

toelichting

KUIPER COMPAGNONS B.V. - BUREAU VOOR RUIMTELIJKE ORDERING
EN ARCHITECTUUR - ROTTERDAM/ARNHEM.

Werknummer: 316.417.000

augustus 1979

TOELICHTING behorende bij het bestemmingsplan "Centrum II"
van de gemeente Rijnsburg.

Begrenzing

De gronden, waarop het bestemmingsplan "Centrum II" betrekking heeft en die vrijwel het gehele centrumgebied van Rijnsburg beslaan, worden aan de oostzijde begrensd door de Oegstgeesterweg, terwijl de grens verder wordt bepaald door de bebouwing ten oosten van de Oegstgeesterweg en de Rijnsburgerweg; aan de zuidzijde door de Sandtlaan en voor een gedeelte door de bebouwing ten zuiden van de Oegstgeesterweg. Ten noorden door het Oegstgeesterkanaal en ten westen door het Additioneel Kanaal en het bestemmingsplan "De Hoek".

Relatie tot de vigerende plannen

Het bestemmingsplan "Centrum II" moet beschouwd worden als een herziening van een aantal vigerende bestemmingsplannen, die elk afzonderlijk een gedeelte van het centrumgebied beslaan. Enige structurele veranderingen, die in de laatste jaren hebben plaatsgevonden, waarbij de ontwikkeling van het betreffende gebied tot een duidelijke eenheid meer naar voren komt, maken het wenselijk dat de diverse herzieningen in één bestemmingsplan worden opgenomen. Bovendien is aanpassing aan de diverse ontwikkelingen van de laatste jaren van groot belang.

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan "Anjelierenstraat", hetwelk door de raad is vastgesteld op 28 april 1973 en gedeeltelijk is goedgekeurd op 3 april 1974, gelegen.

De belangrijkste vigerende plannen, die hier worden bedoeld zijn:

Burg. Meyboomstraat

(vastgesteld 25.6.37 en goedgekeurd 29.9.37).

Bestemmingsregeling gedeelte bebouwde kom

(vastgesteld 3.4.45 en goedgekeurd 21.11.45).

Herziening gedeelte bebouwde kom

(vastgesteld 15.8.50 en goedgekeurd 24.7.51).

Oegstgeesterkanaal

(vastgesteld 14.2.58 en goedgekeurd 18.8.58).

Omgeving Brouwerstraat

(vastgesteld 24.5.61 en goedgekeurd 27.12.61).

West

(vastgesteld 14.2.62 en goedgekeurd 19.9.62).

West II

(vastgesteld 17.2.65 en goedgekeurd 6.9.65).

Centrum

(vastgesteld 19.5.65 en goedgekeurd 3.11.65).

Regeling bebouwde kom Oegstgeest

(vastgesteld 29.3.50 en goedgekeurd 13.2.51).

Wegenstructuur

De kom van Rijnsburg wordt ontsloten vanaf een tweetal wegen. Langs de zuidelijke rand van het plan vormt de Sandtlaan als voortzetting van de Rijnsburgerweg en de Oegstgeesterweg de belangrijkste toegangsweg. Vanaf deze min of meer doorgaande route takt in het zuidelijke deel van het plangebied de Oegstgeesterweg in noordelijke richting af (richting Noordwijk). Vanaf deze route (Oegstgeesterweg-Brouwerstraat-Noordwijkerweg) wordt deze kom vanuit het oosten ontsloten.

In het westelijke deel van het plangebied vormt de Lange Vaart-Katwijkerweg-Kanaalstraat een hoofdader in noordzuidrichting. Tussen deze noordzuidas en de route Oegstgeesterweg-Brouwersstraat-Noordwijkerweg vormen de Vliet N.Z. en Z.Z., de Burg. Hermansstraat en de Burg. Meyboomstraat de voornaamste oost-westverbindingen. Het gebied ten westen van de Lange Vaart wordt ontsloten door de Spinozalaan, die aansluit op de Lange Vaart en de Sandtlaan.

Vanaf bovengenoemde hoofdwegen zijn door het gehele plan ontsluitingswegen ten behoeve van de diverse buurten aanwezig. In de voorschriften is een regeling opgenomen om deze wegen, met aanliggende voetpaden en groenstroken te wijzigen in een bestemming openbaar gebied, waarbij ingespeeld kan worden op eventueel wenselijke aanpassingen ten behoeve van speelstraten, woonerven en dergelijke.

Bestemmingen

De regeling van de aard van de bebouwing en het gebruik van de gronden zijn in het onderhavige bestemmingsplan zo veel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie.

Woningen

De woningen bestaan uit eengezinshuizen in open bebouwing (vrijstaand of dubbel (EO)), welke voor het merendeel zijn gesitueerd langs de Hofstraat, de Vliet Z.Z., de Abdijlaan, de Sandtlaan en de Johannes Poststraat. De aaneengesloten woningen (EG en EGA) komen verspreid in het gehele plangebied voor, waarbij de aaneengesloten woningen in hoofdzaak zijn gesitueerd binnen het gedeelte van het plan tussen de Tulpenstraat, Noordeinde, de Petronella van Saxenstraat en de Katwijkerweg/Kanaalstraat. Verder komen deze woningen vooral voor aan weerszijden van de Collegiantenstraat en aan de oostzijde van de Brouwerstraat. Overigens kunnen tussen aaneengesloten woningen doorgangen worden gesitueerd, voor zover één en ander al niet blijkt uit de situering en lengte van de bouwstroken met de bestemming "EG".

Verder zijn, voor wat betreft de woningen, nog enige flats opgenomen en wel langs de Oegstgeesterweg, ten noorden van de Petronella van Saxenstraat, in het gebied ter weerszijden van de Spinozalaan, de Boslaan en ten noorden van de De Ruyterstraat en de Evertsenstraat. Deze flats (meergezinshuizen) zijn voor het merendeel gebouwd in ten hoogste 3 en 4 lagen. Alleen langs de Boslaan en de Oegstgeesterweg zijn enige flats in 5 lagen aanwezig. Langs de Oegstgeesterweg zijn voorts nog enige bejaardenflats opgenomen.

Ten oosten van de Waal en ten westen van de Brouwerstraat zijn nog enige nieuwe woningen (eengezinshuizen) geprojecteerd, welke aansluiten bij de omliggende bebouwing.

Tenslotte zijn veel woningen langs de Vliet en Oegstgeesterweg, in verband met de karakteristiek van dit gebied, bestemd op een wijze waarbij dit karakter, vooral qua bebouwing (hoogte, breedte, goothoogte, dakhelling en dergelijke), zoveel mogelijk kan worden gehandhaafd. Het betreft de bestemmingen "WO", "WOA" en dergelijke.

Voorzieningen (winkels, kantoren, bedrijven)

In het bestemmingsplan is geen groot winkelcentrum aanwezig. Het specifieke winkelcentrum bevindt zich namelijk in het binnen dit gebied gelegen bestemmingsplan "Anjelierenstraat", welk plan niet in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen. Deze winkels hebben een verzorgende functie voor het gehele centrumgebied. In het plangebied bevindt zich alleen een winkelcentrum van geringe omvang langs de Oegstgeesterweg. Verder zijn verspreid in het plangebied nog enige winkels aanwezig (zogenaamde buurtwinkels). Nieuwe winkels, zo daar behoefte aan zal zijn, kunnen via vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders en via een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten worden gevestigd op de gronden met de bestemming "gemengde bebouwing" ("GB" en "GBA").

Onder deze winkels dienen ook reisbureaus, kapperszaken en dergelijke te worden begrepen. Verspreid in het plangebied liggen voorts gebouwen voor bijzondere doeleinden, waaronder worden begrepen scholen, kerken, verenigingsgebouwen en gebouwen voor sociale en culturele doeleinden. Enige gebouwen hiervan zijn van grote betekenis, zoals de tuinbouwschool ten noorden van de Sandtlaan, het bejaardencentrum "Avondzon" ten noorden van de Oude Vlietweg. Tevens is een aantal scholen in het plangebied verspreid, zoals kleuterscholen ten noorden van de Poel, ten westen van de Korte Vaart en ten westen van het Noordeinde. Lagere scholen zijn gesitueerd ten westen van de Korte Vaart, ten noorden van de Herenweg en ten oosten van de Smidstraat en ten zuiden van de De Ruyterstraat. Verder is tussen het Noordeinde en de Koestraat een Christelijke MAVO-school aanwezig. Onder de bestemming "bijzondere doeleinden" zijn voorts opgenomen

- het raadhuis nabij de kruising Kerkstraat-Abdijlaan
- de N.H.-kerk nabij de kruising Kerkstraat-Heerenweg-Oude Vlietweg, die vanwege zijn monumentale betekenis bestemd is tot "bijzondere doeleinden, monument (BDM)", waarmee een bescherming van dit gebouw is gewaarborgd
- het Spinozahuisje langs de Spinozalaan, dat een bestemming "EO" heeft verkregen en aangeduid is als monument
- het postkantoor langs de Oegstgeesterweg
- het politiebureau langs de Narcissenstraat
- de bebouwing nabij de kruising Hofstraat-Kerkstraat
- het kruisgebouw langs de Korte Vaart
- een aantal kerkgebouwen
- een Oudheidkamer

In het plan zijn vele gronden opgenomen met de bestemming "gemengde bebouwing". Binnen deze bestemming zijn woningen, kantoren, plaatselijk verzorgende en ambachtelijke bedrijven, alsmede tuindersbedrijven opgenomen. De gemeente Rijnsburg is een gemeente met een hoofdzakelijk agrarisch karakter.

Binnen de voornoemde GB- en GBA-bestemming komen dan ook bedrijven voor, welke veelal in direct verband staan met deze agrarische functie. In de voorschriften is een begripsomschrijving van verzorgende en ambachtelijke bedrijven gegeven, welke hinderlijke bedrijfsvormen zo veel mogelijk uitsluit. Zoals reeds eerder gesteld zijn winkels niet toelaatbaar binnen de GB- en GBA-bestemming.

Alleen via vrijstelling te verlenen door Burgemeester en Wethouders en na verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is zulks mogelijk gemaakt, ten einde per geval te kunnen onderzoeken of de winkel een levensvatbare functie zal hebben. Indien reeds een winkel aanwezig is, wordt geacht de vrijstelling te zijn verleend.

Enige reeds lang gevestigde bedrijven, welke qua grootte en/of aard niet binnen de bestemming "GB" en "GBA" passen zijn als BK- of BKA-bestemming in het plan bestemd. In de voorschriften is een staat van inrichtingen opgenomen, waarbij binnen de BK- en BKA-bestemming alleen bedrijven gevestigd mogen worden, welke voorkomen in de categorie 1 en 2 van deze staat van inrichtingen. Via vrijstelling zijn bedrijven welke voorkomen in categorie 3 toelaatbaar. Deze methodiek is gekozen ten einde zo veel mogelijk de hinder veroorzakende bedrijven te weren. Het betreft hier echter een ander soort bedrijven dan die welke zijn begrepen in plaatselijk verzorgende en ambachtelijke bedrijven. Wel dienen de bedrijven te beschikken over een hinderwetvergunning, indien zulks volgens de Hinderwet noodzakelijk is. In de gebruiksbepalingen is voorts een bepaling opgenomen om detailhandelsbedrijven binnen deze bestemming te weren. Alleen via vrijstelling is dit laatste mogelijk, maar dan nog beperkt tot een bepaalde soort detailhandel (detailhandel in landbouwwerktuigen bij voorbeeld).

Verder zijn enige garagebedrijven als zodanig bestemd. Het betreft hier bedrijven langs de Oegstgeesterweg (een groot bedrijf), de Sandtlaan en de Lange Vaart.

Langs de Sandtlaan is nog een pension en een café-restaurant als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen, welke nog enige uitbreidingsmogelijkheden heeft verkregen. Ook de overige horecabedrijven zijn zo veel mogelijk als zodanig bestemd. Alleen voor zover zij zijn gelegen binnen de GBA-bestemming is dit om veelal technische redenen niet gedaan. Via vrijstelling is de vestiging van nieuwe horecabedrijven mogelijk. Voor zover zij reeds aanwezig zijn (binnen de GBA-bestemming) wordt geacht de vrijstelling te zijn verleend.

Tenslotte zijn ook enige specifieke kantoren als zodanig bestemd.

Voorzieningen (groen- en recreatieve voorzieningen)

Het grootste deel van het bestemmingsplan betreft oudere buurten, waarbij weinig specifieke speelgelegenheden voor kinderen opgenomen waren. In het onderhavige bestemmingsplan zijn voor zover de diverse eigendomssituaties zulks toelaten zo veel mogelijk groen- en speelvoorzieningen gecreëerd. Langs diverse woonstraten zijn bovendien groenstroken geprojecteerd. Op enige grotere plaatsen met de bestemming "openbaar groen" is de mogelijkheid om trapvelden en dergelijke in te richten niet uitgesloten. Een belangrijke recreatieve voorziening voor dit plangebied is gelegen in de uiterste westzijde van dit bestemmingsplan. Hier bevindt zich een groot "parkachtig" gebied met daarin een hertenkamp. Nabij de meeste flatgebouwen zijn eveneens groenstroken opgenomen, ten einde speelgelegenheid voor de jongere bewoners van deze flat mogelijk te maken.

Nadere juridische toelichting op de voorschriften

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

- Paragraaf I - Algemene en technische bepalingen
- Paragraaf II - Bestemmingsbepalingen
- Paragraaf III - Aanvullende bepalingen

De eerste paragraaf omvat de verklaring van de belangrijkste begrippen, welke in paragraaf II en III van de voorschriften worden gebruikt. Daarnaast bevat deze paragraaf bepalingen op welke wijze de grondoppervlakte, hoogte, breedte en dergelijke van de bouwwerken moeten worden gemeten. Tenslotte is in deze paragraaf een "staat van inrichtingen" opgenomen waarnaar in de bestemming BK en BKA en in artikel 46 wordt verwezen.

Paragraaf II geeft de omschrijving van de diverse op de kaart aangegeven bestemmingen weer. Bij iedere bestemming wordt een doeleindenomschrijving gegeven met daarbij, voor zover van toepassing, nadere bebouwingseisen in de vorm van maximaal toelaatbare goothoogten, situering van de toegestane bouwwerken en dergelijke. Verder zijn bij iedere bestemming, indien gewenst, vrijstellingsbepalingen opgenomen, teneinde de nodige flexibiliteit mogelijk te maken. Hoofdpzets bij het opstellen en formuleren van de voorschriften voor het onderhavige bestemmingsplan is het bestaande karakter van dit gebied (met name voor wat betreft het gebied nabij de Vliet) zoveel mogelijk te handhaven, zonder dat van een absolute verstarring sprake is. Immers het bestemmingsplan geldt in principe voor een periode van 10 jaar, waarbinnen eventuele veranderingen mogelijk moeten zijn, echter zonder aan de hoofdpzets afbreuk te doen. Tenslotte zijn in paragraaf III bepalingen opgenomen, welke op alle bestemmingen binnen het plangebied van toepassing kunnen zijn. Te denken valt hierbij aan algemene vrijstellingen, gebruiksbepalingen, wijzigingsbevoegdheden en dergelijke.

Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan is opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan. Uitgangspunt is daarbij dat de huidige situatie van het plangebied wordt vastgelegd.

Voor wat betreft de bestaande bebouwing langs de Vliet en gedeeltelijk langs de Oegstgeesterweg betekent dit dat bestaande bebouwingsgrenzen van hoofdgebouwen zijn aangegeven voor zover het voor- en zijgevels en in enkele gevallen scheidingsmuren betreft, welke in hoofdzaak bepalend zijn voor de karakteristieke verschijningsvorm van de bebouwing in dit gebied. Goothoogten en voor zover van belang hoogten zijn op een aparte goothoogtenkaart weergegeven en vastgelegd. De goothoogte en/of hoogte heeft alleen betrekking op die gedeelten van de hoofdgebouwen welke op de goothoogtenkaart zijn aangegeven. Alle hoofdgebouwen zijn op de kaart omgrensd met bebouwingsgrenzen en hebben een bestemming verkregen conform de huidige functie (horeca, woning, gemengde bebouwing zoals kantoor, bedrijf en dergelijke). De winkels eventueel aanwezig binnen de bestemming "GB" en "GBA" zijn niet als zodanig bestemd (althans één en ander is niet aangegeven in de doeleindenomschrijving van de bestemming "GB" en "GBA"). Via een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders en nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, is de vestiging van winkels mogelijk. Voor de winkels die reeds aanwezig zijn op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan, wordt de vrijstelling geacht te zijn verleend. Dit laatste geldt ook voor horecabedrijven binnen de bestemming "GBA": deze bedrijven zijn via vrijstelling mogelijk maar als zij reeds aanwezig zijn wordt de vrijstelling geacht te zijn verleend.

Aangrenzend aan de bestemming GB, WO etc. is de bestemming "erf" aangegeven. Deze gronden mogen tot een bepaald % van de oppervlakte worden bebouwd met bedrijfsgebouwen en/of bijgebouwen. Door middel van vrijstellingen kan het % worden verhoogd en kan, voor zover het erf bij een woning behoort, een uitbreiding van die woning worden gerealiseerd in de vorm van een aangebouwde serre, keuken en dergelijke. De bebouwing mag in principe in één laag worden gerealiseerd. Bij het verlenen van de vrijstelling door burgemeester en wethouders kan worden nagegaan of de op te richten bebouwing het karakter van dit gebied niet in ongunstige zin aantast.

Voor de overige bebouwing (niet direct karakteristiek) is gekozen voor iets ruimere voorschriften. Het betreft hier veelal "traditionele" bebouwing (EG, EO, en dergelijke). Teneinde het onderscheid tussen de "verfijnde" en "traditionele" bestemmingsregelingen te verduidelijken is de bestemmingsmethodiek verschillend. Bij traditionele bestemming wordt gesproken van een bepaalde functie met bijbehorende erven (geregeld in betreffende artikel). Bij de verfijnde regeling is een apart artikel (en bestemming) van het hoofdgebouw gegeven en een apart artikel (en bestemming) van het erf dat erbij hoort. Binnen de bestemming "GB" en "GBA" is de vestiging van plaatselijk verzorgende en ambachtelijke bedrijven mogelijk gemaakt. In de begripsbepalingen is een omschrijving van verzorgend en ambachtelijk bedrijf gegeven. Binnen de bestemming "BK" en "BKA" zijn iets "zwaardere" bedrijven bovendien mogelijk. Hierbij wordt een zogenaamde Staat van Inrichtingen gehanteerd. Bepaalde categorieën bedrijven zijn hierbij toelaatbaar. Gezien de aard en omvang van de "BK"- en "BKA"-bestemmingen zijn iets meer mogelijkheden gecreëerd. Garagebedrijven zijn in het onderhavige bestemmingsplan apart bestemd. mede gezien de verkeersaantrekkend werking en bedrijfsoppervlakte (showroom, werkplaats en dergelijke).

Nadere toelichting op enige bestemmingsbepalingen en aanvullende bepalingen van het onderhavige bestemmingsplan

De bestemming "WO" regelt de reeds aanwezige woningen. De bebouwingsgrenzen zijn gesitueerd ter plaatse van de aanwezige gevels en in de voorschriften zijn stringente voorschriften opgenomen omtrent hoogte, dakhelling en dergelijke.

De bestemming "WOA" geeft mogelijkheden voor invulling van open gedeelten binnen de overige bebouwing welke op de "verfijnde" wijze is bestemd. Breedte en goothoogte bepalingen zijn in de voorschriften vermeld.

In paragraaf II is de bestemming "erf" opgenomen. De bestemming "erf" is met name gegeven bij de bebouwing langs de Vliet en Oegstgeesterweg. Op de gronden met deze bestemming is de bouw van bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen mogelijk gemaakt. De toelaatbare oppervlakte van deze bijgebouwen en bedrijfsgebouwen is afhankelijk van de aard van de hoofdbouwen van de bestemmingen, waaraan de gronden met de bestemming "erf" zijn gelegen. Teneinde een zo groot mogelijke flexibiliteit van het plan te waarborgen, is er een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders opgenomen voor de bouw van een uitbreiding van een woning, mits wordt voldaan aan de bij deze vrijstellingsbevoegdheid opgenomen eisen met betrekking tot onder andere goothoogte en oppervlakte. Getracht is de bebouwing langs de Vliet en gedeeltelijk de Oegstgeesterweg nauwkeurig te regelen zonder dat hierbij sprake is van een absolute verstarring.

Teneinde "volbouwen" van erven te voorkomen is tevens bepaald, dat niet meer dan een bepaald percentage van het erf mag worden bebouwd. Dit percentage dient als volgt te worden berekend:

- a. voor de gebouwen welke op meer verfijnde wijze zijn bestemd:
dat gedeelte van de gronden met de bestemming "erf" dat bij een hoofdbouw behoort;
- b. voor de gebouwen welke op traditionele wijze zijn bestemd (eengezinshuizen in open bebouwing, met bijbehorende erven bij voorbeeld): dat gedeelte van de gronden aangegeven op de kaart als "bijbehorend erf" dat bij een hoofdbouw behoort.

Binnen de gronden met de bestemming "GB" en "GBA" kan bebouwing worden opgericht ten behoeve van woningen, kantoren en verzorgende en ambachtelijke bedrijven. Op het als zodanig aangegeven bijbehorend erf behorend bij "GBA" en op het "erf" aangrenzend aan en behorend tot de bebouwing binnen de bestemming "GB" mogen bijgebouwen en bedrijfsgebouwen ten behoeve van deze hoofdbouw worden opgericht. De voorschriften behorende bij de bestemming "GB" zijn gezien het karakter van het gebied waarbinnen deze bestemming is gelegen wat stringenter geredigeerd dan die welke bij de bestemming "GBA" behoren.

De bestemmingen "erf, klasse A" en "voor- of zijtuin, open erf" dienen bij het bepalen van de maximum te bebouwen oppervlakte niet te worden meegerekend. Op deze laatste gronden mogen immers geen gebouwen worden opgericht.

De bestemming "Openbaar gebied, Klasse A" is in artikel 32 omschreven. Binnen dit gebied is de aanleg van wegen/voetpaden en dergelijke mogelijk gemaakt. Een preciese indeling van het gebied is achterwege gelaten, teneinde in de komende jaren te kunnen inspelen op nadere inrichtingseisen voor verkeer en verblijfsruimten. De bedoeling is in de toekomst in samenwerking met onder andere de bewoners een definitieve indeling voor dit gebied op te stellen. Hierbij kan worden gedacht aan het introduceren van groenvoorzieningen met bloembakken, woonerven en dergelijke. Een versmalling van wegen en het aangeven van "verspringingen" in het beloop van de wegen, teneinde de snelheid van het verkeer enigszins te temporiseren, behoort eveneens tot de mogelijkheden.

De bestemming "openbaar gebied" geeft het juridische kader aan, waarmee een en ander kan worden geëffectueerd en waarbij bijstelling qua situering van wegen, voetpaden en dergelijke binnen dit gebied in de loop der jaren mogelijk is. Het openbaar gebied, klasse A (artikel 32) onderscheidt zich van het openbaar gebied, klasse B (artikel 33) vanwege het feit, dat in het openbaar gebied, klasse B, alle autoverkeer uitgesloten is.

De gronden bestemd voor waterstaatsdoeleinden (artikel 41) hebben een dubbele bestemming. Naast de primaire bestemming "waterstaatsdoeleinden" zijn zij secundair bestemd voor "weg", voetpad of plein, parkeerterrein en/of parkeerstrook, fietspad, openbaar groen, plantsoen of berm" en "kleine bedrijven, klasse A" in de voorschriften respectievelijk geregeld in de artikelen 31, 38 en 24. Bebouwing ten behoeve van deze secundaire bestemmingen is slechts mogelijk, indien van het betreffende waterschap de verklaring is ontvangen, dat zij hiertegen geen bezwaar hebben en een vergunning hunnerzijds eventueel is afgegeven.

In artikel 44 is de bestemming "Agrarische doeleinden, klasse B (AB)" opgenomen. De gronden gelegen binnen deze bestemming zijn bestemd voor een veeteeltbedrijf. De bestemming "Agrarische doeleinden, klasse E (AE)" wordt nader geregeld in artikel 45. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering. Aangezien deze gronden veelal grenzen aan het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente is in dit artikel opgenomen, dat deze gronden voor 90% mogen worden bebouwd met kassen en dergelijke, teneinde een zo gelijkmatig mogelijke overgang van het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied" naar het bestemmingsplan "Centrum II" te verkrijgen en deze beide gebieden passend te laten aansluiten met betrekking tot de kassenbouw. De bouw van dienstwoningen binnen deze bestemming is niet mogelijk; de noodzaak hiertoe is gezien de ligging niet direct aanwezig.

In artikel 46 is de bepaling opgenomen, dat ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "bedrijven toegestaan" bedrijven mogen worden opgenomen. Deze bedrijven mogen zelfstandige bedrijven zijn, een vereiste is het niet: de vrijheid blijft bestaan deze gronden als bijbehorend erf behorend bij de bestemming "GBA" te gebruiken. Met deze regeling wordt getracht een reeds in gang gezette procedure nader te redigeren. Teneinde hinder zoveel mogelijk tegen te gaan zijn slechts bedrijven welke vallen binnen een bepaalde categorie van de staat van inrichtingen (artikel 3) mogelijk.

In paragraaf III is het artikel "vrijstellingen" opgenomen, waarin een bepaling (artikel 47, sub e) is opgenomen om een bestemmingsgrens en dergelijke aan te passen aan de werkelijke of te creëren situatie ter plaatse.

Deze bepaling geeft de mogelijkheid in te spelen op definitieve uitmetingen en verkavelingen. Het gaat hier om zeer geringe aanpassingen.

In het artikel "wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders" (artikel 52 lid 1 sub b) is een soortgelijke bepaling opgenomen, maar hier betreft het grotere toegestane aanpassingen. Belanghebbenden zullen in de gelegenheid worden gesteld tegen deze aanpassingen bezwaar in te dienen.

Verder is in het artikel "Vrijstellingen" onder bepaalde voorwaarden de bouw van een tweede bijgebouw bij een woning mogelijk gemaakt. Wel dient te worden voldaan aan een bepaalde maximum grondoppervlakte: indien bijvoorbeeld één bijgebouw, als recht in de bestemmingsbepaling, met een grondoppervlak van ten hoogste 15 m² is toegestaan, mag de te bebouwen oppervlakte voor twee bijgebouwen ook niet meer dan 15 m² bedragen. Eén en ander dient om "volbouwen" tegen te gaan.

Voor de woningen gelegen langs de Sandtlaan is de bouw van kassen door middel van een vrijstelling mogelijk gemaakt. Wel zijn hierbij eisen gesteld aan de situering van deze kassen: een bepaalde afstand van deze kassen tot de achtergevel van het huis dient in acht te worden genomen. De achtererven van deze woningen grenzen veelal aan de gronden, welke zijn geregeld in het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied" zodat uit stedenbouwkundig oogpunt geen grote bezwaren bestaan tegen deze kassenbouw.

Voor de woningen welke op traditionele wijze zijn bestemd (eengezinshuizen in open bebouwing, met bijbehorende erven b.v.) is in het artikel "Vrijstellingen" een bepaling opgenomen teneinde de realisering van een uitbreiding van de woonkamer, keuken en dergelijke mogelijk te maken. Aansluiting is hierbij gezocht aan de uitbreidingsmogelijkheden welke de woningen in de "verfijnde" bestemmingsregeling hebben verkregen, namelijk bij het artikel "erf".

Tenslotte is in artikel 47 een mogelijkheid opgenomen om op een bepaald gedeelte van het op de kaart als zodanig aangegeven bijbehorend erf behorend bij een woning, een kweekkasje te bouwen. In de meeste gevallen zijn deze kasjes reeds aanwezig en wordt geacht de vrijstelling te zijn verleend. Gezien het agrarische karakter van de gemeente (veel bewoners zijn direct of indirect nauw betrokken bij de bloemenhandel) is deze mogelijkheid gewenst. Daarnaast is de mogelijkheid aanwezig om een eenvoudige (hobby)-plantenkasje bij woningen te bouwen via vrijstelling.

In artikel 50 zijn overgangsbepalingen opgenomen. Bouwwerken welke onder het overgangsrecht vallen, kunnen via vrijstelling worden vergroot met 10% van de inhoud. Ook met het plan strijdig gebruik kan worden voortgezet, mits de afwijking ten opzichte van het plan niet wordt vergroot.

In artikel 52 "Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders" is een bepaling opgenomen teneinde een functieverandering gedurende de planperiode mogelijk te maken. Het gaat hierbij om woningen (WO) langs de Vliet en gedeeltelijk de Oegstgeesterweg. Gezien de ligging van deze woningen binnen het centrumgebied is de functieverandering mede op grond van hetgeen in het verleden is geschied, gedurende de planperiode te verwachten.

Door middel van een wijzigingsprocedure kan de bestemming "WO" worden gewijzigd in "GB", waardoor andere functies (kantoor, bedrijf) mogelijk zijn. Eenzelfde soort bepaling is opgenomen voor functieverandering ten behoeve van een horecabedrijf.

In het artikel "Wijzigingsbevoegdheid" is verder een bepaling opgenomen, waarbij het mogelijk is gemaakt de bestemmingen "weg, voetpad of plein", "parkeerstrook, parkeerterrein" en "openbaar groen" te wijzigen in een bestemming voor "openbaar gebied".

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan worden ingespeeld op een herinrichting van deze bestemmingen teneinde de realisering van bijvoorbeeld woonerven mogelijk te maken.

Tenslotte is in het artikel 49 "Gebruiksbepalingen" het gebruik van gronden en bouwwerken geregeld, waarbij met name het gebruik voor detailhandelsdoeleinden aan stringente regels is onderworpen, teneinde ongewenste detailhandelsontwikkelingen tegen te gaan.

Overleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg is het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan onder andere:

1. Rijksconsulentschap voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Zuid-Holland
2. Gemeentebestuur van Katwijk
3. Gemeentebestuur van Oegstgeest
4. Rijksdienst voor Monumentenzorg
5. Hoogheemraadschap van Rijnland
6. Eerstaanwezend ingenieur der Genie
7. Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting in Zuid-Holland
8. Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Zuid-Holland
9. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland.

De instanties als genoemd onder 1 t/m 6 hebben bericht geen opmerkingen te hebben omtrent het onderhavige bestemmingsplan. De opmerking welke is gemaakt door de instantie als genoemd onder 7 is op de plankaart verwerkt.

Het Landbouwschap (8) verzoekt de mogelijkheid van de bouw van een dienstwoning binnen de bestemming "AE" in het plan op te nemen. Gezien de omvang alsmede de ligging van deze bestemmingen wordt dit van gemeentewege ongewenst geacht.

Thans zijn twee agrarische bestemmingen in het onderhavige plan opgenomen, te weten AB en AE. Binnen de bestemming AB (een veeteeltbedrijf) is de bouw van één dienstwoning mogelijk. De bestemming AE is gegeven aan de gronden waar kassenbouw aanwezig is en verder mogelijk is gemaakt. De bestemming AD is komen te vervallen. Grote tuindersbedrijven komen veelal voor in het bestemmingsplan "Buitengebied". Volledige tuindersbedrijven met dienstwoningen worden in het onderhavige bestemmingsplan niet wenselijk geacht.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Provinciale Planologische Commissie zoals deze naar voren zijn gebracht in de brief nr. N 1743/II d.d. 7 december 1977, kan het volgende worden gesteld:

De commissie beveelt aan nadere aandacht te besteden aan het openbaar vervoer, het meest gewenste bustracé en de daarbij behorende halteplaatsen, alsmede aan het parkeer- en stallingsvraagstuk in de bebouwde kom.

In het kader van de werkzaamheden ten behoeve van de ontwerpstructuurschets voor geheel Rijnsburg is enkele jaren geleden uiteraard ook aan bovengenoemde onderwerpen aandacht besteed. Verschillende ontwikkelingen hebben zich echter inmiddels voorgedaan, waardoor een herbezinning op deze aspecten noodzakelijk is.

Genoemd kunnen worden: de verplaatsing van de veiling Flora naar de Kamphuizerpolder, het wellicht beschikbaar komen van het oude (huidige) Floraterrein, mogelijkerwijs voor woningbouw en parkeren en het beschikbaar komen van gronden voor woningbouw in de Hoek. Deze wijzigingen en de toenemende parkeerbehoefte hebben het gemeentebestuur aanleiding gegeven de totale verkeerscirculatie in samenhang met het parkeren opnieuw te doen onderzoeken. Het kan nog geruime tijd duren voordat de resultaten van dit nieuwe onderzoek beschikbaar komen.

Het zou onverstandig zijn het onderhavige bestemmingsplan zolang op te houden in verband met mogelijke, ongewenste ontwikkelingen. Mocht te zijner tijd blijken dat het onderzoek ten aanzien van de verkeerscirculatie (inclusief de openbaar vervoerroutes) en het parkeren meer ruimtelijke consequenties met zich meebrengt dan in het onderhavige bestemmingsplan is aangegeven, dan zal planwijziging moeten worden overwogen.

Voorts merkt de commissie op, dat ontsluiting van het plan de Hoek uitsluitend via de Kanaalstraat/Katwijkerweg een te zware verkeersdruk op deze route zal veroorzaken. Inmiddels is ook bij de ontwikkeling van het plan de Hoek de behoefte aan een tweede ontsluitingsmogelijkheid naar voren gekomen. In het plan de Hoek is dan ook een tweede verbinding opgenomen via een nieuwe brug over de Vliet aansluitend op de Boslaan. Voor fietsers en voetgangers is in het plan de Hoek een centrale route opgenomen, aansluitend aan de bestaande fiets-/voetbrug over de Vliet nabij de bocht in de Spinozalaan. Hiermee kon aan de opmerking van de commissie ten aanzien van deze punten geheel tegemoet gekomen worden.

De opmerkingen ten aanzien van de voorschriften zijn verwerkt behoudens het navolgende:

Artikel 4 is komen te vervallen: in het Centrumgebied komen nog enige gronden voor, waarop kassenbouw zonder meer is toegestaan. Dienstwoningen zijn echter uitgesloten, waardoor tevens de bestemmingsregeling iets vereenvoudigd kon worden. Hetzelfde geldt voor artikel 36.

Doordat het wenselijk is gebleken de bestemmingen langs de Vliet en gedeeltelijk de Oegstgeesterweg verfijnder te regelen, teneinde het karakter van dit gebied zoveel mogelijk te kunnen behouden, zijn de voorschriften uitgebreid en aangepast, zonder echter aan de eerdere opzet afbreuk te doen. Verwezen kan hierbij worden naar het eerder gestelde in de toelichting.

Na verwerking van de opmerkingen uit het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het plan, vóór de officiële tervisielegging, op een inspraak-bijeenkomst met bewoners en andere belanghebbenden nader toegelicht. Op deze bijeenkomst bestond de gelegenheid voor bewoners en belanghebbenden op- of aanmerkingen te maken en vragen te stellen omtrent het ontwerp-bestemmingsplan. Een aantal opmerkingen heeft geleid tot aanpassing van het plan. De meeste opmerkingen konden vervallen na een nadere uiteenzetting van gemeentewege.

Tijdens de officiële tervisielegging zijn slechts een gering aantal bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaarschriften zijn gedeeltelijk gegrond verklaard. Voor de motivatie en dergelijke worden verwezen naar het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan.

*Goedgekeurd door JS
d.d. 14/10-1980 no B24153/1.*