Aan: de Stuurgroep Oud Rijswijk
t.a.v. de secretaris, ing. E. Bontenbal
Van: Stichting Buurtschap Oud Rijswijk
Betreft: Beeldkwaliteitplan en Masterplan
Datum: 19 april 2005
Ons kenmerk: V000840

In aansluiting op de tijdens de vergadering van de stuurgroep Oud Rijswijk van 11 april 2005 gemaakte afspraken doen wij onderstaand ons standpunt toekomen over de afronding van het beeldkwaliteitplan en de eventuele heroverwegingen van onderdelen het Masterplan Oud Rijswijk.

A. Het beeldkwaliteitplan Oud Rijswijk

1. De nota van beantwoording van de ingekomen reacties op het ontwerp BKP

Het is naar onze mening een misverstand, dat het beeldkwaliteitplan Oud Rijswijk (BKP) een directe afgeleide is van het Masterplan Oud Rijswijk en dat daardoor de ambtelijke beantwoording van de ingekomen reacties op het BKP logisch is.
Enkele voorbeelden. In de (ambtelijke) nota van beantwoording op de ingekomen zienswijzen op het BKP is onder punt 3 vermeld, dat de doorsnijding (voor een fietsroute) van het park Welgelegen is overgenomen uit het Masterplan. Welnu, het Masterplan rept niet over deze doorsnijding. Onder punt 8 staat in dezelfde beantwoording, dat de stadstuin in het Masterplan zou staan. Welnu, in het Masterplan staat alleen dat er een onderzoek wordt gestart om te bezien of een combinatie van groen met andere functies tot de mogelijkheden behoort. Onder punt 10 van eerder genoemde beantwoording wordt het bebouwen van het Doelenterrein niet gerechtvaardigd vanuit het Masterplan. Welnu, dit is correct, want dit project komt in het Masterplan niet voor. Het BPK wijkt ook op andere punten af van het Masterplan.
Het zijn enkele voorbeelden, waaruit blijkt dat er bepaald geen “een – op – een” relatie is.

Conclusie: Dit betekent dat naar onze mening (ook) de nota van beantwoording zal moeten worden aangepast.

2. De strategisch gezien belangrijke te wijzigen punten in het BPK

2.1. De positie van het BKP zal helder gemaakt moeten worden

Tot nu toe is niet duidelijk welke rol het BPK speelt in relatie tot de welstandsnota, de betreffende bestemmingsplannen of tot eventuele andere maatregelen.
Er is één uitzondering, namelijk de relatie met de stimuleringsregeling Oud Rijswijk, omdat deze stimuleringsregeling verwijst naar het BKP. In onze reactie op de stimuleringsregeling hebben wij aangegeven en aangetoond, dat deze relatie dusdanig diffuus en onvolledig is, dat met het huidige BKP in de hand nauwelijks subsidies kunnen worden verleend. Dat laatste is wat ons betreft niet de bedoeling.

Conclusie: Wij adviseren om de relatie met de welstandsnota en de betreffende bestemmingsplannen te verhelderen en voorts de relatie met de stimuleringsregeling te verbeteren.

Wat de welstandsnota en de bestemmingsplannen betreft verwijzen wij als voorbeeld naar de werkwijze die in Leeuwendaal is gevolgd. Wat de stimuleringsregeling betreft spelen vooral de te verbeteren kaartbijlagen van het BPK een rol.

2.2. Geen planologische elementen of plannen opnemen

In de gemeentelijke Welstandsnota Rijswijk staat in hoofdstuk 6 onder paragraaf 7 (Gebiedsgerichte welstandscriteria voor historische kernen en linten) vermeld:

"Voor een deel van Oud Rijswijk is het 'Beeldkwaliteitplan Oud Rijswijk' opgesteld. Hierin is een uitgebreide beschrijving opgenomen en worden er aandachtspunten gegeven voor het behoud en herstel van karakteristieke kenmerken. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de richtlijnen en uitgangspunten van dit plan."

Uit dit citaat blijkt dat er een samenhang is tussen het BKP en de welstandsnota. Het BKP zelf rept daar niet meer over. In formele zin mogen, voorzover het gaat om het welstandsbeleid, géén planologische elementen in een BKP worden opgenomen. Daar is voldoende jurisprudentie over. In het BKP zijn echter wél planologische elementen opgenomen. Daar zit dus het een en ander niet goed.
Daar komt nog bij, dat planologische elementen van een BKP, zonder dat de nodige voorbehouden zijn gemaakt, niet in strijd mogen zijn met de vigerende bestemmingsplannen. Wij constateren dat er strijdigheden zijn met het vigerende bestemmingsplan Oud Rijswijk en dat er geen voorbehouden zijn gemaakt. Dat kan dus niet.

Dit betekent dat er aanpassingen noodzakelijk zijn.

Voorts merken wij op dat verschillende in het BKP opgenomen projecten, ontwerpopgaven, e.d. nu al achterhaald zijn. Dat is praktisch gesproken al onhandig en roept de nodige verwarring op.

Conclusie: Wij vinden dat het noodzakelijk is om de zogeheten ontwerpopgaven en inrichtingsschetsen uit het BPK te verwijderen. Het BKP dient zich uitsluitend te beperken tot criteria en overwegingen, die van belang zijn voor de beeldkwaliteit.

2.3. Verbetering van het sturend karakter van beeldkwaliteitscriteria

Om op het vlak van de beeldkwaliteit, stimulering en richtingeving meer sturend te zijn, zal een vergelijking van de beeldkwaliteitscriteria met de bestaande situatie aan de orde moeten zijn. Kijken we naar de kaartbijlagen van het BKP, dan kan daaruit worden opgemaakt, dat alleen de verhoudingsgewijs zeer recente bebouwing een conflict veroorzaakt. Dat is niet de ervaring van de bewoners van Oud Rijswijk.

Conclusie: Wij adviseren derhalve om een analyse en vergelijking te maken van de beeldkwaliteitscriteria en de bestaande situatie en op basis daarvan de kaartbijlagen aan te passen.

B. Het Masterplan Oud Rijswijk

Wij nemen het lijstje projecten uit het Masterplan Oud Rijswijk als leidraad.

1. Onderzoeken

Beeldkwaliteitplan
Zie vorenstaand. Moet goed worden afgerond of anders worden gestopt.

Uitwerking functionele zonering
Hier is in verband met het branchepatroon in de kernwinkel- en in de aanloopstraten enige tijd geleden in zekere zin al aandacht aan besteed. Onderwerp kan wat ons betreft worden afgevoerd.

Oprichting stimuleringsfonds
Is ingesteld. Wij bepleiten wel een kritische evaluatie, omdat wij twijfels hebben over de werkbaarheid en met name het rendement.

Onderzoek kwaliteit woongebied
Is tot onze grote spijt niet uitgevoerd. Uitvoering is echter alleen zinvol als er iets mee kan worden gedaan, bijvoorbeeld in het kader van het ISV of in het kader van onderhoudsprogramma's openbaar gebied.

Evaluatie/definitieve regeling belanghebbende parkeren
De daadwerkelijke invoering van de genomen beslissingen laat helaas erg lang op zich wachten. Graag met grote spoed afronden.

Onderzoek gebouwde parkeervoorziening
Er is een quick scan uitgevoerd, waar veel kritiek op is gegeven. Een onderzoek naar een gebouwde op zich zelf staande parkeervoorziening vonden en vinden wij overigens niet nuttig. Een dergelijke voorziening heeft in Oud Rijswijk alleen kans van slagen in relatie met andere kostendragers of met veel geld van de gemeente.

Onderzoek stadstuin
Het beeld wat inmiddels rondom de stadstuin is ontstaan of is opgeroepen heeft niet onze voorkeur. Als er prioriteiten moeten worden gesteld, hebben wij andere voorkeuren. Dat neemt niet weg dat moet worden nagedacht over een bestemming van de voormalige bloemen- en plantenhandel op deze locatie. Zonder beleid kunnen hier ongewenste ontwikkelingen ontstaan.

Onderzoek gebiedsstatus beschermd stads- en dorpsgezicht
Dit onderzoek is niet uitgevoerd. Wat ons betreft zou dan nog wel moeten gebeuren.

2. Bouwlocaties

ERL-locatie
Het Masterplan rept nog over 19 woningen en bedrijfsruimte. Inmiddels is er een schetsplan met (helaas) veel meer woningen. Los van het oordeel daarover: Dit project moet wel op de een of andere manier worden afgerond.

Blekerslaan
Is afgerond.

Radio West locatie
Moet op de agenda blijven.

Mallegat
Moet in die zin op de agenda blijven, dat er een kortlopende pilot moet worden gestart naar de kansen voor deze locatie. Zo als het nu is aangepakt (geen actief aankoopbeleid bijvoorbeeld), wordt het niets en kan beter worden besloten om het maar te laten zoals het is.

Onderwatershof
Loopt.

Frederik Hendrikstraat
Betreft gemeentelijk eigendom. Zal iets mee moeten gebeuren.

Schoolstraat (Tuinstraat)
Is wat ons betreft een project voor de zeer lange termijn, gelet op de woningmarktontwikkelingen en problemen die aan deze locatie zijn verbonden. Intussen kan met een eenmalige investering, gericht op een deugdelijke erf afscheidingen en een nette bomenrij om de zogeheten achterkanten wat te camoufleren, veel verbeterd worden.

3. <u>Herinrichting openbaar gebied</u>

Kernwinkelgebied
Herbestrating "Herenstraat smal" is afgerond. Wel aandacht blijven houden voor niet goed uitgevoerde details.

Fietsverbinding Schoolstraat
Moet worden ingepast in een fietsrouteplan Oud Rijswijk. Schoolstraat sec geeft geen oplossing voor het fietsverkeer op de promenade.

Van Vredenburchweg – Ruysdaelplein
Er is besloten tot uitvoering van een verhoudingsgewijs goedkoop plan.
Wij zijn voldoende realist om te onderkennen dat we het daarmee weer voor vele jaren moeten doen.

Herenstraat-Willemstraat
Dit pm-postje uit het Masterplan is op voortdurend verzoek onzerzijds naar voren gehaald en komt nu in de uitvoering. Dat is een goede zaak.

Schoolstraat
Mogelijk oppakken na nieuwbouw ERL, inclusief de problematiek van de vuilcontainers in het gebied Schoolstraat/Blekerslaan.

Haagweg- Herenstraat- Geestbrugweg
Naar onze mening schrappen. Dit project wordt niets. Agglonet brengt echt geen geld mee. Tunnel handhaven; wordt goed gebruikt.

Tot zover onze opmerkingen op hoofdzaken.

Namens de Stichting Buurtschap Oud Rijswijk,
R. Freeth en A. Bartels