

KUIPER COMPAGNONS B.V. - BUREAU VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN
ARCHITECTUUR B.V. - GULDENWAARD 127 - ROTTERDAM-3026

werknummer 316.419.000

augustus 1973

TOELICHTING behorende bij het bestemmingsplan "De Hoek"
van de gemeente Rijnsburg.

21 SEP 1973

Inleiding

Het bestemmingsplan "De Hoek" heeft betrekking op de gronden, die deels geregeld zijn in het bestemmingsplan "Buitengebied", dat door de gemeenteraad is vastgesteld dd 3 april 1970 en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk is goedgekeurd bij besluit dd 5 mei 1971 onder nummer G.S. 142/1 en tevens voor een deel geregeld zijn in het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein", dat door de gemeenteraad is vastgesteld dd 7 juni 1967 en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk is goedgekeurd bij besluit dd 10 november 1968 onder nummer G.S. 410.

Plangrenzen

De westelijke begrenzing van het bestemmingsplan wordt gevormd door het Additioneel Kanaal, de noordelijke begrenzing wordt gevormd door het Oegstgeesterkanaal; aan de oostzijde en aan de zuidzijde grenst het plan aan de bebouwde kom van Rijnsburg.

Ontstaan van het plan

Toen een aantal jaren geleden de woningbouw in het plan "Frederiksoord" zodanig gevorderd was, dat gevreesd moest worden, dat binnen enkele jaren de capaciteit van dit plan bereikt zou worden is een werkgroep in het leven geroepen, die tot taak had een structuurplan voor geheel Rijnsburg te ontwikkelen. De voornaamste vraag, die aan deze werkgroep werd voorgelegd, had betrekking op de problematiek van de verdere groei van

woningbouw in Rijnsburg. In dit structuurplankader is een aantal mogelijkheden overwogen. In de slotfase is uiteindelijk de keuze gevallen op woningbouw in de Kamphuizerpolder aan de oostzijde van de kom van Rijnsburg. Het alternatief, dat betrekking had op verdere uitbouw van Frederiksoord, vooral in westelijke richting, is vooral om financiële redenen verworpen. Belangrijke nevenoverweging is geweest, dat door woningbouw in dit kassengebied een verdere aantasting van de tuinbouwontwikkeling zou optreden. Bebouwing van de Kamphuizerpolder met woningen leek tenslotte het aantrekkelijkst, hoewel een aantal bezwaren werd onderkend, vooral ten aanzien van de relatie tussen dit nieuwe woongebied en de kom van Rijnsburg. Ook het insluiten van een kassengebied langs de Rijnsburgerweg werd als een nadeel van de woonbebouwing in de Kamphuizerpolder onderkend. Heroverweging van de resultaten van het structuuronderzoek werd mogelijk toen het terrein van de voormalige vatenfabriek beschikbaar kwam. Aanvankelijk was ten noorden van dit terrein een uitbreiding van industriële bedrijvigheid gedacht. De behoefte aan dit soort industrieterreinen bleek echter in Rijnsburg gering. Meer dan de helft van het aanvankelijke industrieterrein was nog niet uitgegeven. Tesamen met het terrein van de voormalige vatenfabriek en een niet al te groot agrarisch gebied kon aldus in de noordwesthoek van de kom van Rijnsburg een terrein voor woningbouw worden gevonden, dat aanzienlijk aantrekkelijker is gelegen, dan het woongebied in de Kamphuizerpolder. De relatie met het hart van het dorp is op betrekkelijk enkelvoudige wijze te maken. Er behoeven geen drukke verkeerswegen te worden overgestoken, terwijl de noordelijke en westelijke begrenzing van het plangebied als een aantrekkelijk uitgangspunt voor het wonen kan worden beschouwd. In het ontwerp-structuurplan was naar voren gekomen, dat voor de verdere ontwikkeling van de Rijnsburgse bevolking in de komende jaren 700 à 800 woningen nodig zouden zijn, terwijl bovendien was gebleken, dat een zeer groot aantal van deze woningen in de gesubsidieerde sektor zou moeten worden gerealiseerd.

Uitgangspunten

Aldus ontstond voor het bestemmingsplan "De Hoek" een serie uitgangspunten, die in sterke mate bepalend voor de planopbouw zijn geworden.

- De relatie tussen het plangebied en het centrum van het dorp zal zo sterk mogelijk tot uitdrukking moeten komen.
- Er zal een optimaal gebruik moeten worden gemaakt van de aantrekkelijke noord- en westrand, opdat deze randgebieden zo veel mogelijk in het gehele plan voelbaar zullen zijn.
- In het verlengde van het structuuronderzoek zal in het plangebied een zo groot mogelijk aantal woningwet- en premiewoningen moeten worden opgenomen.
- In samenhang met niet-geringe aankoopkosten, die ondanks subsidiering bij aankoop van de vatenfabriek hoog genoemd kunnen worden, zal een betrekkelijk intensieve verkaveling noodzakelijk zijn.
- Gezien het karakter van het dorp en de in het verleden reeds tot stand gekomen hoeveelheid hoogbouw, zal hogere bebouwing in het plangebied zo veel mogelijk moeten worden vermeden.
- Aangezien de capaciteit van de bestaande voorzieningen in de kom van Rijnsburg voldoende groot is, behoeft in het plangebied geen rekening te worden gehouden met nieuw te bouwen definitieve voorzieningen. Wel is het denkbaar, dat tijdelijke noodlokalen voor bij voorbeeld een kleuterschool noodzakelijk zijn. Het leerlingenaantal in de bestaande scholen loopt echter zodanig terug, dat voldoende ruimte voor leerlingen uit het plangebied kan worden geboden.

Planopbouw

Op basis van vorenstaande uitgangspunten is een planopbouw gekozen, waarbij centraal in het plangebied een sterk herkenbaar element is geïntroduceerd, dat vanaf de noordwesthoek, waar het Additioneel Kanaal en Oegstgeesterkanaal bij elkaar komen, doorloopt tot aan de de zuidoosthoek, die zo dicht mogelijk bij het hart van Rijnsburg is gelegen.

Dit centrale element wordt gevormd door een waterpartij, waarlangs gewoond wordt en waarlangs voet- en fietspaden zijn opgenomen. Ten einde een voldoende afwisselend beeld te krijgen zijn nu eens voortuinen en dan weer achtertuinen aan deze waterpartij gesitueerd. De vormgeving en de profilering zijn zodanig, dat zij als een oriënteringselement in het plangebied kan worden ervaren. Dwars op dit centrale element is een aantal sekundaire ruimtelijke structuren opgenomen. Genoemd kunnen worden een gebied voor groen en voetgangers vanaf de hoek Additioneel Kanaal-Vliet, een noordelijk hiervan gelegen zone voor autoverkeer, aansluitend aan de Evertsenstraat en een zuidelijk hiervan gelegen autostraat, aansluitend enerzijds op een nieuwe brug over de Vliet en anderzijds op de weg langs de Vliet, richting centrum. Op deze wijze is gezocht naar een zo goed mogelijk "afleesbaar" plan, waarbij een optimaal gebruik is nagestreefd van kenmerkende situeringsgegevens, als bij voorbeeld de knooppunten van waterwegen. De ontsluiting voor auto's is via een enkelvoudige lus gedacht, die op enige afstand ter weerszijden van het centrale waterelement in het plan is gesitueerd. Het lengteprofiel van deze lusweg is zodanig ontworpen, dat geen grote snelheden kunnen worden ontwikkeld. De lus heeft kontakten met de Evertsenstraat aan de noordzijde, de weg langs de Vliet aan de zuid-oostzijde en de nieuwe brug over de Vliet, richting Boslaan en Sandtlaan aan de zuidzijde, terwijl nog een minder belangrijk contact mogelijk is via de De Ruyterstraat aan de noordoostzijde van het plan. Vanaf deze lusvormige straat kunnen parkeerterreintjes voor de woningen worden bereikt, terwijl op een aantal plaatsen een berijdbaar voetgangersgebied wordt ontsloten, waarbij parkeren in bij voorbeeld carports op het voorterrein van de woningen mogelijk is.

Ten aanzien van de spreiding van de verschillende woningtypen is gekozen voor een zodanige vermenging, dat geen al te eenduidige en homogene situaties kunnen ontstaan. In het noordelijk plangebied bij voorbeeld zijn de eengezinshuizen

in gesloten bebouwing doorgetrokken tot aan het Oegstgeesterkanaal. Hetzelfde is het geval met de woningbouw langs de Vliet. Eengezinshuizen in open bebouwing zijn zowel langs het Additioneel Kanaal als langs de oostranden van het plan in aansluiting op de dorpsbebouwing gesitueerd.

Ten aanzien van de vormgeving van met name de bebouwingsstroken, die bestemd zijn voor eengezinshuizen in gesloten bebouwing, kan worden opgemerkt, dat enerzijds gezocht is naar middelen om min of meer gesloten bouwblokken te maken, waarbij een variatie in bouwvormen vooropstaat, terwijl anderzijds de bebouwingsstroken op zich zodanig geled en gebroken zijn, dat zij ruimtelijk een zo goed mogelijk effect kunnen hebben, bij voorbeeld gebogen straatwanden, omsloten ruimten en dergelijke.

De bebouwingsvoorschriften zijn zodanig ingericht, dat de beoogde verscheidenheid kan ontstaan.

Recreatieve voorzieningen in het plangebied zijn opgenomen nabij de Evertsenstraat en het Oegstgeesterkanaal in de noordoosthoek. Hier moest een gebied rondom een nutsgebouw onbebouwd blijven. Daarnaast is nabij de ontmoeting van Oegstgeesterkanaal en Additioneel Kanaal een ruim groengebied aangegeven nabij de aansluiting van de Vliet op het Additioneel Kanaal. Daarnaast zal vooral in aansluiting op de centrale waterpartij en in de als woonerf ingerichte berijdbare paden een aantal recreatieve voorzieningen kunnen worden gesitueerd.

Tenslotte is in de voorschriften (in artikel 20) een mogelijkheid opgenomen voor het opnemen van één winkelvoorziening in het plan. Deze winkel voorziet in een steunpunt voor de verkoop van levens- en genotmiddelen. Hierbij dient te worden gedacht aan een kruidenier of bakker, een zogenaamde "winkel-op-de-hoek". Grotere winkels zijn elders in de gemeente gevestigd. Ten einde overlast aan omwonenden in de onderhavige woonwijk tegen te gaan is het vervaardigen en dergelijke van produkten in deze winkel uitgesloten: er mag bij voorbeeld geen brood worden gebakken. Ook een snackbar en dergelijke is zonder meer uitgesloten. De bedrijfsvloeroppervlakte is beperkt gehouden om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

De capaciteit

In het plan kunnen ca 580 premie- en woningwetwoningen worden opgenomen, uitgaande van een gemiddelde perceelsbreedte van 4.80 m. Daarnaast is er ruimte voor $\pm$ 98 vrije sektorwoningen, uitgaande van een grondoppervlakte van ca 250 m² gemiddeld.

Er is ruimte voor 670 parkeerplaatsen bij premie- en woningwetwoningen, inclusief eventueel parkeren op eigen erf, al dan niet in carports. Daarnaast is bij de meeste vrije sektorwoningen parkeergelegenheid mogelijk, veelal voor twee auto's per woning en wel in garages of carports, ofwel in de open lucht op eigen terrein.

Voorts is in de voorschriften een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een aantal koelgarages (grondoppervlakte ca 5 x 8 m). Deze kunnen via vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders worden opgericht bij de woningen binnen de bestemming "EP" en via wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders binnen de bestemming "EO".

De bouw van deze koelgarages is alleen mogelijk, indien aan bepaalde nader in de voorschriften omschreven voorwaarden wordt voldaan.

In dit stadium is niet nauwkeurig aan te geven welk deel van de genoemde woningen als woningen voor alleenstaanden en kleine gezinnen zal worden gebouwd. Bij de gevarieerde opzet, die binnen de bebouwingsvoorschriften mogelijk is, zal een betrekkelijk groot aantal van dit typen woningen mogelijk zijn. Hierbij valt uiteraard met name te denken aan hoekoplossingen in de gebogen bebouwingsstroken, die bestemd zijn voor eengezinshuizen in gesloten bebouwing. Wel is bij de berekening van het aantal woningen rekening gehouden met de bouw van $\pm$ 80 woningen in de vorm van meergezinshuizen in twee lagen. Eén en ander is in de voorschriften als mogelijkheid opgenomen.

Overleg

Het wettelijk voorgeschreven overleg heeft plaatsgevonden en aan eventuele opmerkingen is zo veel mogelijk tegemoet gekomen. Ten aanzien van de opmerkingen van onderstaande instanties merken wij het navolgende op:

1. Provinciale Planologische Commissie en het Landbouwschap

In de voorschriften is een faseringsbepaling opgenomen. Een gemiddeld aantal van 90 woningen per jaar mag worden gebouwd, waarbij een tijdsindeling op de kaart is aangegeven. Het kan voorkomen dat in een jaar, afhankelijk van de behoefte, 80 woningen worden gebouwd. Alsdan zal in een volgend jaar een aantal woningen van 100 mogen worden gebouwd. Eén en ander zal zodanig dienen te geschieden dat geen grote verschillen ontstaan maar een gemiddelde van 90 woningen per jaar gehandhaafd blijft.

Dit gemiddelde is gebaseerd op het volgens de provincie toegestane jaarlijkse groeikontingent, inclusief de jaarlijks te saneren woningen. De woningbouw zal plaatsvinden ten behoeve van in de gemeente geboren en/of getogen en/of economisch aan de gemeente gebonden personen. In het plan is meer flexibiliteit ingebouwd. Zo zijn in het artikel "wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders" (ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) diverse bepalingen opgenomen, waarbij verschuivingen en verbredingen van bouwstroken mogelijk zijn gemaakt. Zodoende kan worden ingespeeld op gewenste aanpassingen bij realisering van dit plangebied. Wel dient de stedenbouwkundige opzet van het onderhavige plan niet ernstig te worden aangetast. Ook is een bepaling opgenomen, waarbij de bestemming "EO" gewijzigd kan worden in de bestemming "EG" en andersom. Eén en ander zal echter niet ten koste mogen gaan van de bebouwingskapasiteit. Medeten aanzien van dit laatste is in de voorschriften in artikel 5 een bepaling opgenomen, waarbij de bouw van een beperkt aantal meergezinshuizen mogelijk wordt gemaakt. Deze meergezinshuizen zijn eventueel bedoeld voor alleenstaanden, bejaarden en/of onvolledige gezinnen. Met name bij hoekoplossingen kan worden gedacht aan de bouw van meergezinshuizen. Bij realisering van deze woningen zal aansluiting worden gezocht bij de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving van de omliggende bebouwing. Bij het aangeven van parkeervoorzieningen is uitgegaan van het feit, dat parkeren mede op eigen erf dient te geschieden. Binnen de bestemming "parkeervoorzieningen" kunnen grotere parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van bloemenauto's en dergelijke. Het is niet de bedoeling op deze terreinen uitsluitend grote parkeerplaatsen aan te leggen. Bij de realisering van het bestemmingsplan zal dan ook rekening worden gehouden met de wens van de provincie ten aanzien van de parkeernorm. Tenslotte maakt de provincie een opmerking over het begrip "detailhandel". Dit begrip komt in de paragrafen II en III niet voor. Echter in de begripsbepaling van het begrip "winkel" (artikel 1, lid r) wordt het begrip "detailhandel" genoemd, zodat handhaving van de omschrijving van dit laatste begrip wenselijk wordt geacht.

2. Hoogheemraadschap van Rijnland

De strook grond langs het Additioneel Kanaal, primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden, is enigszins anders ingedeeld.

Bij nader overleg met bovengenoemde instantie bleek, dat het mogelijk dient te zijn het kanaal te verbreden zonder dat daarbij ernstige inbreuk op de situering van de woningen langs dit kanaal voor wat betreft bijgebouwen en dergelijke zal worden gedaan. De bouwstroken van de langs dit kanaal gesitueerde woningen zijn daarom iets verschoven, terwijl de bestemming "bijbehorend erf", waarop de bouw van bijgebouwen mogelijk was, is vervallen.

Volgens de thans in het plan opgenomen bestemmingsregeling mogen de woningen langs dit kanaal, alsmede de bijgebouwen behorend bij deze woningen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsstroken worden opgericht.

FL/ir