

GEMEENTE DRIEBERGEN-RIJSENBURG

T O E L I C H T I N G

behorende bij het
bestemmingsplan

"KRAAYBEEKVIJVER"

overeenkomstig artikel 10 van het
Besluit op de Ruimtelijke Ordening

i n h o u d

b l z

Inleiding	1
Vorbereidingsbesluit	2
Globaal bestemmingsplan	2
Bestaand gebruik	3
Kadastrale gegevens	3
Natuurlijke gegevens	3
Cultuurhistorische gegevens	4
Bestemming	4
Historisch waardevol landschapsbeeld	5
Herzienings- en aanpassingsverplichting	5
Uitvoerbaarheid	5
Onderzoek en overleg	6

ingesloten bijlagen:

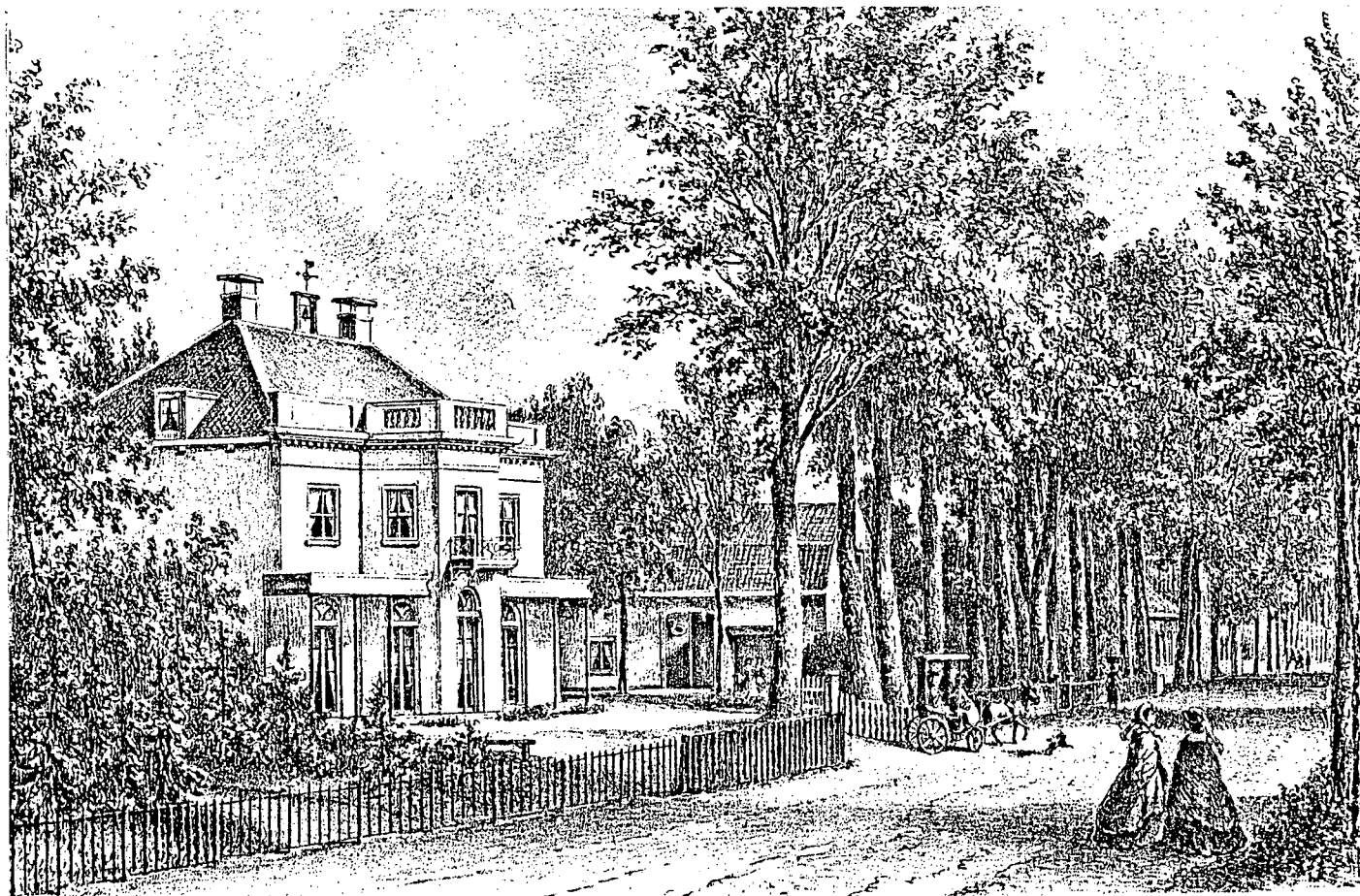
- .- afbeeldingen van 'Kraaybeek' en 'Bijdorp' (circa 1850)
- .- situatie plangebied (schaal 1 : 5000)
- .- globaal landschapsbeeld (schaal 1 : 2000)
- .- globale bebouwingsschets (schaal 1 : 2000)

a f z o n d e r l i j k e b i j l a g e n :

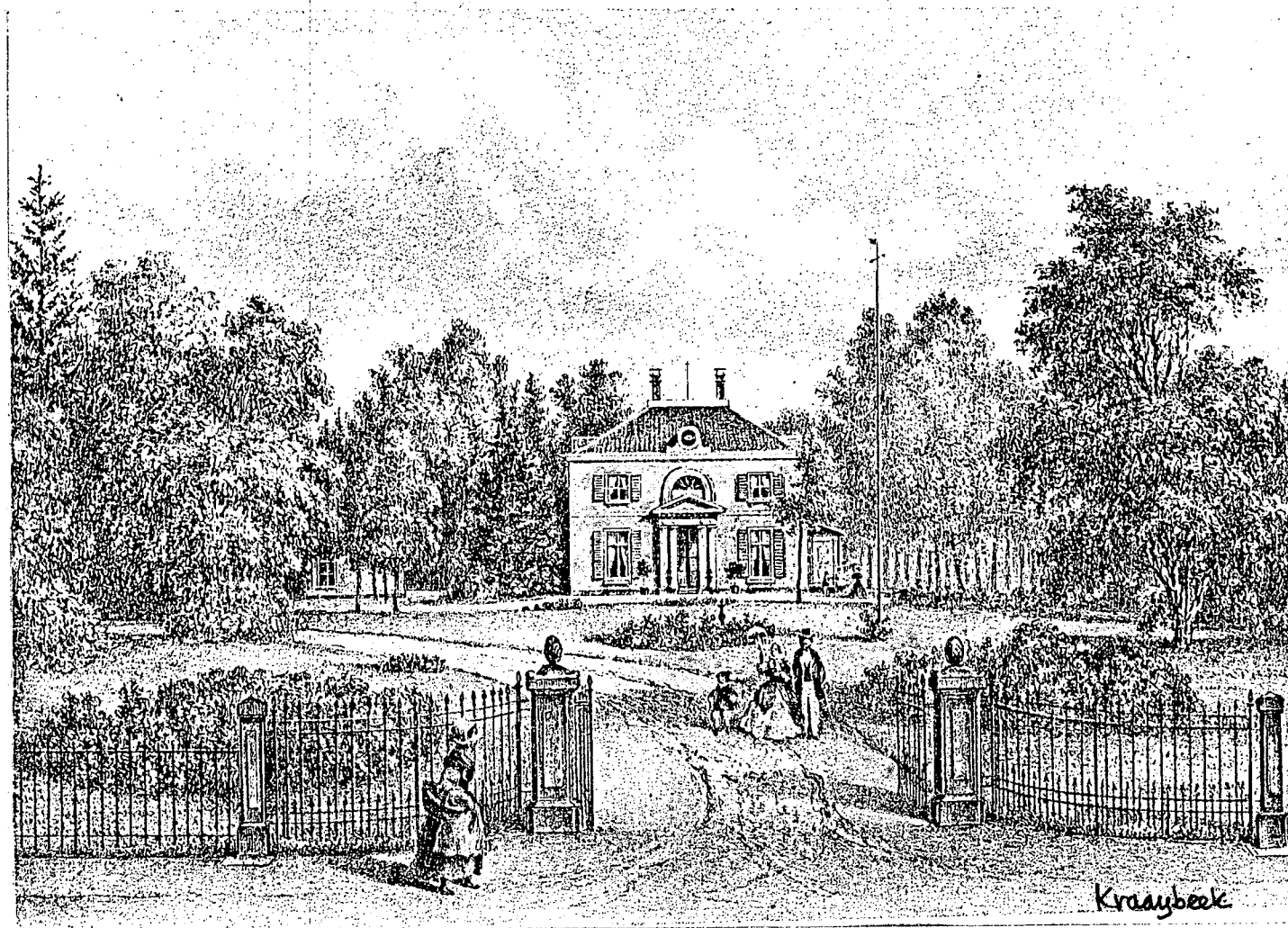
- kaartbijlagen met:
- .- globale beschrijving van het landschaps-
beeld van de Hoofdstraat (schaal 1 : 2500)
 - .- bestaand gebruik van gronden en opstallen
(schaal 1 : 2000)

Het bestemmingsplan omvat:

- .- plankaart (schaal 1 : 2000)
- .- kadastrale kaartbijlage (schaal 1 : 2000)
- .- voorschriften



Bijdoorp.

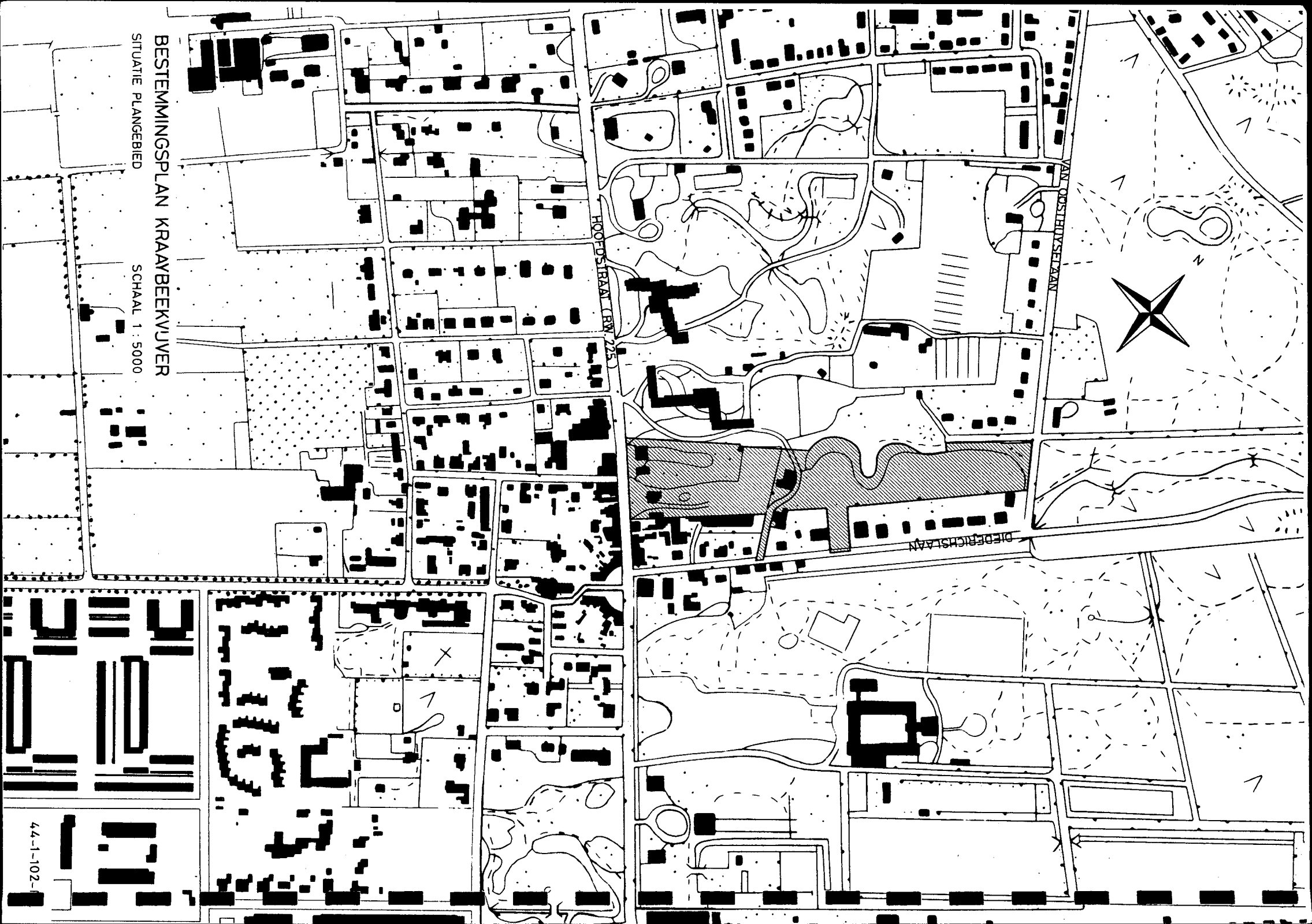


INLEIDING De oude buitenplaats 'Kraaybeek' (aan het begin van de 19e eeuw gesticht ter plaatse van de 18e eeuwse hofstede 'de Kraay') is oorspronkelijk zeer uitgestrekt geweest en heeft tientallen hectaren beslagen. Geleidelijk is deze plaats echter kleiner geworden. Met name de eigenaar-bewoner Diederichs heeft hiertoe bijgedragen door bij zijn dood een belangrijk deel van de gronden van dit landgoed aan de gemeente Rijsenburg te schenken. Hiertoe behoorden o.a. het Rijsenburgse bos alsmede de Diederichs-laan en de Van Oosthuyse-laan met aanliggende gronden. (1901).

Ook het huis 'Kraaybeek' heeft in de loop der tijden nogal wat wijzigingen ondergaan. Het oorspronkelijk in klassicistische stijl opgetrokken landhuis (o.a. bewoond door mevrouw van Oosthuyse, de weduwe van de stichter van het dorp Rijsenburg) is in de tweede helft van de 19e eeuw (tijdens de bewoning door de familie Diederichs) in sterke mate verbouwd en uitgebreid. In de eerste helft van de 20e eeuw (tijdens de bewoning door de familie Melville van Carnbee) wordt er opnieuw veel aan het in- en exterieur van het gebouw veranderd. In de tweede helft van de 20e eeuw komt ook aan de particuliere bewoning een einde en wordt het huis ingericht als bejaarden-tehuis. Hoewel de oorspronkelijke architectonische conceptie van het huis (door de vele verbouwingen) toen reeds volledig verloren was gegaan en de omvang van de buitenplaats reeds aanmerkelijk was gereduceerd, resteerde nog altijd een omvangrijke villa in het landschappelijke zwaartepunt van de oorspronkelijke buitenplaats.

Ook deze situatie behoort inmiddels tot het verleden. In januari 1970 wordt het huis getroffen door een zware brand en volledig verwoest.

Ten behoeve van de tijdelijke huisvesting der bewoners wordt op het binnenterrein van 'Kraaybeek' een semi-permanente behuizing (ex artikel 17 van de Wet-R.O.) gerealiseerd. Inmiddels heeft een hiertoe opgerichte stichting ter plaatse van de oorspronkelijke villa een vervangend bejaardenhuis doen bouwen, waartoe het voorste gedeelte van de buitenplaats in eigendom is verworven.



BESTEMMINGSPLAN KRAAYBEEKVUUR
SITUATIE PLANGEBIED

SCHAAL 1 : 5000

HOOFDSTRAAT (RW 22,5)

VAN OOSTHUYSESLAAN

DIEDERICHS LAAN



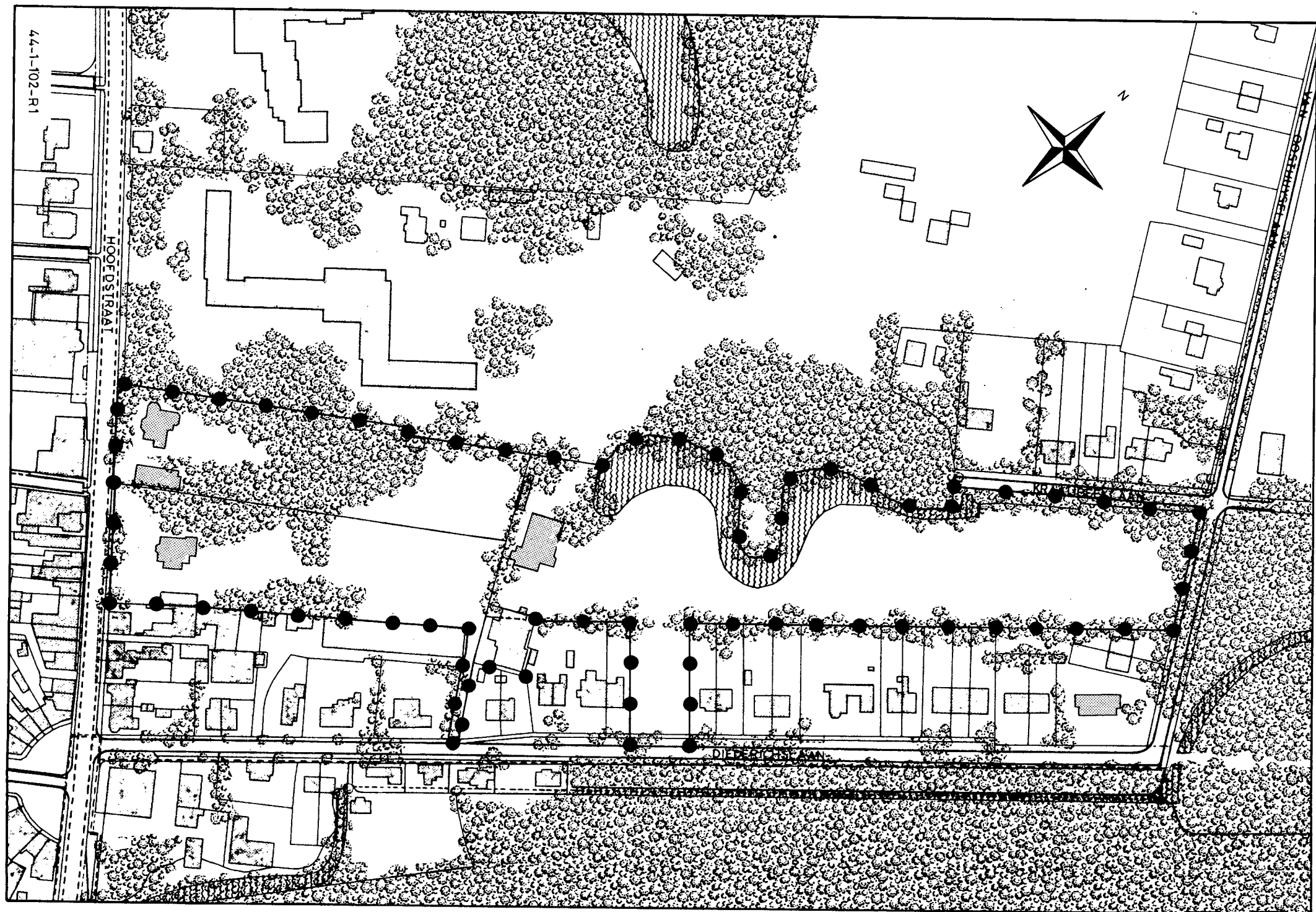
De buitenplaats 'Kraaybeek', zoals deze voor de brand van 1970 (zij het in gereduceerde vorm) nog bestond, is inmiddels opgedeeld in een aantal fragmenten. Het noordwestelijke deel is in gebruik als kwekerij; het zuidwestelijke deel behoort bij het bejaarden-tehuis. Het enige fragment, dat nog geen definitieve bestemming heeft verkregen, is de langgerekte strook weiland ten zuidoosten van de vijver, waarop o.a. de semi-permanente bejaardenhuisvesting is gelegen.

Deze planologische ongewisheid heeft het terrein gemeen met twee zuidwestelijk hiervan gelegen oude villa-terreinen: Hoofdstraat 65 en Hoofdstraat 69. (voor huisnummers: zie kadastrale kaartbijlage: kaartblad 44-1-100-B2). Voor een deel houdt deze ongewisheid verband met eigendomsmutaties, doch voor een deel ook met de brand (1976), die de omvangrijke (circa 2500 m²) bedrijfsloods op het perceel Hoofdstraat 69 heeft verwoest.

VOORBEREIDINGSBESLUIT Om te voorkomen dat zich in dit gebied ongewenste ontwikkelingen voordoen, heeft de gemeenteraad op 17 mei 1977 besloten te verklaren, dat voor het terrein "Hoofdstraat-Diederichslaan" (identiek met het huidige plangebied) een bestemmingsplan wordt voorbereid.

Dit besluit is onder andere ingegeven door de overweging, dat de reeds lang vigerende bestemming "Bijzondere Gebouwen" voor de percelen Hoofdstraat 65 en 69 niet in een dwingende behoefte blijkt te voorzien. Het wordt hierbij voorts van belang geacht, dat de bestemming van het onderhavige gebied binnen de werkingsduur van dit besluit definitief wordt vastgesteld.

GLAUBAAL BESTEMMINGSPLAN Het bestemmingsplan draagt door een en ander enigermate een gelegenheidskarakter. Hoewel een klein partieel plan geen bezwaar behoeft te zijn, wordt het ontbreken van een samenhangend beleid met de omgeving wel als een bezwaar onderkend. Teneinde aan dit bezwaar tegemoet te komen is gekozen voor de methode van een zogenaamd 'globaal bestemmingsplan'. De ontbre-



44-1-102-R1

HOEFSTRAT

DIEPSTRAAT

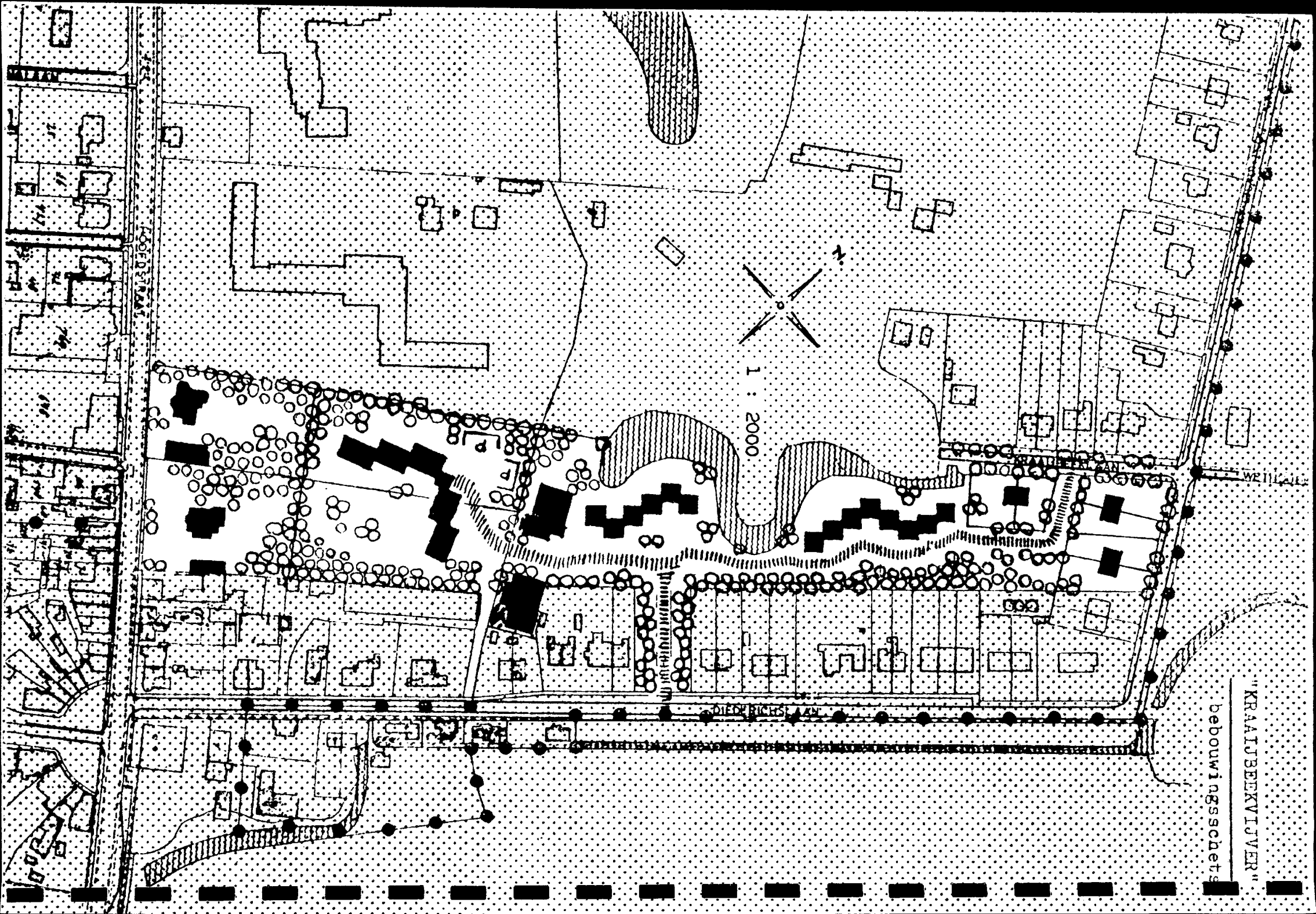
kende samenhang kan worden verkregen door de uitwerking (ex artikel 11 van de Wet-R.O.) te doen samenvallen met de vaststelling van een bestemmingsplan voor de omliggende gronden, zoals deze omgrensd zijn aangegeven op de kadastrale kaartbijlage (zie kaartblad 44-1-100-B2). Een tweede aanleiding voor een 'globaal bestemmingsplan' is gelegen in de omstandigheid, dat het wel mogelijk is om het beleid voor deze gronden globaal vast te stellen, doch dat een gedetailleerde visie hierop nog niet mogelijk is, aangezien hier toe meer onderzoeksresultaten beschikbaar dienen te zijn. Dit geldt zowel voor de uitvoerbaarheid (als bedoeld in Besluit-R.O., artikel 7, lid 3), de woningbehoefte (ex Besluit-R.O., artikel 7, lid 2e) als voor de resultaten van het onderzoek naar de natuurlijke gegevens (ex Besluit-R.O., artikel 7, lid 2a) in relatie tot de mogelijkheden en wenselijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied (ex Besluit-R.O., artikel 7, lid 2e).

Ook de factor tijd heeft derhalve een rol gespeeld, zowel bij de keuze voor een partieel plan als bij de keuze om toepassing te geven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een zorgvuldig uitgewerkt beleid dat in voldoende mate, ook 'en detail', door onderzoeksresultaten wordt gesteund vergt, zeker voor een meer omvangrijk gebied, meer tijd dan binnen de werkingsduur van het lopende voorbereidingsbesluit beschikbaar is.

BESTAAND GEBRUIK Het bestaande gebruik van de gronden en de opstallen is geïnterpreteerd en in kaart gebracht. Voor de resultaten hiervan wordt verwezen naar de betreffende kaartbijlage (kaartblad: 44-1-100-G1).

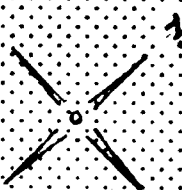
KADASTRALE GEGEVENS Voor de weergave van de kadastrale gegevens wordt verwezen naar de kadastrale kaartbijlage (kaartblad 44-1-100-B2).

NATUURLIJKE GEGEVENS Voor een weergave van het landschapsbeeld wordt verwezen naar de ingesloten kaartbijlage op de nevenpagina, waarop de primaire beplanting globaal is aangegeven. Deze registratie wordt



"KRAATJEEKVIJVER"

bebouingschets



1 : 2000

DIEP RICHTE

KRAATJEEKVIJVER

WETLAAN

als basis voor een definitief uitwerkingsplan te globaal geacht. Derhalve bevatten de voorschriften een verplichting voor burgemeester en wethouders tot nader onderzoek met betrekking tot dit aspect. Zoals te doen gebruikelijk zullen deze gegevens worden geïnventariseerd, zowel naar de aard als naar de exacte situering. Een en ander met name om betere randvoorwaarden ten behoeve van een definitief bebouwingsplan te verkrijgen.

CULTUURHISTORISCHE GEGEVENS Met betrekking tot deze aspecten kan voor de samenhang in groter verband verwezen worden naar de afzonderlijke bijlage "Globale beschrijving van het landschapsbeeld van de Hoofdstraat". Voorts verdient vermelding, dat het pand Hoofdstraat 65 geregistreerd is als beschermd monument der bouwkunst in de zin van de Monumentenwet. (het in klassicistische trant gebouwde huis 'Bijldorp' uit 1829).

BESTEMMING De enige bestemming, die het onderhavige plan omvat, betreft: "Woondoeleinden". In aanmerking genomen de door de Gemeente geregistreerde en algemeen bekende woningbehoefte, wordt een nadere motivering van deze doeleinden-omschrijving volstrekt overbodig geacht. Uiteraard voorzien de voorschriften in een verplichting voor burgemeester en wethouders tot nader onderzoek naar de exacte woningbehoefte in relatie tot het (nader uit te werken) woningbouwprogramma. Voorlopig wordt hierbij primair gedacht aan de huisvesting van bejaarden en alleenstaanden (w.o. jongeren). Teneinde de gedachten nader te bepalen kan voor de stedenbouwkundige lay-out verwezen worden naar een suggestie, die in de bebouwingschets op de nevenpagina is vervat. Voor nadere gegevens wordt verwezen naar de voorschriften. Hieruit blijkt, dat de schets een weergave is van de maximaal toegedachte capaciteit (55 woningen). In de voorschriften is echter rekening gehouden met de omstandigheid, dat het nader onderzoek naar de terreinsituatie (met name de natuurlijke gegevens) aanleiding kan vormen om de capaciteit te verminderen.

De voorlopige keuze voor kleine woningen (die grotendeels zal leiden tot woningen in één bouwlaag) is bepalend geweest voor een relatief lage minimum-parkeercapaciteit. De ontsluiting van het gebied is zowel vanaf de Diederichslaan als vanaf de Kraaybeeklaan mogelijk. Het ligt in de bedoeling om het geheel als 'woonerf' in te richten. De karakteristieke oude villa-terreinen Hoofdstraat 65 en 69 zullen in een conserverende bestemming worden vervat; eventueel gebruik voor sociaal-culturele- of educatieve doeleinden wordt geen bezwaar geacht.

HISTORISCH WAARDEVOL LANDSCHAPSBEELD Het gebied langs de Hoofdstraat (behorende bij het huis 'Bijldorp' en de villa Hoofdstraat 69), dat gekenmerkt wordt door een waardevol landschapsbeeld (zie de afzonderlijke bijlage met betrekking tot het landschapsbeeld van de Hoofdstraat) heeft een meer beschermende regeling verkregen. Voor de beperkingen die hier uit voortvloeien wordt verwezen naar de plankaart en de voorschriften sub 2.2.

HERZIENINGS- en AANPASSINGSVERPLICHTING Ingevolge het bepaalde in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient een bestemmingsplan eenmaal in de tien jaren te worden herzien. Het vigerende plan voor het merendeel van de onderhavige gronden (plangebied behoudens kadastraal perceel 730) maakt deel uit van het Uitbreidingsplan-1963, dat op 10 juli 1963 is vastgesteld. Voor deze gronden bestaat derhalve een herzieningsverplichting. Aangezien dit vigerende plan berust op de inmiddels vervallen Woningwet-1901, bestaat voor deze gronden tevens een aanpassingsverplichting (ex artikel 10 van de Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting). Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet voor deze gronden zowel in voornoemde herziening als in voornoemde aanpassing. Voor het kadastrale perceel 730, dat deel uitmaakt van het vigerende bestemmingsplan "Kom-Rijsenburg", zijn deze verplichtingen niet in het geding.

UITVOERBAARHEID Uit een voorlopig onderzoek is gebleken, dat de

realisering van het onderhavige plan uitvoerbaar moet worden geacht. Een exacte exploitatie-opzet kan eerst naar aanleiding van een uitwerkingsplan worden ontwikkeld.

ONDERZOEK en OVERLEG(1) De resultaten van het onderzoek, conform het bepaalde in artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, zijn in toelichting, kaartmateriaal en bijlagen verdisconteerd. De resultaten van het overleg als bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening zullen te zijner tijd, zoals te doen gebruikelijk, integraal in een bijlage van deze toelichting worden vermeld.

ONDERZOEK en OVERLEG(2)

Het plan is 19 januari 1978 om advies gezonden aan de Provinciale Planologische Commissie. Voor de inhoud van dit advies alsmede voor het gemeentelijk commentaar wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlage van deze toelichting, waarin de resultaten van het overleg, als bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, integraal zijn weergegeven.

Gezien de opmerkingen in de "samenvatting" van voornoemd advies (blz. 5) zij het volgende gesteld.

ad 1:

Het plangebied, dat in beslag wordt genomen door het oude villaterrein Hoofdstraat 69, is in het vigerende plan bestemd voor "Bijzondere-Gebouwen". Het buitenplaatsje "Bijdorp" (Hoofdstraat 65) heeft de vigerende bestemming "Open-Bebouwing". Zoals reeds in deze toelichting (blz. 2) is vermeld, blijkt de bestemming "Bijzondere-Gebouwen" niet in een dwingende behoefte te voorzien. Gezien het beleid, dat gericht is op het behoud en herstel van het landschapsbeeld van de Hoofdstraat (zie blz. 5 alsmede de voorschriften sub 2.2) is ter plekke gekozen voor een woonbestemming. Voor "Bijdorp" betekent dit het bestendigen van de bestaande toestand, zowel naar de aard van de vigerende bestemming als naar de aard van het bestaande gebruik. Herstel van het oorspronkelijke woongebruik voor de villa Hoofdstraat 69 zou een goede ondersteuning betekenen voor het beleid tot herstel van het historische landschapsbeeld. Voor het geval deze doeleinden in de toekomst onvoldoende levensvatbaar blijken, voorzien de voor-

schriften (sub 1.4-a) in ruimere gebruiksmogelijkheden voor de gebouwen, die de voorgenomen bescherming niet in gevaar behoeven te brengen.

De woonbestemming voor het resterende plangebied berust op een keuze, die verband houdt met het voorgenomen beleid in het aangrenzende gebied ten zuidoosten van het plan, waarvoor het bestemmingsplan "Seminarie en Sparrendaal" is ontworpen. Aan de toelichting van dit bestemmingsplan kan het volgende worden ontleend:

"De behandeling van de alternatieve plannen heeft geresulteerd in het besluit om te bezien of de bouw van ca 40 woon-units voor één- en twee-persoonshuishoudens op het Seminarieterrein of elders in de gemeente tot de mogelijkheden behoort.

"Een mogelijkheid daartoe wordt aanwezig geacht op een thans nog onbebouwd terrein, gelegen aan de noordwestzijde van de Diederichslaan.

"Deze gedachte zal verder gestalte moeten krijgen in een herziening van het uitbreidingsplan voor dit gebied (partieel-bestemmingsplan "Kraaybeekvijver").

"Voordat tot deze plaatskeuze is gekomen, heeft een belangenafweging in relatie tot het Seminarieterrein plaatsgevonden.

"Het hierover door het Ir. bureau voor Recreatie, Landschap- en Tuinarchitectuur P. Blaauboer te Wageningen uitgebrachte rapport, is toegevoegd aan bijlage I van deze toelichting.

"De eventuele nadelige saldi, die de exploitatie-rekening van bovengenoemd partieel plan zal vertonen, kunnen worden bestreden uit de opbrengsten van het bestemmingsplan "Seminarie en Sparrendaal".

ad 2.

Het voorgenomen beleid voor het gedeelte van de buitenplaats "Kraaybeek", dat niet in dit plan is vervat, als het voorgenomen beleid met betrekking tot de buitenplaats "Beukenstein", zal, voor zover bijzondere waarden in het geding zijn, op de gebruikelijk zorgvuldige wijze in conserverende zin gestalte krijgen. Het is echter praktisch niet mogelijk omtrent het bestemmingsplan "Beukenstein", dat nog ontworpen dient te worden, nu reeds gedetailleerde informatie te verschaffen. Derhalve de garantie tot zorgvuldigheid, zoals deze ontleend kan worden aan de voorschriften sub 2.1-j en sub 2.1-k.

Het verkavelingsplan moet worden aangemerkt als een bebouwingsschets, met een weergave van de maximaal toegedachte capaciteit van 55 wo-

ningen.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal de ontsluiting van het woongebied nader worden afgewogen.

ad 3.

Met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlage inzake het overleg, waarin een verslag van de hoorzitting is opgenomen. Voorts zij de aandacht gevestigd op het bepaalde in de voorschriften sub 2.1-n.

Driebergen-Rijsenburg, april 1978.