

An aerial photograph of a residential area. A large, long building with a corrugated metal roof is prominent in the upper left. A road runs diagonally from the top right towards the bottom right. The area is filled with smaller houses and green spaces.

**KAA**der stadsadvies

# Structuurvisie Kamphuizerpolder

Gemeente Oegstgeest

Januari 2015



An aerial photograph of a residential area. A wide, light-colored road runs diagonally from the top right towards the bottom left. To the left of the road, there are several large, rectangular buildings with corrugated metal roofs. To the right of the road, there is a dense residential area with many smaller houses and buildings. The overall scene is a mix of industrial and residential structures.

# Structuurvisie Kamphuizerpolder

Gemeente Oegstgeest

Januari 2015





## Inhoud

Inleiding	4
Historie	8
Bestaande situatie	10
Vigerende (bestemmings)plannen en beleid	24
Planvorming	36
Opgave en ontwikkelwijze	38
Structuurschets	42
Structuurvisiekaart en toelichting	46
Variant structuurvisiekaart	54



## Inleiding

KAAder stadsadvies is door de Gemeente Oegstgeest gevraagd om een visie te ontwikkelen op het hiernaast weergegeven gedeelte van de Kamphuizerpolder. Het plangebied transformeert langzaam naar een gebied met allerhande stadsrandfuncties, terwijl het op een bijzondere locatie aan de Oude Rijn en nabij het centrum van Oegstgeest ligt. De ruimtelijke en functionele samenhang dreigt verloren te gaan door enkele op zichzelf staande ontwikkelingen in en rond het gebied.

Directe aanleiding voor de visie vormt de actualisatie van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente wil de bestaande kwaliteiten in het gebied versterken en ontwikkelingen in samenhang met elkaar kunnen bekijken. Daarnaast wil de gemeente ook ruimte geven aan nieuwe initiatieven die passen binnen de visie op het gebied.

Nadrukkelijk vormt de visie geen uitgewerkt plan. Zij is bedoeld als een denkrichting met ideeën op hoofdlijnen. De visie dient als basis, uitgangspunt en toetsingskader voor de verdere uitwerking van het plangebied.

Alle kaarten en foto's zijn noordgericht, tenzij anders vermeld.

# Plangebiet



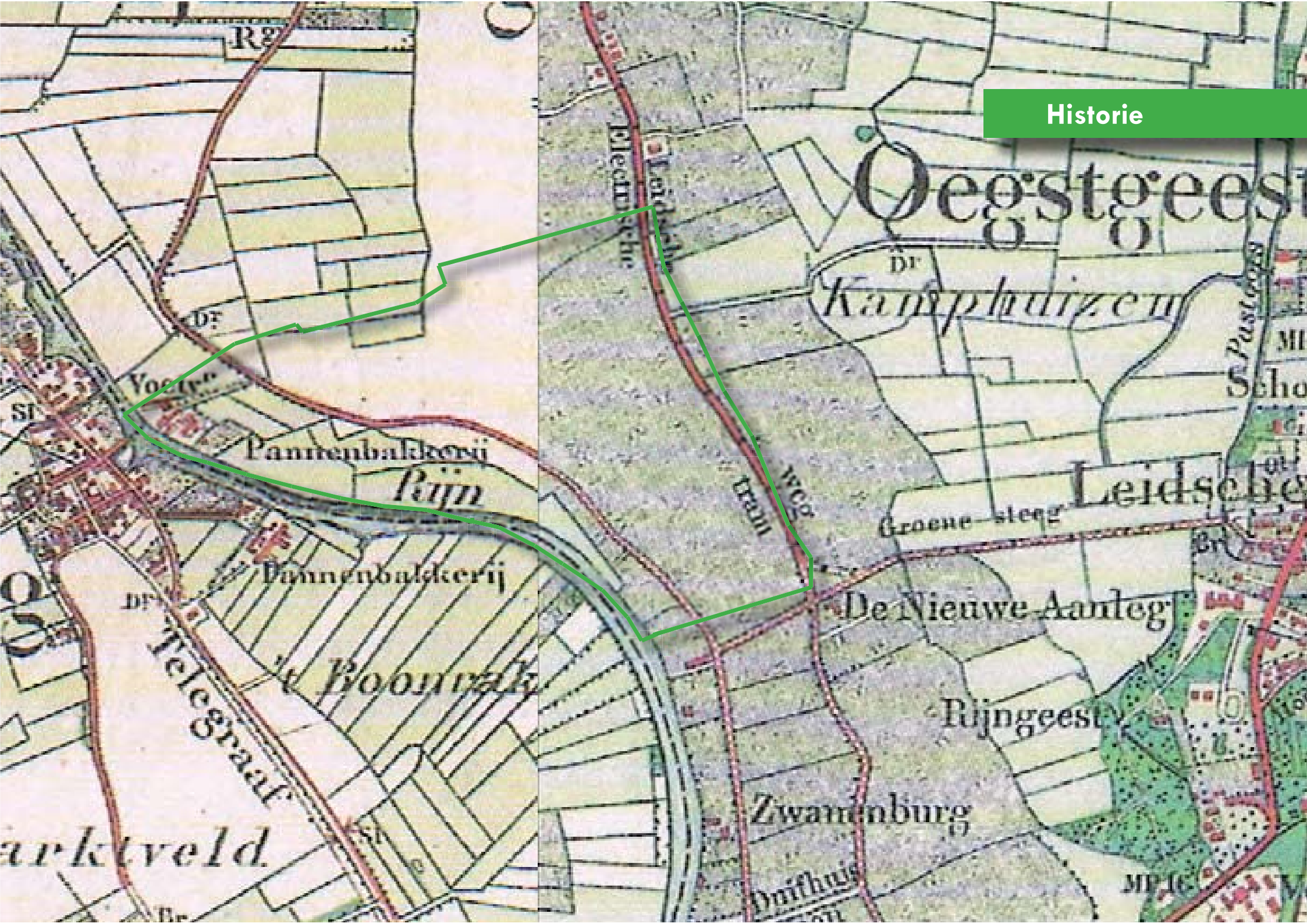


## Geschiedenis

- plangebied ligt direct naast het stroomgebied van de Oude Rijn
- parallel aan de Oude Rijn is rond 1900 (zie naastgelegen kaart) al de Valkenburgerweg zichtbaar (bron: Topografisch Militaire Kaart, 1903)
- de Rijsburgerweg (toen nog Leidsche Weg) vormde al een verbinding met Katwijk / de kust
- over deze Rijsburgerweg reed vanaf 1881 een elektrische tram in de richting van Katwijk.



Historie





Bestaande situatie







**Bestaande situatie**





verrommelde randen                      lange lijnen                      zichtlijnen geblokkeerd door kavelbrede bebouwing  
druk, verrommeld lint Rijnsburgerweg                      rustige recreatieve verbinding Valkenburgerweg  
weinig relatie met Oude Rijn en weinig directe relatie met landgoed                      veel open, groene gebieden



## Huidige situatie



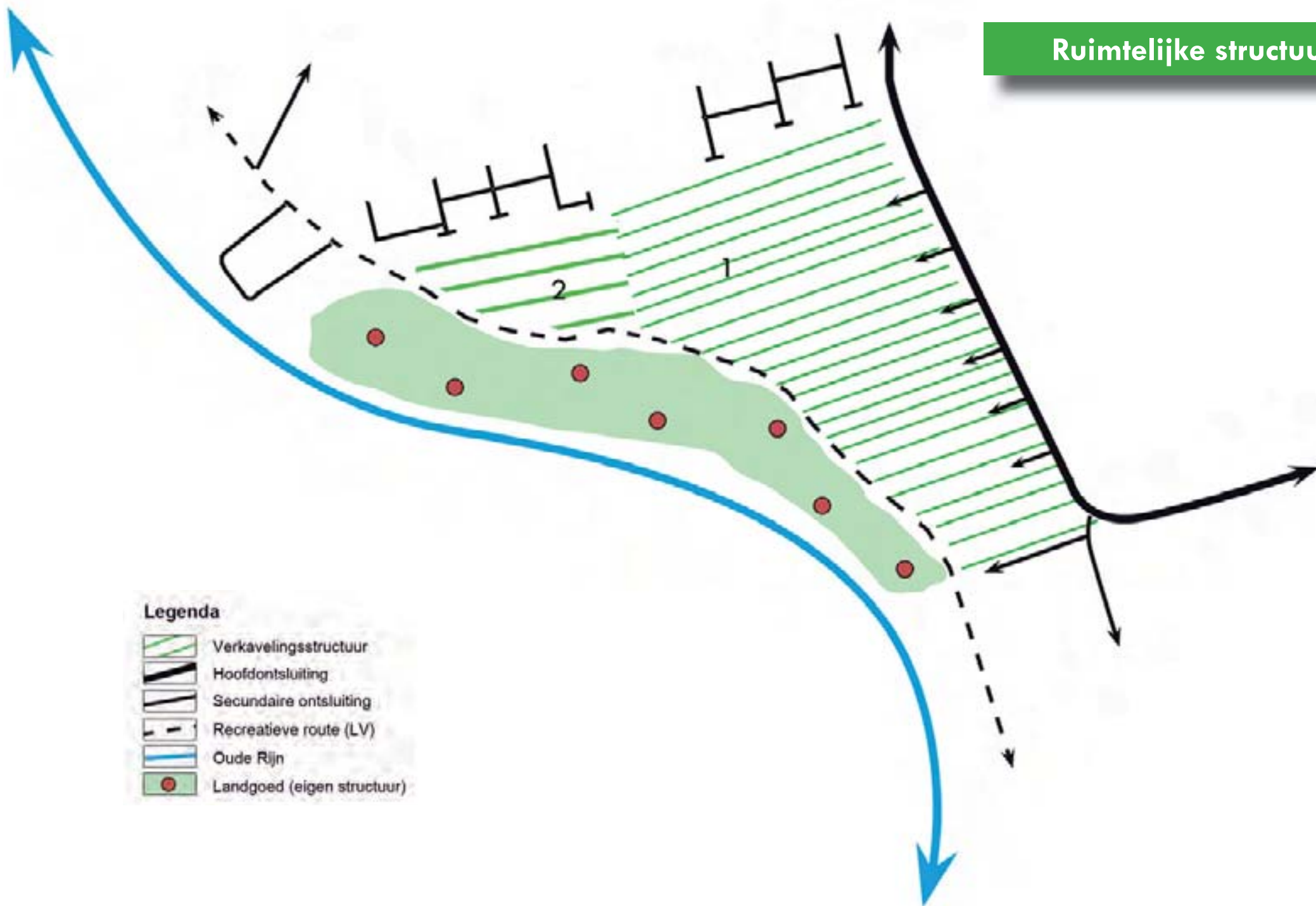


## Huidige situatie, ruimtelijke karakteristiek

- Rijsburgerweg: grootschalige infrastructuur, lintbebouwing (verschillende schalen en functies, rooilijnen en positioneringen door elkaar heen)
- Oude Rijn als blauw-groene hoofdstructuur samen met Rijsburgerweg bepalend voor hoofdrichtingen in het plangebied
- Valkenburgerweg als parallelstructuur aan de Oude Rijn: bedoeld voor langzaam verkeer
- tussen Valkenburgerweg en Oude Rijn: grotendeels bestaande uit een nieuw, afgesloten privé-landgoed, zonder doorzichten naar het achterland of naar het water
- zuidrand: nieuwe ontwikkeling en Brede School
- noordrand: rommelige beëindiging van bestaande woonwijk
- middengebied: langgerekte, dwars op de Rijsburgerweg (en Oude Rijn) liggende verkaveling met af en toe een woning of een kas. Relatief veel open land.



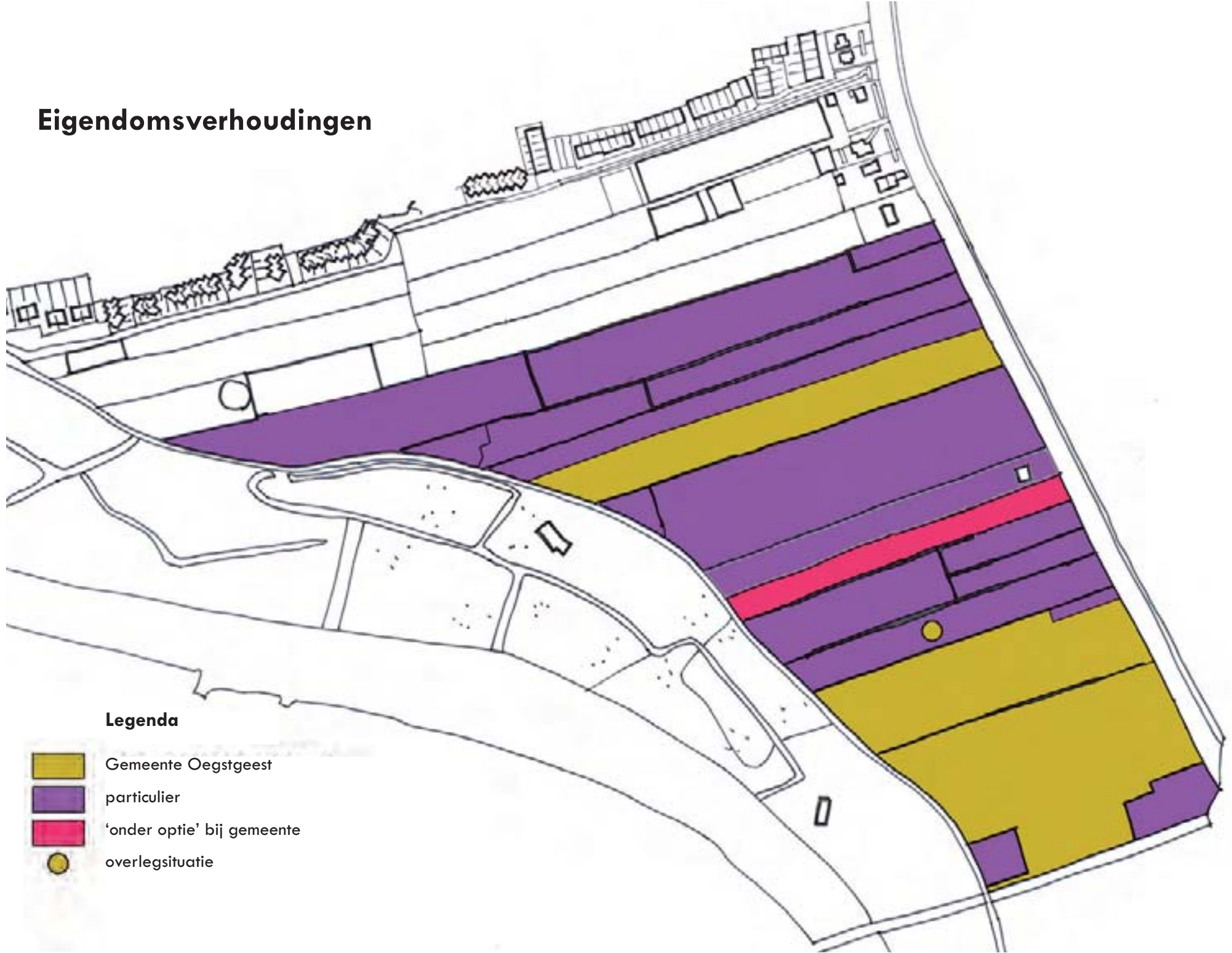
## Ruimtelijke structuur



### Legenda

-  Verkavelingsstructuur
-  Hoofdontsluiting
-  Secundaire ontsluiting
-  Recreatieve route (LV)
-  Oude Rijn
-  Landgoed (eigen structuur)

## Eigendomsverhoudingen





## Eigendom

- het merendeel van de kavels is in particulier bezit. Een aantal van deze eigenaren wil onder voorwaarden meewerken aan een transformatie.
- een aantal kavels is in eigendom van de gemeente Oegstgeest. Dit betreft de kavels ten behoeve van de bouw van de brede school en het gebied er omheen en de kavel ten behoeve van de aanleg van de ontsluitingsweg voor Frederiksoord-Zuid.
- één kavel is 'in optie' bij de gemeente; over een ander kavel is de gemeente met de eigenaar in gesprek over de invulling.

### Conclusie:

Het verdeelde - particuliere - eigendom in combinatie met de ruimtelijke opzet van de kavels (langgerekt, dwars over het complete plangebied) maakt een integrale ontwikkeling complex en afhankelijk van meerdere eigenaren. De planvorming zal hier dus rekening mee moeten houden.



## Maat en schaal

ca. 705 m

ca. 5,9 ha

5,4 ha

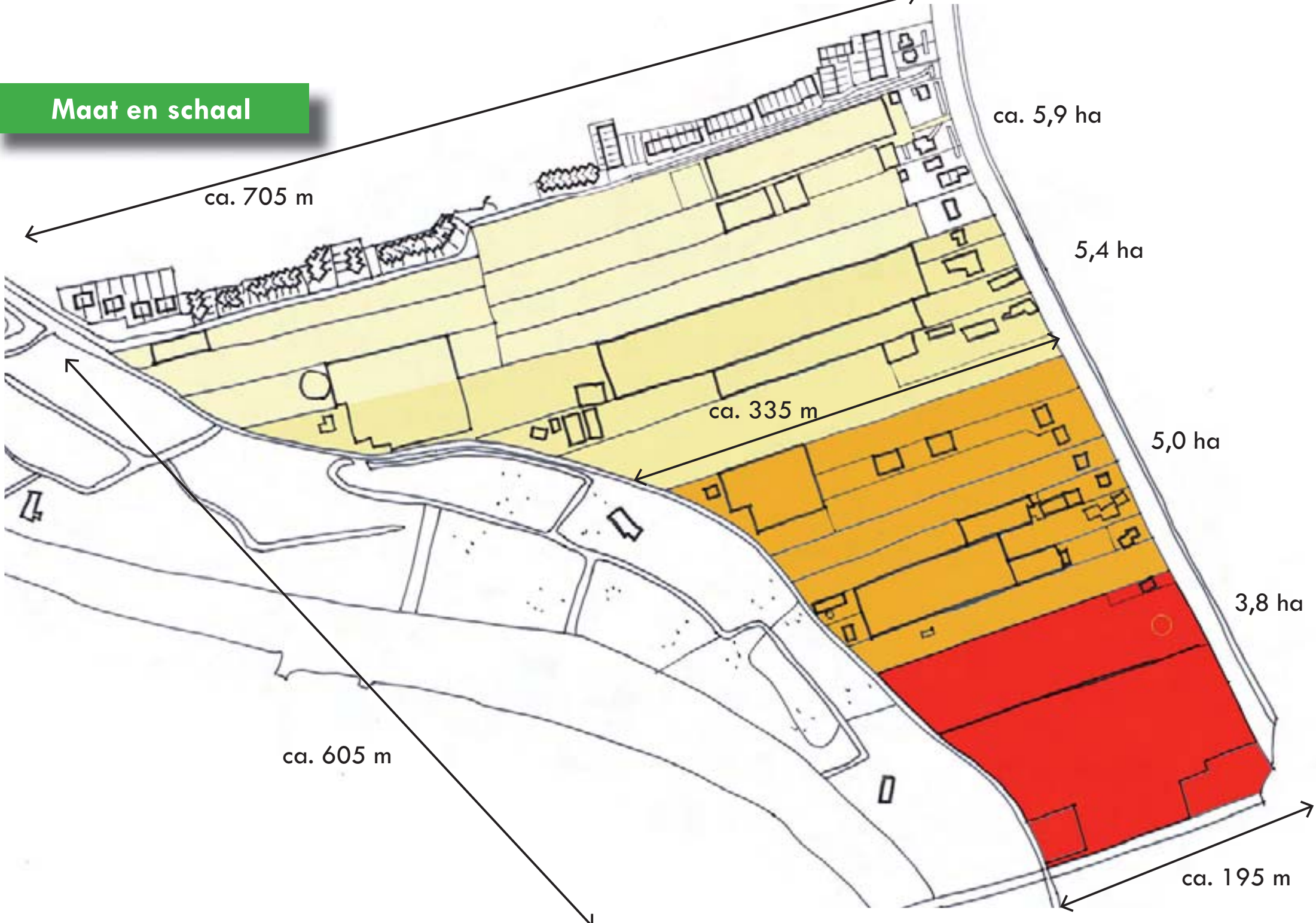
ca. 335 m

5,0 ha

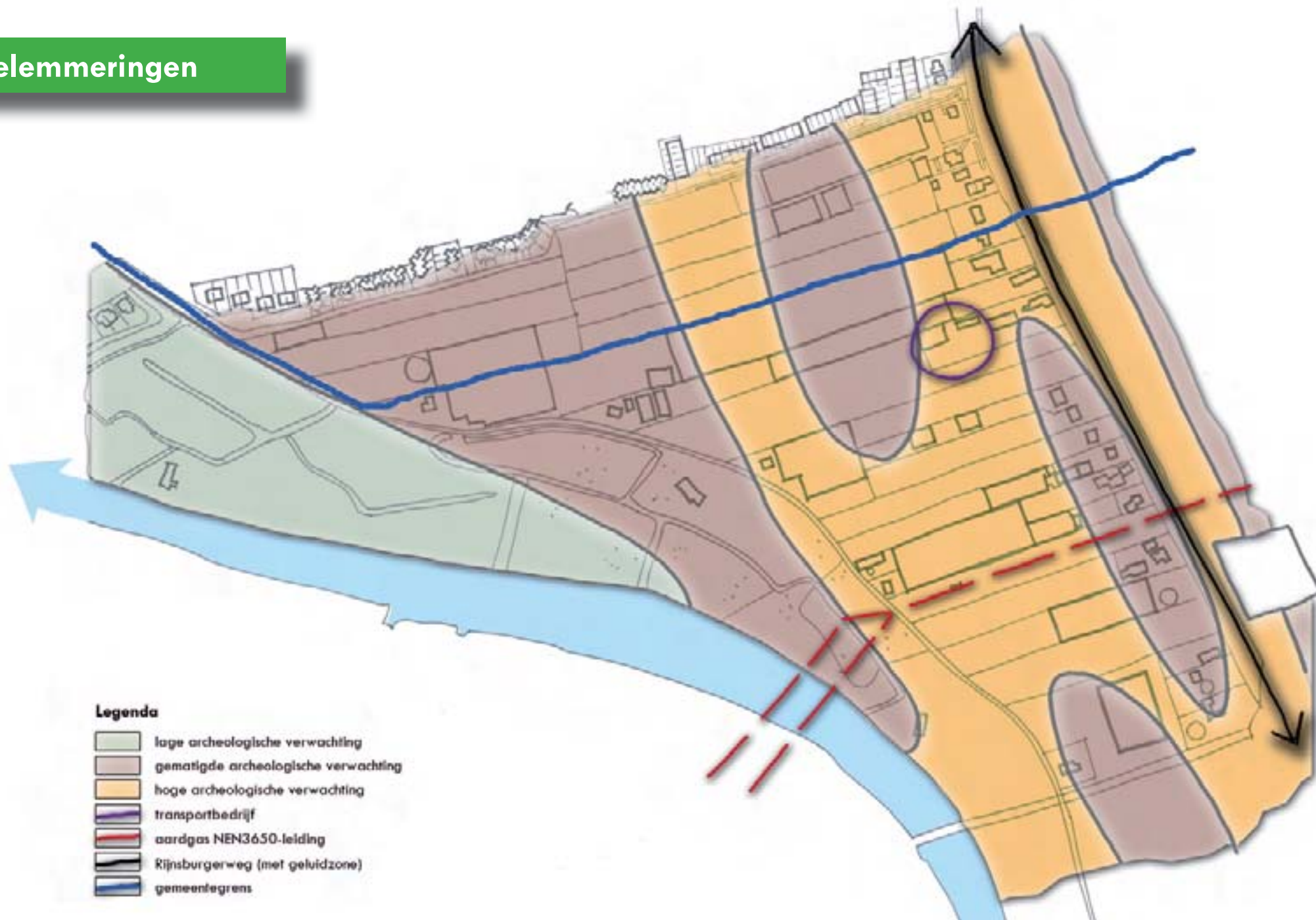
ca. 605 m

3,8 ha

ca. 195 m



## Belemmeringen





## Belemmeringen

Bij de ontwikkeling van het plangebied speelt een aantal belemmeringen een rol:

- het verkeer op de Rijnsburgerweg zorgt voor de direct daaraan gelegen woningen voor een te hoge geluidbelasting op de gevel. Nader dient te worden onderzocht hoe hoog deze belasting is en welke maatregelen eventueel moeten worden getroffen bij nieuwbouw in het lint en direct daar achter.
- in de gronden kunnen archeologische resten worden aangetroffen. De kans hierop verschilt, maar de verwachting is voor een groot deel van het plangebied hoog.
- dwars over het plangebied ligt een hogedrukgasleiding. Hierop kan niet worden gebouwd. Ook dient een strook van enkele meters aan weerszijden van de leiding vrij te worden gehouden van bebouwing.
- de gemeentegrens vormt niet zozeer een belemmering, maar is wel van belang. Voor het ontwikkelen van een samenhangend plan is het essentieel dat er inhoudelijk overleg en afstemming plaatsvindt met de gemeente Katwijk (Frederiksoord-Zuid).
- het bestaande (en uit te breiden) transportbedrijf kent - afhankelijk van het exacte gebruik - een richtafstand tot woningen van 30 tot 100 meter

## Vigerende (bestemmings)plannen en beleid





## Vigerend beleid

De vigerende bestemmingsplannen die betrekking hebben op het plangebied en de plannen die door hun ligging invloed kunnen hebben op het plangebied worden in deze paragraaf in beeld gebracht. De vigerende plannen dienen in principe als uitgangspunt voor de voorliggende structuurvisie. De plannen zijn op de navolgende pagina's afgebeeld.

### 1. Bestemmingsplan Rijnfront-Kamphuizerpolder (vastgesteld juli 1984)

Dit bestemmingsplan is gericht op de toenmalige functies: nagenoeg het gehele plangebied van de structuurvisie is bestemd als 'agrarische doeleinden'. Dit bestemmingsplan vormt het vigerende plan. Hiervoor is actualisatie noodzakelijk.

### 2. Bestemmingsplan Frederiksoord Zuid (deel gemeente Rijsburg, vastgesteld oktober 2005)

Dit plan is gericht op de nieuw te ontwikkelen woonwijk. Het gehele plangebied heeft de bestemming 'uit te werken woongebied'. Binnen bepaalde regels mogen hier woningen worden gerealiseerd.

### 3. Bestemmingsplan Frederiksoord Zuid (deel gemeente Oegstgeest, onherroepelijk april 2011)

Dit plan is nagenoeg identiek aan het bovengenoemde Rijsburger deel.

4. Omgevingsvergunning Ontsluitingsweg Frederiksoord Zuid

(tracédeel A, vastgesteld 29 juli 2014)

Dit betreft een middels een uitgebreide omgevingsvergunning vastgesteld tracé voor de ontsluiting van Frederiksoord Zuid.

5. Bestemmingsplan Langenakker (vastgesteld, 15 september 2011)

Gemengde bestemming ten behoeve van de Brede School en verkeer.

6. Bestemmingsplan Rijnvaart (ontwerp, 13 oktober 2014)

Met dit plan wordt wonen aan het water in dit deelgebied mogelijk gemaakt.

7. Bestemmingsplan Oegstgeest aan de Rijn (ontwerp, 22 oktober 2014)

Dit plan bevat voornamelijk wonen met enkele centrumvoorzieningen aan de noordzijde en een park aan de zuidzijde.

8. Bestemmingsplan 't Duyfrak 2015 (ontwerp, 19 december 2014)

Dit plan ligt aan de overzijde van de Oude Rijn en bevat voornamelijk recreatieve functies en wonen.

9. Omgevingsvergunning Rijnsburgerweg 59A (ontwerp, 17 september 2014)

Voor deze locatie wordt de bouw van een nieuwe loods en de herinrichting van het bedrijfsterrein mogelijk gemaakt.

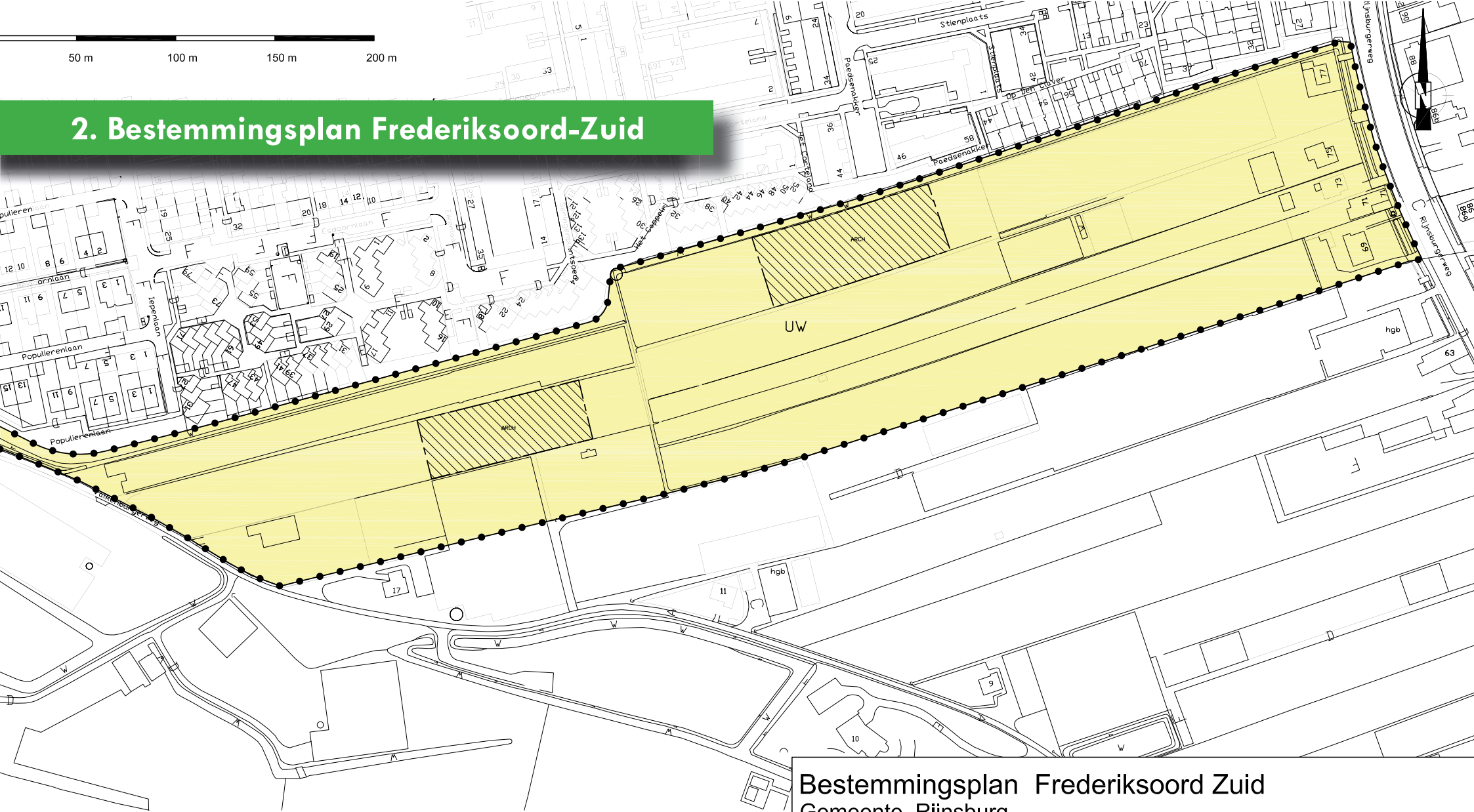
Genoemde plannen dienen in principe als uitgangspunt voor de voorliggende stuurvisie.

# 1. Bestemmingsplan Rijnfront-Kamphuizerpolder



50 m 100 m 150 m 200 m

## 2. Bestemmingsplan Frederiksoord-Zuid



### Aanduidingen



Archeologisch waardevol geteld



## Bestemmingsplan Frederiksoord Zuid Gemeente Rijnsburg

Schaal = 1:2000 (op A3 formaat)

Tekening : bp050523 frederiksoord zuid kader deel rijnsburg.dwg

Getekend op : 02-12-2004

Gewijzigd op : 19-04-2005

Gewijzigd op : 23-05-2005

Vastgesteld door de Raad :

Goedgekeurd door GS :

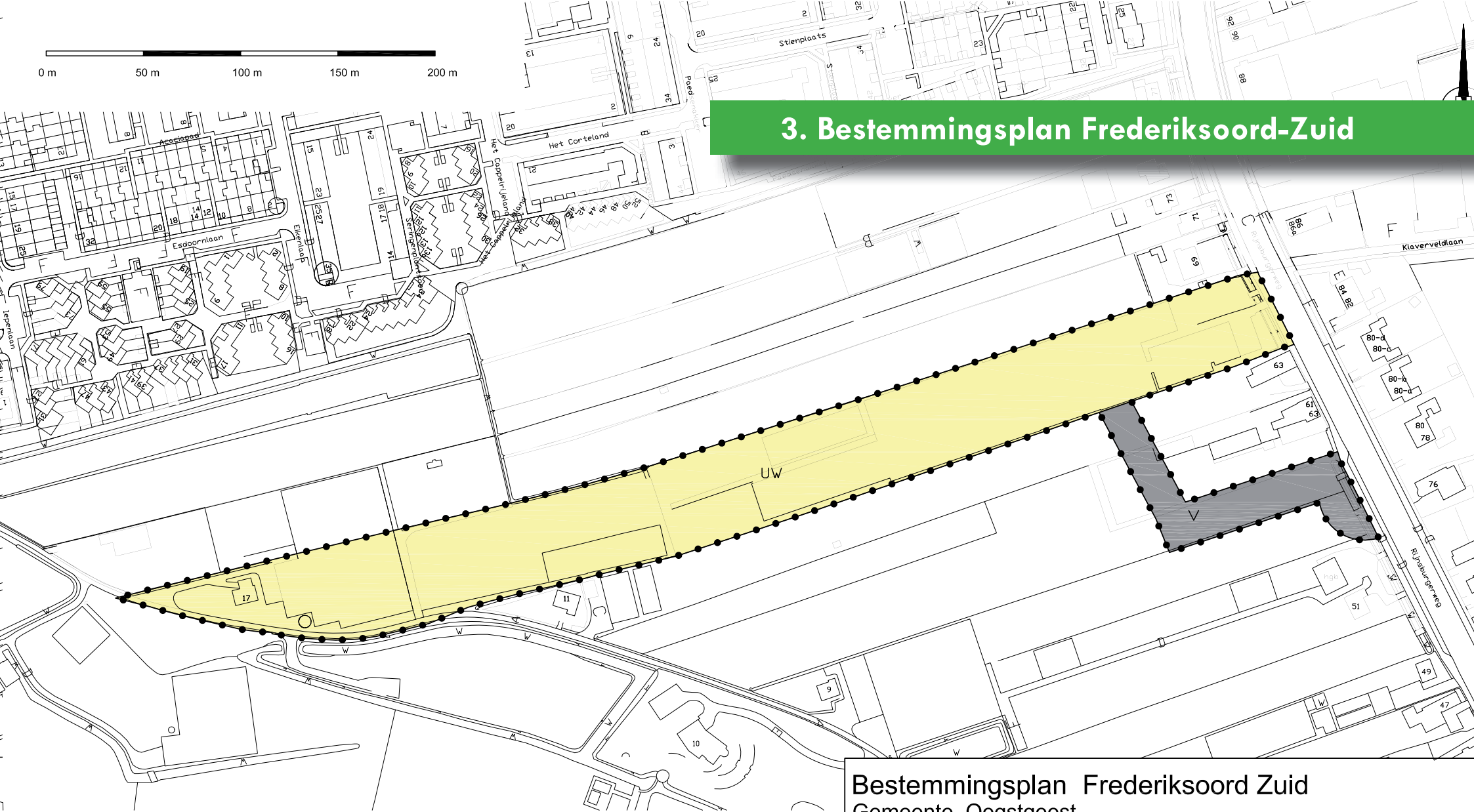
**BEELD**

Weg langs de Heesch 4  
6957 DH Laag Soeren  
Tel: 0313-419640  
Fax: 084-7301697  
www.beeld.nl



0 m 50 m 100 m 150 m 200 m

### 3. Bestemmingsplan Frederiksoord-Zuid




#### Verklaring

●●● Grens bestemmingsplan

 Gegevens GBKN

#### Bestemmingen

 UW Uit te werken woondoeleinden

 V Verkeersdoeleinden

## Bestemmingsplan Frederiksoord Zuid Gemeente Oegstgeest

Schaal = 1:2000 (op A3 formaat)

Tekening : bp050517 frederiksoord zuid kader deel oegstgeest.dwg

Getekend op : 02-12-2004

Gewijzigd op : 10-02-2005

Gewijzigd op : 09-05-2005

Vastgesteld door de Raad :

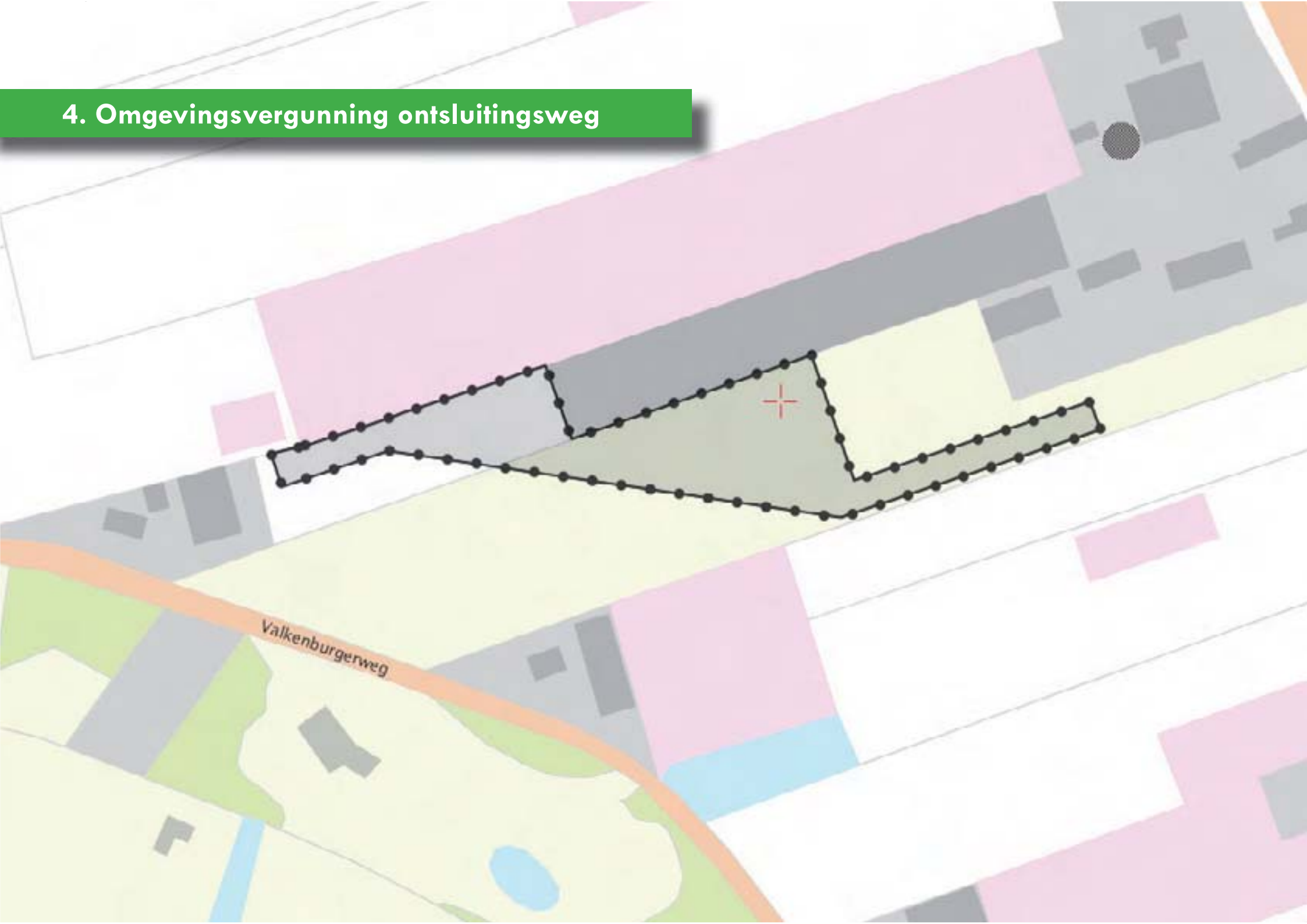
Goedgekeurd door GS :

**BEELD**

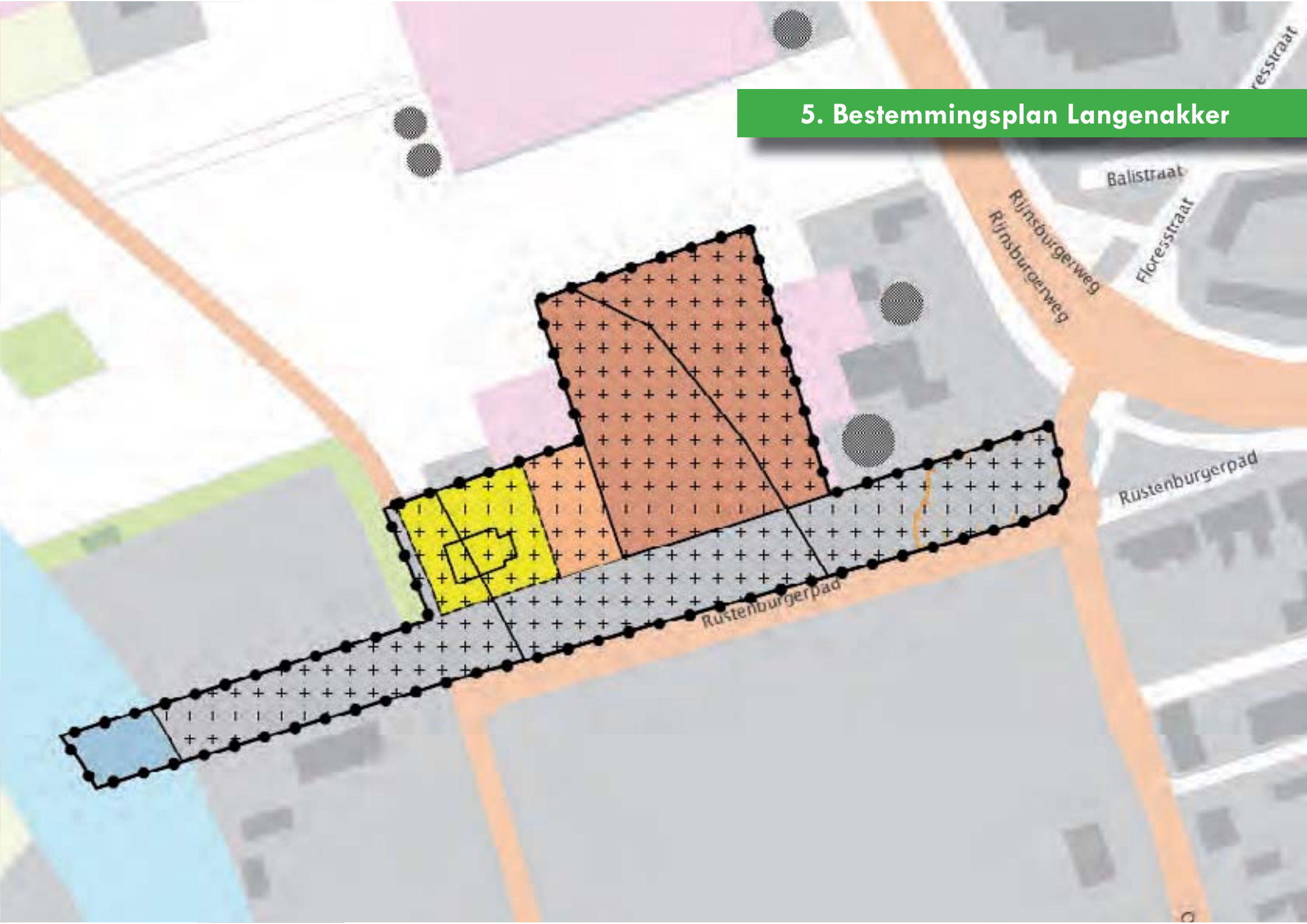


Weg langs de Heesch 4  
6957 DH Laag Soeren  
Tel: 0313-419640  
Fax: 084-7301697  
www.beeld.nl

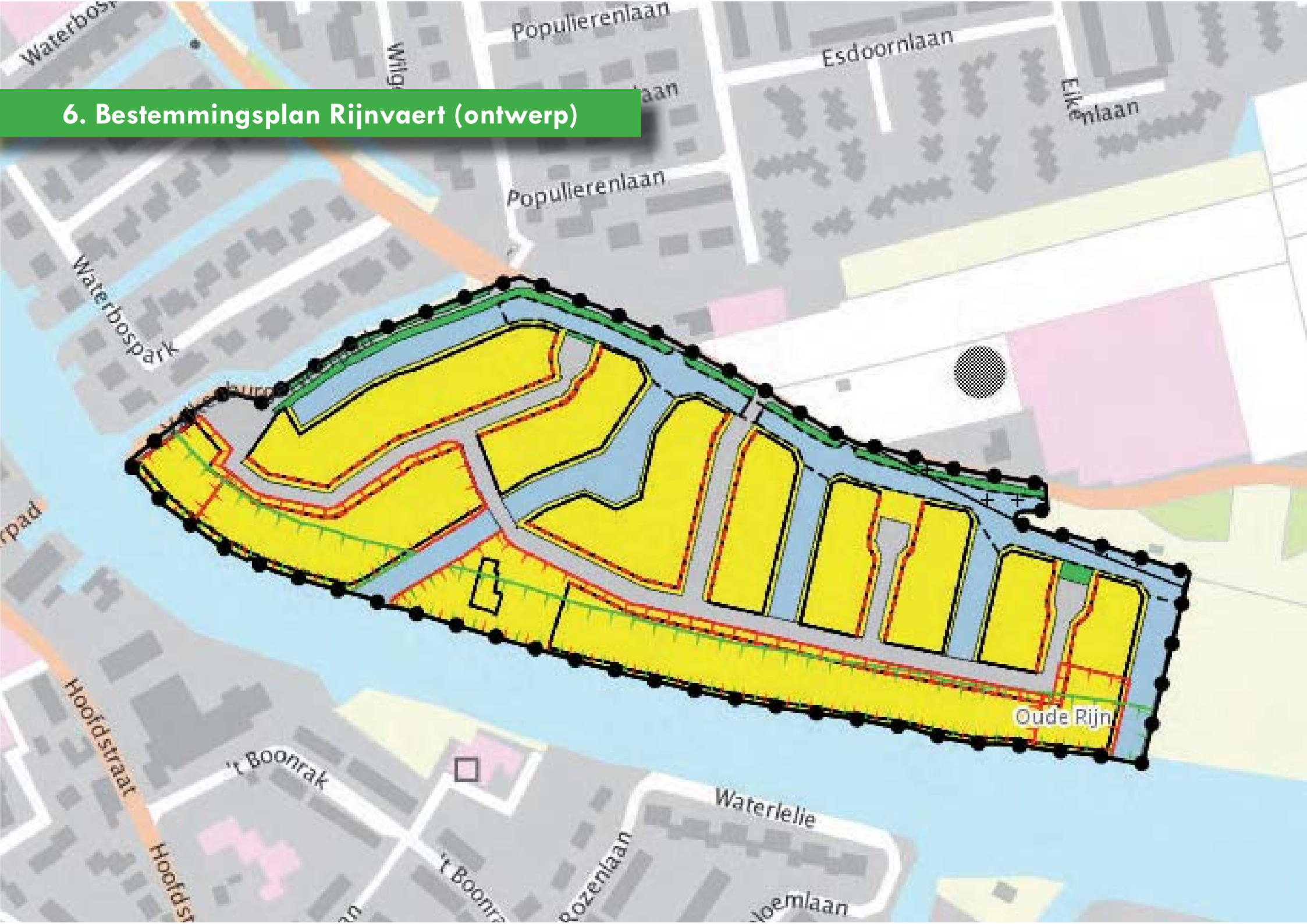
#### 4. Omgevingsvergunning ontsluitingsweg



## 5. Bestemmingsplan Langenakker

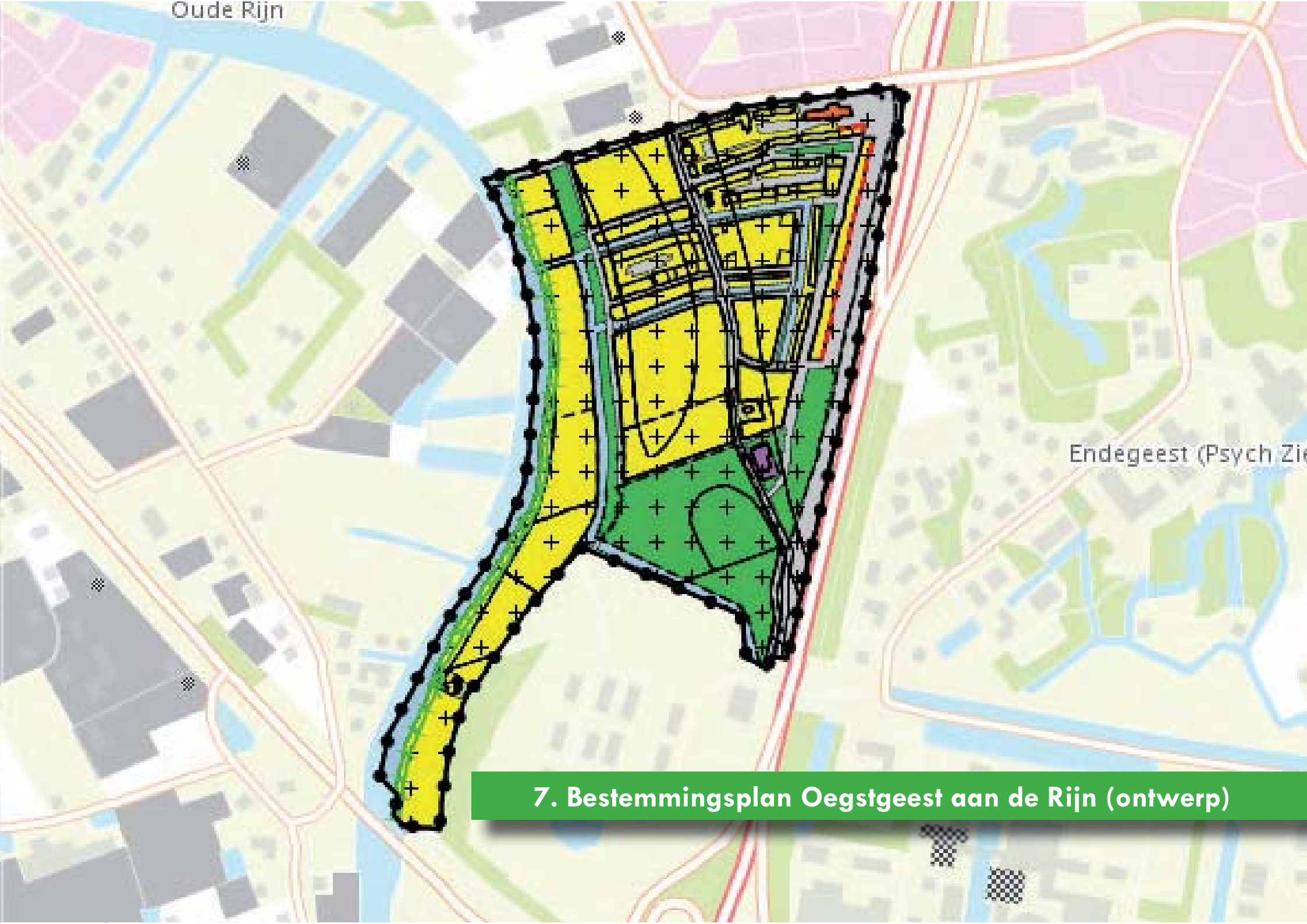


## 6. Bestemmingsplan Rijnvaart (ontwerp)



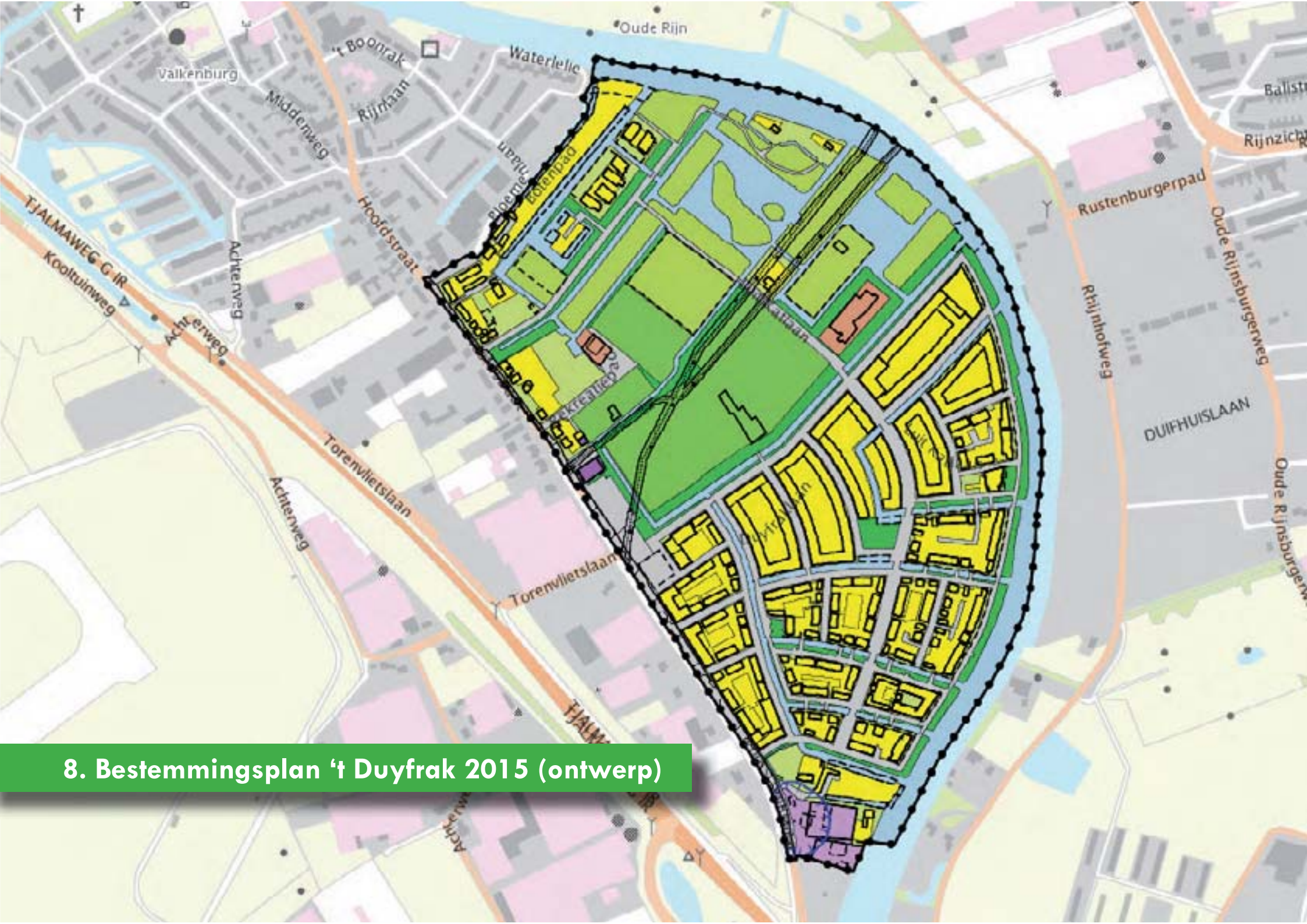


Oude Rijn



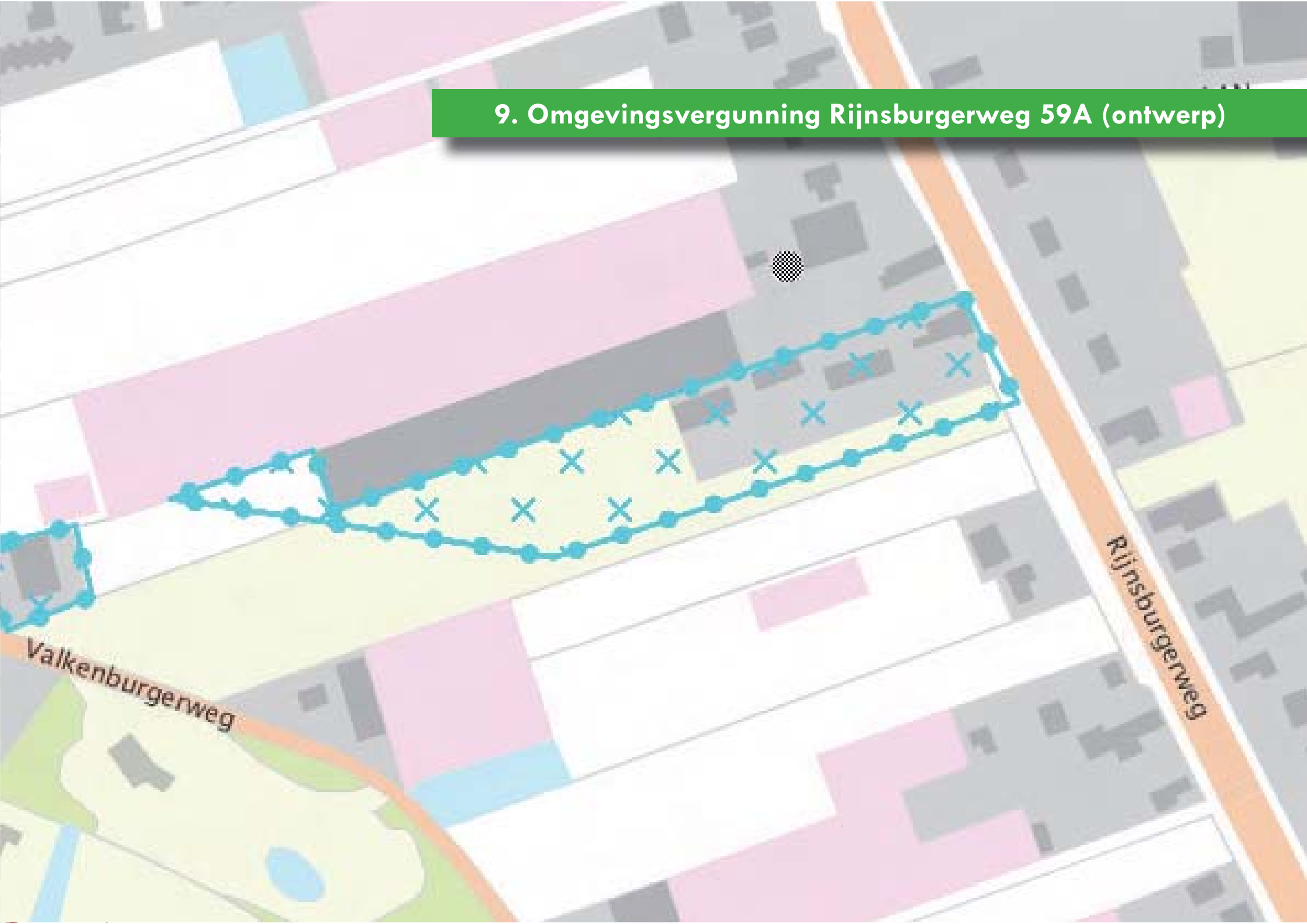
Endegeest (Psych Zie)

**7. Bestemmingsplan Oegstgeest aan de Rijn (ontwerp)**



## 8. Bestemmingsplan 't Duyfrak 2015 (ontwerp)

## 9. Omgevingsvergunning Rijnsburgerweg 59A (ontwerp)





## Relevante beleidsmatige uitgangspunten

### **Groenbeleid 2011 - 2015**

onderdeel van landgoederenzone  
behoud en verbetering landschappelijke en recreatieve verbindingen  
openbaar groen met diverse functies (ecologisch, recreatief, educatie)  
groen karakter oevers Oude Rijn

### **Regionale Structuurvisie 2020**

behoud / versterking landschappelijke kwaliteit  
groen-blauwe raamwerk centraal / als basis  
stedelijke recreatie in groengebied grenzend aan stedelijk gebied  
heldere stadsrandzones  
stimuleren kleinschalige recreatie  
evenwicht tussen economie en recreatie  
buitengebied bereikbaar voor inwoners en toeristen

### **Structuurplan Langenakker**

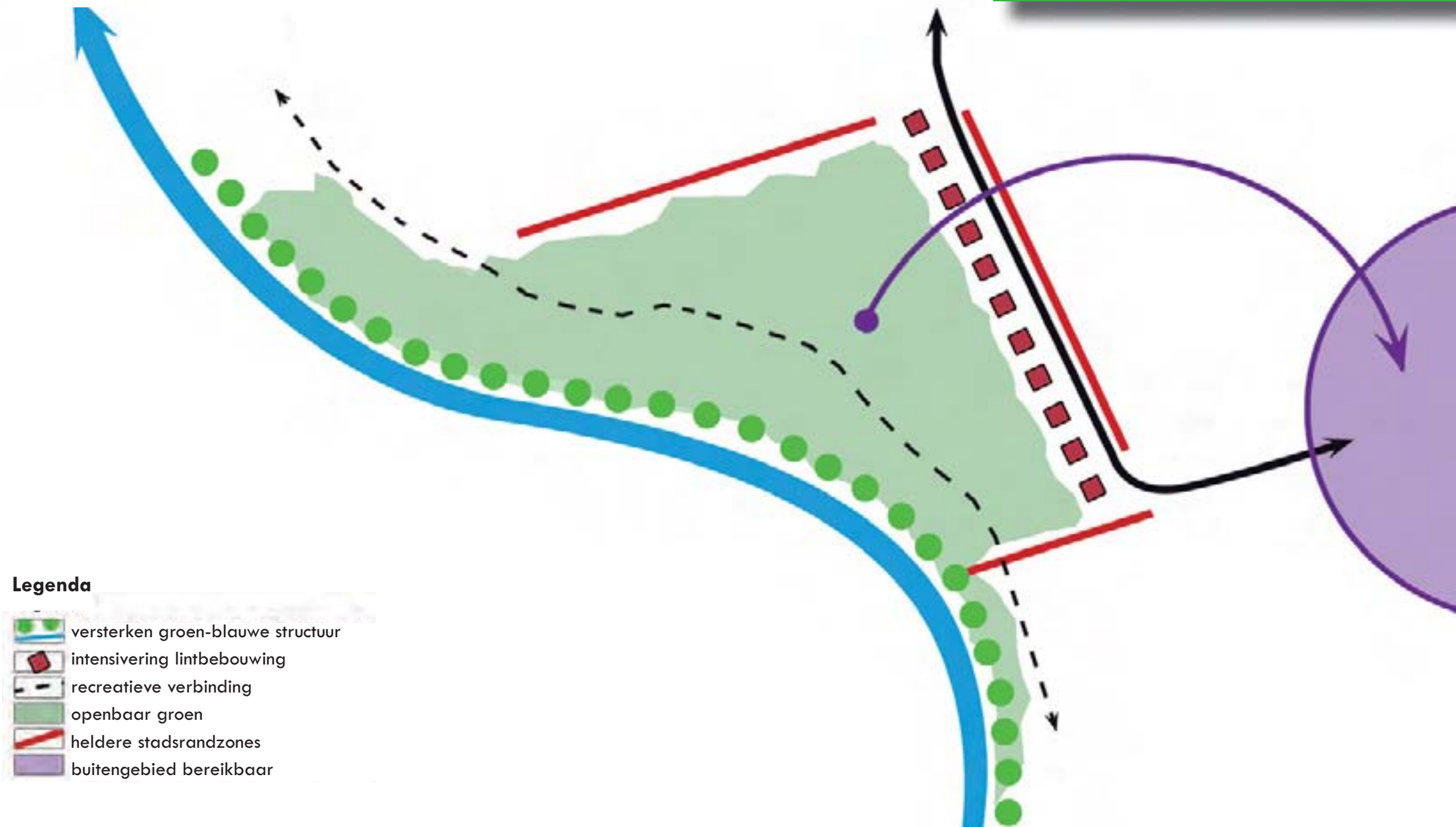
kwaliteitsimpuls voor gemeente Oegstgeest en regio  
mogelijkheid voor woningeigenaren tot inpassing  
intensivering bebouwingslinten

### **Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020**

openbare parkzone  
recreatieve en stadsparkfunctie  
uitbreiden openbaar groen langs Oude Rijn  
ruimtelijke, recreatieve, ecologische verbindingen versterken  
Rijnsburgerweg: intensivering gemixte functies

### **Vizier op de rivier (gemeente Katwijk, december 2010)**

vergroten beleefbaarheid water Oude Rijn  
openbare ruimten en voorzieningen langs water  
wandelen- en fietspaden langs water  
doorzichten vanaf rivier naar polderland





## Concrete planvorming in het plangebied

In het plangebied zijn verschillende deelgebieden in ontwikkeling. De ontwikkeling van deze plannen zal invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het middengebied.

1. Frederiksoord-Zuid: dit deel van het plangebied zal worden getransformeerd tot een woongebied. De exacte verkaveling hiervan is nog niet bekend. Belangrijk bij de ontwikkeling van dit plan is dat er een hoge interne woonkwaliteit ontstaat, mede door het creëren van extra oppervlaktewater. Daarnaast zal het plan de randen (achterkanten) aan de noord- en oostzijde zorgvuldig moeten afhechten, een logische en heldere ontsluiting moeten krijgen die - samen met de verkaveling - zoveel mogelijk is ingepast in de bestaande landschappelijke structuur.
2. De ontsluiting van Frederiksoord-Zuid zal plaatsvinden vanaf de Rijnsburgerweg. De ligging van deze weg is inmiddels via een omgevingsvergunning bepaald. De positionering van deze weg is mede bepaald op basis van grondeigendom. De inpassing van deze weg in de landschappelijke structuur en op de overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied vraagt nog aandacht.
3. Rondom de Brede School zijn plannen voor woningbouw. De verkaveling van dit deelgebied is nog niet bekend. Voor dit deelgebied is het van belang dat de verschillende soorten en typologiën een ruimtelijke relatie met elkaar en de omgeving aangaan, zodat het geen op zichzelf staande woongebieden worden. Aandacht is nodig voor de overgang van bebouwd naar onbebouwd en voor de ruimtelijke relatie met het landgoed.

# Planvorming



## Opgave

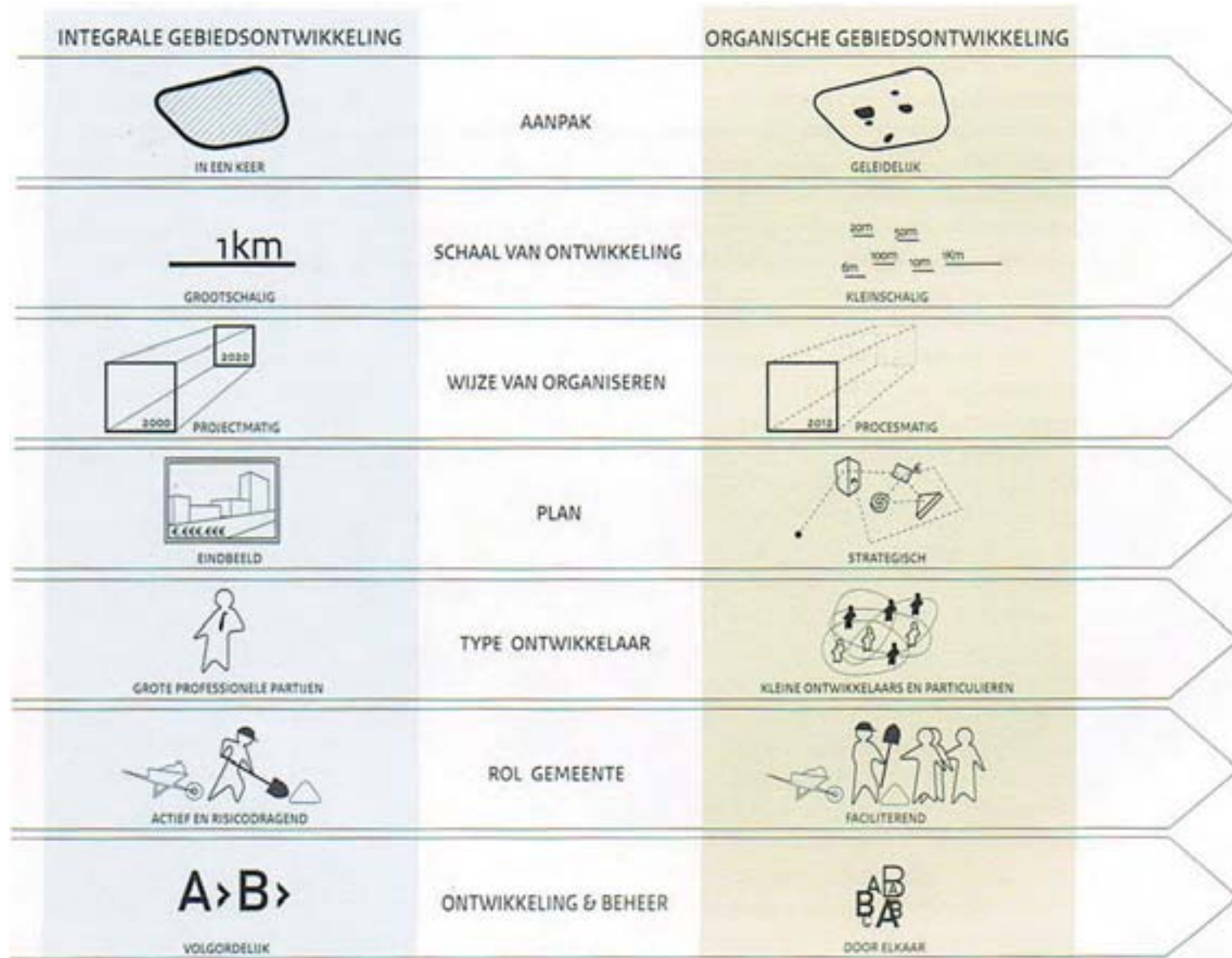




## Wat is de opgave?

1. zoektocht naar heldere begrenzing bebouwing - open landschap
2. toevoegen recreatieve functie: vergroten beleefbaarheid landschap en water
3. landschappelijke basis: versterking van aanwezige kwaliteiten
4. gebied betekenis geven voor Oegstgeest en regio
5. ecologische verbindingen versterken
6. verdichten bestaand lint Rijnsburgerweg
7. economische, educatieve en landschappelijke functie voor middengebied; geen 'restruimte', maar een positieve invulling
8. relatie / verbinding met het landgoed langs de Oude Rijn
9. inpassing van bestaande plannen in en rond het plangebied.

# Ontwikkelwijze



Uit: Vormgeven aan de spontane stad. Planbureau voor de Leefomgeving en Urhahn Urban Design



## Ontwikkelwijze

Bij de ontwikkelwijze van het plangebied dient rekening te worden gehouden met de veranderde situatie in de markt, de veranderde situatie binnen de overheid / gemeente en het huidige grondeigendom. Dit betekent dat er geen sprake zal zijn van een ‘integrale gebiedsontwikkeling’, maar van een ‘organische gebiedsontwikkeling’:

- mede vanwege de eigendomssituatie en de bescheidener vraag uit de markt zal de ontwikkeling geleidelijk en kleinschalig (per kavel) plaatsvinden;
- deze structuurvisie vormt de ‘stip op de horizon’, waar het proces van ontwikkeling op zal moeten worden gericht; het plan is in die zin ‘strategisch’ van aard;
- de rol van de gemeente is faciliterend en uitnodigend;
- de ontwikkelwijze kan per deelgebied verschillen, maar zal vooral voor het middengebied vooral bestaan uit kleinere (particuliere) ontwikkelingen;
- de mate waarin en de wijze waarop het gebied zal worden beheerd en ontwikkeld verschilt en loopt - zeker bij aanvang - door elkaar

## Structuurschets Kamphuizerpolder





## Structuurschets Kamphuizerpolder

Naastgelegen schets geeft de eerste indruk van de ontwikkelrichting in het plangebied. Verderop in deze structuurvisie wordt deze schets verder uitgewerkt.

1. Het bebouwingslint langs de Rijsburgerweg wordt verder verdicht met woningen en bedrijfsgebouwen. Gevolg: afscherming geluidsoverlast verkeer voor het achterliggend gebied. Tevens heldere grens tussen twee verschillende ruimtelijke karakters.
2. De Valkenburgerweg blijft de ruggegraat van het gebied ten behoeve van (recreatief) langzaam verkeer.
3. Frederiksoord-Zuid: de geplande bebouwingsstructuur wordt afgestemd op het zuidelijker deel van het plangebied. Tevens komt er een heldere grens tussen de bebouwing en het open gebied.
4. Toevoegen van woningen en voorzieningen. Er komt een heldere grens tussen bebouwing en open gebied.
5. Open middengebied wordt langzaam getransformeerd tot de 'Tuin van Oegstgeest'. Met eventueel gebruik van bestaande kassen. Educatie, verkoop, sociaal-maatschappelijke initiatieven, private initiatieven mogelijk. Theetuin, pluktuin, verhuur delen van land (volkstuin) of kas (volkskas). Sporadisch is er - verspreid liggende - nieuwe bebouwing mogelijk. Deze dient te passen bij de nieuwe functie.



'Tuin van Oegstgeest'





'Tuin van Oegstgeest' | denkbare functies

stadskas                      speeltuin                      pluktuin  
volkstuin                      schooltuin                      volkskas  
kindertuin                                           kwekerij aan huis  
buurttuinderij                      theetuin                      demotuin  
                         boomgaard  
educatietuin                      'dieren'tuin                      productietuin  
huur een boerenschuur                      cultuurtuin  
stadstuinderij                      familietuin                      zelfoogsttuin  
zorgboerderij                      natuurspelen





## Tuin van Oegstgeest

In de Tuin van Oegstgeest zijn verschillende vormen van 'tuinen' mogelijk. Zowel in Nederland als in het buitenland zijn er diverse vormen bekend. Of deze vormen ook voor de Oegstgeester situatie haalbaar zijn, zal bij het aandienen van initiatieven nader moeten worden onderzocht en is van diverse factoren afhankelijk.

Enkele voorbeelden:

Pergola stadstuinderij, Haarlem

Zuidpark Rooftop, Amsterdam

Rijp en Groen, Tolsteeg, Utrecht

Sphinxpark, Maastricht

Villa Augustus, Dordrecht

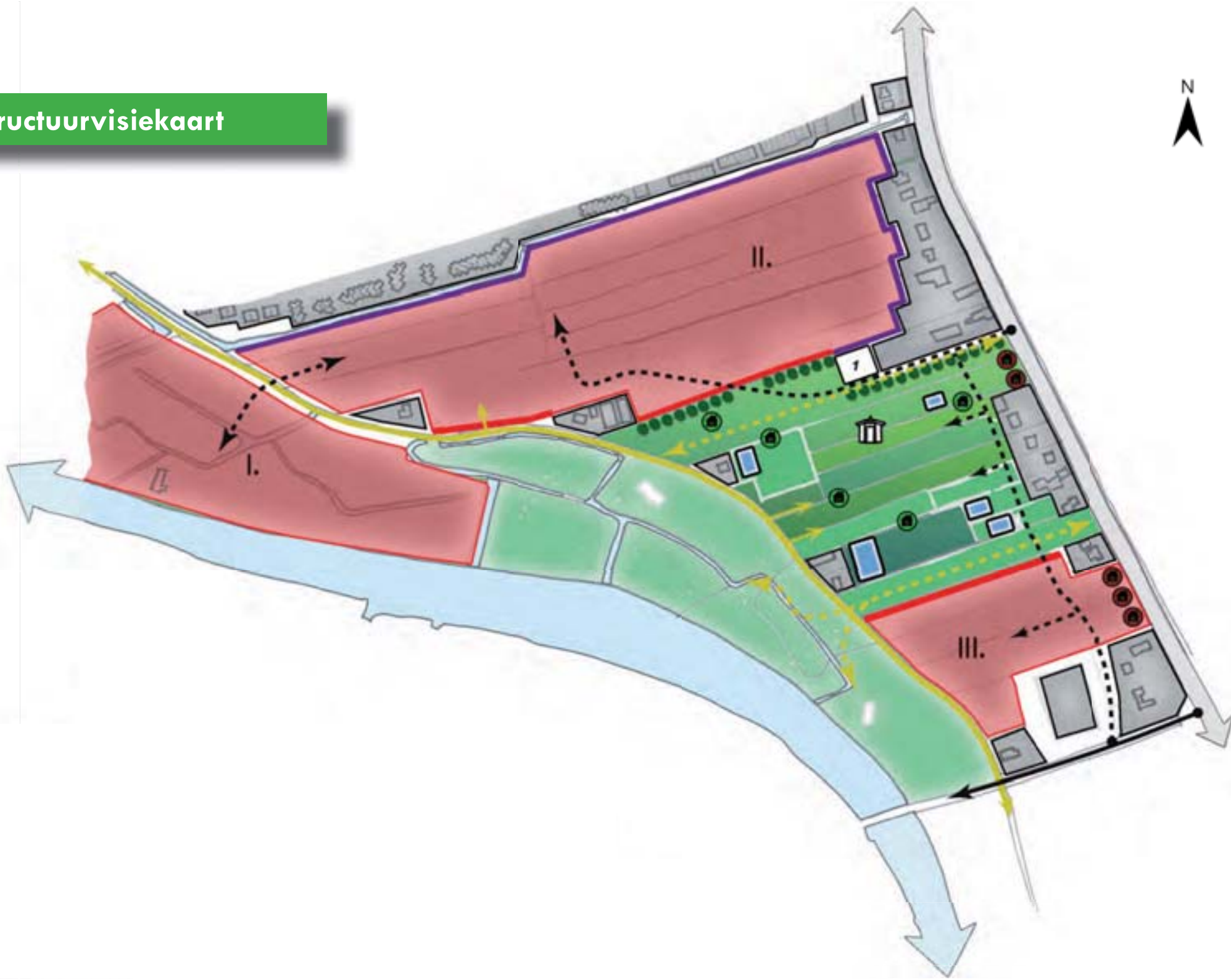
Uit je eigen stad, Rotterdam

Foodscape Schilderswijk, Den Haag

Pluktuin, Wageningen

In principe zal het geheel op commerciële basis moeten worden geëxploiteerd, vanwege de onderliggende grond- en opstalwaarde. Er kan sprake zijn van een vermenging van openbaar en privaat gebruik. Bij de gemeente Oegstgeest zijn al verschillende initiatieven binnengekomen die passen binnen het concept van de Tuin van Oegstgeest: deze worden op hun financiële en ruimtelijke haalbaarheid getoetst.

# Structuurvisiekaart



## Legenda Structuurvisie Kamphuizerpolder

De principes uit de Structuurschets zijn in deze structuurvisiekaart verder uitwerkt en geconcretiseerd. Op navolgende bladzijden wordt de visie toegelicht.

### Legenda

	nieuwe woningen I. deelplan II. Frederiksoord-Zuid III. brede school e.o.		nieuwe woning in lint (indicatief)
			nieuwe woning bij 'tuin' (indicatief)
			landschappelijke lijn
	loods De Mooij		rand 'afhechten'
	zoeklocatie 'theehuis'		randbebouwing oriëntatie naar 'tuin'
	bestaande bebouwing		hoofdontsluiting auto (bestaand)
	bestaande kas (evt. hergebruik)		ontsluiting auto + fiets (nieuw)
	'Tuin van Oegstgeest'		recreatieve route (bestaand)
	landgoed		recreatieve route (nieuw)
	water		



## Toelichting Structuurvisie Kamphuizerpolder

### *1. Rijnvaart*

Het gebied tussen de Valkenburgerweg en de Oude Rijn zal worden ontwikkeld tot woongebied. In dit plangebied zal de relatie met het water een grote rol spelen. De beleefbaarheid hiervan (ook vanaf openbaar gebied!) is onderdeel van de opgave. De auto-ontsluiting van dit plangebied vindt plaats vanuit Frederiksoord-Zuid. Deze ontsluiting dient aan te sluiten bij de landschappelijke structuur en voorrang te bieden aan de recreatieve langzaamverkeerroute over de Valkenburgerweg.

### *2. Frederiksoord-Zuid*

De plannen van de gemeente Katwijk en Oegstgeest om Frederiksoord-Zuid te ontwikkelen tot een woongebied vormen onderdeel van de visie. De ontsluiting van dit gebied vindt plaats vanaf de Rijnsburgerweg, door middel van een ontsluitingsweg die is ingepast in en past bij de landschappelijke structuur. De overgang van het woongebied naar het meer open, groene middengebied (zuidzijde Frederiksoord-Zuid dus) is duidelijk vormgegeven als rand, zowel voor wat betreft de bebouwing en ontsluiting als het landschap. Een duidelijke rand kan verdere afkalving van het middengebied voorkomen. Omdat het plangebied zich voor een groot

deel aan de achterzijde van de omgeving bevindt, zal er een hoge interne woonkwaliteit moeten worden gecreëerd. De verkaveling dient te zijn afgestemd op de bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur en geen op zichzelf staand wijkje zonder relatie met de omgeving te vormen. De overgangen naar de bestaande wijken (randen) zullen helder en zorgvuldig moeten worden ontworpen, zowel ruimtelijk als qua verbindingen. Mede vanwege de toegenomen verharding ligt er een opgave om open water te realiseren in het gebied.

### *3. Brede School e.o.*

Het gebied rondom de Brede School zal worden ontwikkeld tot woongebied als uitloper van Oegstgeest aan de Rijn. De beëindiging van de bebouwing en de overgang naar het meer groene en open middengebied dient helder en zorgvuldig te worden vormgegeven. In het lint langs de Rijnsburgerweg is ruimte om woningen toe te voegen. Qua maat en schaal dienen deze te passen bij de bestaande lintstructuur. Een open (zicht)relatie met het landgoed is gewenst. De woningbouwopgave(n) dient niet als op zichzelf staand te worden benaderd, maar vanuit de relatie met de omgeving, ingepast in de bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur. De ontsluiting van dit gebied vindt plaats door middel van een aan te leggen verbinding vanaf het Rustenburgerpad, direct achter de bestaande bebouwing aan de Rijnsburgerweg.



## Vervolg toelichting Structuurvisie Kamphuizerpolder

### *4. Landgoed*

Het bestaande landgoed tussen de Valkenburgerweg en de Oude Rijn belemmert het zicht op het water vanaf openbaar gebied. Het landgoed is op één plaats openbaar toegankelijk. De routes vanuit het ten oosten van de Valkenburgerweg gelegen plangebied dienen hierop aan te sluiten. De beleving van het water in het plangebied kan dan op deze wijze vorm krijgen.

### *5. Het middengebied: Tuin van Oegstgeest*

Het middengebied zal langzaam (kavelgewijs) worden getransformeerd tot de 'Tuin van Oegstgeest'. De bestaande landschappelijke en ruimtelijke structuur en maat zullen intact blijven of worden versterkt. Het grondeigendom vormt een belangrijke basis voor het plan. Bestaande kassen kunnen eventueel worden hergebruikt. Er is ruimte voor het bouwen van kleinere schuren. De positionering en grootte hiervan dient te passen bij de huidige opzet en dient de openheid van het gebied niet in de weg te staan. Bestaande woningen in het plangebied (Rijnsburgerweg en Valkenburgerweg) zullen worden opgenomen in de nieuwe functionele structuur of in gebruik blijven als particuliere woning.

Om de Tuin van Oegstgeest (gevoelsmatig) voldoende maat te laten krijgen is het van belang dat het gebied zo groot mogelijk is (minimaal ca. 7 - 10 ha). Langs de Valkenburgerweg dienen de zichtlijnen naar het gebied zoveel mogelijk open te worden gehouden. Langs de Valkenburgerweg dient de landschappelijke structuur zichtbaar te blijven (kavelstructuur en - maat). De afleesbaarheid hiervan en de ruimtelijk-visuele relatie met de Tuin van Oegstgeest is essentieel voor het slagen ervan. Het toevoegen van woningen direct aan de Valkenburgerweg is hier dan ook ongewenst.

De ontsluiting van de Tuin van Oegstgeest zal gaan plaatsvinden door middel van een nieuwe kleinschalige ontsluitingsweg achter de bestaande bebouwing aan de Rijnsburgerweg langs. Deze kan worden vormgegeven als een fietspad waar auto's te gast zijn. Deze ontsluiting sluit aan op de ontsluiting van het plangebied Brede School en die van Frederiksoord-Zuid. Vanaf deze weg kunnen de kavels - onafhankelijk van de kavels aan de Rijnsburgerweg - worden ontsloten. Indien het vanwege de eigendomssituatie (nog) niet mogelijk is om deze weg in haar geheel aan te leggen, is het mogelijk om tijdelijk te ontsluiten vanaf de Rijnsburgerweg of de Valkenburgerweg (voor beide bestaande situatie). Een andere mogelijkheid is om door middel van een bajonet-ontsluiting kavels tijdelijk te ontsluiten via een naastgelegen kavel. Ieder kavel zal de ontsluiting over de diepte van het kavel zelf moeten verzorgen, passend bij het bestaande cultuurlandschap.



## Vervolg toelichting Structuurvisie Kamphuiserpolder

Dwars door het gebied komen twee recreatieve langzaamverkeerroutes. De eerste vormt mede de overgang van het plangebied rondom de Brede School en de Tuin van Oegstgeest en verbindt het gebied met het landgoed. De tweede sluit aan op de nieuwe ontsluiting van Frederiksoord-Zuid en verbindt het gebied met de Valkenburgerweg.

In het gebied kunnen enkele nieuwe woningen komen. Deze woningen dienen zoveel mogelijk een functionele relatie te hebben met het nieuwe gebruik van de omliggende gronden.

De nieuw aan te leggen ontsluiting van Frederiksoord-Zuid vormt de overgang van de bestaande bebouwing naar de Tuin van Oegstgeest. Deze weg dient door middel van landschappelijke elementen te worden ingepast. De aangevraagde omgevingsvergunning dient als uitgangspunt voor deze structuurvisie.

De nieuw te bouwen loods ten behoeve van het transportbedrijf dient het liefst zo dicht mogelijk op de Rijnsburgerweg te worden gebouwd. Hoe verder de loodsen naar achteren staan, des te meer inbreuk hebben zij op de (visuele) kwaliteit van de Tuin van Oegstgeest.

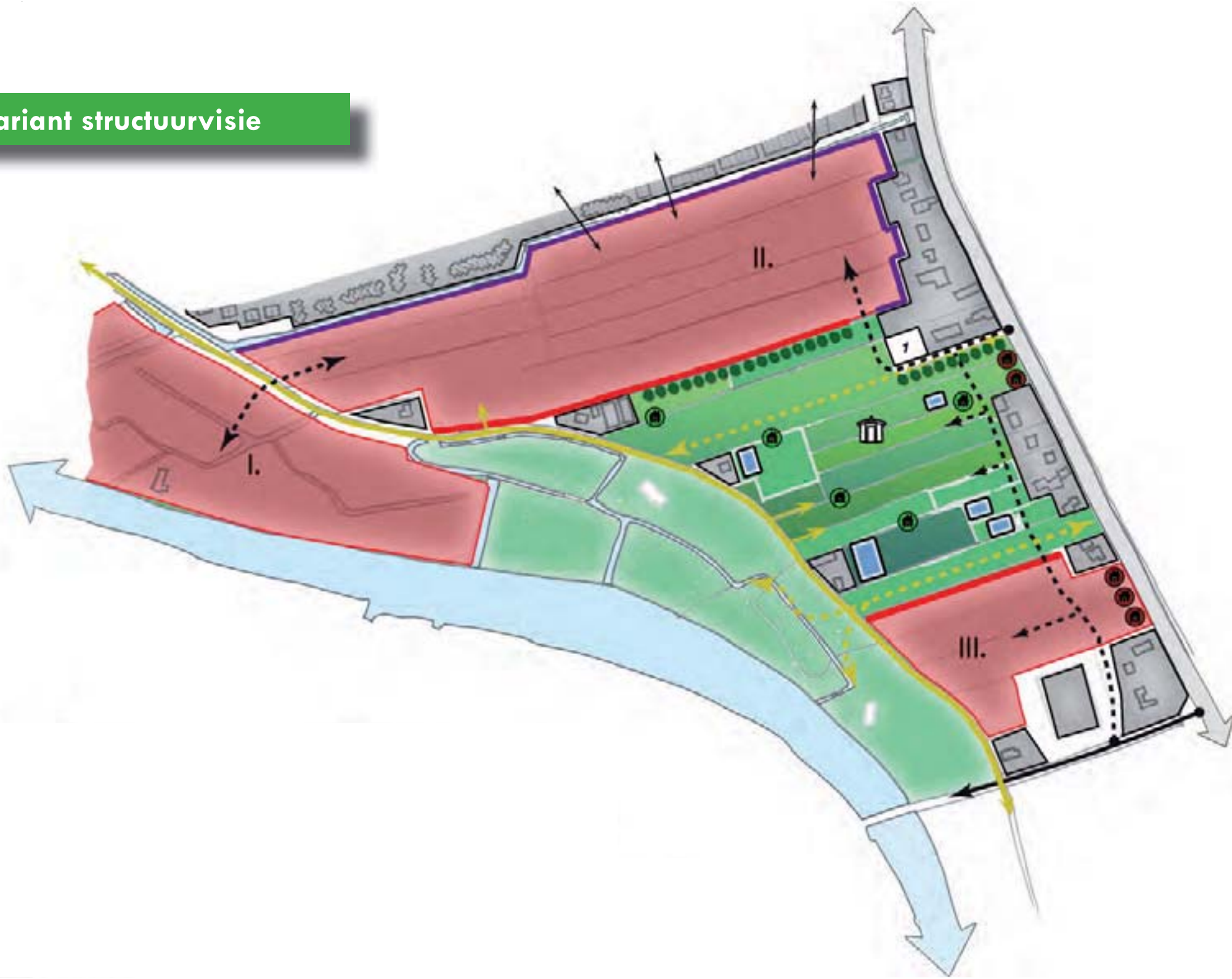


Voor deze structuurvisie geldt de ontwerp-omgevingsvergunning als uitgangspunt.

In de Tuin van Oestgeest is ruimte voor één kleinschalige horecavoorziening. Deze horeca dient te passen bij de Tuin van Oestgeest en gebruik te maken van de omliggende gronden. De exacte positionering van deze voorziening is nader te bepalen.

In het bebouwingslint langs de Rijnsburgerweg is ruimte om enkele nieuwe woningen toe te voegen en het lint verder te verdichten.

## Variant structuurvisie





## **Variant structuurvisie**

De voorliggende structuurvisie is mede gebaseerd op enkele situaties waarvan het vergunningtraject al loopt. Het betreft de nieuwbouw van de loods voor het transportbedrijf aan de Rijsburgerweg en de aanleg van de ontsluitingsweg voor Frederiksoord-Zuid en Rijnvaart. De situering van deze weg is een afgeleide van de (on)mogelijkheden die de eigendomssituatie biedt. Mochten er zich in de toekomst wijzigingen in deze situatie voordoen dan is ruimtelijk gezien een aantrekkelijk alternatief om deze bedrijfsbebouwing en/of de insteek van de ontsluitingsweg naar Frederiksoord-Zuid zo dicht mogelijk bij de Rijsburgerweg te situeren. Hierdoor wordt 'De Tuin' groter en minder doorsneden. Deze situatie is ingetekend als Variant Structuurvisie.





Opdrachtgever:

GEMEENTE OEGSTGEEST



Rhijngeesterstraatweg 13 | 2340 BG | Oegstgeest

Opgesteld door:



Zomerhofstraat 86 | 3032 CM Rotterdam | T 06 24491848 | E [info@kaader.nl](mailto:info@kaader.nl) | I [www.kaader.nl](http://www.kaader.nl) | KvK Den Haag 27348494

