

An aerial photograph of a residential and industrial area. A canal runs diagonally from the bottom left towards the center. To the right of the canal is a road. The area is filled with houses, some with solar panels on their roofs, and larger industrial-style buildings. The overall scene is a mix of urban and semi-rural development.

KAder stadsadvies

HOLLANDSCHAP

Beeldkwaliteit Kamphuizerpolder Oegstgeest

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

18 april 2017



Beeldkwaliteit Kamphuizerpolder Oegstgeest

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

18 april 2017, gewijzigde versie n.a.v. inspraakreacties ontwerpbestemmingsplan



Inhoud

Inleiding	6
Kamphuizerpolder	9
<i>Deelgebied A Tuin van Oegstgeest</i>	<i>21</i>
Bestaande situatie	22
Uitgangspunten ontwikkeling	28
Landschappelijk concept	35
Uitwerking concept en ontwerp	40
Randvoorwaarden bebouwing	58
Referenties Tuin van Oegstgeest	68
<i>Deelgebied B Buitenplaats Rijnweijde</i>	<i>79</i>
<i>Deelgebied C Jachthaven en brug Oude Rijn</i>	<i>97</i>



Inleiding

Voor u ligt het vervolg op de Gebiedsvisie Kamphuiserpolder (KAAder stadsadvies, dd. januari 2015). Deze studie bevat een uitwerking op een drietal deelgebieden binnen de Kamphuiserpolder: de Tuin van Oegstgeest (A), Buitenplaats Rijnweijde (B) en Jachthaven en brug Oude Rijn (C).

Voor alle deelgebieden zijn in voorliggend document beeldkwaliteitsaspecten opgenomen voor de bebouwing en de openbare ruimte. Voor de Tuin van Oegstgeest is het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt en opgenomen in dit document.

In de uitwerking is uitgegaan van de principes van Gebiedsvisie Kamphuiserpolder. Deze zijn o.a. toegespitst op de locatietekenen, eigendomssituatie, concrete verkavelingsmogelijkheden en mogelijke faseringen. Uit deze uitwerking blijkt dat het mogelijk is om het gebied te ontwikkelen tot de Tuin van Oegstgeest, middels een ruimtelijk verantwoorde oplossing en een voor de eigenaren aantrekkelijk perspectief.

Ten behoeve van de borging van de ruimtelijke samenhang op een grotere schaal heeft nauw overleg plaatsgevonden met de Provincie Zuid-Holland.

De studie is in nauwe samenwerking tussen Hollandschap en KAAder stadsadvies tot stand gekomen.

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

Plangebied





Historie

De huidige Valkenburgerweg liep vroeger geheel door naar Leiden (Hoge Morsweg). Dit is op de tegenwoordige situatie nog grotendeels terug te zien. De weg loopt alleen niet meer direct door.

Uit de geschiedenis kunnen we concluderen dat de Valkenburgerweg een belangrijke route vormde. Dit laantje wordt dan ook vanuit historisch oogpunt opgenomen in het ontwerp voor de Kamphuizerpolder. Deze originele route langs de rivier maakt het realiseren van een nieuw pad direct langs de rivier overbodig.

Ook de perceelsindeling van tegenwoordig is nog duidelijk te herkennen op de historische kaarten. Vanuit het verleden is er dus geen reden de huidige percelen te veranderen. De openheid langs de rivier uit het verleden wordt behouden in het toekomstig plan.



Boven en onder: Hoge Morsweg, 1915-1925, collectie Loek de Groot.
Foto van prentbriefkaart van de Hoge Mors, tot 1966 Oegstgeester
grondgebied, ca. 1920 (bron: Oegstgeest digitaal).



Landschap en bodem

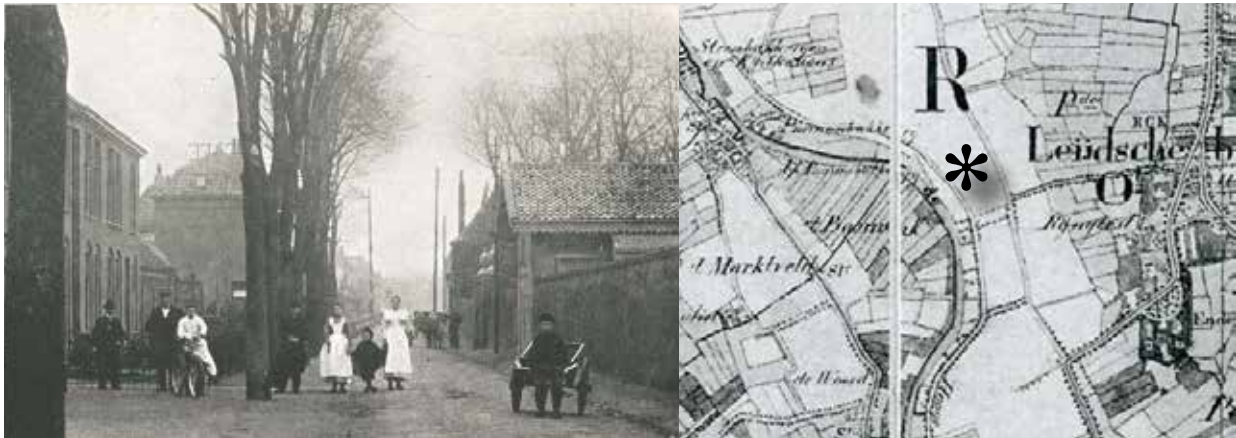


Landschap en bodem

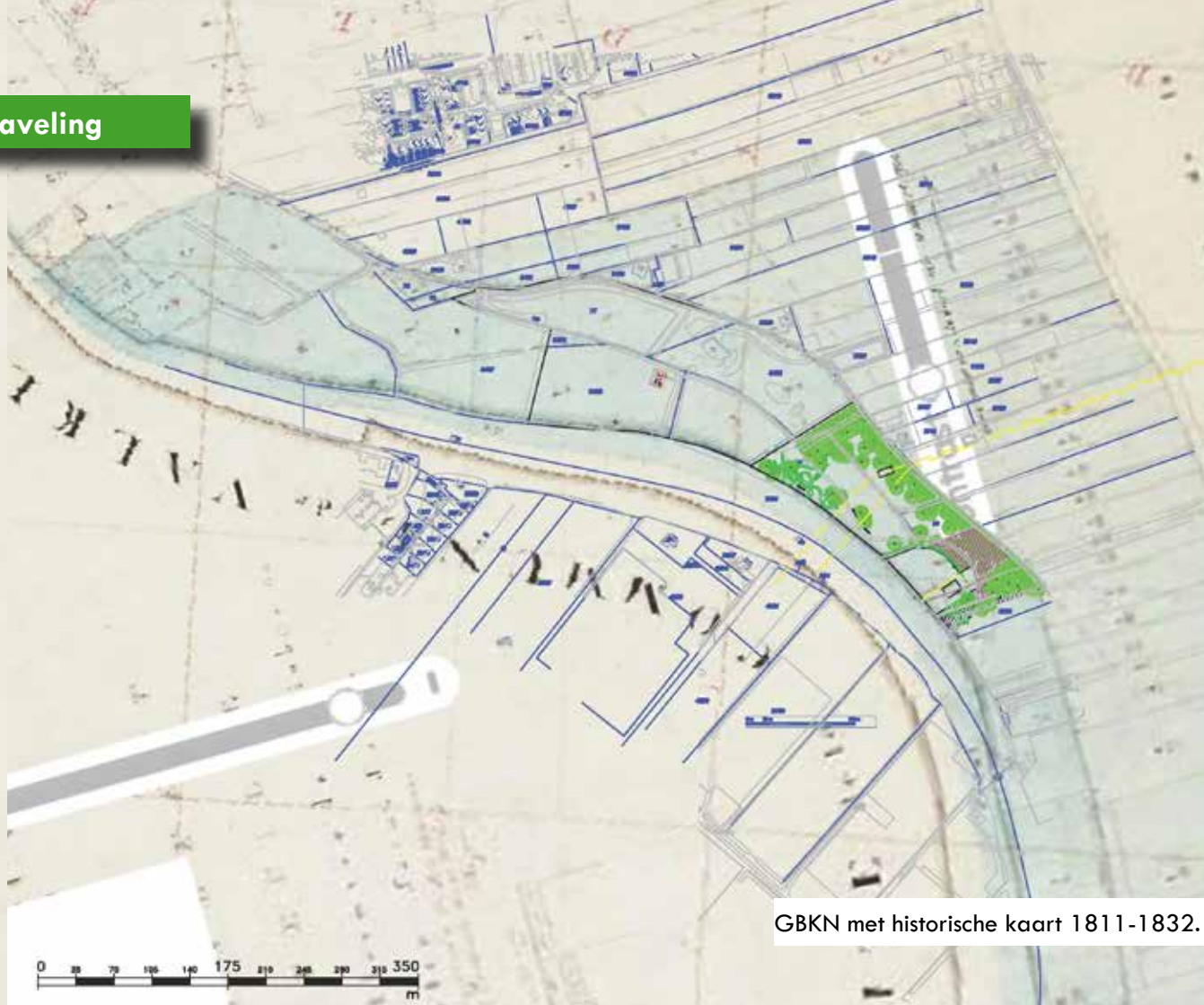
Historische kaarten laten zien dat het gebied is opgebouwd uit verschillende landschappelijke eenheden. Dit komt terug in de bodemkaart. Ten noorden van de Oude Rijn was het landgebruik anders dan ten zuiden van de Oude Rijn.

Het verkavelingspatroon is nog grotendeels herkenbaar en ongewijzigd (zie volgende pagina).

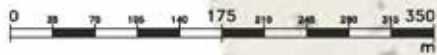
Linkerpagina en geheel rechts: kaart-beelden rond 1850. Rechts: Oegstgeest, Morschweg nabij Leiden, ca. 1900 (bron: Beeldbank Regionaal Archief Leiden).



Verkaveling



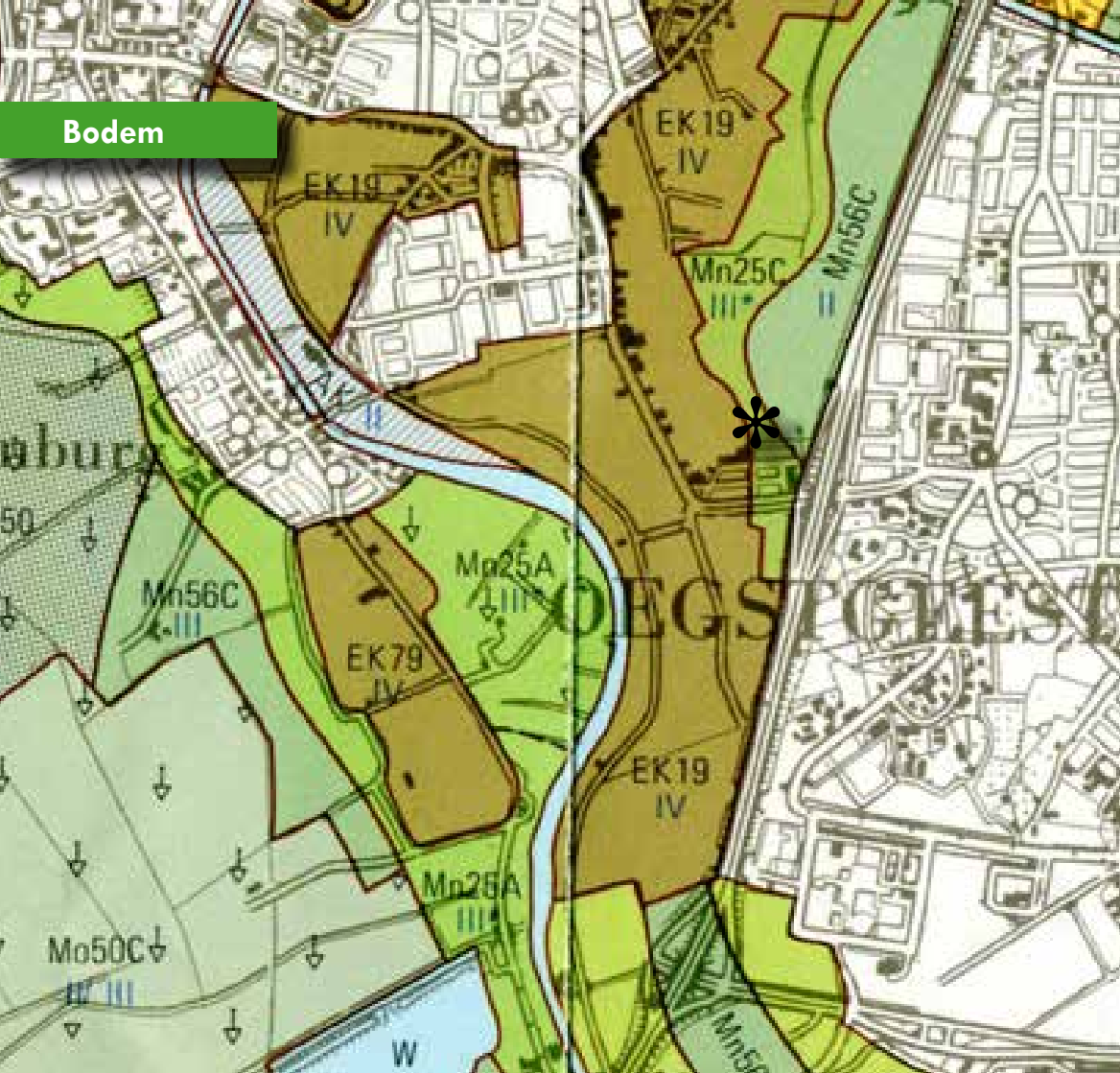
GBKN met historische kaart 1811-1832.





Rijsburgerweg richting Oegstgeest met trambaan, Leiden ca. 1900 (bron: Beeldbank Regionaal Archief Leiden).

Bodem



Legenda

-  Kreekbeddingen
-  Tuineerdgrond:
lichte zavel
-  Vaaggrond:
Kalkrijke Polder-
vaaggrond;
zware zavel

www.ahn.nl (Bodemkaart van
Nederland blad 30West,
Stichting voor Bodemkartering, 1982)



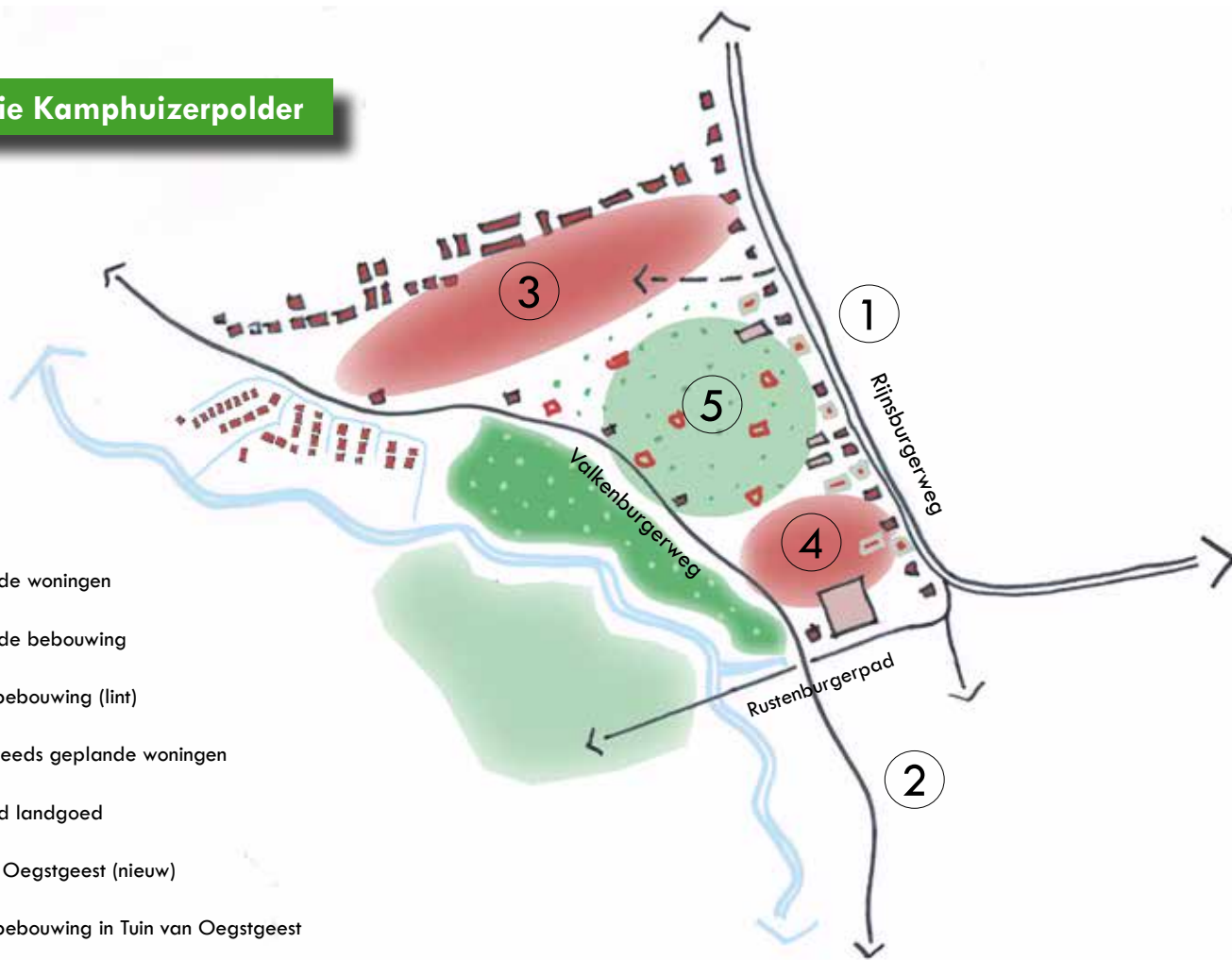
Bodem

De locatie ligt in het klei- en veeninversegebied in de oevers van de Oude Rijn. Het gebied ten westen van Leiden ligt ca. 50-150 cm - NAP. Het bestaat overwegend uit kalkrijke zavelgronden met humusarme, vaak slempige, zeer zandige bovengrond, die gemiddeld 50 cm dik is. Ze zijn redelijk goed ontwaterd. De tuineerdgronden bij de Valkenburgerweg hebben een dikke bovengrond die bestaat uit zware zavel. Door het perceelsgewijs afgraven liggen nu hoge, niet afgegraven percelen naast lage, afgegraven percelen. Hierdoor zijn op korte afstand grote verschillen ontstaan in ontwateringsdiepte. De gronden van EK19 zijn zeer gevoelig voor verslempen, waardoor ze in het voorjaar zeer hard kunnen opdrogen. De zwaarte van de bovengrond wordt bepaald door de hoeveelheid opgebracht zand.

De hoogteligging, bodemeigenschappen en historie resulteren in een inrichting die gericht is op water en een versterking van de landschappelijke opbouw door het gebied langs de rivier op een andere manier te benaderen dan het gebied ten oosten van de Valkenburgerweg.

Gebiedsvisie Kamphuizerpolder

-  bestaande woningen
-  bestaande bebouwing
-  nieuwe bebouwing (lint)
-  nieuwe reeds geplande woningen
-  bestaand landgoed
-  Tuin van Oegstgeest (nieuw)
-  nieuwe bebouwing in Tuin van Oegstgeest



Gebiedsvisie Kamhuizerpolder

Navolgende tekst is integraal overgenomen uit de vastgestelde Gebiedsvisie Kamhuizerpolder en dient als basis onder de verdere uitwerking.

1. Het bebouwingslint langs de Rijnsburgerweg 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.



-  Nieuwe loods
-  Verwijderde bebouwing / kassen
-  Bestemd, niet bebouwd



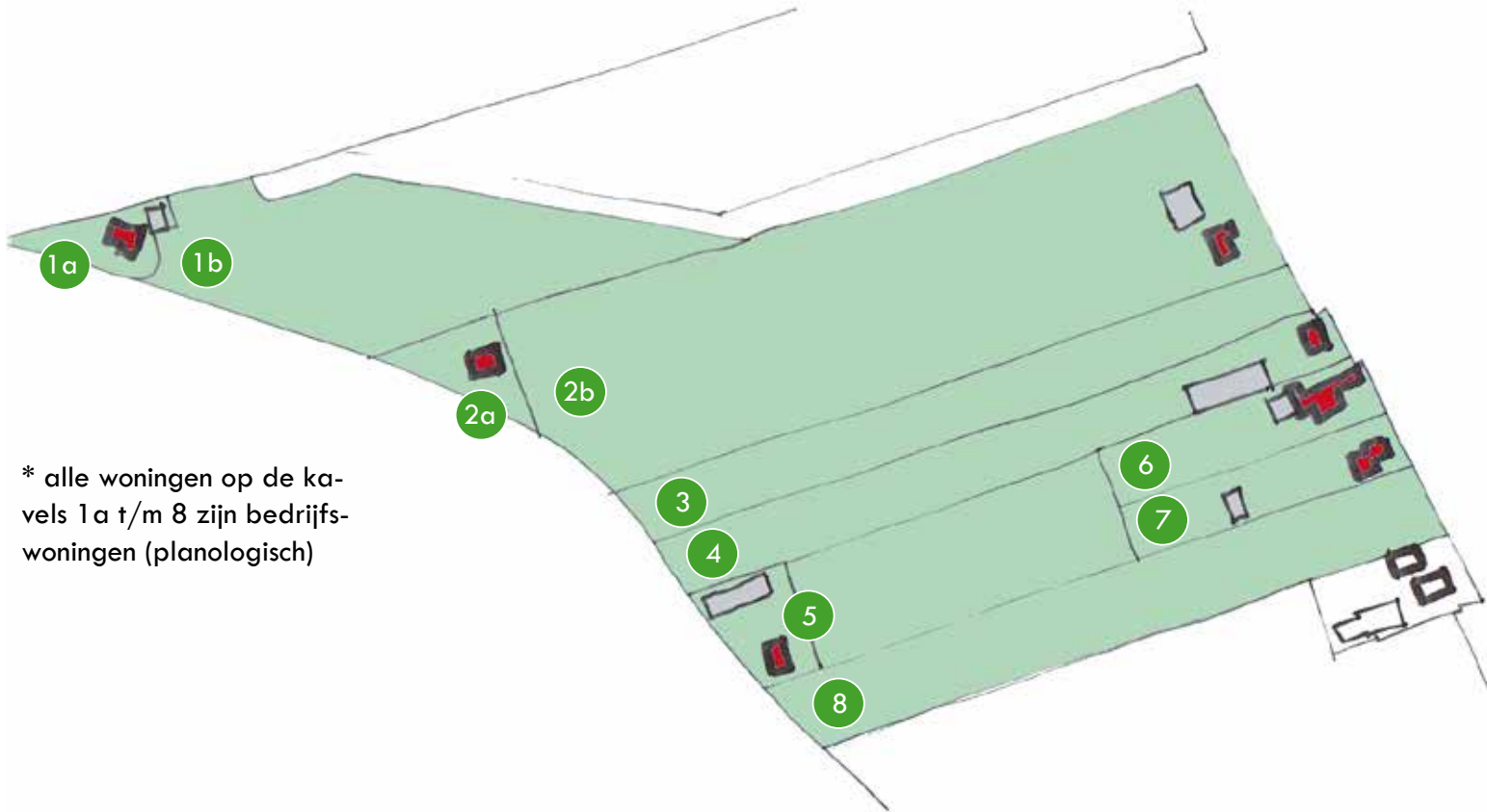
Huidige situatie

Huidig eigendom

In de huidige situatie is er binnen het plangebied sprake van 10 verschillende eigenaren. Sommige eigenaren hebben de beschikking over meerdere kadastrale percelen. De eigenaren van de kavels met nummer 2a en 2b zijn op een dusdanige wijze (juridisch / familiair) met elkaar verbonden dat er voor deze studie eigenlijk sprake is van één eigenaar. Kavel 1a vormt een zelfstandige eigenaar, zonder binding met kavel 1b. De stedenbouwkundige uitwerking is dan ook gebaseerd op een achttal eigenaren in het plangebied.

Kavelnummer		
Gebiedsvisie	uitwerking	oppervlakte
	1a	903
17	1b	8575
12	2a	903
11	2b	20669
10B	3	6043
10A	4	5532
7	5	6428
9	6	2080
8	7	2276
6	8	6695
<i>totaal</i>		60104

Eigenaren (huidig)



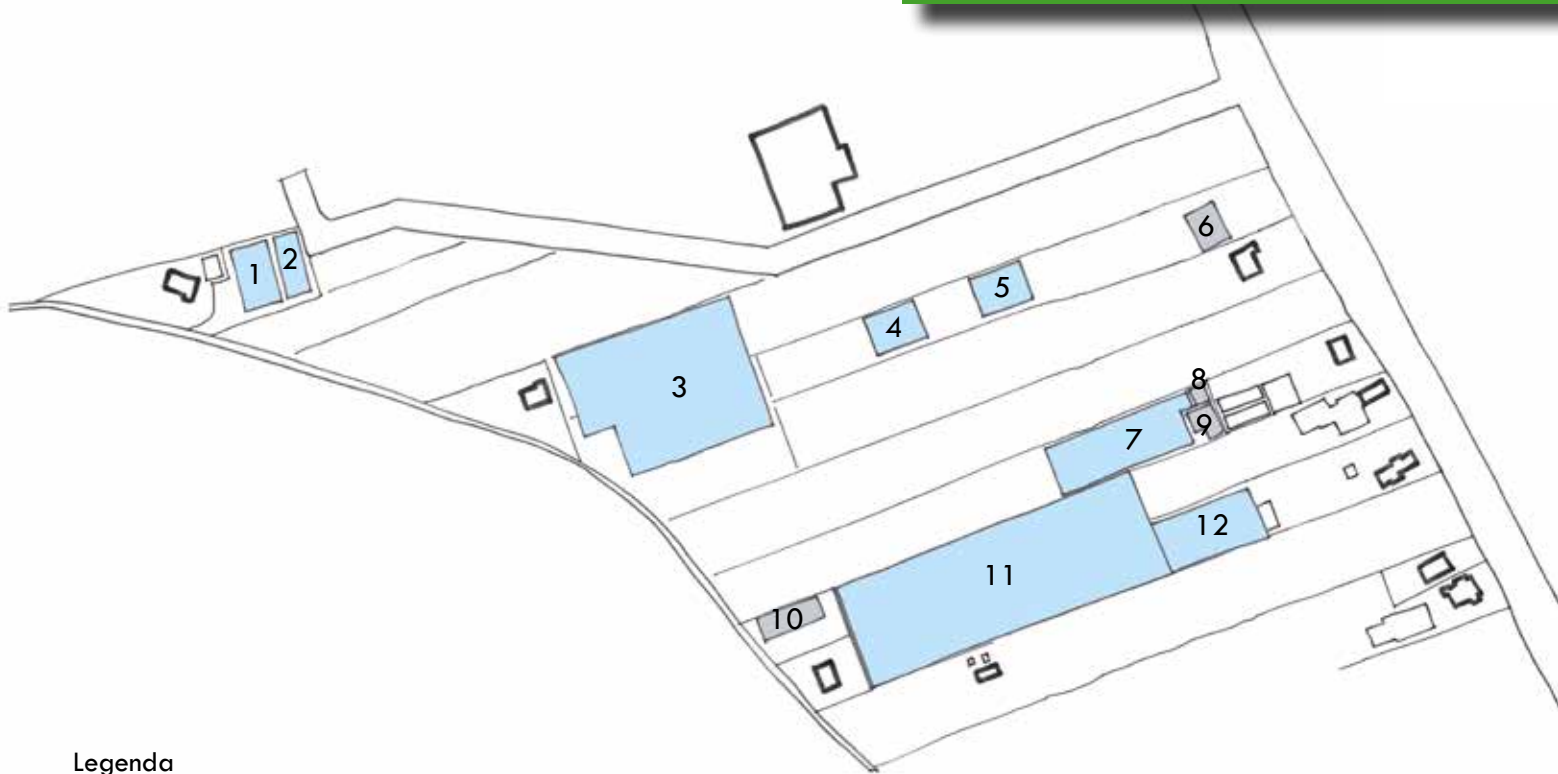
* alle woningen op de kavels 1 a t/m 8 zijn bedrijfs-woningen (planologisch)

Bestaande bedrijfsbebouwing

De (overbodige) bedrijfsbebouwing in de vorm van grote kassen en schuren zal naar verwachting op den duur worden ingeruild. Of er daadwerkelijk sprake zal zijn van sloop hangt van verschillende factoren af. Voor zover dat past binnen de opgestelde regels kan een deel van de bebouwing blijven staan en gebruikt worden voor de nieuwe functies in de Tuin van Oegstgeest. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit kassen (blauw). Een klein deel uit schuren en loodsen (grijs).

In te ruilen bedrijfsbebouwing	
	m2
1	342
2	216
3	3312
4	300
5	300
6	192
7	1026
8	42
9	102
10	204
11	4740
12	768
Totaal:	11544

Bestaande bedrijfsbebouwing



Legenda



In te ruilen bedrijfsbebouwing



Uitgangspunten ontwikkeling

De huidige situatie met kassen en gronden is voor een deel in onbruik geraakt. Deels is er sprake van functies die het voormalige gebruik (land- en tuinbouw) vervangen (opslag, stalling). De toekomst van het agrarisch gebruik staat economisch onder druk.

De gemeente Oegstgeest heeft uitgesproken het gebied te willen omzetten naar de Tuin van Oegstgeest (stadslandbouw). Om dit mogelijk te maken en de omzetting aantrekkelijk te maken, is de volgende 'compensatieregeling' van toepassing.

1. Het gebied dient zoveel mogelijk ontwikkeld te kunnen worden per individuele eigenaar. Het welslagen van het plan is dus niet afhankelijk van het feit of alle eigenaren tegelijkertijd meedoen.
2. De verhouding tussen stadslandbouw en wonen (nieuw) is minimaal 5:1. Dit betekent dat er van de zes delen grond die worden 'ingeruild' vijf delen bestemd zijn voor stadslandbouw en één deel voor privé-wonen of een omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.
3. Er moet voldoende ruimte overblijven voor een burgerwoning met kavel. Het uitgangspunt is ca. 800- 1000 m² grond per kavel.

4. Er dient sprake te zijn van een haalbaar en ruimtelijk verantwoord eindmodel.

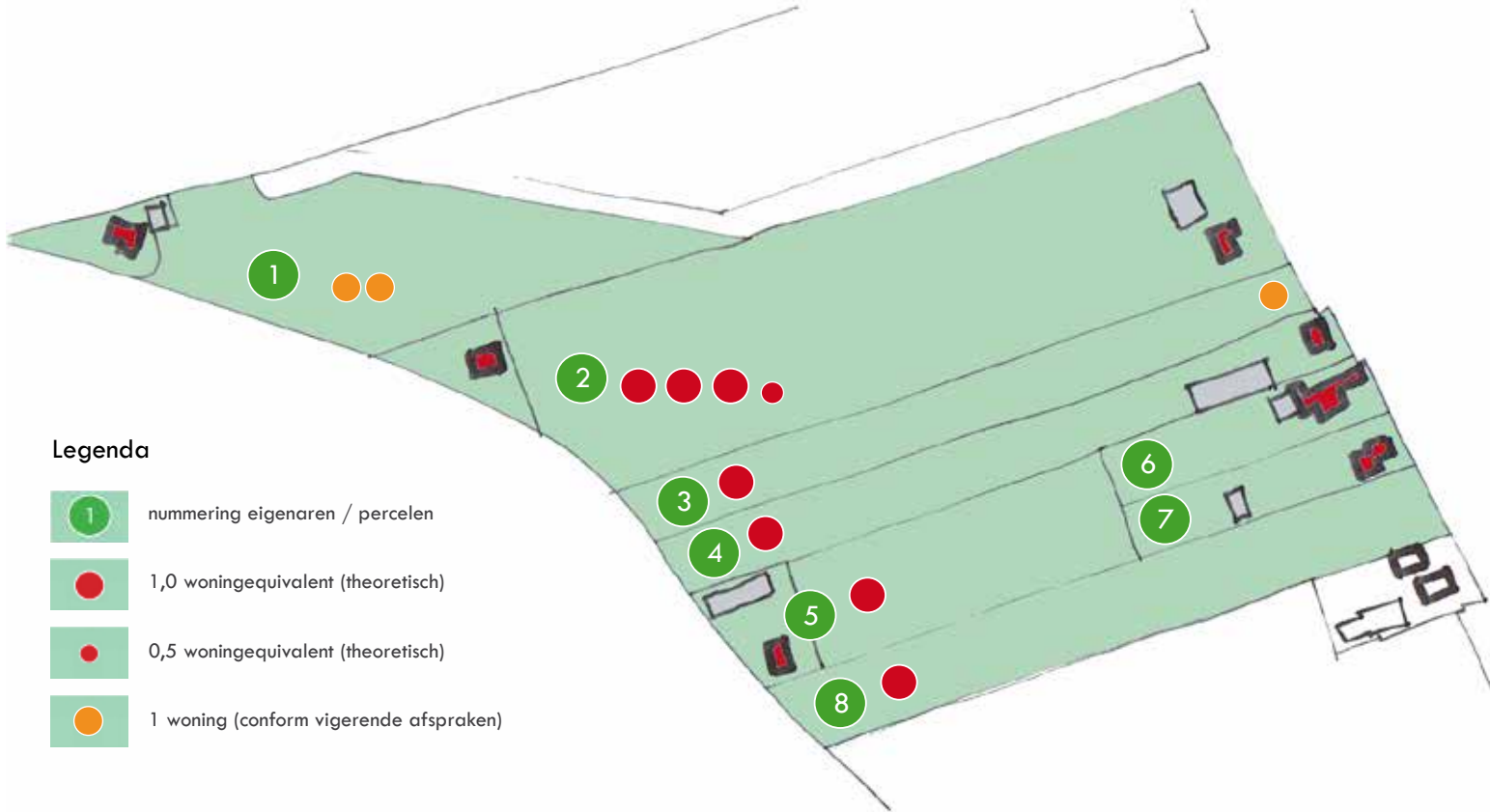
In ieder geval is er sprake van een goede aansluiting met de zuidelijke plandelen, zoveel mogelijk (visueel) open houden van het middengebied / Tuin van Oegstgeest, een veilige route parallel aan de Rijnsburgerweg (voor langzaam verkeer en ontsluiting nieuwe woningen), voorkanten aan de Tuin van Oegstgeest en beleefbaarheid van het slagenlandschap vanaf de Valkenburgerweg.

Woningequivalenten





Als de genoemde uitgangspunten worden toegepast op de verkavelings- en eigendomsituatie ontstaat het volgende numerieke beeld. Per eigenaar is aangegeven hoe groot het woningequivalent van zijn grondoppervlakte bedraagt. Hierbij is sprake van enige afronding naar hele of halve woningequivalenten. In de afbeelding hiernaast is dit grafisch weergegeven. Een grote rode stip staat voor 1 heel equivalent en een kleine rode stip voor een half equivalent. Let op: hier is sprake van een theoretische situatie. In de navolgende paragrafen wordt e.e.a. *ruimtelijk* ingevuld. Behalve de theoretische bouwmogelijkheden op basis van equivalenten, zijn er vigerende afspraken voor de kavels 1a en 3. Deze afspraken zijn weergegeven in oranje.

kavelnummer	oppervlakte	deel stadslandbouw (5/6 deel)	deel wonen (1/6 deel)	woningequivalent per 1.000 m2
1a en 1b	9.500	nvt	nvt	nvt
2a en 2b	21.000	17.500	3.500	3,5
3	6.000	5.000	1.000	1
4	5.500	4.583	917	1
5	6.400	5.333	1.067	1
6	2.100	1.750	350	0
7	2.300	1.917	383	0
8	6.700	5.583	1.117	1
<i>totaal</i>	<i>59.500</i>	<i>41.667</i>	<i>8.333</i>	<i>8</i>

Woningequivalenten per eigenaar



Legenda

-  nummering eigenaren / percelen
-  1,0 woningequivalent (theoretisch)
-  0,5 woningequivalent (theoretisch)
-  1 woning (conform vigerende afspraken)



Ontwikkelwijze

Bij het ontwikkelen van het plan is er rekening mee gehouden dat niet iedere eigenaar gelijktijdig zal gaan ontwikkelen. Daarom is per perceel gekeken welk woningequivalent bij dat perceel hoort (zie vorige pagina). De ruimtelijke inpasbaarheid van de woningen komt echter niet altijd naadloos overeen met het equivalent op het desbetreffende perceel (zie volgende pagina's). In naastgelegen tabel is aangegeven waar er sprake is van een over- of ondercapaciteit waar het gaat om nieuw toe te voegen woningen. Dit biedt of vraagt onderhandelingsruimte.

Voor de meeste percelen is er sprake van de mogelijkheid om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, hetgeen leidt tot waardevermeerdering. De daadwerkelijke omzetting hiervan biedt onderhandelingsruimte om te komen tot een goede planvorming.

Eventueel kan er ook sprake zijn van compensatie / ruiling met andere kaveleigenaren of buiten het plangebied. E.e.a. dient wel te passen binnen de financiële en ruimtelijke kaders.

Op kavel 3 is planologisch reeds het bouwen van een vrijstaande woning toegestaan aan de Rijsburgerweg. Voor de resterende gronden geldt dat er sprake is van bijna één woningequivalent. Op kavel 1b zullen op basis van eerdere afspraken twee woningen worden gebouwd op een royale kavel.

Ontwikkelmogelijkheden

kavelnummer	woningequivalent	ruimtelijk inpasbaar VB weg	ruimtelijk inpasbaar zijde RB weg	saldo	evt. omzetting bedrijfswoning	typologie	
1a en 1b**	nvt	2		nvt	1	vrijstaand	
2a en 2b	3,5	1	6	3,5	2	vrijstaand	
3*	1		1	0		vrijstaand	
4	1		1	0	1	vrijstaand	
5	1	1		0	1	vrijstaand	
6	0		1	1	1	vrijstaand	
7	0			0	1	vrijstaand	
8	1			-1			
<i>totaal</i>	8	4	9		7		
* op deze kavel wordt één woning planologisch mogelijk gemaakt aan de Rijsburgerweg, o.b.v. eerdere afspraken daarnaast is er, op grond van de hoeveelheid grond, nog ruimte voor één woningequivalent							
** op deze kavel is er op basis van eerdere afspraken ruimte voor twee woningen							

Landschappelijk concept



Gemeente Katwijk

Gemeente Oegstgeest

Rijsburgerweg

Oude Rijn

Rustenburgerpad

1

3

2

4

Landschappelijk concept Tuin van Oegstgeest

Het open middengebied van de Kamphuizerpolder wordt langzaam getransformeerd tot de 'Tuin van Oegstgeest'. Het gebied ondergaat hierbij een schaalverkleining en het karakter verandert. Dit wordt versterkt doordat er nieuwe kavelsloten worden gegraven. De 'Tuin van Oegstgeest' ligt ingeklemd tussen het bebouwingslint langs de Rijsburgerweg en de Valkenburgerweg, die van oudsher de ruggengraat van het gebied vormt. In samenhang met de transformatie van het gebied tot de 'Tuin van Oegstgeest' vinden ook ontwikkelingen plaats langs de Rijsburgerweg en de Valkenburgerweg.

1

Boerenerven aan de Valkenburgerweg

De Valkenburgerweg ligt tussen de 'Tuin van Oegstgeest' en de landgoedontwikkeling langs de Oude Rijn. Aan de noordoostzijde van de Valkenburgerweg ligt een aantal boerenerven. Deze bestaande boerenerven kunnen als onderdeel van de 'Tuin van Oegstgeest' worden ontwikkeld tot 'groene kamers' aan de Valkenburgerweg. Op het erf kan één woning worden toegevoegd en is ruimte om een deel van de kassen te behouden. De bebouwing wordt omzoomd door opgaande beplanting. Hiermee onderscheiden de erven zich binnen de open 'Tuin van Oegstgeest' en sluiten zij aan bij het hoogopgaande groen van het landgoed.

2

Bebouwingslint langs de Rijsburgerweg



Landschappelijk concept Tuin van Oegstgeest

Het bebouwingslint langs de Rijsburgerweg wordt verdicht. De nieuwbouw sluit aan bij het karakter van het bestaande lint. Aan de zijde van de Rijsburgerweg liggen voortuinen die het beeld van de Rijsburgerweg vergroenen. Aan de achterzijde sluit het karakter van de kavel aan bij de 'Tuin van Oegstgeest' en worden moestuinen voorgesteld. Tussen de kavels worden kavelsloten gerealiseerd waarlangs elzensingels worden aangeplant. Aan de achterzijde van de kavels bestaat de mogelijkheid om kleine bijgebouwen te realiseren.

3

Het dienstenpad

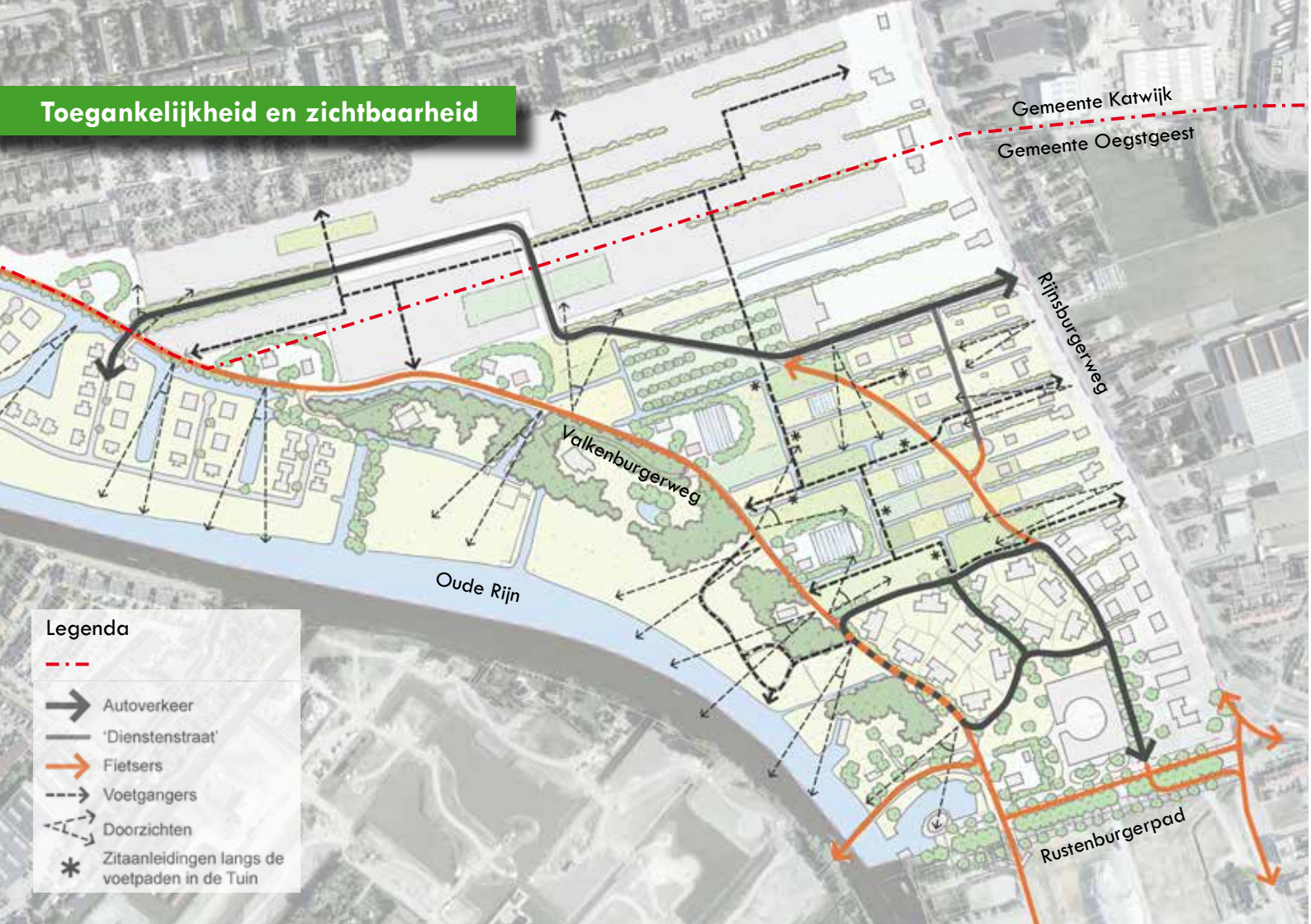
Aan de achterzijde van de kavels aan de Rijsburgerweg worden, in de 'Tuin van Oegstgeest', tuinkavels gerealiseerd waarop kaswoningen kunnen worden ontwikkeld. Deze woningen zijn geïntendeerd op de Tuin van Oegstgeest. Tussen deze kavels en de kavels aan de Rijsburgerweg ligt een dienstenpad. In aansluiting op het karakter van de 'Tuin van Oegstgeest' worden in de bermen langs het dienstenpad verspreid staande vruchtenbomen aangeplant. De erfafscheidingen langs het dienstenpad bestaan uit lage hagen. Langs de kavelsloten worden de elzensingels doorgezet tot aan het fietslint. Het kleinschalige beeld van de 'Tuin van Oegstgeest' wordt hiermee versterkt.

4

Het fietslint / nieuwe parallelpad

Het open middengebied van de Kamphuiserpolder wordt doorkruist door een te ontwikkelen

Toegankelijkheid en zichtbaarheid



Gemeente Katwijk
Gemeente Oegstgeest

Rijsburgerweg

Valkenburgerweg

Oude Rijn

Rustenburgerpad

Legenda

- - - -
- ➔ Autoverkeer
- 'Dienstenstraat'
- ➔ Fietzers
- - - - Voetgangers
- - - - Doorzichten
- * Zitaanleidingen langs de voetpaden in de Tuin

Landschappelijk concept Tuin van Oegstgeest

fietspad dat een belangrijke verbinding vormt tussen Katwijk/Rijnsburg en Oegstgeest/Leiden. Het fietspad is belangrijk voor de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het gebied. Vanaf het fietspad is een onderscheid in karakter tussen de Tuin ten oosten en de Tuin ten westen van het fietspad beleefbaar. Ten oosten van het fietspad liggen de tuinkavels die van elkaar worden gescheiden door sloten en elzensingels. Hiertussen staan de kaswoningen in de moestuinen en boomgaarden. Dit beeld contrasteert met het open beeld van de moestuinen ten westen van het fietspad. De beplanting in de moestuinen is relatief laag en de kavels worden alleen van elkaar gescheiden door de sloten. In deze moestuinen staan verspreid enkele kleine kassen.

Openbare toegankelijkheid en paden

De 'Tuin van Oegstgeest' vormt een belangrijk uitloopgebied voor de omliggende bestaande en te ontwikkelen woongebieden. Openbare toegankelijkheid, aantrekkelijke routes en zichtlijnen zijn belangrijk voor de belevingswaarde van het gebied. Om de openbare toegankelijkheid van het gebied te versterken worden de tuinen zoveel mogelijk 'toegankelijk' van karakter. Deze tuinen worden met elkaar en de omgeving verbonden door een netwerk van openbare wandelpaden. Vanaf deze paden is er altijd zicht op de Tuin. Hoge hagen en hekwerken zijn uitgesloten. Gekoppeld aan de 'openbare' tuinen en de wandelpaden worden op aantrekkelijke plekken binnen het gebied zitgelegenheden gerealiseerd (zie * in tekening).



Funcies Tuin van Oegstgeest





Funcies Tuin van Oegstgeest

In de Tuin van Oegstgeest is o.a. ruimte voor het volgende spectrum aan funcies:

- stadskas / stadstuinderij
- speeltuin / natuurspelen
- pluktuin / zelfoogsttuin
- volkstuin / volkskas
- schooltuin / educatietuin / demotuin
- kindertuin / familietuin
- kwekerij aan huis / productietuin
- buurttuinderij
- theetuin
- boomgaard
- cultuurtuin



Funcities

Voor alle toe te laten functies in de Tuin van Oegstgeest geldt dat er sprake dient te zijn van een toegevoegde ecologische en 'groene' waarde.

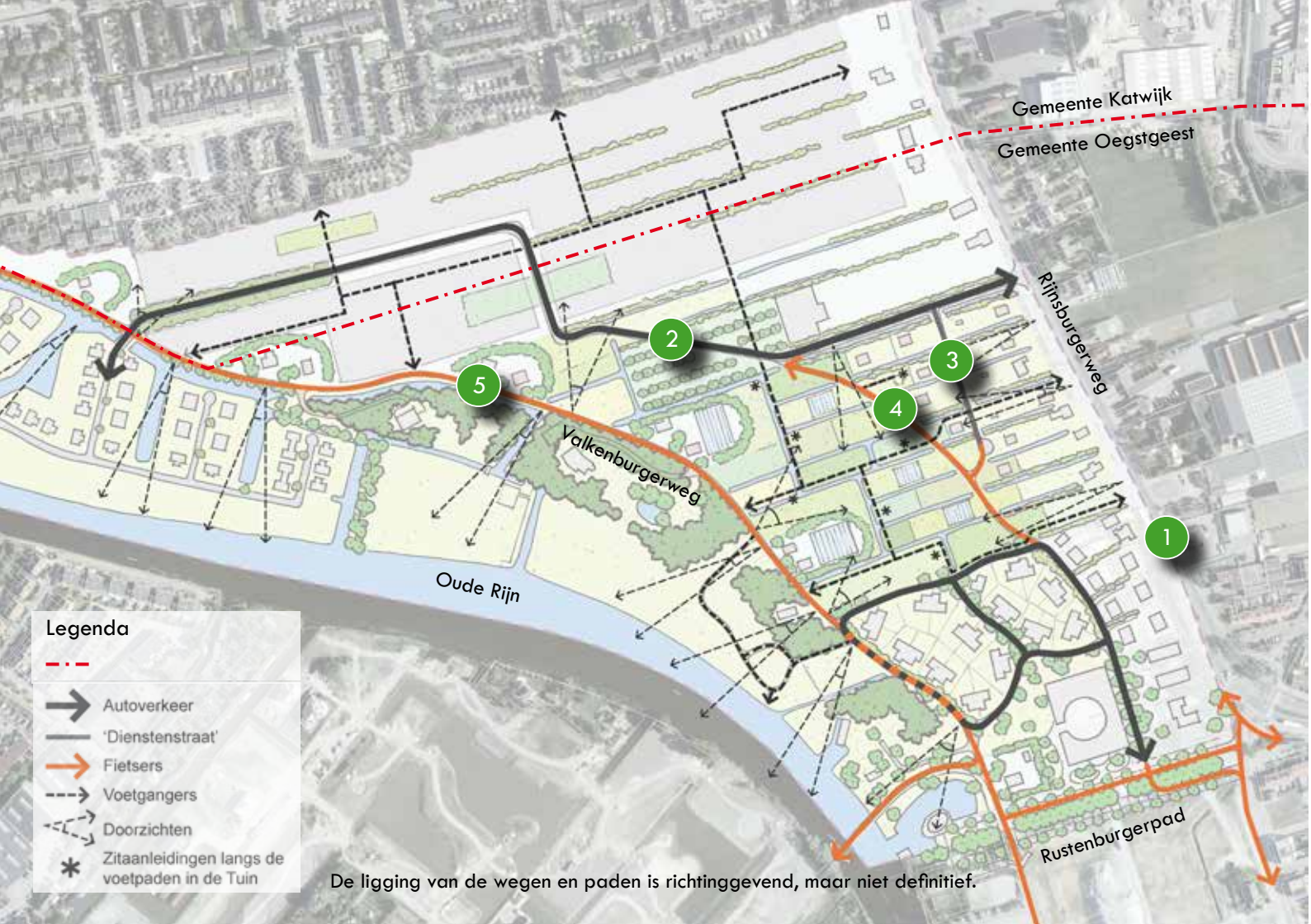
Daarnaast zijn private en sociaal-maatschappelijke functies mogelijk onder voorwaarde dat die een een samenspel bevatten van minimaal twee van de volgende drie waarden:

- educatieve waarde
(o.a. betrekken scholen en huidige eigenaren / pachters, cursus, trainingen, workshops)
- sociaal-maatschappelijke waarde
(cohesie, participatie, samenwerking, ontmoeting tussen gebruikers, buurtbewoners, inwoners Oegstgeest en Rijnsburg)
- economische waarde
(productie, o.a. betrekken supermarkt en horeca, kleinschalige verkoop 'aan huis')

De exacte invulling is mede afhankelijk van initiatieven uit de markt, het grondeigendom en de rol die de huidige eigenaar eventueel wil spelen. Hierin geeft de aan te stellen supervisor een doorslaggevend advies.

Naast genoemde functies is er de mogelijkheid voor één zelfstandige horecafunctie (restaurant, grand-café).





Gemeente Katwijk
Gemeente Oegstgeest

Rijsburgerweg

Valkenburgerweg

Oude Rijn

Rustenburgerpad

Legenda

-  - - -
-  Autoverkeer
-  'Dienstenstraat'
-  Fietzers
-  Voetgangers
-  Doorzichten
-  * Zitaanleidingen langs de voetpaden in de Tuin

De ligging van de wegen en paden is richtinggevend, maar niet definitief.

Verkeer, parkeren en ontsluiting

De Rijnsburgerweg (1) en nieuwe ontsluitingsweg Langenakker (2) zijn beide tweerichtingsverkeer. De ligging van het westelijk deel van de Langenakker is nog niet definitief en zal o.a. worden bepaald in samenhang met de ontwikkeling van Frederiksoord-Zuid.

Langs de Rijnsburgerweg ligt een vrijliggend fietspad. De woningen langs de Rijnsburgerweg worden in de huidige situatie ontsloten vanaf deze weg. In de toekomst ontstaat er de mogelijkheid om ook via een nieuwe parallelweg deze kavels te ontsluiten (3).

Parallel aan de Rijnsburgerweg komt een eenrichtingverkeersweg (3) die bedoeld is als 'achter'ontsluiting / dienstenstraat voor de bestaande en nieuwe woningen aan de Rijnsburgerweg en de nieuwe woningen aan de zijde van de Tuin van Oegstgeest.

Langs de Tuin van Oegstgeest komt een doodlopend tweerichtingsverkeerpad (zoals huidige Valkenburgerweg: fietspad, auto te gast, alleen bestemmingsverkeer) ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen en de tuinen van de Tuin van Oegstgeest (4).

De Valkenburgerweg blijft ongewijzigd (5).

Parkeren vindt plaats op eigen terrein en incidenteel langs de weg.



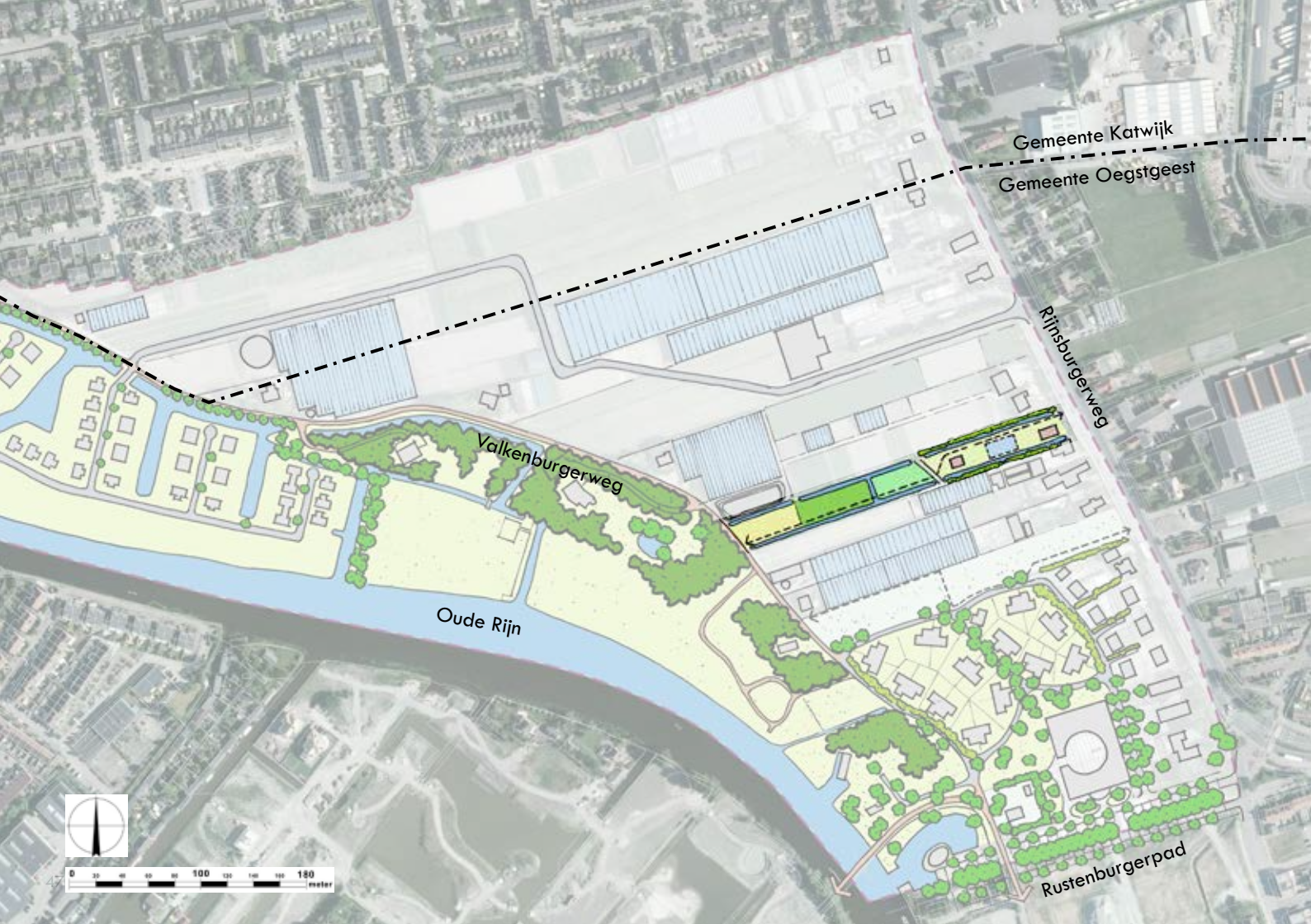
Fase 1 | startfase

Het plangebied zal waarschijnlijk niet in één keer tot ontwikkeling worden gebracht. We hebben een drietal denkbare fasen in beeld gebracht. De eerste fase zou bijvoorbeeld kunnen starten met kavel 3.

De ontsluiting van deze kavel zal dan voorlopig plaatsvinden via de Valkenburgerweg. Omdat er geen kas staat op kavel 3, zal er tijdelijk een kas mogen worden gebouwd (binnen de regels van dit beeldkwaliteitsplan), totdat kavel 3 gebruik kan gaan maken van een bestaande buurkas.

De woonbebouwing aan de Rijnsburgerweg is reeds onderdeel van het vigerend planologisch beleid en zal op korte termijn worden gerealiseerd.

De nieuwe woning aan de te vormen parallelweg kan op basis van de ruilfactor worden gerealiseerd.



Gemeente Katwijk

Gemeente Oegstgeest

Rijsburgerweg

Valkenburgerweg

Oude Rijn

Rustenburgerpad

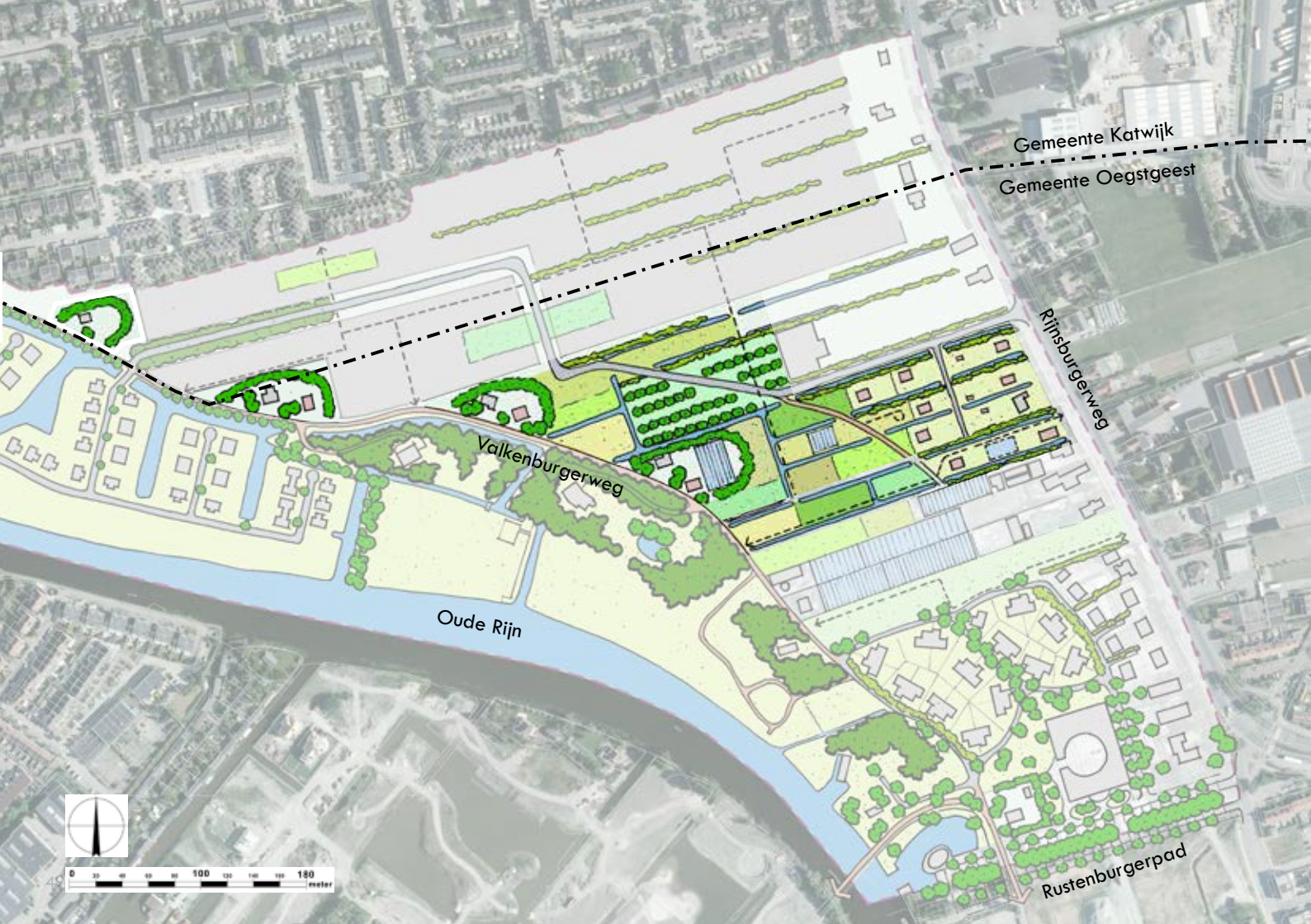




Fase 2 | tussenfase

In deze fase zijn er meer kavels tot ontwikkeling gebracht. De ontsluiting, openbare ruimte en routes zullen al zoveel als mogelijk worden aangelegd zoals in het eindmodel voorzien. Mogelijk moeten er enkele tijdelijke maatregelen worden getroffen.

Bestaande kassen worden - binnen de regels van dit beeldkwaliteitsplan - hergebruikt. De overige kassen en bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.



Gemeente Katwijk

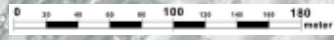
Gemeente Oegstgeest

Rijsburgerweg

Valkenburgerweg

Oude Rijn

Rustenburgerpad





Fase 3 | slotfase

In deze fase heeft het plan een verschijnings- en gebruiksvorm die past binnen de voorgestelde ontwikkelingsrichting van het plangebied. Op details kan het plan toegespitst worden op de ruimtelijke of eigendomskenmerken die op dat moment van belang zijn.



Gemeente Katwijk

Gemeente Oegstgeest

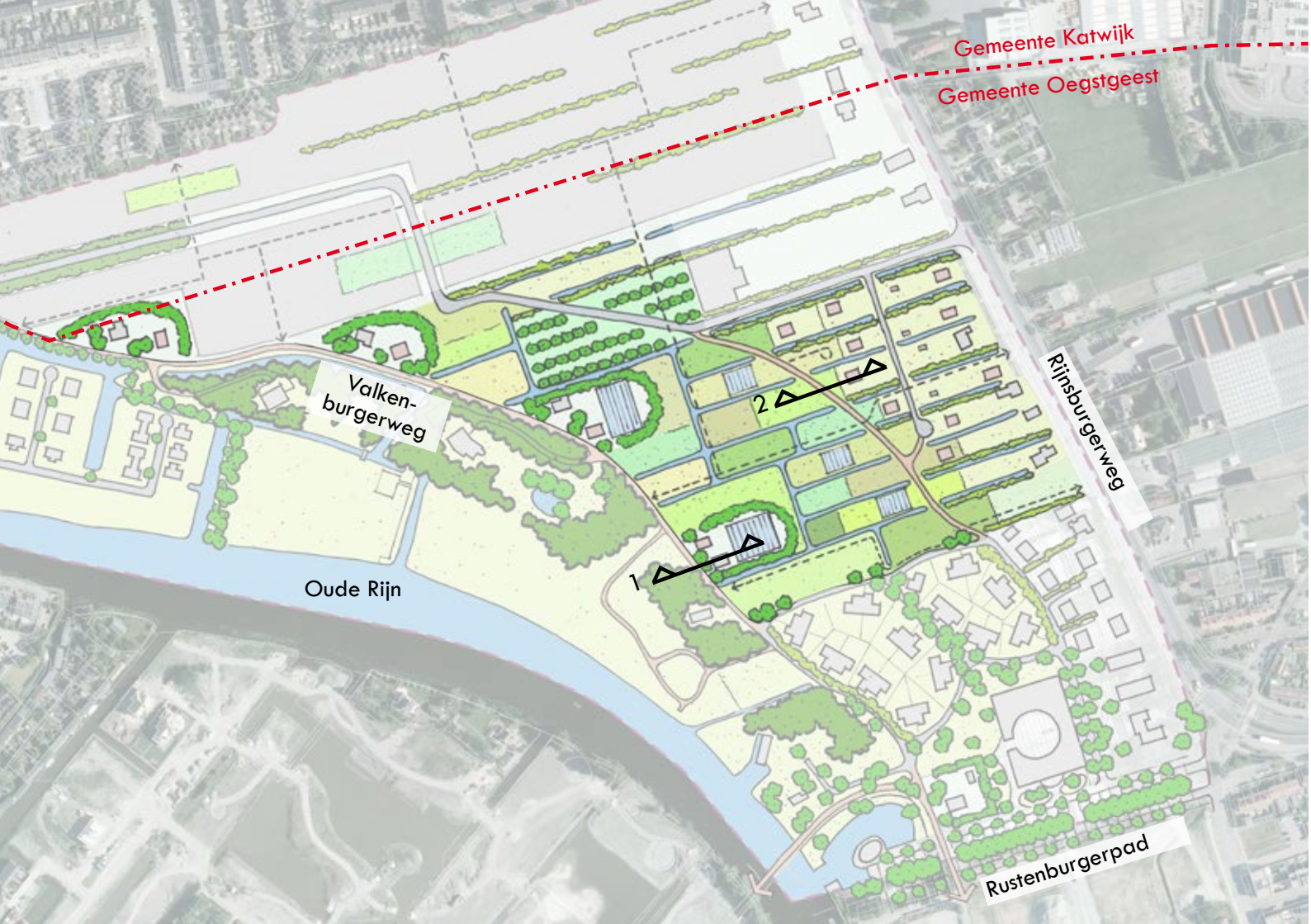
Rijsburgerweg

Valkenburgerweg

Oude Rijn

Rustenburgerpad





Gemeente Katwijk
Gemeente Oegstgeest

Valken-
burgerweg

Oude Rijn

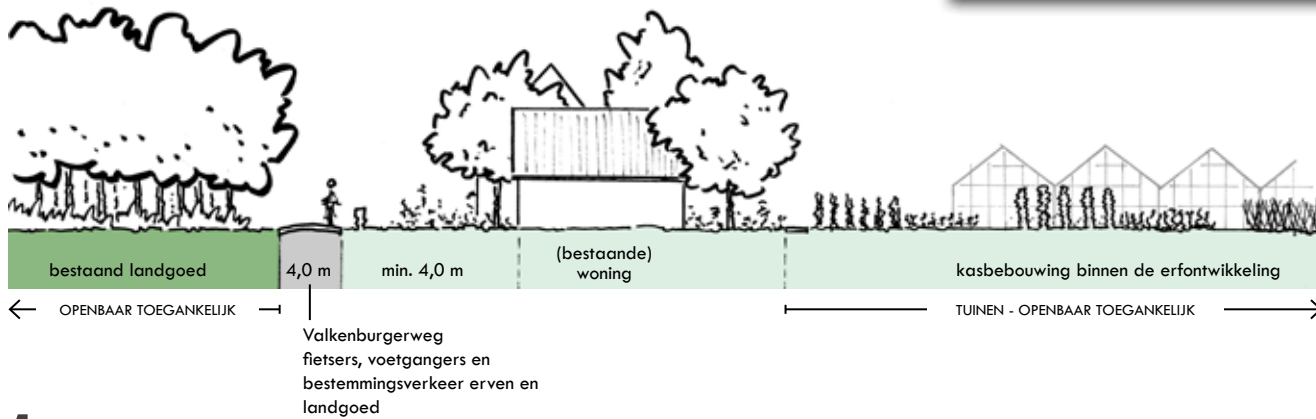
Rijsburgerweg

Rustenburgerpad

1

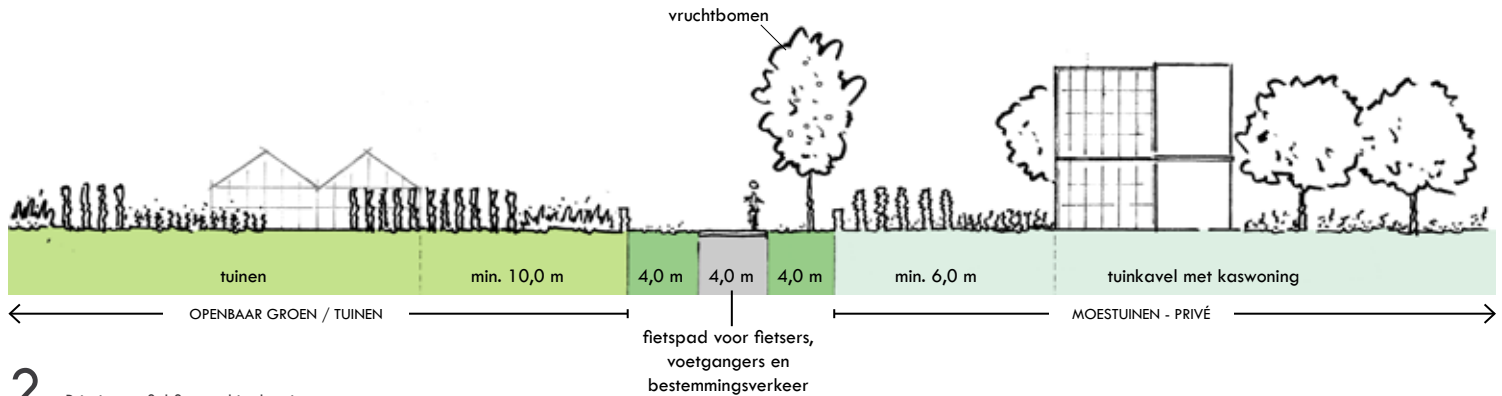
2

Principedorsneden 1 en 2



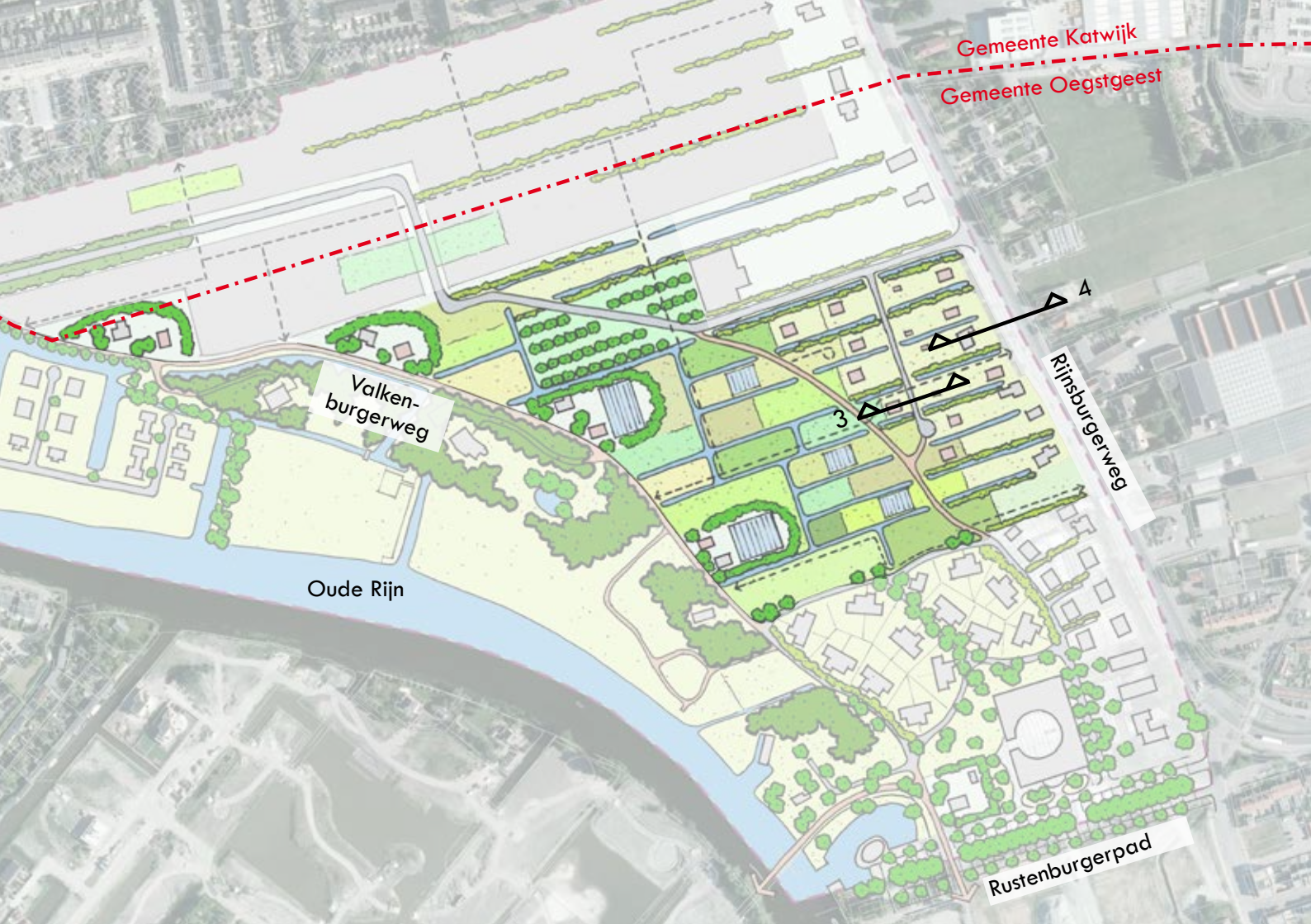
1

Principeprofiel erfontwikkeling aan de Valkenburgerweg



2

Principeprofiel fietspad in de tuin



Gemeente Katwijk
Gemeente Oegstgeest

Valken-
burgerweg

Oude Rijn

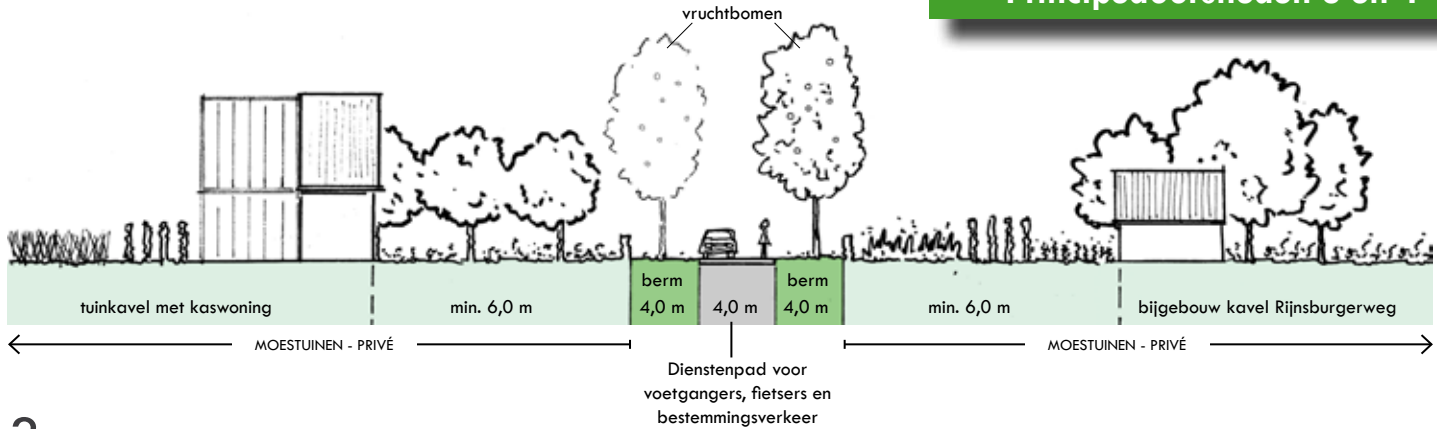
3

Rijsburgerweg

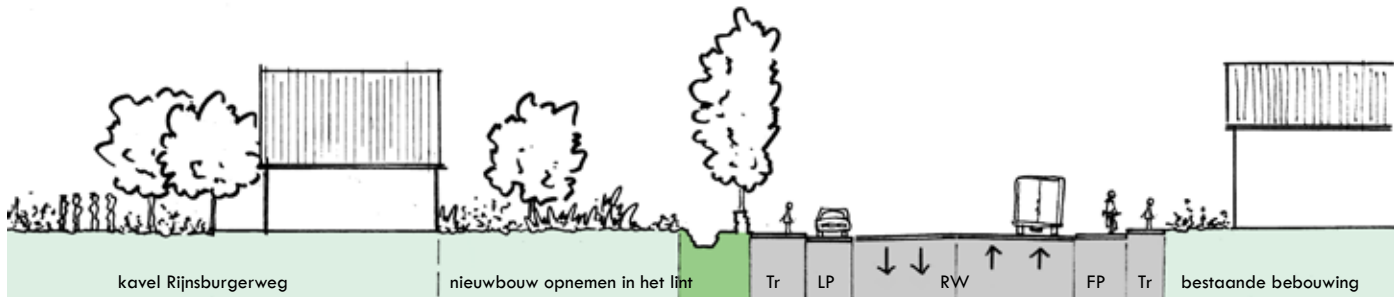
Rustenburgerpad

1
2
4

Principedoorsneden 3 en 4

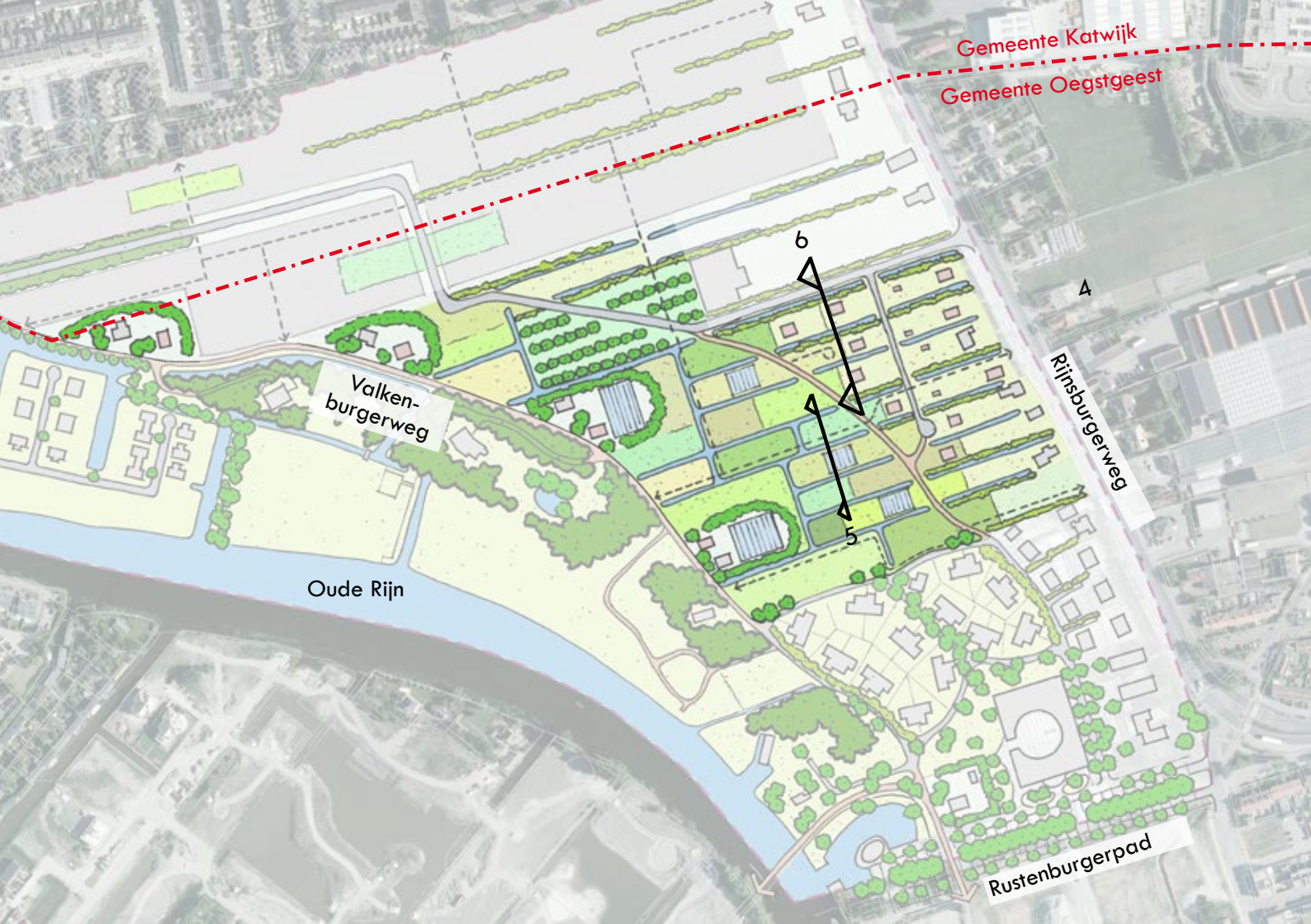


3 Principeprofiel dienstenpad/achterpad



Bestaande profiel van de Rijsburgerweg:
trottoir - langparkeren - 2x 2 rijbanen - vrijliggend fietspad - trottoir in twee richtingen

4 Principeprofiel Rijsburgerweg



Gemeente Katwijk
Gemeente Oegstgeest

Valken-
burgerweg

Oude Rijn

Rijsburgerweg

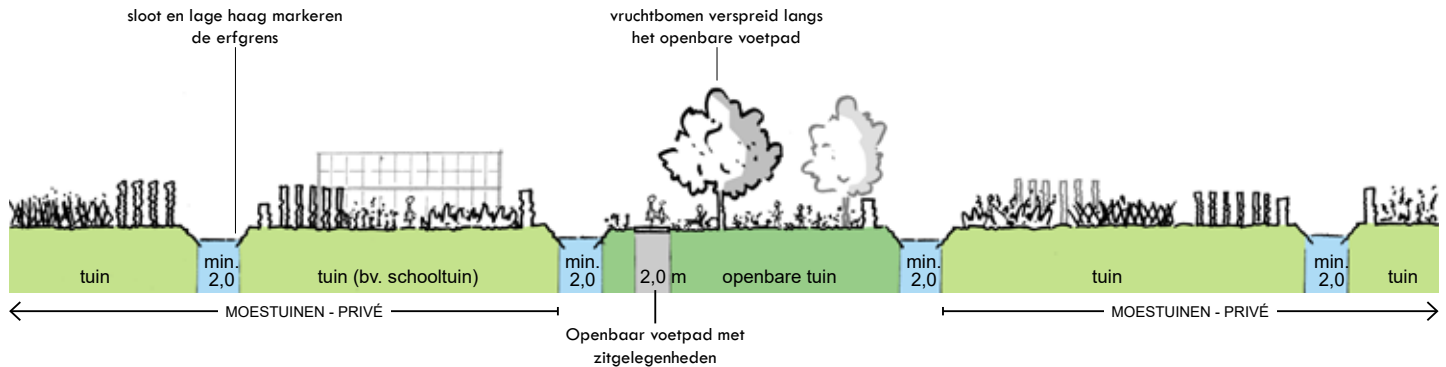
Rustenburgerpad

6

4

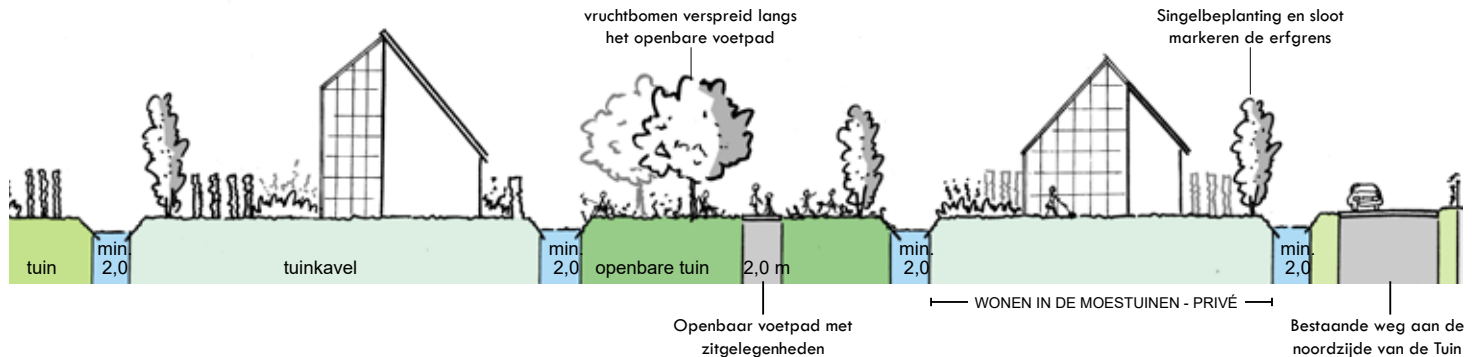
5

Principedoorsneden 5 en 6



5

Principeprofiel tuinen



6

Principeprofiel tuinkavels

Ruimtelijke inpasbaarheid woningequivalenten

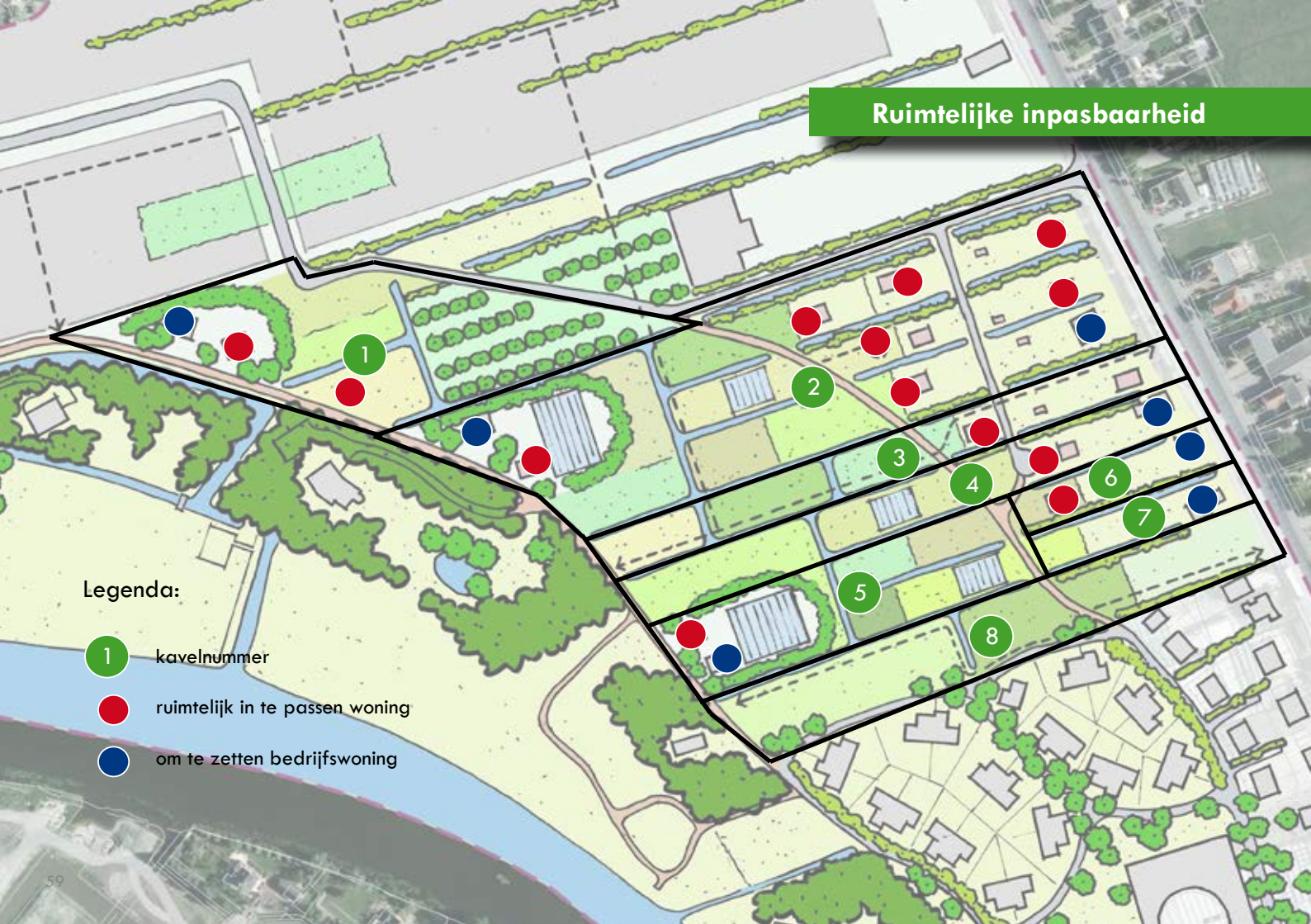
De getekende situatie geeft een ruimtelijk eindbeeld als alle gronden zijn ingeruild en de planologische ruimte is ingevuld. Het aantal woningequivalenten komt zoveel mogelijk overeen met de theorie, maar het past niet altijd naadloos 1 op 1 op elkaar. Dit betekent dat er - binnen de gegeven ruimtelijke en eigendomscontext en - randvoorwaarden - moet worden gezocht naar oplossingen.

kavelnummer	woningequivalent	ruimtelijk inpasbaar VB weg	ruimtelijk inpasbaar zijde RB weg	saldo	evt. omzetting bedrijfswooning	typologie	
1a en 1b**	nvt	2		nvt	1	vrijstaand	
2a en 2b	3,5	1	6	3,5	2	vrijstaand	
3*	1		1	0		vrijstaand	
4	1		1	0	1	vrijstaand	
5	1	1		0	1	vrijstaand	
6	0		1	1	1	vrijstaand	
7	0			0	1	vrijstaand	
8	1			-1			
<i>totaal</i>	8	4	9		7		
* op deze kavel wordt één woning planologisch mogelijk gemaakt aan de Rijsburgerweg, o.b.v. eerdere afspraken daarnaast is er, op grond van de hoeveelheid grond, nog ruimte voor één woningequivalent							
** op deze kavel is er op basis van eerdere afspraken ruimte voor twee woningen							

Ruimtelijke inpasbaarheid

Legenda:

- 1 kavelnummer
- ruimtelijk in te passen woning
- om te zetten bedrijfswoning





Randvoorwaarden bestaande bebouwing en nieuwe kassen

Bestaande woningen blijven bestaan (of kunnen worden vervangen door een vergelijkbaar volume. Eventueel kunnen de bestaande bedrijfswoningen planologisch onder voorwaarden worden omgezet naar een burgerwoning.

Bestaande schuren worden afgebroken.

Ten behoeve van de gebruikers van de Tuin van Oegstgeest is per te ontwikkelen kavel ruimte nodig om spullen op te slaan, een vergadering / bijeenkomst te houden, 'horeca' / bar, kleinschalige verkoop aan huis e.d. Hiervoor kunnen bestaande kassen (deels) worden gebruikt. Dit betreft de kavels 1, 2, 4 en 5. Bestaande kassen mogen ten behoeve van deze functies worden 'hergebruikt': maximaal ca. 1500 m² per kas. Voor kavel 3 geldt dat hier een tijdelijk een kas mag worden gebouwd van 500 - maximaal 1.000 m². Dit vanwege de verwachte ontwikkelvolgorde en afwezigheid van bestaande kassen. De voorwaarde hiervoor is dat zij geen gebruik kan maken van een 'buurkas'.

De overige kassen zullen worden afgebroken. Hierdoor ontstaat 'garantie' op de huidige doorzichten en transparantie.





Randvoorwaarden wonen

De volgende randvoorwaarden op het gebied van beeldkwaliteit zijn van toepassing op de verschillende woningen op de verschillende locaties. De toepassing van de randvoorwaarden en beeldkwaliteitsregels zal worden getoetst door de aan te stellen supervisor. Hierbij geldt het gelijkheidsbeginsel: indien de situatie daar om vraagt, kan een ontwerp dat voldoet aan de geest van de regels en aan de principes van de Tuin van Oegstgeest worden goedgekeurd.

Rijnsburgerweg

Minimale afstand tot de zijdelingse erfgrans 2 meter.

Rooilijn voorzijde vrij (wellicht aanvullende akoestische maatregelen nodig).

Maximaal bebouwd oppervlak: 175 m² (exclusief bijgebouwen), per kavel.

Bijgebouwen: via standaardregeling, hoogte maximaal 3 / 5 meter, afstand tot nieuwe dienstenstraat (of nieuwe parallelpad) minimaal 6 meter.

Maximale hoogte hoofdgebouw: 6 m goothoogte en 11 meter nok.

Kapvorm vrij (evt. plat dak mogelijk).

Typologie: vrijstaand.

Hoofdrichting massa vrij, maar positionering wel parallel aan zijdelingse perceelsgrens.



Randvoorwaarden wonen Valkenburgerweg

Valkenburgerweg

Minimale afstand tot de zijdelingse erfgrens 3 meter.

Rooilijn voorzijde vrij met een minimum van 4 meter vanaf de erfgrens.

Maximaal bebouwd oppervlak: 150 m² (exclusief bijgebouwen)

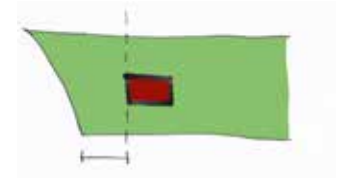
Maximale hoogte hoofgebouw: 6 m goothoogte en 10 meter nok. Bijgebouwen via standaardregeling met maximale hoogte 3 / 5 meter.

Geen kap verplicht.

Typologie: vrijstaand.

Hoofdrichting massa vrij, maar positionering wel parallel aan zijdelingse erfgrens.

Randvoorwaarden wonen Parallelpad



minimaal 6 m

Minimale afstand tot de zijdelingse erfgrens 4 meter.

Rooilijn voorzijde minimaal 6 meter op het meest ondiepe punt van de kavel (zie tekening).

Maximaal bebouwd oppervlak: 150 m² (exclusief bijgebouwen).

Maximale hoogte: 6 m goothoogte en 10 meter nok.

Kap: verplichte toepassing van een zadeldak, nokrichting in lengterichting kavel. Het is mogelijk om meerdere zadeldaken toe te passen, maar dan dienen deze parallel aan elkaar te liggen.

Typologie: vrijstaand, georiënteerd op de Tuin van Oegstgeest.

Bijgebouwen: oppervlakte via standaardregeling, goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte 5 meter, kap verplicht.

Hoofdrichting massa en kaprichting dwars t.o.v. de weg, parallel aan zijdelingse erfgrens. De voorgevel loopt dus niet evenwijdig aan de erfgrens aan de zijde van de Tuin van Oegstgeest (zie tekening)

De voortuin aan de zijde van de Tuin van Oegstgeest mag voor 30% bebouwd worden met bijgebouwen, onder voorwaarde dat de bebouwing uit kassen (glas) bestaat en de hoogteeregels voor bijgebouwen in acht worden genomen.

Nadere randvoorwaarden met betrekking tot de materialisering zijn te vinden op de volgende pagina's.



Referenties zijn indicatief en kunnen op onderdelen afwijken van de regels uit het beeldkwaliteitsplan.



Beeldkwaliteit wonen Parallelpad

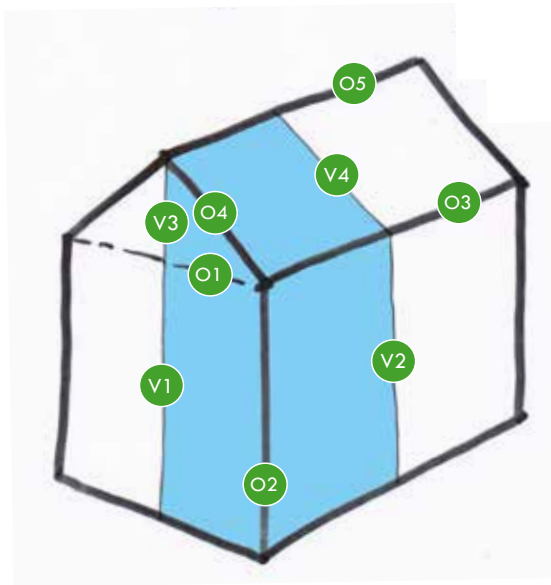
De woningen maken qua uitstraling deel uit van de bebouwing van de Tuin van Oegstgeest.
De beeldkwaliteitsregels zijn dan ook gebaseerd op het type 'kas'.

Onderstaande regels gelden voor de drie naar de Tuin van Oegstgeest gekeerde gevels (voorgevel en beide zijgevels). De gevel aan de noordoostzijde is vrij van nadere regels. De coderingen verwijzen naar naastgelegen afbeelding.

Vlakken V1 (voorgevel) dient voor minimaal 50% uit aaneengesloten glas te bestaan. De vlakken V2 (beide zijgevels), V3 (topgevel zuidwestzijde) en V4 (dakvlakken aan zijkanten) dienen voor minimaal 30% uit aaneengesloten glas te bestaan aan de zijde van de Tuin van Oegstgeest.

De overgangen O1 (voorgevel - topgevel), O2 (voorgevel - zijgevels), O3 (zijgevels - dakvlakken), O4 (topgevel zuidwestzijde - dakvlakken) en O5 (noklijn) bestaan voor minimaal 30% uit aaneengesloten glas.

De hoofdopbouw van de massa en de kap is eenvoudig en zonder sprongen: de buitenschil heeft een heldere vorm. Er is geen sprake van uitstekende dakkapellen of erkers of dergelijke.



De detaillering van de woning is 'eenvoudig', vlak en strak. Achter de glazen buitengevel mag zich een niet- transparante tweede gevel bevinden. De afstand tussen beide gevels is dan minimaal 1 meter.

De glazen gevels mogen alleen aan de binnenzijde voorzien worden van zonwering middels panelen, schermen of gordijnen o.d. Schuivende panelen aan de buitenzijde zijn wel mogelijk.

Referentiebeelden kaswoning



Referenties zijn indicatief en kunnen op onderdelen afwijken van de regels uit het beeldkwaliteitsplan.



Referenties Tuin van Oegstgeest

Stichting De Nieuwe Akker, Haarlem

www.denieuweakker.nl

Het streven van De Nieuwe Akker is om zoveel mogelijk bewoners in en rond Haarlem kennis te laten maken met biologische groenten, samen met de deelnemers geteeld op kleinschalige tuinderijen. De tuinderijen werken volgens het Pergolamodel: klanten worden DEELNEMERS! Ze betalen aan het begin van het jaar hun oogstaandeel en krijgen wekelijks hun deel van wat het land opbrengt. De tuinder spant zich in om de aarde, de planten en de dieren naar beste kunnen te verzorgen, waardoor er kwalitatief hoogstaande voeding wordt geteeld. Zo kunnen we beleven hoe deze groeien en bloeien. We telen groenten dicht bij huis, waardoor de milieubelasting minimaal is en ook de prijs laag kan blijven.

De Nieuwe Akker is een vrijwilligersorganisatie die een overeenkomst heeft met de begeleidende tuinder, die biologisch-dynamisch geschoold is. De tuinder teelt heel diverse gewassen met hulp van de deelnemende vrijwilligers: mensen die genieten van het werken in de aarde, met hart voor de BD-tuinbouw en de energie om zich in te zetten voor dit unieke project. Voor kinderen is het een feest om op de tuin te zijn. Op de tuinderijen is ook plaats voor (jong-)volwassenen en ouderen die op zoek zijn naar een rustige en veilige omgeving in de buitenlucht. Het is gebleken dat mensen met een beperking helemaal opletten als ze aan het werk gaan op zulke mooie plekken.

Stichting De Nieuwe Akker heeft momenteel drie tuinderijen in bedrijf.



- Moestuyn Leyduin op het gelijknamige landgoed van Landschap Noord-Holland is in 2012 gestart. De oude, verwaarloosde moestuin van het landgoed is in ere hersteld. Het is een prachtige plek aan de rand van de duinen. Er zijn ongeveer 200 deelnemers, die elke week zo'n 4 porties groenten komen oogsten.



- In 2013 is Stadsuinderij WTG bij het Ramplaankwartier erbij gekomen, goed zichtbaar vanaf de randweg. De stadstuinderij beslaat 2,3 hectare; veel groter dan Leyduin. Hier nemen ongeveer 400 mensen deel. Een gedeelte van de geteelde groentes gaat naar de voedselbank.



- Sinds mei 2014 worden er ook groenten geteeld in een kas op het terrein van de Haarlemse Stadskweektuinen. In deze kas worden kasgroenten zoals tomaten en paprika's geteeld en er kan voorgezaaid worden om een langer teeltseizoen te krijgen.



De Smaaktuin

In de nieuwe duurzame Utrechtse woonwijk De Veemarkt is de Smaaktuin gerealiseerd: 37 op maat gemaakte koopwoningen en vier sociale huurwoningen rondom een gezamenlijke binnentuin. De bewoners bepalen zelf hoe hun woning eruit komt te zien maar hebben tegelijkertijd de voordelen van een projectmatige aanpak en uitvoering. Het stedenbouwkundige plan is gebaseerd op de wensen van potentiële bewoners over hun ideale woonbuurt op blokniveau en voorziet in de behoefte van parkeren, privétuinen, veranda's en een collectieve tuin. Binnen drie gekozen hoofdontwerpen kunnen de bewoners kiezen uit verschillende gevelafwerkingen, raamindelingen, uitbouwen, opbouwen, indelingen en verschillende typen buitenruimen. Dit concept heeft 37 unieke woningen opgeleverd die gezamenlijk het eindbeeld van de buurt bepalen. Eenheid in het plan is gecreëerd door op elkaar afgestemde materialen en door veranda's en schuurtjes in dezelfde stijl te houden. Doordat de woningen collectief zijn ontwikkeld, is tevens een duurzaam woon- en leefklimaat gecreëerd op buurtniveau. ●



Bron: www.dezwartehond.nl

Referenties Tuin van Oegstgeest

Zuidpark rooftop, Amsterdam

<http://zuidpark.nl/zalen-en-catering/urban-farming-dak/>
<http://www.biotope-city.net/gallery/urban-farming-bureaus-zuidpark-amsterdam>
<http://www.cityfarmer.info/2012/06/28/zuidpark-europes-largest-rooftop-farm-opens-in-amsterdam/>

Eén van de blikvangers – letterlijk, want zichtbaar vanaf de straat, de metro en de Ringweg A10 – is het urban farming dak. Het 3.000 m2 dak op de laagbouw is de duurzame kroon op Zuidpark, met een riant uitzicht over de omgeving.

Op het dak zijn lange tafels opgesteld voor een gezamenlijke lunch, of zelfs een diner. Het is ideaal voor een wandelingetje buiten om een luchtje scheppen en te genieten van het uitzicht. Of om juist de zinnen te verzetten door de handen uit de mouwen steken in de grote moestuin. Ook perfect voor een netwerkevenement.

Design and renovation: Archicom, Eindhoven
Design of the vegetable roof: Biet & Boon, Amsterdam
Completion: June 2012

The huge building is fully leased to a number of companies - quite a feat considering the large vacancy in the office sector in Amsterdam. The formula 'sustainability and vegetables on the Roof' played an important role: The roof being the largest urban farming project in Europe on an office block has received an extraordinary amount of attention in the media. The companies that have settled there are advertising this fact and their staffs pride themselves on that very same fact. This is being done by the gardener for without professional support and maintenance the roof would not succeed. The costs for the gardener including expenses for maintenance of the garden, such as electricity and water, the automatic irrigation system and all other maintenance activities are included in the rent.



Rijp en Groen, Utrecht

<https://urbanpilots.wordpress.com/2011/05/26/rijp-en-groen-in-woonzorgcomplex-tolsteeg/>

Via hun Stichting Stadslandbouw Utrecht starten Urban Pilots en Anneke Moors hun eerste project samen: Rijp en groen, een eetbare binnentuin voor Tolsteeg. De eigenaar van het complex, woningcorporatie Portaal, en Wijkbureau Zuid geven opdracht voor de eerste fase: een ontwerp voor de binnentuin en een eerste opzet van een samenwerkingsmodel voor het onderhoud dat energie uit de buurt verbindt aan een inspirerende plek.

Bij een ander woonzorgcentrum van AxionContinu (Tolsteeg) is begin 2012 een moestuin aangelegd. Dit project is een groot succes: meer dan twintig buurtbewoners vormen samen met tientallen bewoners een tuinclub en onderhouden de moestuin. De workshops (kruidenolie, bloemstukken) zijn druk bezocht en de reacties op het gebruik van de producten uit de moestuin in de maaltijden zijn laaiend enthousiast.



Sphinxpark: tijdelijk park in Maastricht

http://www.bureau-europa.nl/nl/manifestations/sphinxpark_temporary_park_in_maastricht/

3 mei – 31 december 2012

In het tijdelijke Sphinxpark komen verschillende vraagstukken over de verhouding van de stad tot het landschap aan de orde. Hierbij moet worden gedacht aan krimp, stadslandbouw, sociale cohesie en burgerparticipatie. De verschillende projecten worden ontwikkeld in samenwerking met partijen uit Maastricht en de Euregio

De eerste onderdelen van een langlopend programma tot 1 juli 2013 zijn nu zichtbaar. In samenwerking met het [Landhuis](#) in Maastricht is een kleine stadslandbouwpraktijk ontwikkeld. Samen met een grote groep vrijwilligers is in de afgelopen twee maanden een 'community garden' gestart, die de basis vormt voor een kleine lokale voedselketen.

Het tweede project dat nu al zichtbaar is in het Sphinxpark is de 'bijenpaal' van [Bee Collective](#). Dit initiatief van Studio Kernland, Meier+Moor, Robin van Hontem Productdesign en Werkmannen, heeft als doel in de stad bijen te houden én dit aantrekkelijker te maken voor meerdere mensen. Bijen zijn onmisbaar voor onze voedselproductie, maar de bijenpopulatie wordt wereldwijd ernstig bedreigd. Een manier om de bijenpopulatie te versterken is het houden van bijen in een stedelijke omgeving, waar tegenwoordig meer biodiversiteit aanwezig is dan op het platteland. In het Sphinxpark is het eerste prototype geplaatst van de 'bijenpaal', waarbij de bijen gezamenlijk worden gehouden door een groep startende imkers uit de regio.

Daarnaast is een aantal interventies van het project 'Plaatsen van Herinnering' van Karin Peulen te zien in het Sphinxpark. Peulen gaat in samenwerking met andere kunstenaars, archeologen, filosofen en studenten beeldende kunst in op het vraagstuk van landschap, erfgoed en herinnering, onderwerpen die als vanzelfsprekend zijn verbonden aan dit voormalige industrieterrein met zo'n rijke geschiedenis.

Ecologisch hovenier Hans Engelbrecht van De Groene Stap heeft op basis van de bestaande bodemstructuur en de aanwezige vegetatie een grondplan voor het park gemaaid en gegraven. Dit heeft geresulteerd in een weelderig en organisch landschap waar een doorlopend programma plaatsvindt van diverse langlopende projecten en kortstondige activiteiten. Zo is een kleine stadslandbouwpraktijk opgezet, waar groenten en kruiden worden verbouwd. Een groep startende imkers houdt collectief bijen in het park, waarbij een innovatief ontwerp, de zogeheten Sky Hive, in praktijk is gebracht. Diverse ruimtelijke en programmatische experimenten hebben in de vorm van workshops en presentaties door en met studenten, ontwerpers en architecten gestalte gekregen. Verschillende kunstenaars hebben zich toegelegd op het tonen, uitdrukken en verbeelden van de historische gelaagdheid van deze plek.



Referenties Tuin van Oegstgeest

Villa Augustus, Dordrecht

http://www.deenergiekestad.nl/villa_augustus/

Ontwerper: Dave van der Have

Uitvoerder: Paul Casteleijne Hoveniers

De waterbassins tussen de toren en het pompgebouw zijn omgebouwd tot een grote moestuin. Het restaurant maakt gebruik van de tuin waarin groenten worden verbouwd. Zo bepaalt de seizoensoogst uit de eigen biologische tuin de voortdurend wisselende menukaart. Er is een entreetuin, een moestuin, een bessentuin en een bloementuin. Een ligwijdte met prunussen, er is een druivenserre en een groentekas. Maar ook de Giardino Segreto waarin je kunt verdwijnen, een bosje om te wandelen, een boomgaard met appels, peren, pruimen en kersen en natuurlijk de Italiaanse tuin. Met uitzicht op het Wantij, de Noord, de Merwede en de Oude Maas. Het terrein is omgeven door een muur die gebouwd is van de brokken steen, gevonden bij de sloop van de waterbekkens op het waterleidingsterrein en de kademuren op de kop van de staart.

Het beheer van de tuin wordt gedaan door 3 vaste tuinders samen met een groepje van ca 6 vrijwilligers.

De boomgaard die Van der Have opnieuw had aangelegd op Dordtwijk bracht hem op ideeën. De 55 fruitbomen op het landgoed produceren ongeveer 10.000 kilo aan vruchten per seizoen. Wat doe je daarmee? Na het zien van de luchtfoto uit 1930 ontstond al snel een onweerstaanbaar idee voor een project dat de ontwikkeling van de Stadswerven kon aanjagen: een tuin met een restaurant en een hotel in de watertoren, met de naam Villa Augustus. De tuin heeft een totale oppervlakte van 1,5 hectare en een moestuin van 2000 vierkante meter.

In Villa Augustus eten nu gemiddeld zo'n 400 mensen per dag. Dat betekent dat 2,5 tot 5% van wat er nodig is aan voedsel uit de tuin komt. Kruiden en eetbare bloemen zijn in de zomer zelfs vrijwel volledig uit de tuin afkomstig. De rest wordt elders ingekocht: bij de groothandel, de groene slager en lokale producenten. Voor Villa Augustus werden twee BV's opgericht: de projectontwikkelaar Wantij Vastgoed BV (met Hans Loos, Dorien de Vos en Daan van der Have als aandeelhouders) en de exploitatiemaatschappij Villa Augustus BV (met dezelfde aandeelhouders plus de chef-kok).

De initiatiefnemers investeerden zelf het grootste deel van het totale bedrag van 7 miljoen euro. Een bedrag van 2,5 miljoen is geleend bij de SNS bank. Ook de gemeente investeerde ongeveer 1 miljoen euro, maar leverde vooral een belangrijke bijdrage door de gebouwen om niet ter beschikking te stellen, de oorspronkelijke waterbekkens uit te graven, nieuwe grond aan te brengen en procedurele ondersteuning te verlenen.

Villa Augustus bestaat inmiddels 5 jaar en maakt sinds 2 jaar winst. Door de wat afgelegen ligging kostte het enige tijd om bekendheid te verwerven, maar inmiddels zitten restaurant en hotel altijd vol met gasten uit heel Nederland en het buitenland.

De 3 initiatiefnemers zijn alleen nog op de achtergrond beschikbaar en bemoeien zich vooral met de inhoudelijke kanten: Van der Have met de menukaart en de tuin, en De Vos met allerlei programmatische en inhoudelijke vormgevingsaspecten. Er is geen noodzaak om Villa Augustus te verkopen. Van der Have wil graag aan de tuin blijven werken. Binnen 5 tot 10 jaar zullen de leibomen indrukwekkend zijn.



Referenties Tuin van Oegstgeest

Osdorper Binnenpolder Noord:

Er zitten verschillende ondernemers op het gebied van stadslandbouw met elk hun eigen aanpak:

- Mijn stadstuin

Een van de ondernemers in Tuinen van West is **Robin van Asperen**, initiatiefnemer van [MijnStadstuin](#). Hij biedt zijn tuinen in verschillende pakketten aan, waarbij hij de nodige ondersteuning biedt in tuinieren en het verbouwen van (biologische) gewassen. 4 hectare

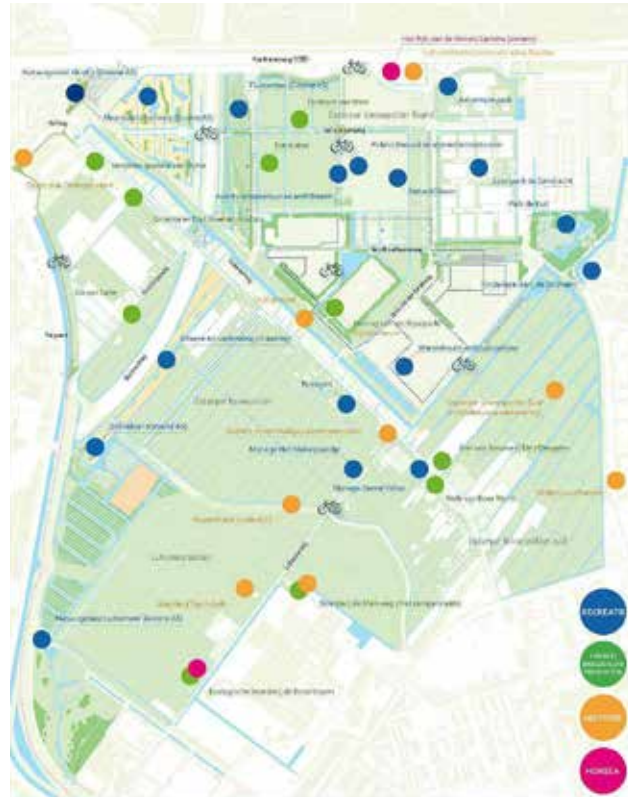
'Tuinieren 2.0', noemt hij dat zelf: iedereen, met of zonder groene vingers, kan hier zijn eigen groente (laten) kweken – uiteraard op biologische basis. Met daarbij een zogenaamde Tuinbutler – die je bij tijdgebrek kan helpen met het onderhouden van je tuintje, een online community en software om je eigen 'tuinplan' te ontwikkelen. Deze [Tuin Planner](#) geeft de mogelijkheid om je stadstuin geheel naar eigen inzicht te ontwerpen en in te richten.

- Fruittuin van west

Op zoek naar iets nieuws, naar avontuur en de grote stad streken biologisch-dynamische fruittelers Wil en Lisan Sturkenboom samen met hun kinderen in 2014 vanaf de Warmonderhof-boomgaard in Dronten neer in Tuinen van West. Hier telen ze op 6.5 hectare grond twintig soorten fruit. Bezoekers mogen zelf plukken en de eieren van de kippen die in de boomgaard rondlopen zelf rapen. In de 'all-in-schuur', waar het hele jaar door witlof en shitake worden geoogst, zijn een complete biologische winkel (met naast versproducten ook brood, dranken, vlees, droogwaren en meer), een vergaderlokaal, een stal én een proeflokaal om lekker te zitten, te eten of drinken en te ontmoeten.

- De Boterbloem

Waarom nog naar de supermarkt als je de écht biologische boodschappen ook kan doen in de winkel van de boerderij De Boterbloem? Op het biologische akker- en tuinbouwbedrijf van Trijntje Hoogendam wordt al het lekkers gezaaid, geplant en geoogst door een groep vrijwilligers. Hier, op de zorgboerderij vinden zij, kwetsbare mensen, een plek om bezig te zijn zonder last te hebben van het ritme en de regels van de als jachtig ervaren maatschappij. Samen onderhouden ze de ecologische boerderij en alles wat er rondscharrelt aan kippen, henen en hond. In het winkeltje het resultaat van de eigen noeste arbeid en die van collega-bioboeren. Groente en fruit, kaas en vlees, brood en jam...
Waarom nog naar de supermarkt?



PvE Tuinen van West



Foodscape Schilderswijk, Den Haag

<http://www.urbaniahoeve.nl/project-locaties/>
http://www.stroom.nl/nl/kor/project.php?pr_id=5979543

3.5 ha

Kan voedsel zorgen voor een leukere buurt met meer gezonde mensen, waar samen voedsel produceren voor nieuwe verbintenissen zorgt? Deze vraag was voor kunstenaar **Debra Solomon** aanleiding voor het project **Foodscape Schilderswijk**. Met buurtbewoners en wijkorganisaties legt zij met haar **Stichting Urbaniahoeve** diverse foodscapes van kruidengazons, fruitbomen en bessenstruiken aan. Samen tuinieren, onderhoud plegen en koken wordt op ongedwongen wijze verbonden met stadslandbouw en een gedeelde zorg voor de openbare ruimte. Door de actieve inzet van de bewoners zelf verandert de buurt in een prachtige plek, waarbij men smakelijk voedsel oogst.

Nieuw in *Foodscape Schilderswijk* is de *Buurtkwekerij en Kaslokaal*. Deze buurtkwekerij is gesitueerd in het binnenhof achter het Teniersplantsoen. Het is locatie waar groente en fruit door bewoners en lokale initiatieven gekweekt worden. *Foodscape* initieert de samenwerking tussen de verschillende groepen en draagt zorg voor kennisontwikkeling over groen, duurzaamheid, gezondheid en vooral een gezonde leefstijl voor alle deelnemers aan *Foodscape Schilderswijk*. Zo kweekt de Buurtkwekerij niet alleen voedsel, maar ook de behoeftes van Schilderswijkers aan de vergroening van hun wijk, de vaardigheden die daarvoor nodig zijn én een deelnemersplatform wat zorg kan dragen voor de uitrol over de rest van de wijk. *De Buurtkwekerij* wordt een centraal punt in de eetbare vergroeningen van de Schilderswijk.



Referenties Tuin van Oegstgeest

Pluktuin Wageningen

<http://www.pluktuindebosrand.nl>

Eind 2007 is braakliggende grond aangekocht. In eerste instantie was dit een lang en smal perceel welke niet aan de openbare weg lag. Later is met 2 andere landeigenaren van kavel geruild waardoor een perceel aan de openbare weg werd verkregen. Mei 2008 is begonnen met aanleg van een klein deel van de toen nog hobbymatige tuin. In 2009 is verder gegaan met de aanleg van de hobbytuin, er zijn bloemenborders met vaste planten aangelegd en is er kleinfruit als zomer- en herfst-frambozen, aardbeien, doornlozen bramen, aalbessen, kruisbessen en tafeldruiven aangeplant.

Eind 2009 was ongeveer een zesde van de 8333 m2 grote tuin aangelegd. In het voorjaar van 2010 zijn er nog aantal (enigszins) besdragende Amerikaanse bosbessen bijgeplant en is er nog een aardbeiveld bij aangelegd. Ook zijn er voor de start van de pluktuin extra bloemborders aangelegd. De tuin was in eerste instantie gekocht en aangelegd als hobbytuin, naast een (parttime) baan, in april 2010 is Pluktuin de Bosrand als bedrijf gestart en is het verder ontwikkeld als pluktuin. Er zijn ca 9 vrijwilligers die helpen met onderhoud. Verder worden er veel workshops en cursussen georganiseerd.



▲ Onno Hekking en Alexandra Cornelisse: handjes tekort. FOTOGRAFIE

Futseltuin wacht op 'handjes' uit de wijk

Opruimen, onkruid wieden, schoffelen; er is altijd wat te doen in buurttuin De Futseltuin in de Goudse wijk Korte Akkeren die vandaag, zaterdag, officieel wordt geopend. Wie helpt drijvende krachten Onno Hekking (46) en Alexandra Cornelisse (67) een handje?

Peter van den Belt
Gouda

„Het is een groot terrein en door al het onkruid, loop je achter dingen aan”, zegt Hekking. De Futseltuin is moestuin, ontmoetingplek en speelplek ineen. Hij is te vinden op het terrein waar vroeger tenniscentrum Futselaar was gevestigd.

Toen het tennicentrum verdween werd een groot deel parkeerterrein. Het braakliggende terrein dat nog restte werd langzaamhand een afvaldumpplaats. Hekking: „Onwettenden wilden graag nog meer parkeerplaatsen, maar dat vond de gemeente te duur. Eigenlijk bleef alleen het idee van een buurtwinkel over. Ik

ben mensen gaan mobiliseren en voor het groen werd Alexandra benaderd. Er waren in het begin veel mensen enthousiast, maar toen we dit jaar begonnen stonden we er met zijn tweeën voor.”

Anarchistisch

Het openingsfeest van vandaag is vooral bedoeld om de buurt met de tuin kennis te laten maken. „De opzet is een beetje anarchistisch.

“Toen we dit jaar begonnen stonden we er met zijn tweeën voor”

—Onno Hekking

We willen geen stricte organisatie, maar ik denk dat veel mensen de droom nog steeds te hoog vinden. Ze denken dat ze geen verstand van tuintieren hebben of het niet kunnen.” Daarmee moeten mensen ook

aan het gemeenschappelijk gebruik wennen, menen Hekking en Cornelisse. „In het begin wilden mensen een stukje grond claimen om hun eigen groente te verbouwen, maar alle omzaten en courgettes hier zijn echt voor iedereen.”

Het doel is, zegt het tweetal „Met zijn allen, voor ons allen”. „Mensen hebben soms schroom om hier te komen. Dit is een wijk met veel inactieve mensen en als die hier een biertje drinken, kunnen ze in elk geval van de hant af en het scheelt in sociale controle. Sommige mensen komen daarvoor juist niet of mensen laten hun kinderen hier niet spelen omdat er ook Marokkaanse kinderen komen. Maar we moeten inzien ook dit allemaal, wijkbewoners zijn en dit is een plek voor iedereen.” En terwijl het voorjaar venen de Futseltuin doorbreekt komt er een buurtbewoner aanlopen die zijn betrokkenheid toont. Hij brengt een zakje bloemenzaad. „Hier voor de tuin.” Zo zien Hekking en Cornelisse het graag.



Deelgebied B | Buitenplaats Rijnweijde

Deelgebied B betreft het meest zuidelijke deel van het beeldkwaliteitsplan voor de Kamphuizerpolder. Dit plandeel bevindt zich tussen de Tuin van Oegstgeest (deelgebied A) in het noorden en het recent ontwikkelde Oegstgeest aan de Rijn aan de zuidzijde.

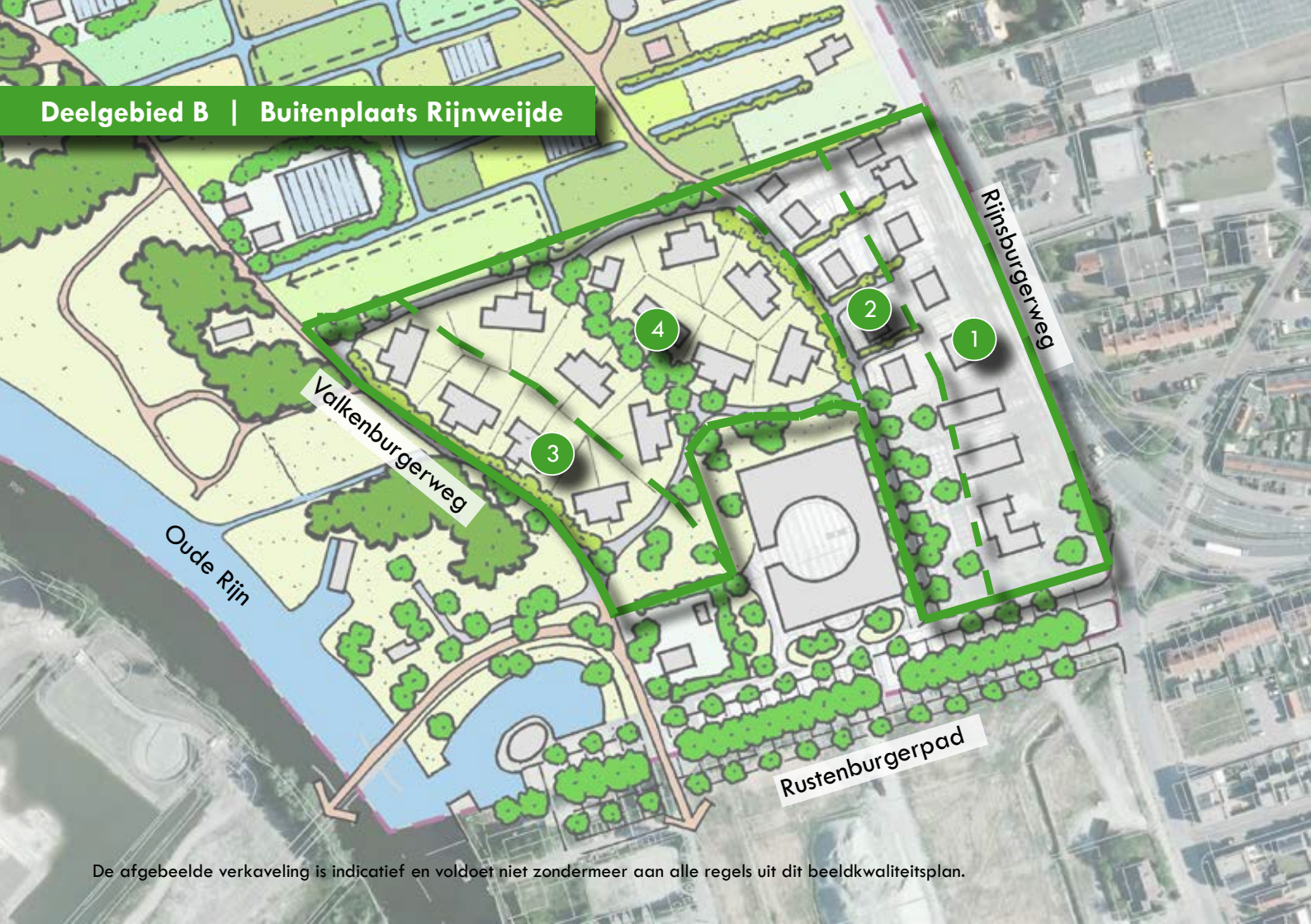
Alle in het bestemmingsplan opgenomen regels gelden vanzelfsprekend als kader voor de te ontwikkelen woningen.

De toepassing van de randvoorwaarden en beeldkwaliteitsregels zal worden getoetst door de aan te stellen supervisor. Hierbij geldt het gelijkheidsbeginsel: indien de situatie daar om vraagt, kan een ontwerp dat voldoet aan de geest van de regels en past bij de principes worden goedgekeurd.



Oegstgeest aan de Rijn

Deelgebied B | Buitenplaats Rijnweijde



De afgebeelde verkaveling is indicatief en voldoet niet zondermeer aan alle regels uit dit beeldkwaliteitsplan.



Buitenplaats Rijnweijde

Buitenplaats Rijnweijde ligt rondom de reeds gebouwde brede school, ingeklemd tussen de twee structuurdragers Valkenburgerweg en Rijsburgerweg. Het gebied ligt in de huidige situatie deels braak, deels is het nog in gebruik als landbouwgrond. Het zal worden ontwikkeld tot een woonwijk in het groen. Het thema is hier 'Buitenplaats': dat wil zeggen: buitenverblijf buiten de stad. In dit geval vertalen we dat als 'wonen in het groen'. Dit is nadrukkelijk anders van karakter dan een landgoed of een adelijk woonhuis.

Het deelgebied voor de Buitenplaats bestaat uit een viertal te onderscheiden onderdelen. Onderdeel 1 betreft de strook parallel aan de Rijsburgerweg (1e lijns bebouwing). Het tweede deelgebied betreft de strook parallel aan de Rijsburgerweg (2e lijns bebouwing). De strook direct ten oosten van de Valkenburgerweg (1e lijnsbebouwing) is vormt het derde aandachtsgebied. Het middendeel (4) vormt de kern.



De afgebeelde referentie is indicatief en voldoet niet zondermeer aan alle regels uit dit beeldkwaliteitsplan.



Buitenplaats Rijnweijde | uitgangspunten

Het Rustenburgerpad vormt een belangrijke verbinding met het centrum van Oegstgeest, maar tegelijk ook een overgang tussen de sfeer van Oegstgeest aan de Rijn (relatief stedelijk en dichtbebouwd) en de Tuin van Oegstgeest (groen en open). De Buitenplaats vormt een opstap naar de Tuin van Oegstgeest. Dit vormt een belangrijk uitgangspunt voor de verkaveling en de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de woningen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte vormt een belangrijke groene drager: er is sprake van relatief smalle rijbanen met aan weerszijden brede groenstroken. In de groenstroken is slechts incidenteel ruimte voor een parkeerplaats. In de groenstroken staan in ieder geval aan de buitenzijde van de bochten fruitbomen. Aan de binnenzijde is ruimte voor kabels en leidingen en waar mogelijk worden hier ook bomen in het profiel opgenomen. De overgangen naar de kavels worden gevormd door groene struiken met vruchten. Deze haag is minimaal 1 meter breed / diep. De woningen staan op minimaal 4 meter afstand vanaf de erfgrans. Het parkeren vindt altijd plaats achter de haag. Alles bij elkaar ondersteunt dit het gevoel van 'buiten wonen in de tuin'.

Deelgebied B1 | zone Rijsburgerweg (oostzijde)

De woningen die in de eerste lijn aan de Rijsburgerweg staan behoren tot de lintbebouwing ter plaatse. De bestaande lintbebouwing heeft een overwegend los karakter (vrijstaand of 2/1 kap). Deze bebouwing vormt het uitgangspunt voor de nieuw toe te voegen woningen.

Regels verkaveling en bebouwing:

- De woningen (vrijstaand of 2/1 kap) zijn voorzien van een kap;
- kaprichting overwegend dwars op de richting van de Rijsburgerweg;
- de woningen zijn met hun voorzijde georiënteerd op de Rijsburgerweg;
- de voorgevelrooilijn mag onderling verspringen met maximaal 4 meter;
- de kavels worden aan de westzijde ontsloten voor auto's;
- de woningen worden met de zijgevels parallel aan de bestaande kavelgrenzen op de kavel geplaatst;
- de onderlinge afstand van de woningen bedraagt minimaal 5 meter en minimaal 2,5 meter tot de zijdelingse erfgrens;
- bijgebouwen worden minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst.

Deelgebied B1 | zone Rijsburgerweg (oostzijde)

Regels openbare ruimte:

- Het parkeren mag niet in het zicht komen vanaf de Rijsburgerweg en ligt minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- de erfafscheiding aan de westzijde (voorzover grenzend aan openbaar toegankelijke ruimten) is voorzien van een groene haag op de erfgrans.

Rijwoningen:

Programmatisch gezien leeft er de wens om rijwoningen toe te voegen. Deze rijen woningen staan het liefst dwars op de Rijsburgerweg. De kopwoning aan de Rijsburgerweg is dan georiënteerd op de Rijsburgerweg. Indien er toch rijtjes parallel aan de Rijsburgerweg worden voorzien, dienen deze rijtjes kort te zijn (maximaal drie woningen) met een kap die dwars op de weg ligt.

Deelgebied B1



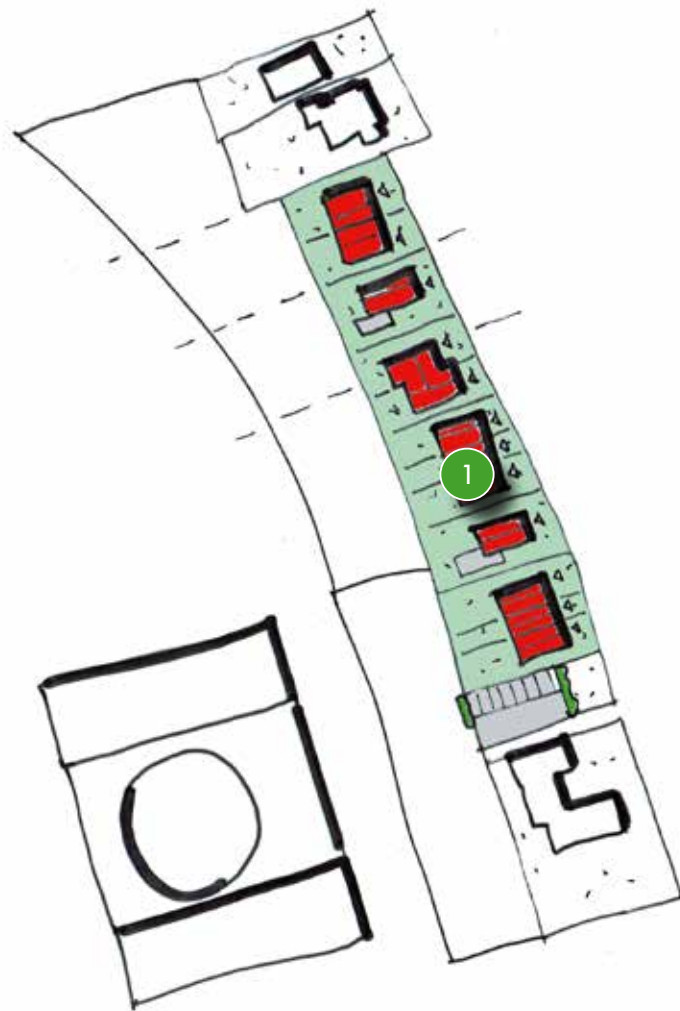
Valkenburgerweg

Rijsburgerweg

1

Rustenburgerpad

Indicatieve verkaveling B1



De afgebeelde verkaveling is indicatief en kan dus op onderdelen afwijken van de regels uit het beeldkwaliteitsplan.

Deelgebied B2 | zone Rijnsburgerweg (westzijde)

De woningen die in de tweede lijn aan de Rijnsburgerweg staan vormen een soort dubbellint langs de Rijnsburgerweg. De weg waar deze woningen zich op oriënteren bevindt zich aan de oostzijde van de kavels. Deze weg vormt een kortsluiting tussen het Rustenburgerpad en het noordelijker gelegen nieuwe parallelpad in de Tuin van Oegstgeest. De woningen maken reeds deel uit van de Buitenplaats Rijnweijde. Tevens vormen zij de overgang naar de Rijnsburgerweg. Qua beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte horen de woningen bij de Buitenplaats.

Regels verkaveling en bebouwing:

- De woningen (vrijstaand of 2/1 kap) zijn voorzien van een kap;
- kaprichting overwegend dwars op de richting van de weg / het parallelpad;
- de woningen zijn met hun voorzijde georiënteerd op de nieuwe weg / het parallelpad;
- de voorgevelrooilijn ligt 4 meter uit de erfgrens en verloopt niet parallel aan het parallelpad, maar loodrecht op de kavelrichting;
- de woningen worden met de zijgevels parallel aan de bestaande kavelgrenzen op de kavel geplaatst;
- de onderlinge afstand van de woningen bedraagt minimaal 5 meter en minimaal 2,5 meter tot de zijdelingse erfgrens;
- bijgebouwen zijn niet toegestaan tussen de hoofdmassa's;

Deelgebied B2 | zone Rijnsburgerweg (westzijde)

- de massa's van de woningen en de gevels hebben een verticaal karakter: deze richting is dominant over de horizontale richting;
- de materialisering van de woningen is traditioneel: baksteen met een rieten of pannendak. De kleur van het metselwerk is midden tot donker in de rood-bruine-oranje tinten (geen zwart of antraciet, geen wit of geel).

Regels openbare ruimte:

- de erfafscheiding aan de westzijde is voorzien van een groene haag op de erfgrens. Deze haag mag voor maximaal 3 meter per twee (!) woningen onderbroken zijn voor de toegang voor auto's naar de kavel of voor het maken van een parkeerstraat voor parkeerplaatsen die achter de woningen liggen;
- de erfgrens aan weerszijden van de parkeerstraat is voorzien van een groene haag.

Rijwoningen:

Eerder genoemde rijwoningen kunnen doorlopen tot aan het nieuwe parallelpad. De kopwoning aan het parallelpad Rijnsburgerweg is dan georiënteerd op het pad. Voor het overige gelden de genoemde regels voor beeldkwaliteit van bebouwing en openbare ruimte.

Deelgebied B2



Valkenburgerweg

Rijsburgerweg

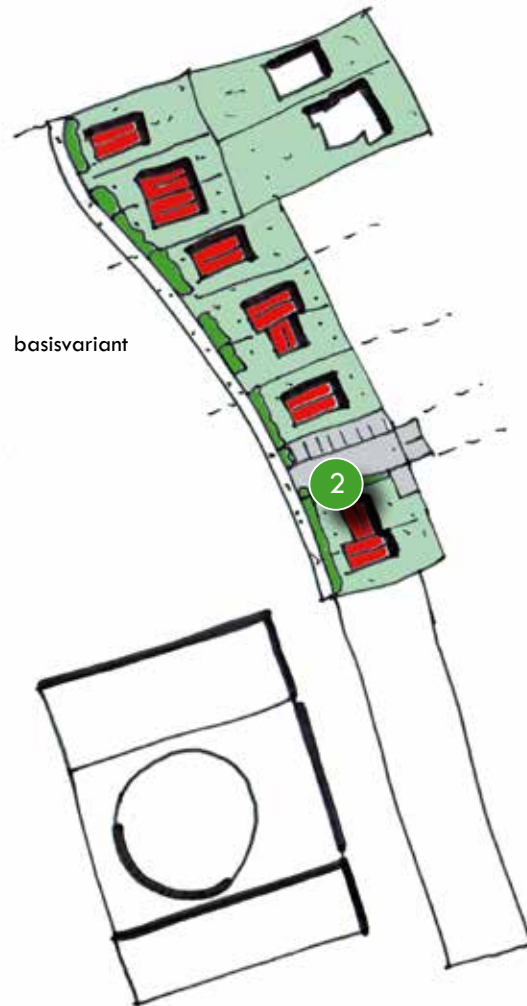
2

Rustenburgerpad

variant rijwoningen



basisvariant



De afgebeelde verkaveling is indicatief en kan dus op onderdelen afwijken van de regels uit het beeldkwaliteitsplan.

Deelgebied B3 | Valkenburgerweg

De nieuwe woningen aan de Valkenburgerweg maken onderdeel uit van de Buitenplaats. De Valkenburgerweg is echter het structurend element en bepaalt mede de verkavelingsopzet.

Regels verkaveling en bebouwing:

- De woningen (vrijstaand of 2/1 kap) zijn voorzien van een kap;
- kaprichting overwegend dwars op de richting van de Rijsburgerweg;
- bij 2/1 kap is de uitstraling van de massa die van één villa: dus geen gespiegelde woning;
- de woningen zijn met hun voorzijde georiënteerd op de Valkenburgerweg;
- de rooilijn aan de voorzijde bedraagt minimaal 4 meter vanaf de erfgrens en verloopt niet parallel aan de Valkenburgerweg, maar loodrecht op de kavelrichting;
- de woningen worden met de zijgevels parallel aan de bestaande kavelgrenzen op de kavel geplaatst;
- de woningen (hoofdmassa) staan minimaal 3 meter uit de zuidelijke zijdelingse erfgrens en minimaal 6 meter uit de noordelijke zijdelingse erfgrens;
- de bijgebouwen (garages) mogen alleen aan de noordzijde van de woningen worden gepositioneerd (behalve voor de woning die grenst aan de Tuin van Oegstgeest en voor 2/1 kapwoningen; hiervoor zijn aanvullende regels);



Deelgebied B3 | Valkenburgerweg

- bijgebouwen worden bij 2/1 kapwoningen minimaal 10 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst;
- de massa's van de woningen en de gevels hebben een overwegend verticaal karakter: deze richting is dominant over de horizontale richting;
- de materialisering van de woningen is traditioneel: baksteen met een rieten of pannendak. De kleur van het metselwerk is midden tot donker in de rood-bruine-oranje tinten (geen zwart of antraciet, geen wit of geel).

Regels openbare ruimte:

- de erfafscheiding aan de zijden die grenzen aan openbaar gebied zijn voorzien van een groene haag op de erfgrens. Deze haag mag voor maximaal 3 meter per twee (!) woningen onderbroken zijn voor de toegang voor auto's naar de kavel.

Deelgebied B3

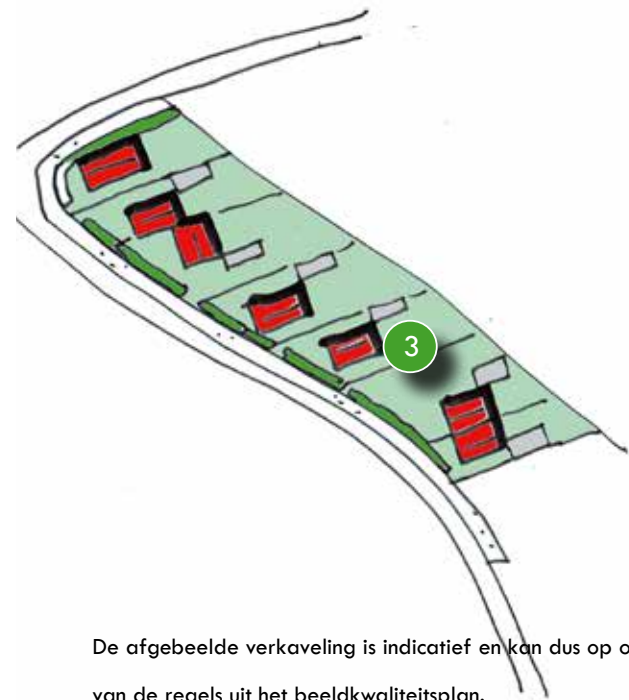


3

Valkenburgerweg

Rijsburgerweg

Rustenburgerpad



De afgebeelde verkaveling is indicatief en kan dus op onderdelen afwijken van de regels uit het beeldkwaliteitsplan.

Deelgebied B4 | middeengebied

De nieuwe woningen in het middeengebied vormen (samen met de woningen langs de Valkenburgerweg en het parallelpad) de eigenlijke Buitenplaats.

Regels verkaveling en bebouwing:

- De verkaveling is zodanig ingericht dat er een overtuigende ruimtelijke en visuele relatie ontstaat tussen de brede school en de Tuin van Oegstgeest (midden door het middeengebied dus);
- de woningen (vrijstaand of 2/1 kap) zijn voorzien van een kap;
- bij 2/1 kap is de uitstraling van de massa die van één villa: dus geen gespiegelde woning;
- op de hoekkavels zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan;
- de rooilijn aan de voorzijde bedraagt minimaal 4 meter vanaf de erfrens;
- bij hoekkavels geldt dat er sprake is van twee voorgevelrooilijnen;
- de woningen aan de zuidzijde volgen met de richting van hun voorgevel de noordgevel van de brede school;
- de woningen die grenzen aan de noordzijde van het plangebied zijn georiënteerd op de Tuin van Oegstgeest;
- deze woningen hebben aan de voorzijde een onderling wisselende rooilijn: er is sprake van minimaal 3

Deelgebied B4 | middeengebied

meter onderling verschil;

- de woningen (hoofdmassa) staan minimaal 3 meter uit de ene zijdelingse erfgrens en minimaal 6 meter uit de andere zijdelingse erfgrens;
- bijgebouwen worden minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst;
- de materialisering van de woningen is traditioneel: baksteen met een rieten of pannendak. De kleur van het metselwerk is midden tot donker in de rood-bruine-oranje tinten (geen zwart of antraciet, geen wit of geel).

Regels openbare ruimte:

- De erfafscheiding aan de zijden die grenzen aan openbaar gebied zijn voorzien van een groene haag op de erfgrens. Deze haag mag voor maximaal 3 meter per twee (!) woningen onderbroken zijn voor de toegang voor auto's naar de kavel. Op de hoekkavels van het gebied mag deze uitrit zich niet op de hoek van de kavel bevinden.

Deelgebied B4



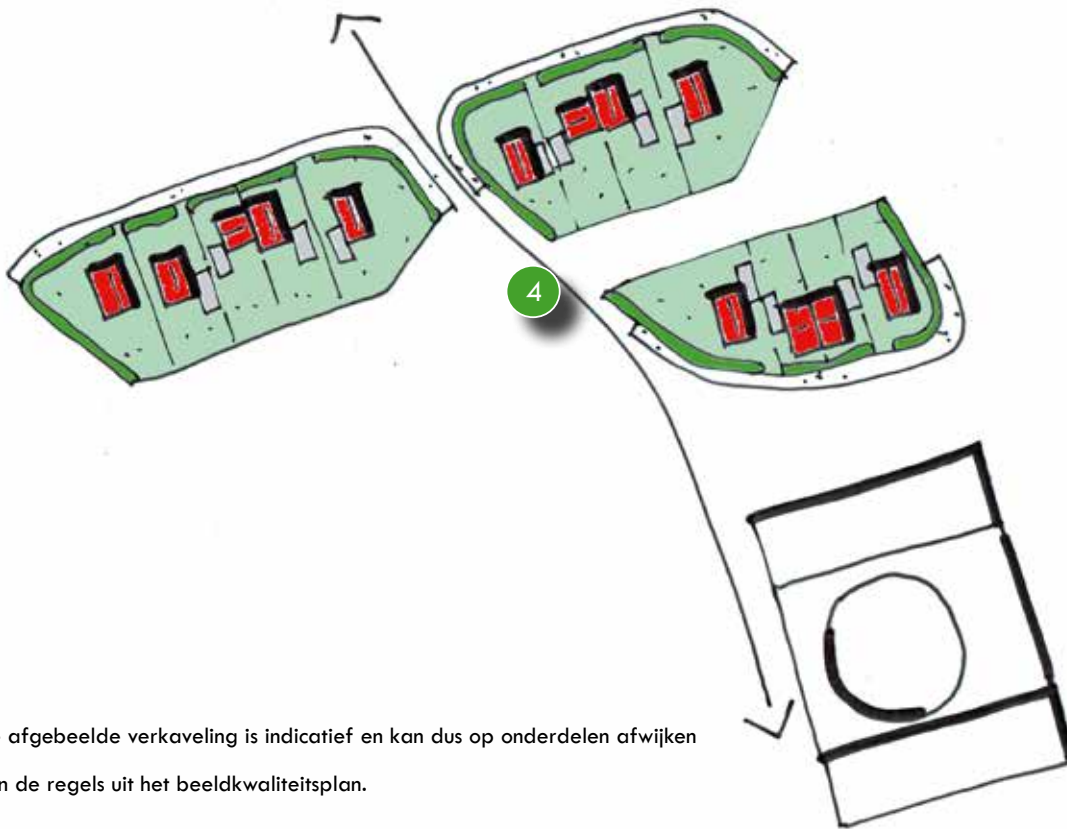
4

Valkenburgerweg

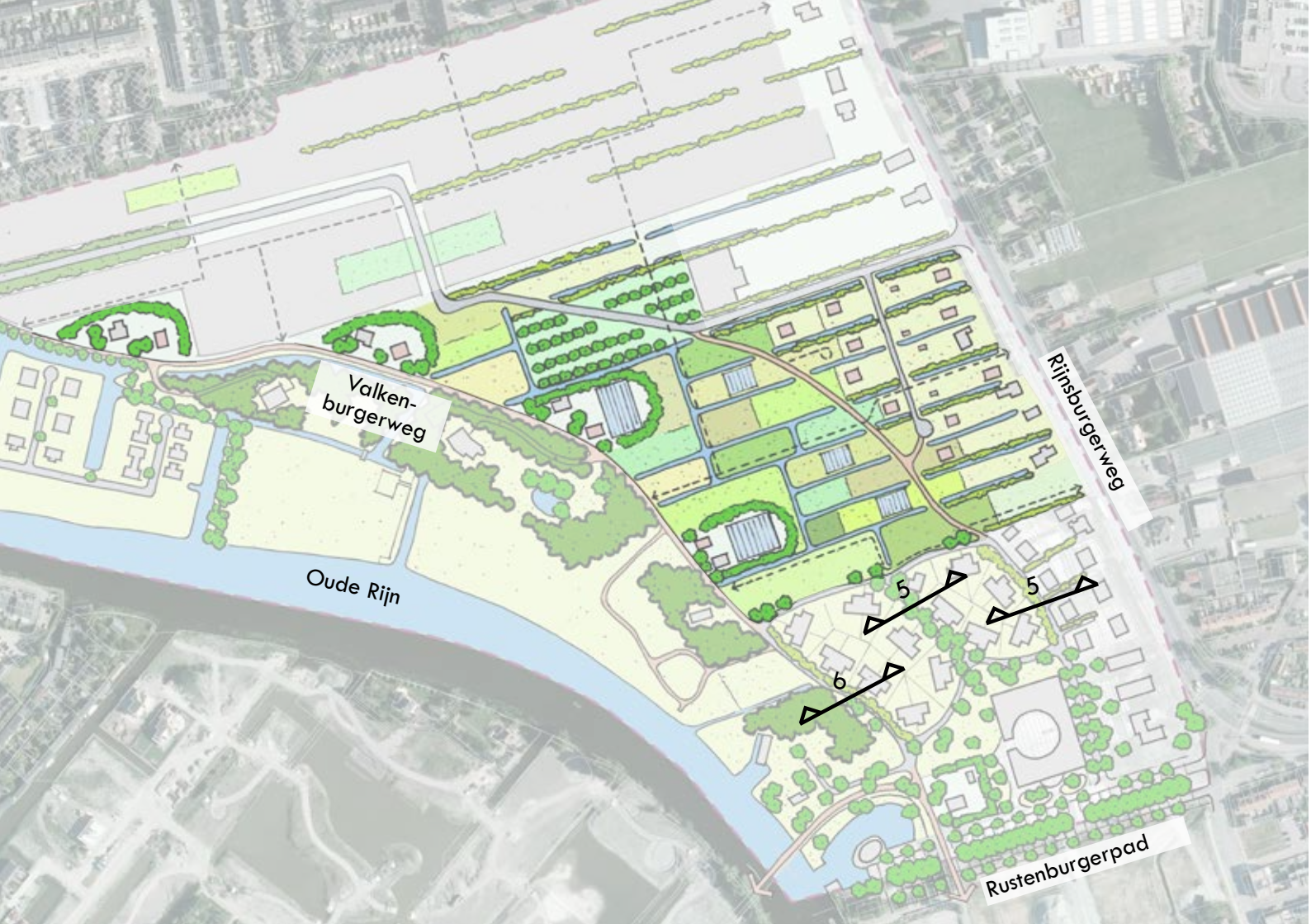
Rijsburgerweg

Rustenburgerpad

Indicatieve verkaveling B4



De afgebeelde verkaveling is indicatief en kan dus op onderdelen afwijken van de regels uit het beeldkwaliteitsplan.

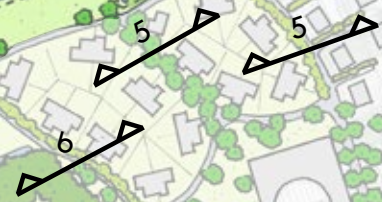


Valkenburgerweg

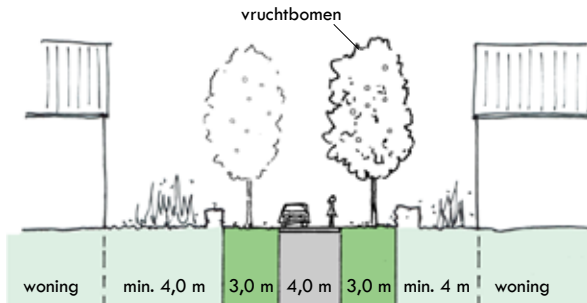
Rijsburgerweg

Oude Rijn

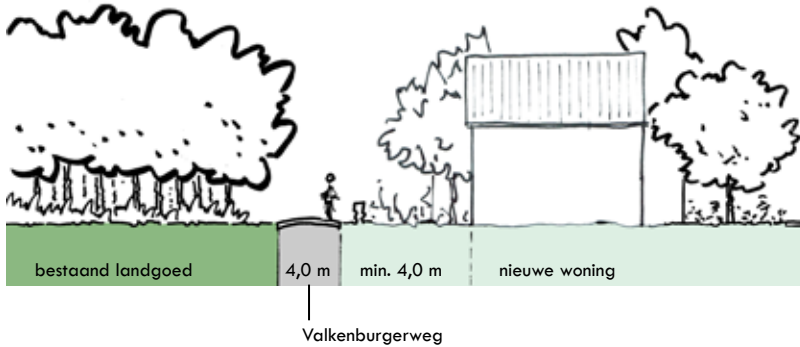
Rustenburgerpad



Principedoorsneden 5 en 6



5 Principeprofiel straten Buitenplaats



6 Principeprofiel Valkenburgerweg (deelgebied Buitenplaats)

Deelgebied C | Jachthaven



De afgebeelde verkaveling is indicatief en voldoet niet zondermeer aan alle regels uit dit beeldkwaliteitsplan.



Jachthaven

Voor het deelgebied Jachthaven zijn regels opgesteld voor de twee gebouwen die planologisch mogelijk worden gemaakt. Dit betreft het gebouw direct bij de haven, ten zuiden van de nieuw aan te leggen brug. In dit gebouw is ruimte voor havenfuncties en horeca (1).

Het tweede gebouw is een woning die ten noorden van de aan te leggen brug een plaats kan krijgen (2). De regels voor deze woning zijn opgesteld in relatie tot de nieuwe brug en de bestaande woonboot en het landhuis aan de noordzijde.

Alle regels uit het bestemmingsplan gelden tevens als kader voor de te ontwikkelen bebouwing.

De toepassing van de randvoorwaarden en beeldkwaliteitsregels zal worden getoetst door de aan te stellen supervisor. Hierbij geldt het gelijkheidsbeginsel: indien de situatie daar om vraagt, kan een ontwerp dat voldoet aan de geest van de regels en past bij de principes worden goedgekeurd.

Deelgebied C | Jachthaven | havengebouw

Regels bebouwing:

- het gebouw is alzijdig en heeft geen 'achterkant';
- het gebouw bestaat uit één (eventueel samengestelde) in samenhang ontworpen massa waarin alle functies zijn opgenomen (inclusief berging, vuilnis, fietsenberging etc.);
- de vijfde gevel is nadrukkelijk ook een zichtgevel en als zodanig ontworpen: het gebouw is van bovenaf vanaf de brug zichtbaar;
- installaties zijn opgenomen in het ontwerp en niet 'toegevoegd aan het gebouw, op het dak';
- platte daken zijn niet toegestaan: een kap is verplicht;
- er is beperkt ruimte voor dakterrassen;
- hekken als erfafscheiding zijn niet toegestaan.

Deelgebied C | Jachthaven | woning

Regels bebouwing:

- de woning is alzijdig en heeft geen 'achterkant';
- bijgebouwen worden mee-ontworpen in de compositie op de kavel;
- de vijfde gevel is nadrukkelijk ook een zichtgevel en als zodanig ontworpen: de woning is van bovenaf vanaf de brug zichtbaar;
- eventuele installaties zijn opgenomen in het ontwerp en niet 'toegevoegd aan het gebouw, op het dak';
- platte daken zijn niet toegestaan: een kap is verplicht;
- er is beperkt ruimte voor dakterrassen;
- de materialisering van de woning is traditioneel: baksteen met een rieten of pannendak. De kleur van het metselwerk is midden tot donker in de rood-bruine-oranje tinten (geen zwart of antraciet, geen wit of geel).
- erfafscheidingen zijn alleen toegestaan in de vorm van groene hagen.

Opdrachtgever:

GEMEENTE OEGSTGEEST



Rhijngeesterstraatweg 13 | 2340 BG | Oegstgeest

Opgesteld door:

HOLLANDSCHAP[®]

Adviesbureau voor Stad- en Landschapsarchitectuur

Moerdijkstraat 23 | 2751 BE Moerkapelle



Zomerhofstraat 86 | 3032 CM Rotterdam | T 06 24491848 | E info@kaader.nl | I www.kaader.nl | KvK Den Haag 27348494

