

Voor parkeren moet het plan voldoen aan de parkeernormen uit het parkeerbeleid. Het betreft de volgende geactualiseerde normen per prijsklasse van de woningen, gebouwd of op maaiveld:

Prijsklassenindeling woningen, prijspeil 2009, geactualiseerd			
Prijsklasse	Huur € p/m	Koopprijs in €	Park.plaats per woning
Goedkoop	Huurprijs < 366,37	Koopprijs < 198.000	1,6
Middelduur	366,37 ≤ huurprijs < 561,98	198.000 ≤ koopprijs < 561.980	1,8

		300.000	
Duur	Huurprijs $\geq 561,98$	Koopprijs ≥ 300.000	2,0

Aan de hand van de prijsklassen van de te realiseren woningbouw zal een parkeerbalans moeten worden opgesteld.

5.4 Groenvoorziening

Bij de uitwerking van de planontwikkeling zal er rekening mee worden gehouden dat de groenvoorziening past binnen de uitgangspunten van het Groenbeleidsplan, indien van toepassing.

5.5 Speelplaatsen

Er is voornamelijk voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig op de locatie en een beperkt aantal woningen. Er zijn geen speelplaatsen op de locatie aanwezig. In de nabije omgeving, op buurtniveau, bevindt zich een school(speel)plein dat openbaar toegankelijk is. In geval van nieuwbouw van woningen moet worden bekeken of en op welke wijze speelruimte kan worden toegevoegd, daarbij kan worden gedacht aan ruimte voor informeel spelen (informeel spelen is al het spel dat valt buiten een 'formele' speelplek met speeltoestellen en dat wordt gecreëerd door paaltjes met gezichten, dieren, gekleurde en interactieve tegels, knikkertegels enz.).

5.6 Monumenten

De panden aan de Oude Vlietweg 5, 6 en 7 zijn in het voorjaar van 2010 aangewezen als gemeentelijk monument. Het uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp voor deze locatie is dan ook dat deze panden ingepast worden in het ontwerp. Aangezien het gebied rond de kerk (een rijksmonument) veel historie in zich draagt (hier stond ooit de belangrijke abdij van Rijnsburg) is het van belang dat de nieuwbouw langs de Oude Vlietweg aansluit bij de kleinschaligheid en losse korrel van deze panden. Daarbij zijn ook de rooilijn, kapvorm en materialisatie van belang, zonder dat daarbij overigens historiserend hoeft te worden gebouwd.

5.7 Archeologie

In het kader van de nieuwe archeologische monumentenwet moet de archeologie worden meegewogen binnen gemeentelijke bestemmingsplannen en ontwikkelingen. Gemeente Katwijk heeft daarom een archeologische advies- en beleidskaart laten vervaardigen waarop aangegeven staat waar archeologische waarden te verwachten zijn. Onderstaand het deel van de verwachtingskaart voor de locatie.



 oeverwal/crevasses van de Oude Rijn en kwelderafzettingen op strandvlakte (eventueel met strandwalresten) eventueel met Hollandveen-inschakeling

hoge verwachting vanaf de IJzertijd, eventueel vanaf het Neolithicum (strandwal)

 historische dorpskern, situatie 17e eeuw (begrenzing op basis van kaartbijlage 3)

hoge verwachting direct onder het maaiveld; zie ook onder betreffende landschappelijke eenheid

 Karolingische ringwalburg (begrenzing naar Dijkstra & De Ridder, in voorbereiding)

hoge verwachting direct onder het maaiveld; zie ook onder betreffende landschappelijke eenheid



nederzetting

Uit: Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart van de gemeente Katwijk

De locatie grenst aan de monumentale archeologische terreinen van de Abdij en Ringwalburg van Rijnsburg, gelegen rond de kerk en het gemeentehuis. Uitgegaan dient te worden van een verplicht archeologisch vooronderzoek op de locatie (proefsluiven) en indien bodemsanering plaats vindt, zal dit moeten gebeuren met archeologische begeleiding.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de locatie is op basis van particulier initiatief. Er zal een ontwikkelings- en realisatieovereenkomst worden gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer om de gemeentelijke kosten te verhalen. De gemeente kan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro namelijk besluiten geen

exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De initiatiefnemer dient een planschaderisicoanalyse te laten uitvoeren door een onafhankelijk bureau om te onderzoeken of en welke planschade te verwachten is.

5.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de maatschappelijke uitvoerbaarheid te borgen, dient voor omwonenden, belanghebbenden (en geïnteresseerden) een informatieavond georganiseerd te worden waarbij de plannen gepresenteerd worden. Indien het ontwerpbestemmingsplan gereed is, wordt de gelegenheid gegeven voor het indienen van zienswijzen en wordt de gebruikelijke juridische procedure gevolgd.

6 Vervolgprocedure

6.1 Planproces

In deze nota zijn de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie beschreven. Deze zal samen met de concept ontwikkelings- en realisatieovereenkomst ter besluitvorming worden aangeboden aan het College en de raad.

Het bestemmingsplan kan worden gestart na ondertekening van de overeenkomst. Het bestemmingsplan wordt bekrachtigd door de gemeenteraad.

6.2 Communicatie en informatie

Het presenteren van de plannen, wanneer ze door de gemeente Katwijk zijn goedgekeurd, kan op een informatie- of inloopavond plaatsvinden, zodat belangstellenden de mogelijkheid hebben om de plannen te bekijken

en vragen te stellen. Daarbij kan de planologische procedure uiteen worden
gezet.

In gezamenlijk overleg met de initiatiefnemer zullen afspraken worden
gemaakt over de wijze van communicatie.



VOLMACHT

Hierbij stelt

Seal Estate VI BV ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 27310375, gevestigd te Voorschoterweg 29a 2235 SE VALKENBURG ZH, hierna te noemen partij 1 (volmachtgever),

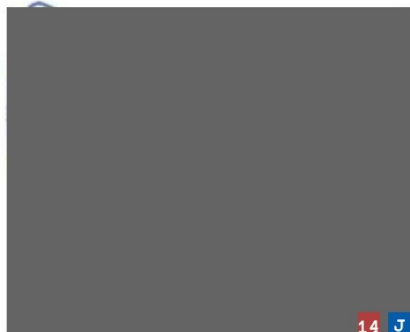
aan als gevolmachtigde:

Ouwehand Bouw Projekten BV ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 28100579, gevestigd te Voorschoterweg 29a 2235 SE VALKENBURG ZH, hierna te noemen partij 2 (gevolmachtigde),

Deze volmacht geldt voor alle handelingen, inclusief het afsluiten van contracten.

De volmacht geldt voor onbepaalde tijd.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te VALKENBURG ZH op 7-1-2014.



Concept Planning Hof van Rijnsburg d.d. 21/11/2013

Activiteit		
RO Procedure		
Onderzoek t.b.v. RO procedure		April 2014
Concept planregels		April 2014
controleronde		Mei 2014
Aanpassingen		Juni 2014
Ter visielegging		Juni/ juli 2014
Definitief RO procedure (26 wkn)		December 2014
Ontwikkeling bouwplan		
Informereren stakeholders		Maart 2014
Engineering plan		Juni 2014
Uitwerken stukken omgevingsvergunning		December 2014
Aanvraag omgevingsvergunning		December 2014
Start verkoop		December 2014



Fysieke toegankelijkheid appartementen 'Hof van Rijnsburg'

De (fysieke) toegankelijkheid van appartementen voor mensen met fysieke beperkingen, waaronder veel ouderen, is speerpunt uit de Woonvisie Katwijk 2012-2017. Deze toegankelijkheid kan worden beoordeeld aan de hand een aantal essentiële aanpassingen in het ontwerp. Voor de gemeenschappelijke ruimten zit de toegankelijkheid van galerijen e.d. al in het Bouwbesluit (mits lift verplicht is, vanaf 4 bouwlagen).

Bij onderstaande voorgestelde ontwerpaanpassingen is uitgegaan van het ontbreken van een interne trap in het appartement, dus met andere woorden heeft deze lijst geen betrekking op maisonnettes of split-levels.

1. Entreedeur woning

Weerszijden entreedeur: opp. $\geq 1,50\text{m} \times 1,50\text{m}$ EN vrije ruimte naast slotzijde $b \geq 0,50\text{m}$

OF

Weerszijden entreedeur: opp. $\geq 1,35 \times 1,85 \text{ m (B x L)}$ EN vrije ruimte naast slotzijde $b \geq 0,35\text{m}$

2. Minimale breedte van verkeersruimten:

is ter plaatse van een deur in de lange wand $\geq 1,10 \text{ m}$

EN

is zonder deur in de lange wand $\geq 0,90\text{m}$

3. Binnendeuren hebben géén dorpels.**4. Vrije breedte doorgangen (naar en tussen verblijfsruimten en sanitaire ruimten) $\geq 0,90 \text{ m}$** **5. Toilet (L x B) $\geq 1,20\text{m} \times 0,90\text{m}$ én deur in de lange wand****6. Vrije ruimte naast slotzijde binnendeuren $\geq 0,35\text{m}$** **7. Bedieningselementen: hoogte $0,90\text{m}$ - $1,20 \text{ m}$ boven de vloer én $0,50 \text{ m}$ vrij uit inwendige hoek**

Locatie Dijkman, Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen en Fonds Bovenwijkse Voorzieningen

Indicatie van de te betalen bijdrage voor Ruimtelijke Ontwikkeling, uitgaande van 91 woningen en 1.000m² bedrijfsruimte. Definitieve bijdrage wordt bepaald op basis van definitief programma:

	bedrijfsruimte	woningen	eq.		0 Sociaal	0 Vrije sector
Ruimtelijke Ontwikkeling						
			-3	-3	-	Sloop bestaande woningen
			16	16	-	Bouw nieuwe woningen soc.
			75	75	-	Bouw nieuwe woningen vs.
				€	-	

Indicatie van de te betalen bijdrage voor Fonds Bovenwijkse Voorzieningen, uitgaande van 91 woningen en 1.000m² bedrijfsruimte. Definitieve bijdrage wordt bepaald op basis van definitief programma:

	bedrijfsruimte	woningen	eq.		932
Fonds Bovenwijks	1000		4	3.728	Nieuwe bedrijfsruimte
	-2200		-8,8	-8.202	Sloop bestaande bedrijfsruimte
		-3	-3	-2.796	Sloop bestaande woningen
		91	91	84.812	Bouw nieuwe woningen
				€	77.542



bylage 7

De Hof van Rijnsburg

Gemeente Katwijk

Ontwerp: Concept Visie Hof van Rijnsburg
Datum: 4 augustus 2010
Werknummer: 316.301.20

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City&Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



Handwritten text: 3/10/68

Inhoudopgave

Aanleiding en doel	5
Stand van zaken	6
Plangebied	7
Historie	9
Bestaande situatie	10
Strategische visie	11
Dorpsvisie	12
Bestuurlijke en beleidsmatige context	13
Ontwikkelingsconcept	14-16
Stedenbouwkundige visie	17-18
Uitwerkingsaspecten	19-29
- Functies	
- Typologie	
- Bebouwingshoogten	
- Ontwikkelingslocaties	
- Verkeer	
- Typering openbare ruimte	
- Profiel	
- Groenstructuur	
- Verhardingen	
Kaart: Hof van Rijnsburg en omgeving	30



Aanleiding en doel

De ontwikkelingsvisie "Hof van Rijnsburg" heeft betrekking op het zuidoostelijke deel van de oude dorpskern van Rijnsburg en is een nadere uitwerking van de "Strategische visie bouwlocaties 'Kaders voor Bouwen'" en "Echt Rijnsburg, visie op de dorpskern van Rijnsburg 2005-2015". De Visie is geen stedenbouwkundig plan maar moet worden gezien als een inspiratiedocument, tevens toetsingskader ten behoeve van in gang te zetten bouw- en inrichtingsprojecten binnen dit deel van de dorpskern van Rijnsburg.

De Visie geeft richting aan een samenhangende ontwikkeling van bebouwing en ruimte in het plangebied op basis van een op de historische en ruimtelijke context gebaseerd stedenbouwkundig concept.



Plangrens



Bestaande situatie & Plangrens

Stand van zaken

Thans -medio 2010- zijn voor twee locaties binnen het plangebied schetsontwerpen voor herontwikkeling en herinrichting van bestaande dorpsfuncties onderzocht of in voorbereiding. Het betreft het terrein van de voormalige Garage Dijksman e.o. tussen de Oude Vlietweg en de Oegstgeesterweg en de locatie Vlietstede / Emmaschool / Bibliotheek ten oosten van de kerk. Deze initiatiefplannen vormen de directe aanleiding voor het opstellen van deze Ontwikkelingsvisie.

De ontwikkelingsmogelijkheden van deze locaties worden in samenhang met de (beoogde) ontwikkelingen elders in de dorpskern en de herontwikkeling van het Oude Flora-terrein direct ten zuiden van het plangebied in deze visie onderzocht.

Voor de versterking van deze samenhang is de voorgenomen herstructurering van het Rijnsburgse wegennet van groot belang.

Plangebied



Plangebiet



Historie

Voor zover bekend is de geschiedenis van Rijsenburg terug te leiden tot 750 na Christus; dit is op te maken uit documenten van de Utrechtse kerk waarin een gift is genoteerd van Radulf en Aldburg, een Frankische echtpaar dat bestuursrecht had over een kleine gemeenschap aan de Flieta; later bekend als de Vliet.

Het plangebied en dan met name het gebied rond de Laurentiuskerk of de Grote Kerk is dus van oudsher een plek waar bebouwing stond. De Rijsenburgse Toren, welke is gesitueerd voor de historische Laurentiuskerk is het oudste monument van het dorp en tevens het enige overblijfsel van de oorspronkelijke vrouwenabdij van Rijsenburg, welke in 1122 werd gesticht door Petronella van Saksen, de vrouw van graaf Floris 2.

De Rijsenburgse abdij werd de belangrijkste van Holland; er bestonden nauwe banden met het Hollandse Grafelijk Huis; verscheidene leden van deze familie hebben hun laatste rustplaats gevonden in de kerk, waaronder: Willem 1, Floris 4, Floris 5 en Jan 1 van Holland. In 1574 werden de gebouwen van de abdij verwoest. Van de oorspronkelijke van twee torens voorziene abdijskerk bleef slechts de huidige Rijsenburgse Toren bewaard.

De Oude Vlietweg -direct ten zuiden van de Toren en het terrein van de vroegere Abdij- herinnert aan het oorspronkelijke beloop van het riviertje de Vliet.

Rond 1100, toen als gevolg van het verzanden van de Oude Rijnmond de Vliet een belangrijke afvoerfunctie moest gaan vervullen, is een nieuwe bedding gegraven om voor een betere afwatering te zorgen.



Bestaande situatie

Een belangrijk kenmerk van het plangebied is de grote diversiteit aan bebouwingsvormen en bijbehorende typologieën; oud/nieuw, groot-/kleinschalig en rijwoningen versus vrijstaande woningen. Ook met betrekking tot geïntegreerde functies is een grote verscheidenheid te herkennen; maatschappelijke functies, zorgfuncties, detailhandel en wonen. Over het algemeen betreft dit bebouwing van minder dan 4 bouwlagen wat bijdraagt aan het dorps karakter van het plangebied en een goede verhouding tussen nieuwe en historische bouw ondersteunt.

Behalve door het historische karakter wordt de sfeer van het gebied gekenmerkt door de rust en het groene open karakter van de omgeving rond de kerk, de begraafplaats, het gemeentehuis en de Wilhelmina-school. Het Burg. Koomansplein is in potentie een belangrijke schakel tussen Rijnsburg-Zuid (Frederiksoord / Kleipetten) en het dorps-(winkel) centrum. Het plein vervult tevens een belangrijke functie bij het jaarlijkse bloemencorso, de feestweek, de taptoe en de paardenmarkt.

De Oegstgeesterweg vormt zowel een fysieke als een psychologische barrière. Het is de grens tussen het oude dorp en de zuidelijke uitbreidingen van Rijnsburg inclusief het direct aansluitende nieuwe ontwikkelingsgebied van de Oude Flora. Tevens vormt de Oegstgeesterweg door de hoge verkeersintensiteit een fysieke drempel tussen de dorpskern en Rijnsburg-zuid.

De voorgenomen verkeersbeperkende maatregelen langs (onder andere) de Oegstgeesterweg vormen een belangrijke voorwaarde voor de inrichting van een verblijfsvriendelijk gebied rond de Oegstgeesterweg.



Strategische visie

Strategische visie bouwlocaties 'Kaders voor Bouwen' (2004)

De gemeenteraad van Rijsburg heeft in juni 2004 ingestemd met de nota "Strategische visie bouwlocaties 'Kaders voor Bouwen'". In deze nota worden de bouwlocaties in de (voormalige) gemeente Rijsburg behandeld.

Twee locaties, namelijk Dorpscentrum zuidoost en de Oude Vliet/Oegstgeesterweg, vallen binnen het plangebied van de visie "Hof van Rijsburg". De strategische visie bouwlocaties behandelt voor deze twee gebieden een aantal stedenbouwkundige thema's die mede de leidraad zijn voor de "Hof van Rijsburg":



Strategische visie

Dorpscentrum zuid-oost

Thema: versterking van het historische karakter rond de kerk en het kerkhof.

Middelen:

- versterken en benutten van het groene, open karakter (begraafplaats, gemeentehuis e.o.) van de zuidelijke rand van het dorpscentrum.
- realisatie van een samenhangend bebouwingscomplex in het gebied ten oosten van de Graaf Florislaan georiënteerd op de kerk en het kerkplein (locatie Vlietstede);
- het creëren van een structuur van groene hoven;
- uitbreiding van de ruimte voor evenementen (Burg. Koomansplein).

Oude Vliet / Oegstgeesterweg

Thema: herstel en verbetering van de verbindingen met de gebieden ten zuiden van de Oegstgeesterweg.

Middelen:

- aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte in het gehele gebied;
- verwijderen van enkele panden langs de Tramstraat in verband met beeldkwaliteit en gewenste noord-zuid verbindingen;
- realiseren van een doorgang tussen de Oegstgeesterweg en de Kerkstraat, tevens zichtlijn op de kerk;
- realiseren van nieuwbouw t.b.v. gevarieerde functies (wonen, dienstverlening, sociaal- culturele voorzieningen) langs nieuwe doorgangsroutes;
- aandacht voor een meer continu beloop Valkenburgerweg / Tramstraat (in combinatie met de reconstructie van de aansluiting Oranjelaan/Oegstgeesterweg);
- aandacht voor de inpassing van de historische panden langs de Oude Vlietweg.

Dorpsvisie

"Echt Rijnsburg, visie op de dorpskern van Rijnsburg 2005-2015".

Als aanvulling en vervolg op de Strategische Visie, voor wat betreft de dorpskern, is in 2005 de visie "Echt Rijnsburg, visie op de dorpskern van Rijnsburg 2005-2015" opgesteld. De visie op de dorpskern geeft een kader voor de vele veranderingen die de komende jaren op stapel staan. Doel hierbij is samenhang aanbrengen in de ontwikkelingen in de dorpskern zodat de identiteit van de kern wordt versterkt en deze -nog meer- een verblijfsgebied/ontmoetingsplek voor de Rijnsburgers is.

De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn:

- Versterking van het dorpscentrum als aantrekkelijke en belangrijkste ontmoetingsplek in Rijnsburg;
- versterking van -al dan niet historische- karakteristieke Rijnsburgse elementen;
- benadrukken van de Laurentiustoren en omgeving als meest historische plek van het centrum;
- verbetering van de leefbaarheid: in het bijzonder het in goede banen leiden van de verkeersdruk;
- ruimte voor essentiële voorzieningen;
- variatie in woningtypen.

De Dorpsvisie verdeelt de dorpskern in vijf zones, iedere zone met een eigen kenmerkende functie en een aantal nevenfuncties waarvan wonen in alle vijf de zones een belangrijke nevenfunctie is. De hoofdfunctie van deze zones moet worden versterkt alsmede de woonfunctie.

Het plangebied van de "Hof van Rijnsburg" ligt in twee zones: het Maatschappelijk centrum en de Zorgzone.

De maatschappelijke functies (bibliotheek, gemeente servicepunt, trouwlocatie, ed.) zullen zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de zone Maatschappelijk centrum rond het Burg. Koomansplein. De zorg-



5 Zone diagram

functies worden gesitueerd in de Zorgzone rond Vlietstede. Hierbij is handhaving van het dorpse karakter door aangepaste maatvoering van nieuwbouw een belangrijk uitgangspunt.

Bestuurlijke en beleidsmatige context

Op de raakvlakken van de zones ontstaan ontmoetingsplekken, dan wel speciale openbare ruimten. Eén van deze ontmoetingsplekken is het Burg. Koomansplein. Dit plein krijgt nog meer dan voorheen een functie voor evenementen.

In de Dorpsvisie wordt ook een nieuwe verkeersstructuur voor de dorpskern gepresenteerd. Verkeer en parkeren zijn voor het dorpscentrum van groot belang. Er wordt daarom nadrukkelijk gekozen voor het reguleren en niet het weren van autoverkeer uit de dorpskern.

De nieuwe verkeersstructuur bestaat uit een ring om het centrum (Oegstgeesterweg, Brouwerstraat, Johannes Poststraat, Tulpenstraat, Langevaart) die de hoofdonthoofding vormt van vier kwadranten, waartussen in beginsel geen gemotoriseerd verkeer mogelijk is. Het plangebied ligt in twee kwadranten (II en III), hetgeen betekent dat er tussen het Burg. Koomansplein en de Graaf Florislaan geen gemotoriseerd verkeer mogelijk is.

Daarnaast geeft de dorpsvisie aan dat binnen het plangebied de volgende langzaam verkeersroutes verbeterd of gerealiseerd moeten worden:

- de Graaf Florislaan;
- de route tussen de Grote kerk en het gemeentehuis;
- een nieuwe doorsteek tussen de Oegstgeesterweg en de Oude Vlietweg ter hoogte van het voormalige garagebedrijf).



Verkeersstructuur

- begrenzing kwadranten
- doorgaande route / ontsluitingsring
- ontsluitingsring
- centrumstraat
- bestemmingsverkeer
- fiets- en voetgangersroute
- voetgangersroute

Ontwikkelingsconcept

De historie van de plek, de evaluatie van de bestaande situatie en de bestuurlijke uitgangspunten met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling vormen de onderleggers voor een ontwikkelingsconcept voor het gehele gebied en een op onderdelen meer uitgewerkt stedenbouwkundig plan.

Concept

In het proces van voortgaande stedenbouwkundige vernieuwing van dit deel van het Centrum van Rijnsburg staat het thema "Hof van Rijnsburg" centraal. De kerktoeren en het plein voor de kerk (de vroegere voorhof van het klooster) vormen het middelpunt van de ontwikkeling. De uitwerking van deelprojecten is gericht op de realisatie van een sterk samenhangend complex van bebouwing en ruimten georiënteerd op de kerk en het (Burgemeester Koomans-)plein.



Het ontwikkelingsconcept kan aan de hand van een deelgebiedsgewijze vernieuwing als volgt worden beschreven:

1. Versterking van de betekenis van de kerk en het plein als meest historische plek van Rijnsburg; het thema "Hof van Rijnsburg" staat centraal bij de te treffen maatregelen met betrekking tot de functie van het plein en de beeldkwaliteit van bebouwing en ruimte.



Burg. Kooman plein

2. Creëren van een meer open ruimtelijke structuur aan de zuidzijde waardoor vanaf deze zijde meer zicht op de toren en het plein voor de kerk ontstaat en het gehele gebied (inclusief de zuidzijde van de Oegstgeesterweg) wordt betrokken binnen de sfeer van de "Hof van Rijnsburg".



Vernieuwing garage Dijkman & Oegstgeesterweg

3. Versterking en herstel van de groene sfeer van de vroegere kloostertuinen ten oosten van de kerk. Het thema "kloostertuin" is richtinggevend voor de ruimtelijke opzet, de bebouwing en de inrichting van de onbebouwde ruimte in dit deelgebied: een -in fasen- te ontwikkelen groepering van gebouwen omgeven door tuinen en groene hoven.

Een zichtlijn op de toren verbindt de kloostertuinen met de "Hof van Rijnsburg".



"Emma-School"

Ontwikkelingsconcept



Concept

Stedenbouwkundige visie



fase 0: bestaande situatie



fase 1



fase 2



fase 3: beoogd eindbeeld

Stedenbouwkundige visie

De Stedenbouwkundige Visie geeft op basis van het ontwikkelingsconcept en het thema "Hof van Rijsburg" meer concrete invulling aan de deelgebieden ten zuiden en oosten van de kerk.

De gewenste openheid aan de zuidzijde ontstaat door een noord-zuidgerichte structuur van open ruimte waardoor vanaf de zijde van de Oegstgeesterweg zicht ontstaat op de toren en omgeving en -andersom- de openbare ruimte van het kerkplein in de richting van de Oegstgeesterweg wordt doorgezet. Ruimte voor deze ontwikkeling ontstaat door de verwijdering van het hier aanwezige garagebedrijf en enkele panden aan beide zijden van de Tramstraat. De bestaande historische panden langs de Oude Vlietweg worden als beeldbepalende panden geïntegreerd in een nieuwe bebouwingsstructuur. Langs de noordzijde van de Oegstgeesterweg ontstaat een gevarieerd bebouwingsbeeld met woningen in drie en vijf lagen op ruime afstand van de Oegstgeesterweg.

Tussen de gebieden ter weerszijden van de Oegstgeesterweg zal een veel nauwere ruimtelijke en functionele relatie kunnen ontstaan wanneer de voorgenomen herstructurering van het Rijsburgse wegennet (waaronder de Oegstgeesterweg) een feit is. Snelheidsbeperkende maatregelen en herprofilering van de rijweg gericht op een betere oversteekbaarheid zijn belangrijke bijdragen ter verbetering van de verblijfskwaliteit en beeldkwaliteit van de openbare ruimte rond de Oegstgeesterweg.

De versterking en herstel van de groene sfeer van de kloostertuinen aan de oostzijde van de kerk krijgt gestalte bij de voor-



Ontwikkelingslokaties



Bestaande situatie

genomen, fasegewijze, herontwikkeling van het complex Vlietstede. Het thans aanwezige bebouwingscomplex (inclusief het terrein Emma-school/Bibliotheek) is verdeeld over verschillende eigenaren. De Stedenbouwkundige Visie speelt hierop in door middel van een "compositie" van qua hoofdvorm, functie en beeldkwaliteit (en wellicht tijdsbeeld) verschillende maar karakteristieke gebouwen. De volgorde waarin de fasen elkaar opvolgen is ruimtelijk-stedenbouwkundig niet van belang. Wel dienen "spelregels" t.a.v. de onderlinge positionering en (verwantschap of contrast in) beeldkwaliteit te worden opgesteld.

De ontwikkeling van deze locatie dient erop te zijn gericht de plek intensief voor wonen / zorgvoorzieningen te benutten maar tevens ruimte te bieden aan een groene, parkachtige invulling van de onbebouwde ruimte rond en tussen de gebouwen. Het kloostertuinconcept biedt optimale voorwaarden voor het creëren van een evenwichtige relatie tussen (woon-) bebouwing en ruimte en een aantrekkelijke, karakteristieke woon-omgeving.

In de figuren op de volgende pagina's worden enkele aspecten van de Stedenbouwkundige Visie nader uitgewerkt.



- Functies

De ontwikkeling van bestaande en toekomstige functies sluit aan op de uitgangspunten van de Dorpsvisie. Een belangrijke nieuwe ontwikkeling is de realisatie van een nieuw zorgcentrum met zorggerelateerd wonen ter plaatse van het complex Vlietstede. De bestaande winkelfunctie langs de Oegstgeesterweg (Remise flat) zal bij de beoogde herontwikkeling t.p.v. het garagebedrijf sterker bij het dorpscentrum betrokken raken.





- Typologie

De diversiteit in verschijningsvorm, schaal en hoogte van de bebouwing zal kenmerkend blijven voor het plangebied. De van oudsher aanwezige combinatie van grotere en kleinere bebouwingselementen binnen het gebied verschaft juist de mogelijkheid ook de meer omvangrijke functies -zoals een zorgcentrum en appartementen bebouwing- op een karakteristieke en doelmatige wijze in te passen.

Aandachtspunten, welke in de stedenbouwkundig/architectonische verschijningsvorm een rol zullen spelen, zijn in de omgeving van de Oegstgeesterweg:

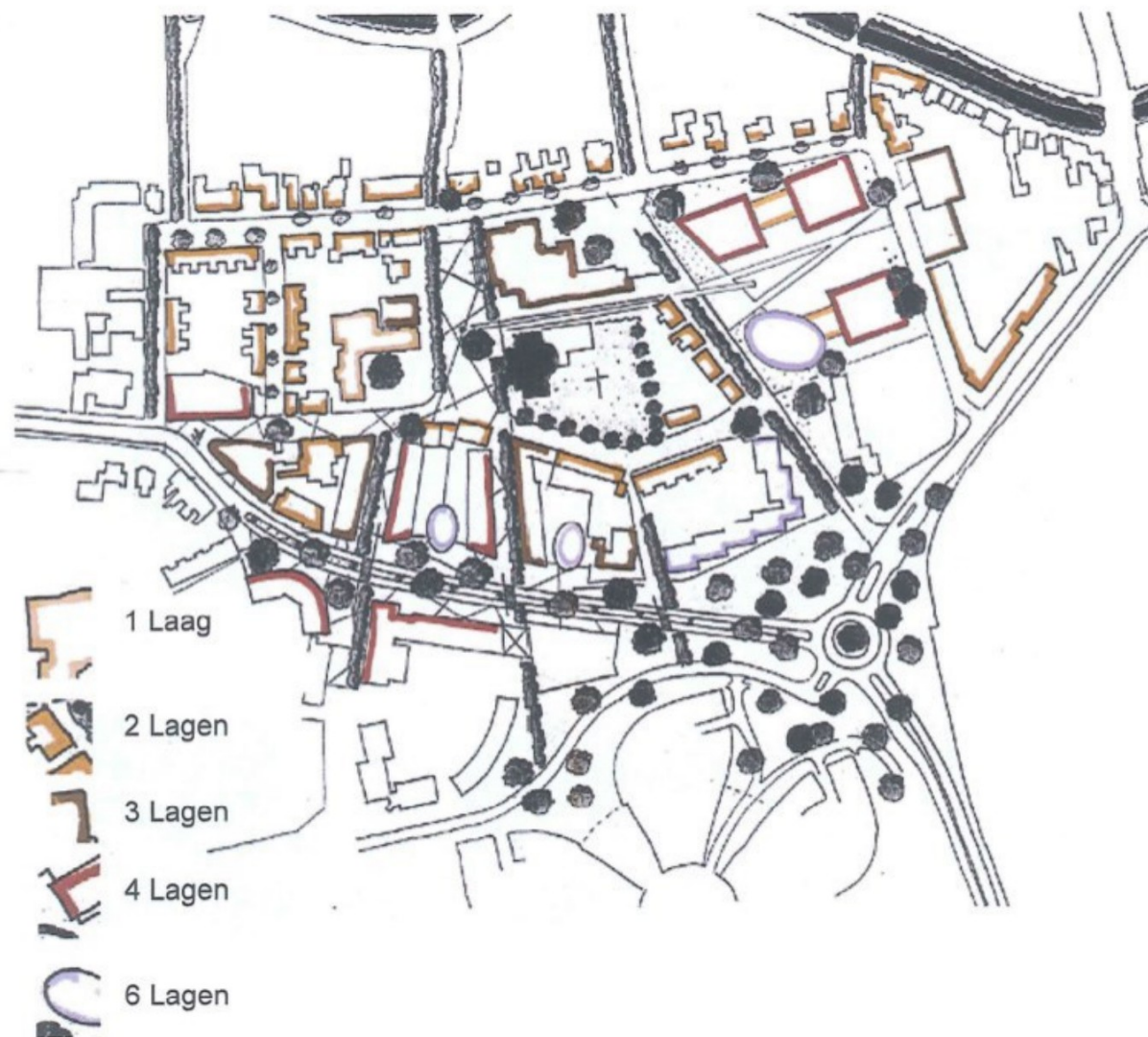
- de afwisseling van gevelwanden (2-4 lagen) en relatief grootschalige, hoger opgaande bebouwingsobjecten (4-6 lagen, 2-4 woningen per laag);
- de verticale parcellering van gevelwanden;
- het zoveel mogelijk naar de straatzijde keren van woningentrees op de begane grond;
- een levendig silhouet;
- architectuur ondersteunend kleurgebruik.

(zie pagina 21)

De bebouwing in de Kloostertuin (Vlietstede e.o.) wordt getypeerd door:

- een "compositie" van solitair geplaatste (woon-)gebouwen elk met een eigen signatuur, eventueel onderling verbonden door transparante gebouwdelen;
- aandacht voor verblijfsmogelijkheden en een groene inrichting van dakvlakken en dak terrassen.





- Bebouwingshoogten (indicatief)

De bestaande combinatie van lage dorpsbebouwing en (veel) hogere openbare functies en woongebouwen kan ook bij nieuwbouwlocaties worden toegepast met dien verstande dat bij een karakteristieke hoogte van 10 a 12 meter een grotere bebouwingshoogte tot 15 a 18 meter incidenteel en in de vorm van losse "objecten" kan worden toegepast. Hierbij dienen de visuele effecten te worden onderzocht. Bij bouwplannen vindt een nadere beoordeling van de bouwhoogte plaats.



- Ontwikkelingslocaties

Voor de locatie Vlietstede en het garagebedrijf aan de Oegstgeesterweg bestaan concrete ontwikkelingsinitiatieven. Beide locaties omvatten een substantieel deel van het plangebied en zullen bij realisatie het aanzien van dit deel van het centrum van Rijnsburg ingrijpend doen veranderen. Bewaking van de beeldkwaliteit van de ontwikkelingsprojecten afzonderlijk en in hun onderlinge samenhang ("Hof van Rijnsburg") is noodzakelijk.





Zwaar verkeer; door-
gaande route



Auto luw; speciale
zone



Lage
verkeersintensiteit



Bestemmingsverkeer

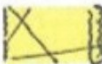


- Verkeer

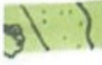
Binnen de in het stedenbouwkundige plan opgenomen ruimtelijke structuur kan de verkeerscirculatie zoals beschreven in de Dorpsvisie (het kwadrantenmodel) worden gerealiseerd.



 De Vliet zone

 Pleinfunctie
ruimte voor de kerk
en het "gemeentehuis"
voor culturele activiteit
vinkten.

 Straat/pleinfunctie
ruimte voor winkels/
commerciële functie's
en wonen.

 Zorgzone
groen en parkfunctie
met verblijfskwaliteit.

 Straten
straatrichting met het
accent op wonen (30km)

 Wegen met een stroomfunctie

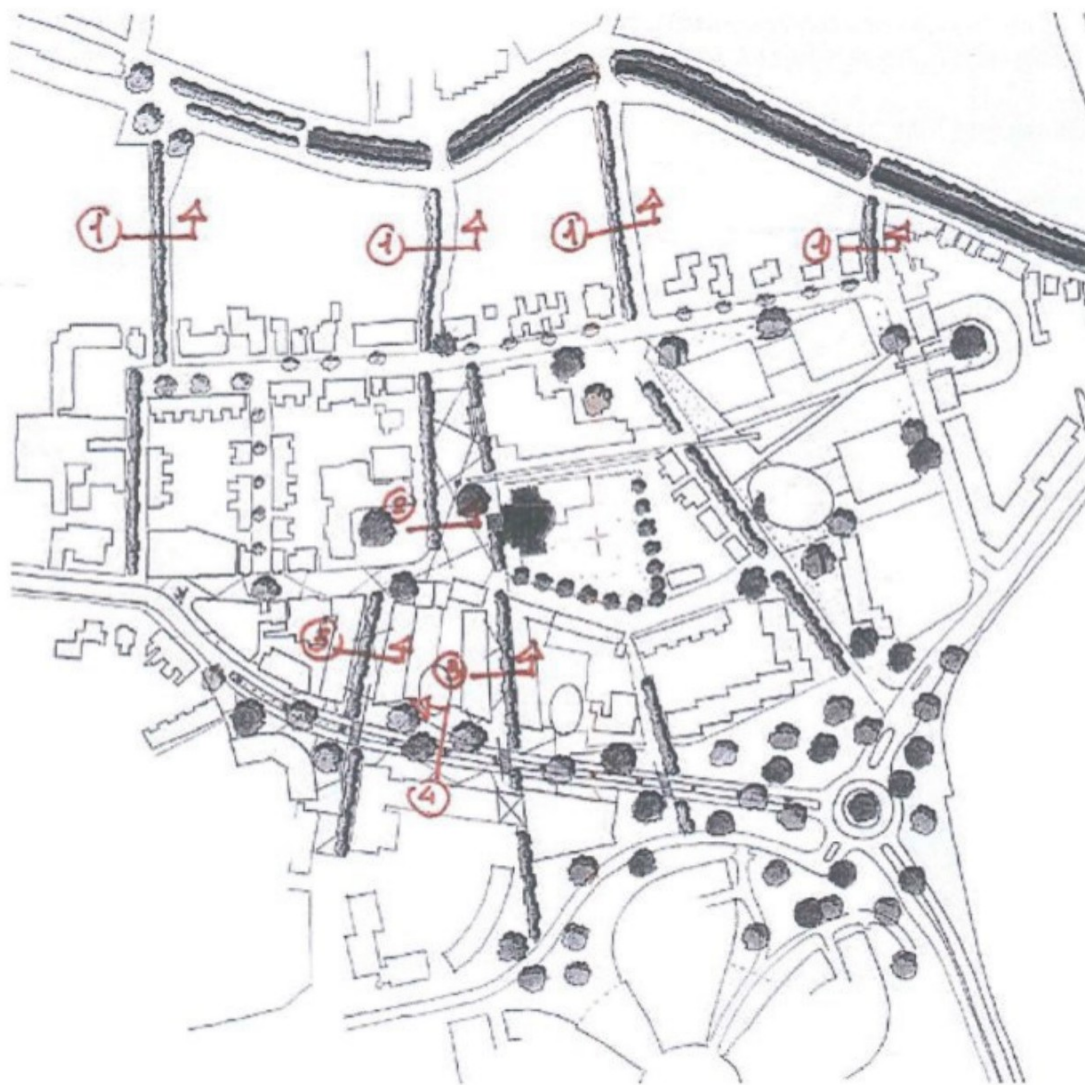
 De Bloem / Woonpark.
- ruimtelijke functie's

- Typering openbare ruimte

Overeenkomstig de beschrijving van het Ontwikkelingsconcept kunnen in het openbaar gebied verschillende sferen worden onderscheiden: de Hof van Rijsburg, de pleinen nabij de Oegstgeesterweg en de kloostertuinen ten oosten van de kerk.

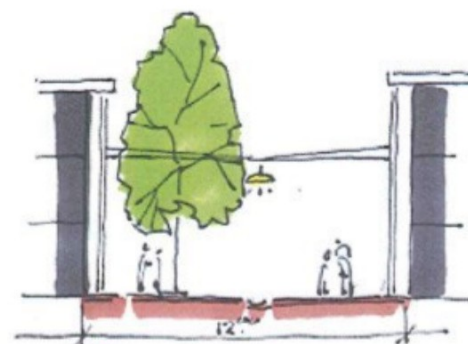
Bijzondere openbare ruimten in de omgeving van het plangebied zijn: de Vliet en het toekomstige park van de Oude Flora.

De verschillende sferen zullen elk op een eigen wijze gestalte krijgen in de keuze van beplanting en verharding en uiteraard het toegestane gebruik van de openbare ruimte.

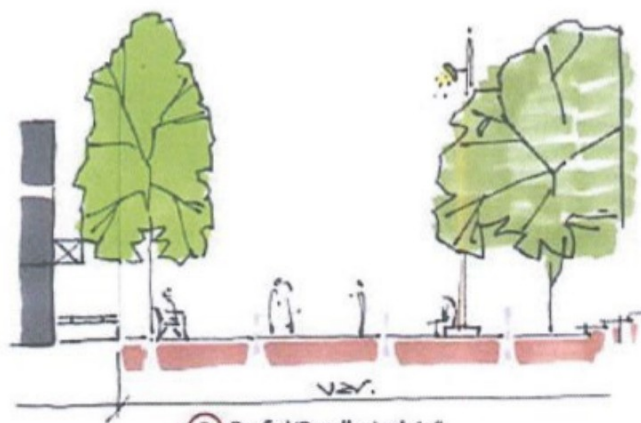




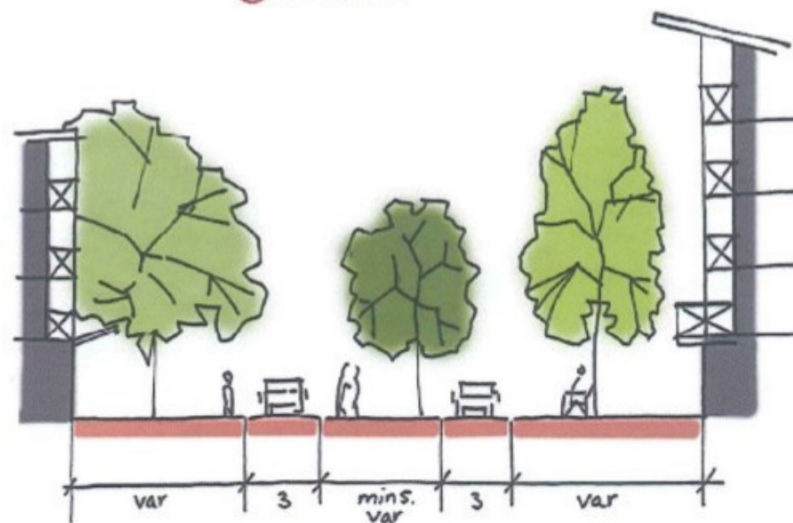
1. Profiel 'verankering'



3. Profiel plein



2. Profiel 'Raadhuisplein'



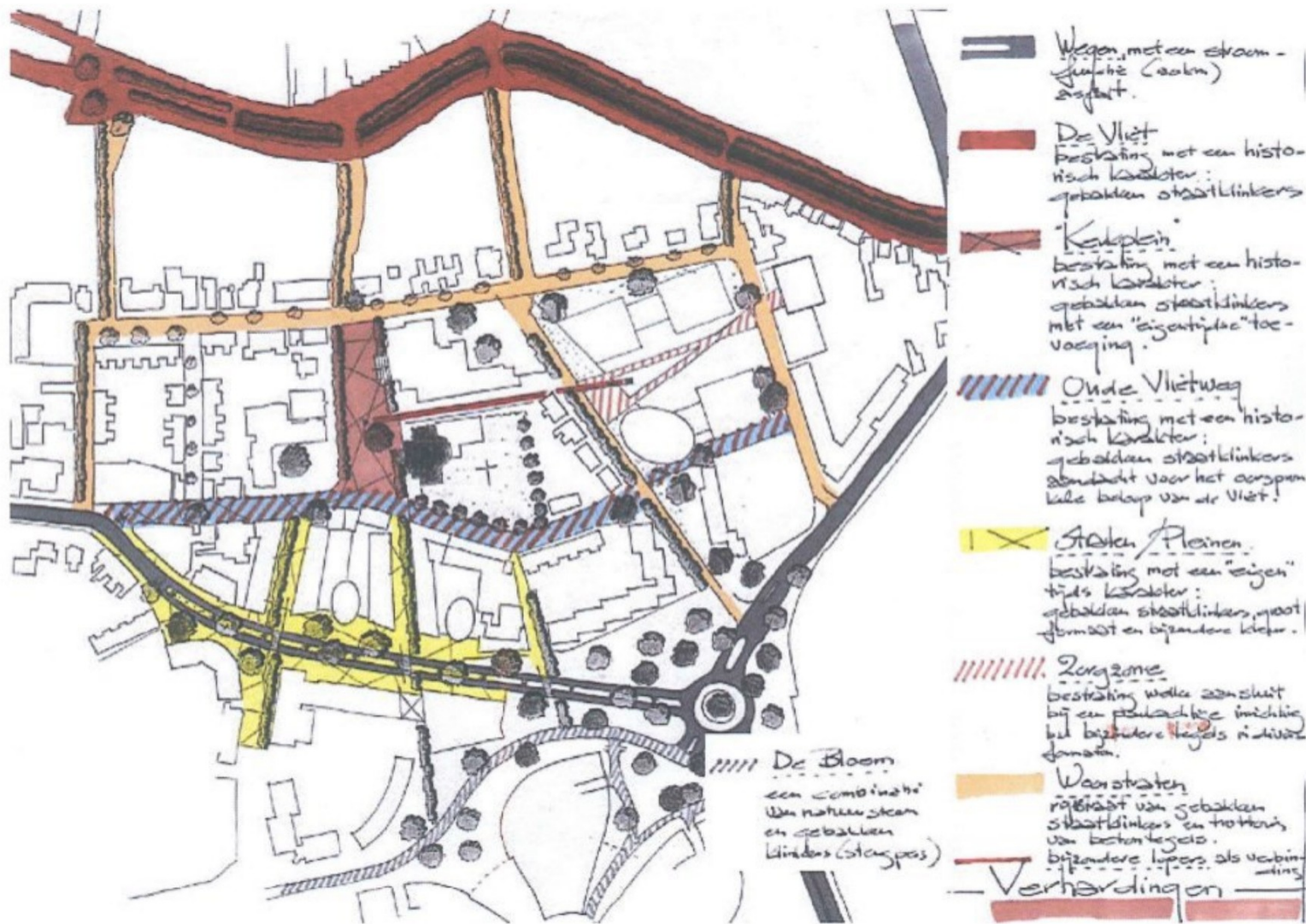
4. Profiel 'Oegstgeesterweg'

- Groenstructuur

De schets geeft een mogelijke uitwerking van de toe te passen structurele boombeplanting.



-  **De Vliet**
belangrijke drager in
de groenstructuur
(bestemming)
 -  **Verankering**
aan te brengen bomen
lijnen welke voor een
verankering zorgen met
de Vliet.
 -  **Opgeloopteweg**
losse groening op
hoofd weg welke men
kan gebruiken of
plekken onder steunen
 -  **De Bloem e.o.**
parkachtige inrichting
met een losse groening
van bomen.
 -  **De Zandene**
parkachtige groenstruk-
tuur met diversiteit in
bomen.
 -  **Begraafplaats**
 -  Overige bomen op man-
kerke plaatsen of in stra-
ten.
- groenstructuur

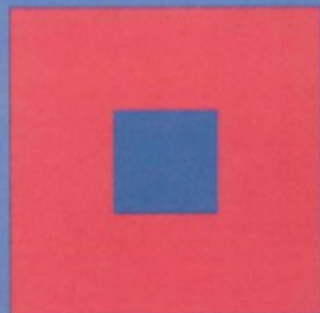


- Verhardingen

De schets geeft een proeve van uitwerking van de toe te passen en op het beoogde karakter van de omgeving toegesneden verhardingen. Met de inrichting rond de Oegstgeesterweg wordt beoogd de barrièrewerking zoveel mogelijk te verminderen. Als middelen worden daarbij voorgesteld een pleininrichting "van gevel tot gevel" en het profileren van de weg door het aanbrengen van een (brede) middenberm.

Kaart: Hof van Rijnsburg en omgeving





KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City&Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Van Nelle Ontwerp Fabriek
Schiegebouw

Van Nelleweg 6060
3044 BC
Rotterdam

Postbus 13060
3004 HB
Rotterdam

T: 010 433 00 99
F: 010 404 56 69

bylax 8



08024 NIEUWBOUW APPARTEMENTEN
HOF VAN RIJNSBURG
OUWEHAND BOUW KATWIJK BV
19 DECEMBER 2013

INFO@KVDKARCHITECTEN.NL
WWW.KVDKARCHITECTEN.NL



08024 NIEUWBOUW APPARTEMENTEN
"HOF VAN RIJNSBURG"

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA
NIEUWE ZEEWEG 66
2202 HB NOORDWIJK
T. +31(0)71 36 20 700
F. +31(0)71 36 15 478
INFO@KVDKARCHITECTEN.NL
WWW.KVDKARCHITECTEN.NL



OUWEHAND BOUW KATWIJK BV
VOORSCHOTENWEG 29
2235 SE VALKENBURG ZH
T. 071 40 02 274
ARJAN.VANBEELEN@OUWEHANDBOUW.NL
WWW.OUWEHANDBOUW.NL





LUCHTFOTO SITUATIE 1:1000



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING 1:500

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING 1:500



PLATTEGROND DERDE VERDIEPING 1:500



PLATTEGROND VIERDE VERDIEPING 1:500



PLATTEGROND BINNENHOF 1:300

materialen binnenhof



bomen in cortenstalen bakken



klinker bestrating met verdeling



planten in cortenstalen bakken



klinkerbestrating in verschillende warme tinten



PLATTEGROND BINNENHOF 1:300

materiaal binnenhof



bomen in cortenstalen bakken



klinker bestrating met verdeling



planten in cortenstalen bakken



klinkerbestrating in verschillende warme tinten



PLATTEGROND BINNENHOF 1:300

materiaal binnenhof



bomen in cortenstalen bakken



klinker bestrating met verdeling



planten in cortenstalen bakken



klinker bestrating in verschillende warme tinten



KELDER PLATTEGROND 150 PARKEERVAKKEN 1:500

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



KELDER PLATTEGROND 154 PARKEERVAKKEN 1:500

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA

Parkeerbalans

berekening op basis van de parkeerkelder met 150 pp.

type	p.p.	bgg	1e	2e	3e	4e	aantal	totaal pp
sociaal	1,4	0	0	0	0	0	0	0
goedkoop	1,6	4	6	7	5	0	22	35
middelduur	1,8	18	18	17	12	0	65	117
duur	2,0	2	2	3	2	2	11	22
		24	26	27	19	2	98	174

totaal parkeerplaatsen in kelder 150 st

totaal parkeerplaatsen op maaiveld 27 st

177 st

conclusie: voldoet

berekening op basis van de parkeerkelder met 154 pp.

type	p.p.	bgg	1e	2e	3e	4e	aantal	totaal pp
sociaal	1,4	0	0	0	0	0	0	0
goedkoop	1,6	4	6	7	5	0	22	35
middelduur	1,8	18	18	17	12	0	65	117
duur	2,0	2	2	3	2	2	11	22
		24	26	27	19	2	98	174

totaal parkeerplaatsen in kelder 154 st

totaal parkeerplaatsen op maaiveld 20 st

174 st

conclusie: voldoet



OOGHOOGTEPERSPECTIEF WOONSTRAATJE MET ZICHT OP DE KERK

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELAANZICHT HOEK TRAMSTRAAT EN HEERENWEG

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF WOONSTRAATJE

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELAANZICHT WESTGEVEL WOONSTRAATJE

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELAANZICHT WESTGEVEL WOONSTRAATJE

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELAANZICHT OOSTGEVEL WOONSTRAATJE

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELAANZICHT OOSTGEVEL WOONSTRAATJE

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELAANZICHT HOEK WOONSTRAAT EN OUDE VLIETWEG

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELAANZICHT HOEK WOONSTRAAT EN OUDE VLIETWEG

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELAANZICHT HOEK HEERENWEG EN TRAMSTRAAT

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELAANZICHT HOEK TRAMSTRAAT EN HEERENWEG

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELAANZICHT TRAMSTRAAT

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELIMPRESSIE HOEK TRAMSTRAAT OEGSTGEESTERWEG

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELIMPRESSIE OEGSTGEESTERWEG

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELIMPRESSIE OEGSTGEESTERWEG

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELIMPRESSIE OEGSTGEESTERWEG

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELIMPRESSIE OEGSTGEESTERWEG EN WOONSTRAATJE MET ZICHT OP DE KERK

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA

VARIANT

**APPARTEMENTEN MET BEDRIJFSRUIMTE
OP DE BEGANE GROND AAN DE OEGSTGEESTERWEG.**



VARIANT PLATTEGROND BEGANE GROND 1:500



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELIMPRESSIE HOEK TRAMSTRAAT OEGSTGEESTERWEG.

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELIMPRESSIE OEGSTGEESTERWEG MET BEDRIJFSRUIMTE OP DE BEGANE GROND.

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA



OOGHOOGTEPERSPECTIEF GEVELIMPRESSIE OEGSTGEESTERWEG MET BEDRIJFSRUIMTE OP DE BEGANE GROND.

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA

**08024 NIEUWBOUW APPARTEMENTEN
HOF VAN RIJNSBURG**

KVDK | KORBEE VAN DER KROFT ARCHITECTEN BNA

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

14 Handtekening