

Ruimtelijke inpassing

Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit

Dorpstuin Rijnsaterwoude

maart 2020

1. Inleiding

Aanleiding en doel

Door de fusie van de gemeente Alkemade en Jacobs-woude tot de nieuwe gemeente Kaag en Braassem is het voormalige gemeentehuis aan de Herenweg 165 in Rijnsaterwoude leeg komen te staan. Het voornemen is om het gemeentehuis te transformeren naar een basisschool, kinderopvang en maximaal 18 appartementen, waarvan maximaal 8 sociale huurwoningen. Daarnaast worden op het achterterrein van het voormalige gemeentehuis in Rijnsaterwoude maximaal 8 vrijstaande of twee-onder-één kapwoningen gerealiseerd.

De gemeente Kaag en Braassem wenst een actueel bestemmingsplan op te stellen dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt. Hiertoe is onder meer een toetsing aan het provinciaal beleid benodigd. Hieruit blijkt dat een onderbouwing is benodigd aan de hand van de ladder voor duuzame verstedelijking. Ook dient de ruimtelijke kwaliteit van het plan nader te worden onderbouwd. Voorliggend document geeft hier invulling aan.

Locatie

De locatie is gelegen aan het lint van de Herenweg, in de kern Rijnsaterwoude. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door agrarische gronden en de woningen gelegen aan de Herenweg. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de Herenweg. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het trapveld en de kinderboerderij. Tot slot grenst het plangebied aan de westzijde aan percelen met een recreatieve en een agrarische bestemming.

Het recreatieve perceel wordt in de wintertijd gebruikt als schaatsbaan. De afbeelding hiernaast geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.



2. Stedelijke ontwikkeling ladder voor duurzame verstedelijking

Provinciaal kader

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

- Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland

Opgave

Een belangrijke provinciale opgave in het kader van ruimte en verstedelijking is het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De verschillende treden van de ladder worden hierna toegelicht.

Nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsing aan de nieuwe ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro) luidt de definitie voor een 'stedelijke ontwikkeling: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven-terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Stedelijke ontwikkeling

Onderhavig plan maakt de ontwikkeling van een Integraal Kindcentrum (basisschool, kinderopvang en gymzaal, kortweg 'IKC') en maximaal 18 appartementen (waarvan 8 sociale huurwoningen en 10 appartementen in de vrije sector) in het voormalige gemeentehuis mogelijk. Tevens voorziet het plan in de ontwikkeling

van maximaal 8 twee-onder-één-kap of vrijstaande woningen.

Met de realisatie van het IKC in het voormalige gemeentehuis is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat deze voorzieningen thans elders in Rijnsaterwoude gevestigd zijn en enkel verhuizen omdat de huidige bebouwing sterk gedateerd is. Voorts voorzien deze functies in een lokale behoefte en is er geen sprake van een regionaal verzorgingsgebied. Het bestaande gebruik wordt met het bestemmingsplan geformaliseerd, zonder dat er nieuwe bouw-mogelijkheden worden toegevoegd.

Voor het bedrijf Van Iperen vindt enkel een wijziging van de bestemming plaats. Er is hier geen sprake van nieuw ruimtebeslag, het bestaande gebruik wordt enkel geformaliseerd waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de ladder.

De bouw van woningen kan worden geschaard onder 'woningbouwlocaties'. Gelet hierop dient aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden.

De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het "bestaand stads- en

dorpsgebied" (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal- culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

Als wordt gekeken naar de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland (zie pagina 7, deelkaart 'Laag van de stedelijke occupatie') is voorliggend plangebied niet aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, maar wel als locatie binnen de stads- en dorpsrand van de kern Rijnsaterwoude. Ook voldoet het gebied wel degelijk aan de definitie van BSD zoals gesteld door de provincie. De huidige structuur met kinderboerderij, trapveldje en schaatsbaan vormt een stedenbouwkundig samenstel ten behoeve van wonen en de daarbij behorende openbare voorzieningen en groen. Daarbij sluit de locatie aan op het BSD van het zuidelijke kern.

Momenteel zijn geen andere locaties in Rijnsaterwoude in het bezit van de gemeente. De financiële ruimte voor actief grondbeleid is de afgelopen jaren sterk afgenomen. Uit de Nota Grondbeleid 2016-2020 blijkt dat de gemeente daarom een passief grondbeleid hanteert. De zwakke financiële positie van de gemeente en het beleid om als regisseur op te treden heeft als doel om de risico's van ontwikkelingen zoveel mogelijk te reduceren en aanvaardbaar te houden. De gemeente ziet het als haar taak om voor ruimtelijke ontwikkelingen zo goed mogelijk de regie te voeren, zodat zij haar ruimtelijke doelstellingen kan realiseren. Hierbij ligt het accent op inbreiding, herstructurering en revitalisering van de kernen.

Het plan voor de Dorpstuin zoals omschreven in dit document past binnen deze strategie. Belangrijke voorwaarde is dat het totale gebied dient te worden ontwikkeld. Wanneer moet worden gezocht naar een alternatieve locatie binnen BSD, dient de gemeente actief gronden te verwerven. Dat is geen goed uitgangspunt voor de financiële haalbaarheid van het plan.

Kwantitatieve behoefte

Voor de 18 appartementen en 8 vrijstaande woningen die met het plan mogelijk worden gemaakt dient getoetst te worden aan de ladder (toelichting: zie paragraaf 3.1). Op basis van de Woningbehoefteraming (WBR 2019) en de Trendraming (TR 2019) van de provincie Zuid-Holland bedraagt de woningvoorraadtoename voor Kaag en Braassem binnen de regio Holland Rijnland 1740 woningen tot en met 2030, waarvan 840 in de periode 2020-2025. De procentuele groei van de gewenste woningvoorraad (GWV) van de gemeente Kaag en Braassem bedraagt tot 2040 meer dan 15%.

In de rapportage 'Perspectieven op de Zuid-Hollandse woningmarkt' (Berenschot, 2018) is een beeld gegeven van de bijbehorende kwalitatieve vraag in de provincie, uitgesplitst per regio. De woningbehoefte neemt volgens de Woningmarkverkenning Zuid-Holland vooral toe in de koopsector. Tot 2030 is behoefte aan zo'n 26.000 koopwoningen in Holland Rijnland, zowel aan eengezins-

als meergezinswoningen zal de behoefte toenemen. Daarnaast ziet de regio Holland-Rijnland de wachttijden over de hele linie van sociale huurwoningen oplopen. In de prijsklasse tot €410,- neemt de schaarste volgens gemeenten het sterkst toe. Volgens de Woningmarkverkenning Zuid-Holland is er in Holland Rijnland tot 2030 een netto toename van de behoefte van zo'n 1600 woningen in de sociale huursector.

Uit de woningbehoefteramingen van de provincie kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van 23 woningen kwantitatief past binnen de woningbouwopgave van de regio Holland-Rijnland (tabel 2).

Kwalitatieve behoefte

Volgens de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' (vastgesteld op 20 februari 2018) geldt dat de variëteit aan woonmilieus de regio aantrekkelijk maakt. De behoefte van de consument spreidt zich over de verschillende woonmilieus: stedelijk, suburbaan of dorps/landelijk.

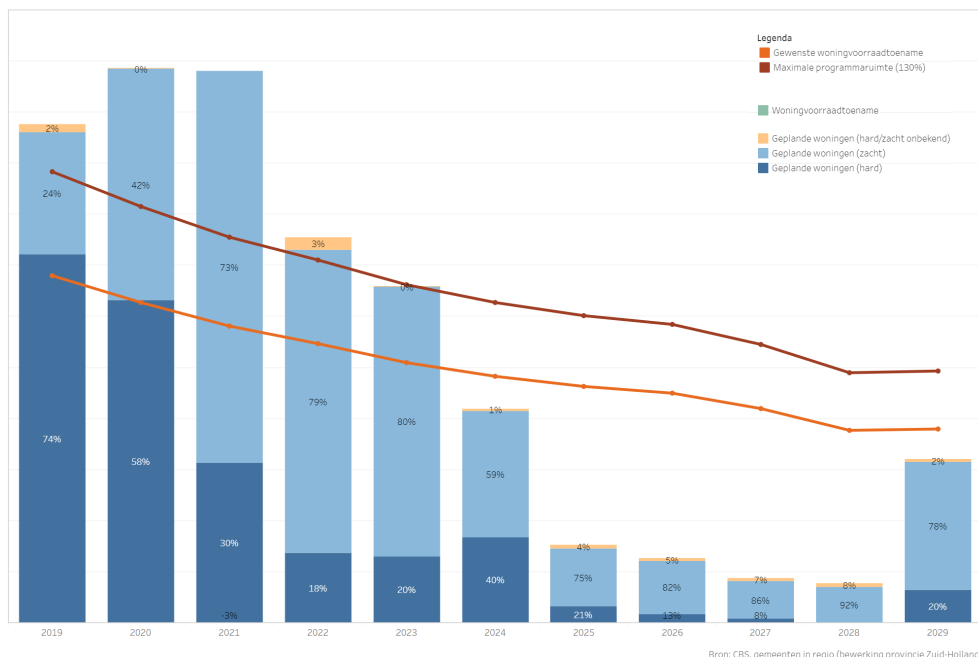
De consument verwacht binnen de woonmilieus een product dat aansluit bij het karakter van het woonmilieu, naar stedelijkheid en dichtheid. In de subregio Oost is het beeld het meest divers, al richt de behoefte zich hier voor 50% op dorps/landelijke woonmilieus, 30% op stedelijke milieus en 20% op stedelijke woonwijken. Voor de lange termijn is de planvoorraad

TABEL 1 Indicatie aanvullende behoefte aan woonmilieus in Holland Rijnland obv WBR, per gemeente 2017 - 2030

	Binnenstad Levendig stedelijk Woonwijk laag- en hoogbouw	Rustig stedelijk Woonwijk laagbouw	Luxe woonwijk Dorps Landelijk	Totaal
Alphen aan den Rijn	1.900	1.440	1.470	4.810
Kaag en Braassem			940	940
Nieuwkoop			810	810
Holland Rijnland Oost	1.900	1.440	3.220	6.560

Geplande, gerealiseerde en gewenste voorraadtoename in regio Holland Rijnland

TABEL 2



Mandjes subregio Oost 2017-2030, situatie bekend per 1 december 2017

TABEL 3

	Totaal bandbreedte		Woonmilieus*					
			Stedelijk		Suburbaan		Dorps / landelijk	
	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030
Gewenste toevoeging 2017 – 2030	6.560 - 7.190		minimaal 1.900		minimaal 1.440		minimaal 3.220	
Gerealiseerde toevoeging vanaf 2017	0		0		0		0	
Gecorrigeerde plancapaciteit (1, 2a en 4)**	4.420	1.780	1.390	540	580	70	2.448	1.173
Restant opgave (afgerond)	-825	1.815	-440	410	140	650	-840	440
Gecorrigeerde plancapaciteit 2b of 3**	540	350	220	30	0	80	310	250

* De aantallen per woonmilieu betreffen minima op basis van de regionale behoefte. Daarnaast is er binnen de bandbreedte WBR / BP ruimte voor nieuwbouw voor de bovenregionale behoefte.

** De gecorrigeerde aantallen plancapaciteit betreffen aantallen, waarbij rekening is gehouden met fasering

onvoldoende; over de hele periode tot 2030 komen er circa 1.000 woningen tekort.

Naar woonmilieu zijn er op korte termijn voldoende plannen in stedelijke en dorpse woonmilieus (vanuit de subregionale behoefte). Er is een tekort aan suburbane woonmilieus. Over de hele periode is dit 'potentiële overschot' van plannen kleiner. Met name in suburbane woonmilieus blijven plannen achter bij de ondergrens van de behoefte.

Toetsing

Met de toekomstige appartementen wordt ingespeeld op kleinere huishoudens en betaalbare koopwoningen. Met de grondgebonden woningen wordt ingespeeld op de behoefte aan eengezinswoningen.

Kwalitatief voorziet het plan in woningen in dorps/landelijk woonmilieu, met appartementen in de bestaande bebouwing (het voormalige gemeentehuis) en grondgebonden woningen. Op basis van de behoefte aan woonmilieus (tabel 1) kan worden gesteld dat in Rijsaterwoude enkel behoefte is aan dorps/landelijke woningen. Het plan is dan ook passend bij het karakter van Rijsaterwoude. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een bestaande inrit vanaf de Herenweg, waarbij naar verwachting minder verkeersbewegingen zullen plaatsvinden dan tijdens de voormalige openstelling van het gemeentehuis.

Op korte termijn is er in de regio voldoende aanbod aan de geplande grondgebonden

woningen. Op de langere termijn (2022-2030) is hier ruimte voor (tabel 3). De behoefte aan deze woningen kan puur op basis van de regionale woonagenda niet aangetoond worden. Echter, er is sterke behoefte aan sociale huurwoningen. In dit plan is de toevoeging van 8 sociale huurwoningen enkel exploitabel als de 8 grondgebonden woningen op het achterterrein worden gerealiseerd. Daarbij wordt bestaand vastgoed benut.

Ook zorgt de ontwikkeling ervoor dat de school en het kinderdagverblijf in Rijsaterwoude behouden blijven, wat de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van het dorp ten goede komt. De combinatie tussen functies en soorten woningbouw draagt bij aan de karakteristieke diversiteit binnen de kern. De herinrichting van de ruimte zorgt tevens voor een opwaardering van het braakliggende gebied en de omliggende functies.

Deze combinatie van aspecten zorgt ervoor dat het plan een sterke positieve maatschappelijke bijdrage levert en de gebruikskwaliteit van het gebied, aansluitend op het BSD, versterkt.

De landschappelijke inpassing van het plan dient de uiteindelijke samenhang tussen economische ontwikkeling, bereikbaarheid, landschap en wonen voor de diverse doelgroepen te borgen. In het kader van toetsing aan de Ladder dient tevens de ligging (binnen of buiten bestaand stedelijk gebied) van de ontwikkeling gemotiveerd te worden. Deze toelichting komt aan bod in het volgende hoofdstuk, onder 'ruimtelijke kwaliteit'.

3. Ruimtelijke kwaliteit type ontwikkeling

Ruimtelijke kwaliteit

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de provincie bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie maakt hierbij onderscheid in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.

Type ontwikkeling

In de afbeelding hiernaast is een kaart opgenomen van de (schetsmatige) ruimtelijke inrichting van het plangebied. Ook de definitie die de provincie hanteert bij de verschillende typen ontwikkeling is toegelicht.

Het plan voor de Dorpstuin is aan te merken als een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van het gebied. Het voormalige gemeentehuis blijft behouden, maar krijgt een nieuwe invulling. Hierdoor is in de eerste plaats sprake van inpassing. De nieuwe woningen op het achterterrein staan in het verlengde van de bestaande bebouwing (toekomstige functie als IKC, speelzaal en appartementen). Deze woningen voegen zich in de lengterichting van de kavel naar het achterliggende landschap. Het doorzicht vanaf de Herenweg blijft behouden. Door het toevoegen van nieuwe woningen en een groene openbare ruimte ontstaat een andere structuur met nieuwe gebruikswaarde. Hierdoor is sprake van 'aanpassing' op het achterterrein.



Inpassing

Dit is een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. Een voorbeeld is het hergebruik van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de bouw van een woning in een woonlint. Vooral op het gebied van belevingswaarde valt hier winst te behalen.

Aanpassing

Aanpassing sluit aan bij de huidige identiteit van een gebied. Het is sterk gericht op het vergroten van de gebruikswaarde van een gebied door wijziging in de structuur. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk de invloed van de nieuwe ontwikkeling.

Transformatie

Bij transformatie ontstaat er een compleet nieuwe toekomst voor het gebied, een nieuwe gebiedsidentiteit, gebaseerd op nieuwe kwaliteiten, structuren en kenmerken. De impact van deze plannen op een gebied is enorm. Het gebruik én de beleving veranderen. Er ontstaat letterlijk een nieuw landschap of stedelijk gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

3. Ruimtelijke kwaliteit toetsing

Laag van de stedelijke occupatie

Het voorliggende plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, en deels binnen de stads- en dorpsrand van de kern Rijsaterwoude. De stads- en dorpsranden zijn de gebieden waar men die kwaliteit van de stad of de kwaliteit van het luwe gebied in eerste instantie beleeft. In deze gebieden is nadrukkelijk aandacht nodig voor de doorgaande landschappelijke structuren, de recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp en de inrichting van de stads- en dorpsrand zelf.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is gelegen op klei en veengronden. De richtpunten die bij deze ondergrond horen zijn als volgt:

- Droogmakerijen (klei en veen):
- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of -vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land;
- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de

droogmakerijpolders;

- Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten.

Toetsing aan het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Het plan ligt in een karakteristiek landschap van dijken, polders en het Braassemermeer. Het dorp Rijsaterwoude is op te delen in een noordelijk- en zuidelijk deel. Het historische lint, de Herenweg, is de ruggengraat van Rijsaterwoude.

De weg vormt een belangrijke ontsluiting en verbindt de beide kernen van het dorp. Het lint kenmerkt zich door lintbebouwing aan beide zijden van de weg, met her en der doorzichten naar het achterliggende polderlandschap.

Het voorliggende plangebied is op de kaart 'Laag van de stedelijke occupatie' aangemerkt als locatie binnen de stads- en dorpsranden van de kern Rijsaterwoude. Toch is

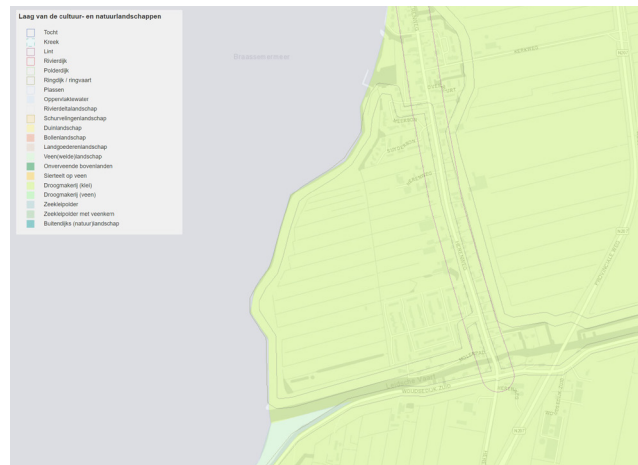
het centrale deel van het plangebied niet aangemerkt als bebouwd gebied. Enkel het noordelijke en zuidelijke deel zijn door de provincie aangeduid als bestaande bebouwde ruimte. Hiermee beoogt de provincie de openheid en karakteristiek van het lint tussen de beide delen te borgen.

Voorliggend plan voorziet in de eerste plaats in de herbestemming van de bestaande bebouwing van het lint. Hiermee blijft de structuur en het profiel van de Herenweg in tact. Het lint kenmerkt zich door erven achter het lint, waardoor door de landschappelijke lijnen in tact blijven en de doorzichten op het landschap behouden blijven.

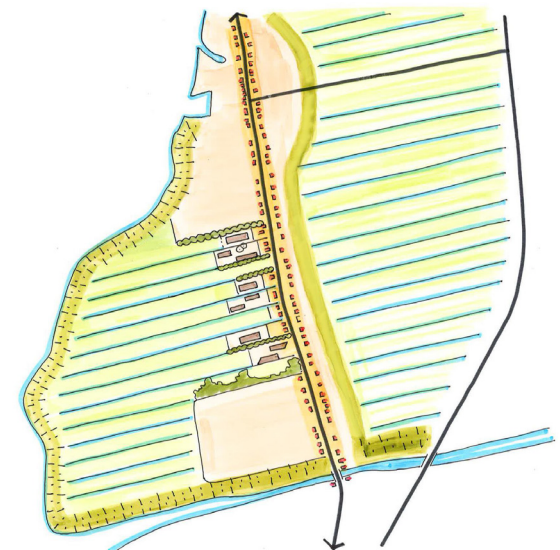
Deze ruimtelijke opzet is tevens een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Dorpstuin. Het zorgt ervoor dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de kenmerkende structuur van het lint tussen de kernen van Rijsaterwoude. Daarbij sluit het plan aan op het bestaand bebouwd gebied van het zuidelijk deel van de kern.



Uitsnede kaart Laag van de stedelijke occupatie



Uitsnede kaart Laag van de cultuur- en natuurlandschappen



Schets ruimtelijke structuur kern Rijsaterwoude

3. Ruimtelijke kwaliteit

Uitgangspunten voor de invulling van het plangebied

Meer specifiek is de locatie gelegen aan de Herenweg, aan de noordkant van het 'zuidelijke deel'. Tussen het plangebied en het bebouwd gebied van deze kern is een groene ruimte gelegen. Voor de uitwerking van het gebied zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd, die de beoogde functies een plek geven en tegelijkertijd de (provinciaal gedefinieerde) ruimtelijke kwaliteit borgen en waar mogelijk versterken. De uitgangspunten worden hierna beknopt toegelicht.

Ruimtelijke uitgangspunten

- Behoud van het profiel van de Herenweg en de ruimtelijke structuur van het lint
- Doorzichten naar het achterliggende landschap behouden
- Nieuwe veilige polderroute met passend profiel naar de dorpstuin
- Veilige ontsluiting van de school met specifieke aandacht voor wandelen en fietsen
- Dorpse maat, schaal en korrel
- Zichtbaar maken van de aanwezige en nieuwe functies: school, speeltuin, trapveld en schaatsbaan
- Groene inpassing van de locatie

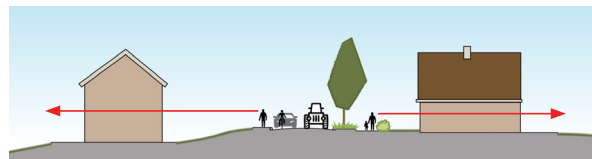
Programmatieve uitgangspunten

- Herbestemming: behoud van het voormalige gemeentehuis
- Huisvesting van een 'Weideschool' met gymzaal en kinderopvang (IKC)
- Toevoeging van maximaal 10 woningen

- Inpassing van groencompensatie van minimaal 35 m² per nieuwe woning op het achterterrein, buiten het voormalige gemeentehuis

Om de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten samen te brengen is in 2017 reeds een schetsverkenning uitgevoerd. In deze verkenning werd uitgegaan van 5 vrijstaande of twee-onder-één kapwoningen en transformatie van het voormalige gemeentehuis.

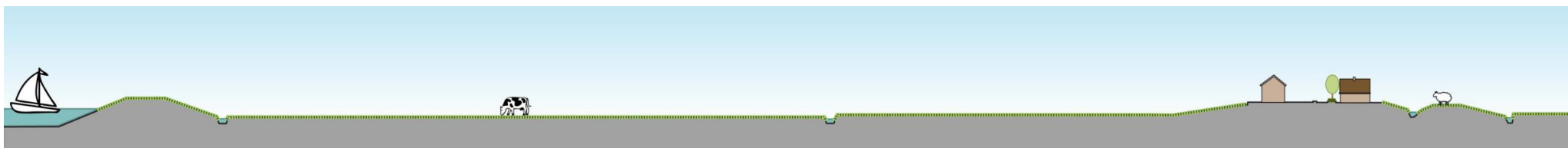
Hiertoe is een globale visiekaart opgesteld die de impact van de ontwikkeling op het bredere lint en het achterliggende landschap weergeeft. Hierin is te zien dat de doorzichten tussen de bebouwing behouden blijven. Het gebied wordt via de polder aangesloten op wandel- en fietsstructuren. Het toevoegen van nieuwe functies aan de bestaande bebouwing en opwaardering van de groene ruimte rondom, zorgt ervoor dat de gebruikswaarde en beleefbaarheid van het lint worden versterkt.



Principe doorsnede van het lint aan de Herenweg



Visiekaart kern Rijnsaterwoude (schetsverkenning 2017)



Dwarsdoorsnede bestaand profiel van het Braassemermeer tot de Herenweg

4. Schetsverkenning

Uitgangspunten voor de invulling van het plangebied

De gemeente beoogt de invulling van de locatie, zoals beoogd in de schetsverkenning, te behouden en uit te werken tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp.

De hoofdopzet gaat uit van het doortrekken van de bestaande ontsluitingsweg in de richting van de kavel. via deze ontsluitingsweg zijn de school, het nieuwe schoolplein, een parkeercoffer en de toekomstige woningen op het achterterrein bereikbaar. Via een brug is een aansluiting gemaakt voor langzaam verkeer naar het buitengebied. Ook de schaatsbaan is direct bereikbaar.

De langerrekte kavel wordt omsloten door een waterstructuur met natuurvriendelijke oevers. Via twee bruggen wordt het gebied verbonden met de kinderboerderij en het trapveld met aan de overzijde de zuidelijke kern van Rijsaterwoude.

Voor de uitwerking van de locatie zijn een aantal belangrijke uitgangspunten geformuleerd:

- Aantrekkelijk en veilig dorpsprofiel voor de Herenweg
- Veilige ontsluiting met de school, met name aandacht voor wandelen en fietsen
- Goed nadenken over de doorsteek van de Herenweg richting het landschap (nieuwe ontsluiting)
- Voorzien in de benodigde parkeerplaatsen volgens de actuele normen van de nieuwe functies
- Berekening van de benodigde groencompensatie
- Route door de polders van noord naar zuid
- Architectonische uitwerking en beeldkwaliteit



4. Schetsverkenning

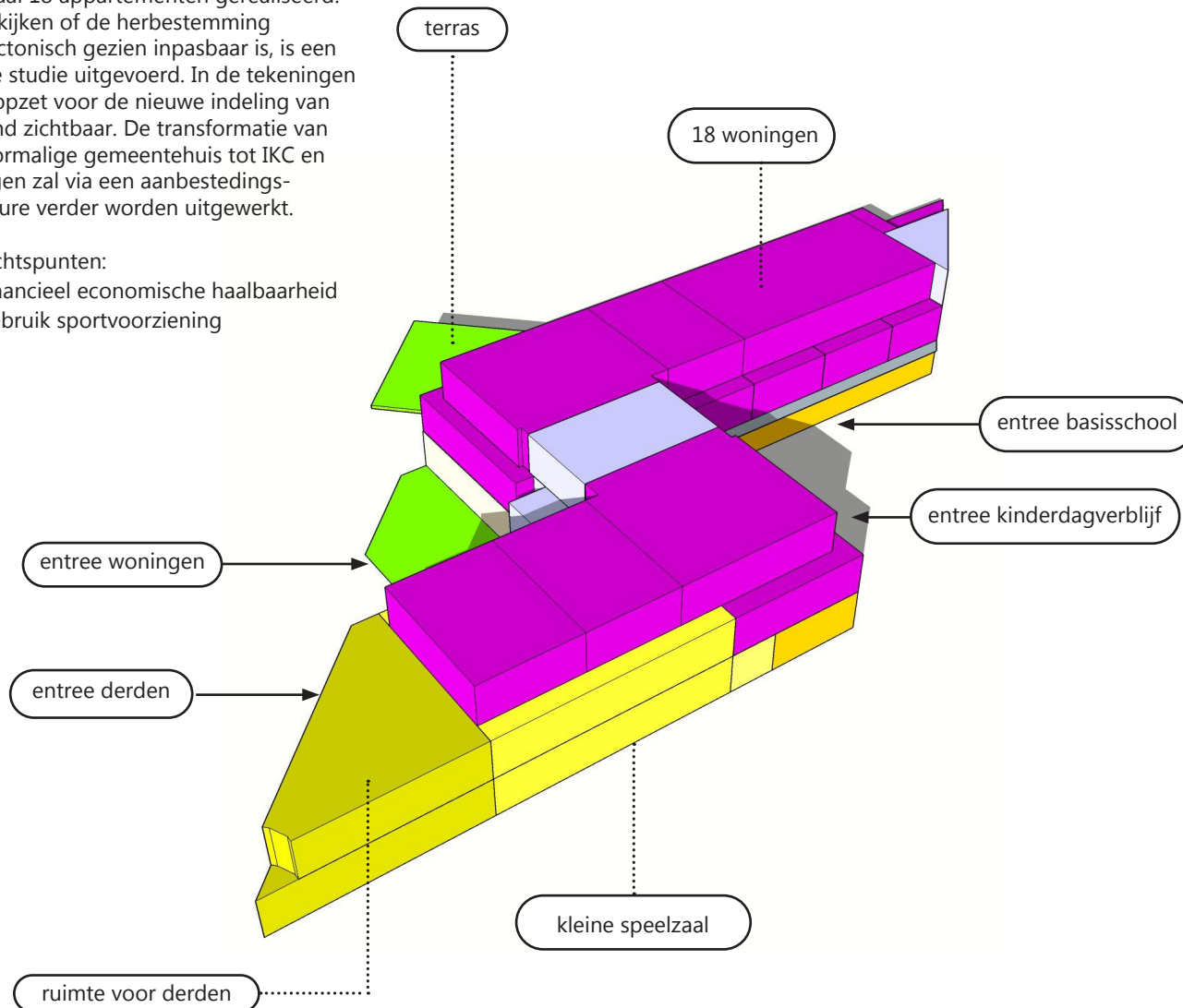
globale inpassing nieuwe functies en entrees ter plaatse van het voormalige gemeentehuis

Studie naar de inpassing van functies

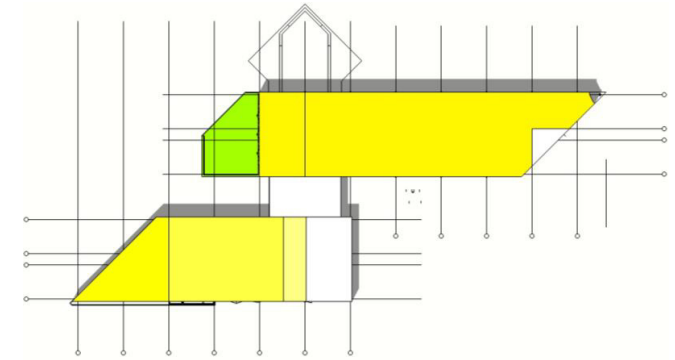
In het voormalige gemeentehuis is de huisvesting van een IKC, met globaal een basisschool, kinderdagverblijf en een speelzaal voorzien. Daarnaast worden maximaal 18 appartementen gerealiseerd. Om te kijken of de herbestemming architectonisch gezien inpasbaar is, is een globale studie uitgevoerd. In de tekeningen is een opzet voor de nieuwe indeling van het pand zichtbaar. De transformatie van het voormalige gemeentehuis tot IKC en woningen zal via een aanbestedingsprocedure verder worden uitgewerkt.

Aandachtspunten:

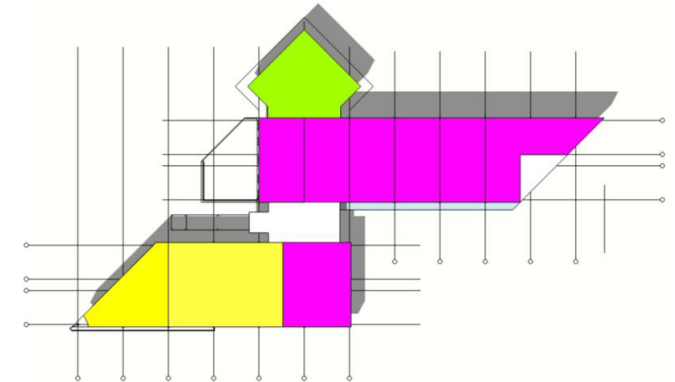
- Financieel economische haalbaarheid
- Gebruik sportvoorziening



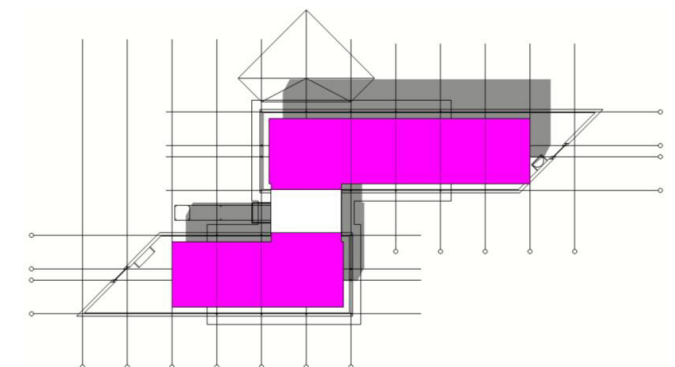
Begane grond - niveau polder



Eerste verdieping - niveau Herenweg

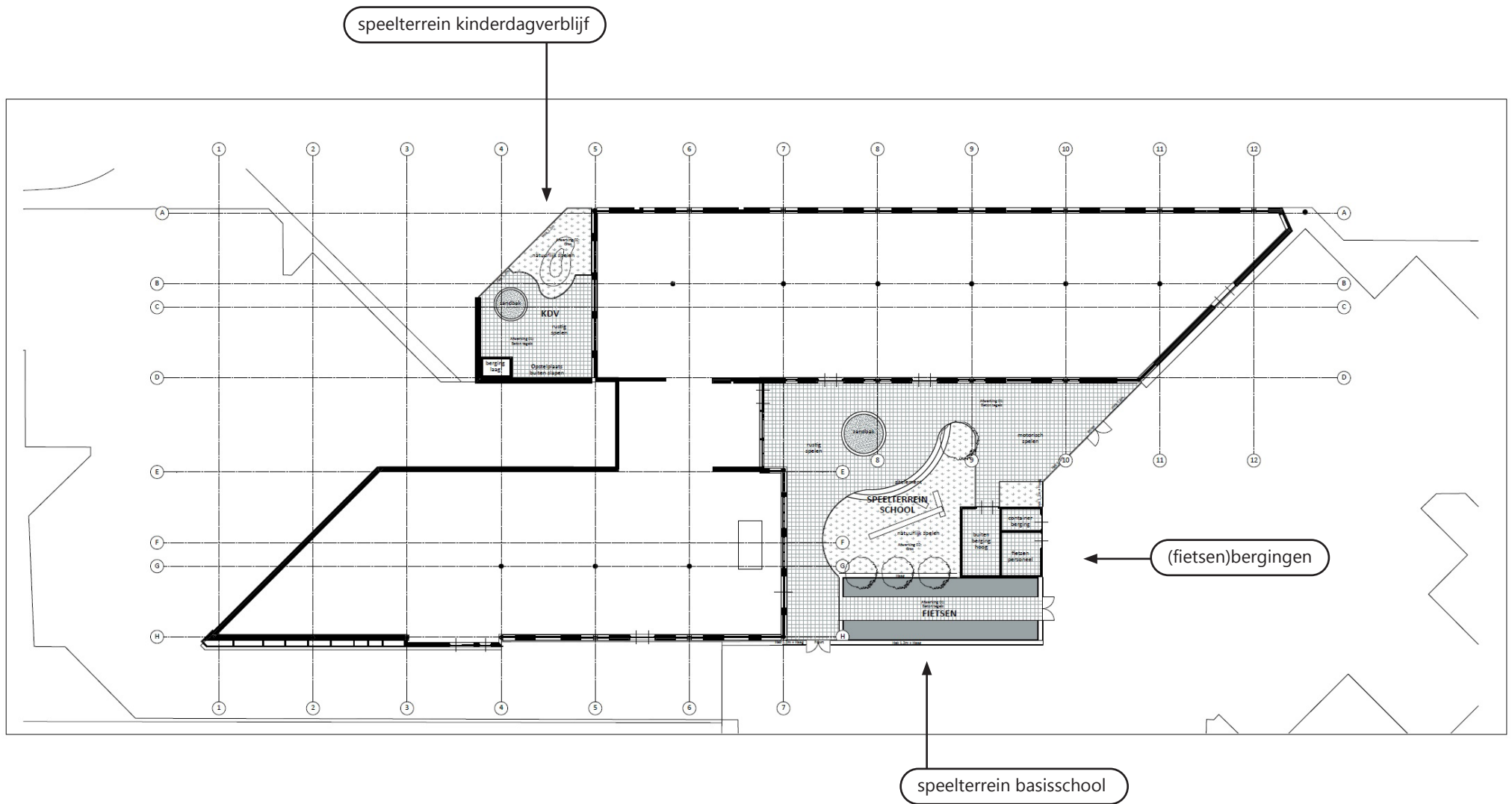


Tweede verdieping



4. Schetsverkenning

verkenning inrichting openbare ruimte rondom het voormalige gemeentehuis

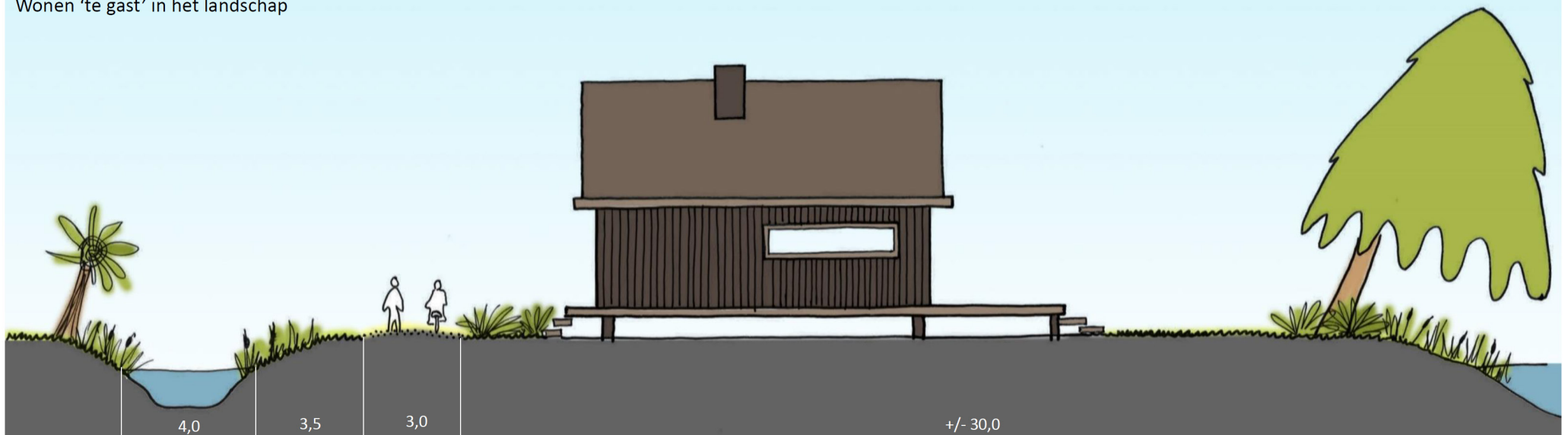


5. Inspiratiebeelden en principe-doorsnede

woningen op het achterterrein en routes naar het landschap



Wonen 'te gast' in het landschap



5. Inspiratiebeelden

woningen op het achterterrein en routes naar het landschap

