

Gemeente Rijswijk

Beeldkwaliteitplan “Leeuwendaal, eerste herziening”

4 november 2008
317.447.01

Beeldkwaliteitplan “Leeuwendaal”

Op 7 oktober 2003 is het beeldkwaliteitplan “Leeuwendaal” door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rijswijk aangenomen en op 18 november 2003 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Rijswijk wilde de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving van de woonwijk Leeuwendaal op duurzame wijze ontwikkelen en waarborgen door middel van een beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan voorziet in de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur- en beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitplan bevat concrete criteria op het gebied van vorm- en beeldkwaliteit bij de start van een ontwerpproces en bevat concrete criteria waaraan bouwaanvragen op het gebied van welstand moeten worden getoetst.

Het beeldkwaliteitplan “Leeuwendaal” is destijds mede opgesteld om een eenduidig toetsingskader te bezitten ten behoeve van de realisering voor dakopbouwen. Het beeldkwaliteitplan heeft een relatie met het bestemmingsplan “Leeuwendaal”. In het beeldkwaliteitplan en in de notitie “Dakopbouwen in Leeuwendaal” van juni 2000 wordt aangegeven dat “in principe” langs de randen van de wijk geen dakopbouwen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan “Leeuwendaal” (vastgesteld op 18 november 2003 door de gemeenteraad van Rijswijk en gedeeltelijk goedgekeurd op 29 juni 2004 door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland) is niet conform deze gedachtegang opgesteld en maakt een extra bouwlaag ter plaatse van de woningen aan de Nassaukade mogelijk, terwijl in het beeldkwaliteitplan was opgenomen dat voor de woningen op de percelen Nassaukade 11 tot en met 30 twee bouwlagen zonder kap was toegestaan.

Daarnaast wordt in het beeldkwaliteitplan “Leeuwendaal” de bouwhoogte voor de bebouwing langs de Geestbrugkade bepaald. In het bestemmingsplan “Leeuwendaal” was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de transformatie van de bedrijfspanden aan Geestbrugkade 33 tot en met 37 in woningen met een bouwhoogte tot ruim 20 meter. Omdat het beeldkwaliteitplan een hoogte van maximaal twee bouwlagen met kap aangeeft, is het bestemmingsplan in strijd met het beeldkwaliteitplan.

Omdat het bestemmingsplan "Leeuwendaal" in strijd is met het beeldkwaliteitplan, is tijdens de goedkeuring van het bestemmingsplan op 29 juni 2004 door Gedeputeerde Staten op de betreffende onderdelen goedkeuring onthouden. Om de regeling van het bestemmingsplan overeen te laten komen met de beleidsmatige uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan, wordt het beeldkwaliteitplan aangepast en tegelijkertijd het bestemmingsplan "Leeuwendaal" herzien. Hierbij wordt tevens de wijzigingsbevoegdheid voor de bedrijfspanden aan de Geestbrugkade uit het bestemmingsplan verwijderd en de bestaande bebouwing gehandhaafd. Reden hiervoor is de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en dat de verplaatsing van de bedrijven binnen de planperiode niet financieel haalbaar is.

Herziening beeldkwaliteitplan "Leeuwendaal"

Het doel van de herziening van het beeldkwaliteitplan "Leeuwendaal" is het mogelijk maken van een extra bouwlaag, op bestaande tweelaagse bebouwing, ter plaatse van de percelen Nassaukade 11 tot en met 30.

In hoofdstuk 6 "Toetsingscriteria" van het beeldkwaliteitplan onder deelparagraaf "6.2.2 Deelgebied II: Nassaukade" worden de gebiedsgerichte toetsingscriteria met betrekking tot de hoogte van de bouwmassa, goothoogte, nokhoogte, pandbreedte en kaprichting weergegeven. Op het bijbehorende kaartbeeld (Figuur 6.3: Deelgebied II) wordt aangegeven dat voor de percelen Nassaukade 11 tot en met 30 twee bouwlagen zijn toegestaan. Op de naastgelegen bouwblokken wordt voor zowel de percelen met een maximum van zowel twee als drie bouwlagen wel een kap toegestaan.

De herziening van het beeldkwaliteitplan "Leeuwendaal" bestaat uit de aanpassing van het kaartbeeld (Figuur 5.1: Dakopbouwen toegestaan, alleen op bebouwing van twee lagen met plat dak) behorende bij Hoofdstuk 5 "Randvoorwaarden en uitgangspunten" en de aanpassing van het kaartbeeld (Figuur 6.3: Deelgebied II) behorende bij de deelparagraaf "6.2.2 Deelgebied II Nassaukade" respectievelijk

voor het vermelden van een groene kleur en voor het opnemen van de aanduiding “kap” voor de percelen Nassaukade 11 tot en met 30.

In hoofdstuk 6 “Toetsingscriteria” van het beeldkwaliteitplan onder deelparagraaf “6.2.3 Deelgebied III: Geestbrugkade” worden de gebiedsgerichte toetsingscriteria met betrekking tot de hoogte van de bouwmassa, goothoogte, nokhoogte, pandbreedte en kaprichting weergegeven. Op het bijbehorende kaartbeeld (Figuur 6.4: Deelgebied III) wordt aangegeven dat ongeveer ter plaatse van Geestbrugkade 33 en 34 een bouwhoogte van maximaal één bouwlaag met kap is toegestaan, ongeveer ter plaatse van Geestbrugkade 35 twee bouwlagen zonder kap en ter plaatse van Geestbrugkade 37 twee bouwlagen met kap.

De herziening van het beeldkwaliteitplan “Leeuwendaal” bestaat uit de aanpassing van dit kaartbeeld behorende bij de deelparagraaf “6.2.3 Deelgebied III: Geestbrugkade” voor zover het verwijderen van de aangegeven bouwhoogte voor de percelen Geestbrugkade 33 tot en met 37 betreft.

Procedure

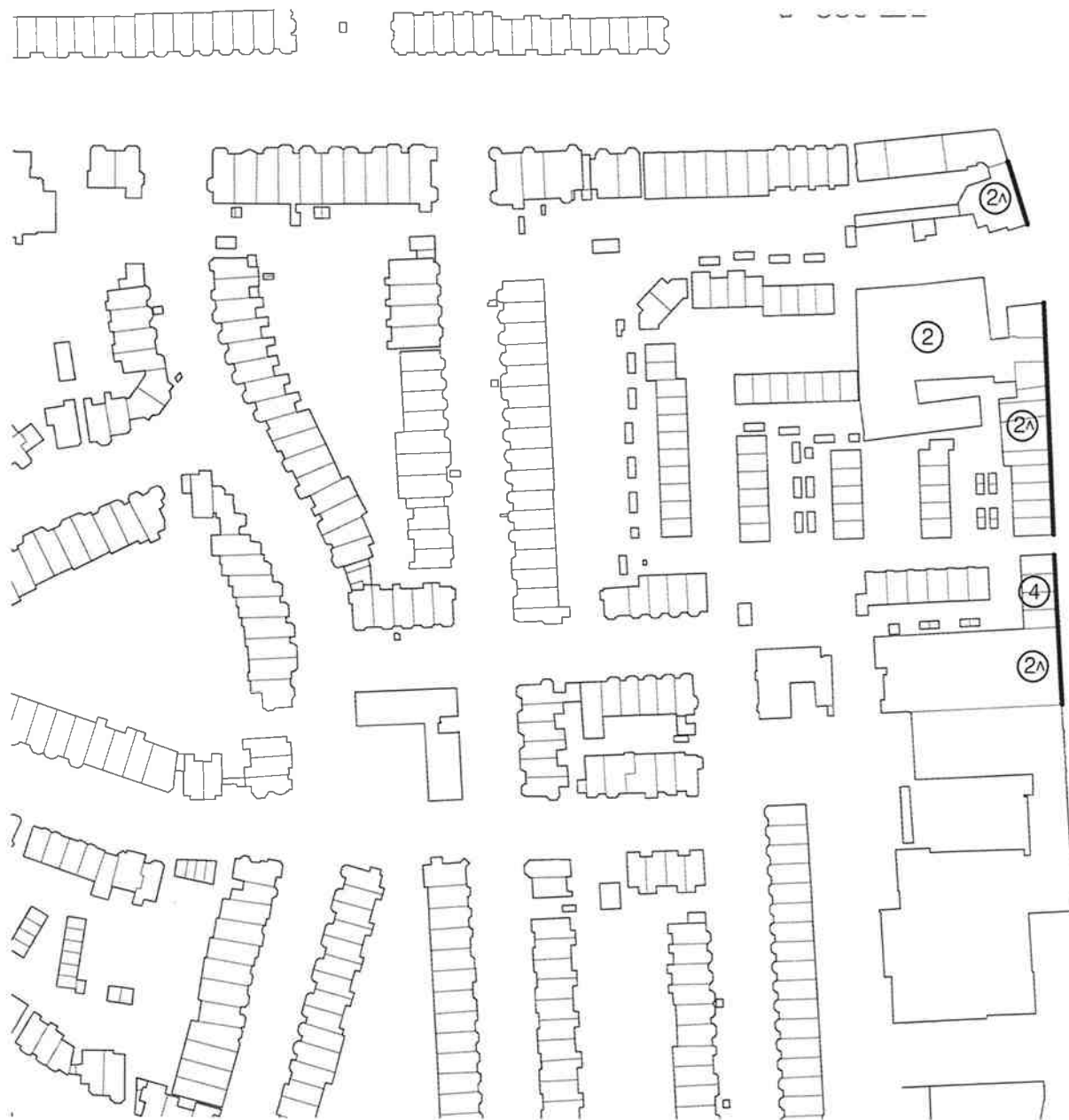
Zowel het beeldkwaliteitplan als het bestemmingsplan zullen gelijktijdig dezelfde (inspraak- en overleg) procedure volgen.



Figuur 5.1: Dakopbouwen toegestaan, alleen op bebouwing van twee lagen met plat dak



Figuur 6.3: Deelgebied II



verklaring:

② maximaantal lagen

△ kap

— rooilijn

Figuur 6.4: Deelgebied III