

Geestbrugkade 38, Rijswijk

Stedenbouwkundige onderbouwing en voorgeschiedenis

Achtergrond van de wijk Leeuwendaal

Het bouwplan ligt in de wijk Leeuwendaal. Deze wijk ligt in het Noordoosten van Rijswijk. De wijk wordt begrensd door de gebiedsontsluitingswegen Geestbrugweg, Haagweg en de gemeentegrens van Den Haag. Aan de zuid- en oostzijde van de wijk liggen de waterlopen; de Trekvliet en de Vliet. De wijk grenst aan de bomenbuurt, de wijk Cromvliet en Oud Rijswijk. Ten zuiden van Leeuwendaal ligt de Vlietzone, een groen gebied tussen de Vliet en de A4.

Historie

De topografische kenmerken van de huidige buurt Leeuwendaal zijn eeuwen oud. De Trekvliet, ten oosten van de wijk, is in de jaren 1344-1345 ontstaan door verbreding van een bestaande sloot. De Geestbrugweg behoorde oorspronkelijk evenals de Herenstraat en de Van Vredenburgweg tot een grote verbindingsweg uit de Romeinse tijd, die vanuit het zuidwesten over een strandwal in de richting van Leiden liep.



Overzicht van bouwperioden

Bebouwingstypologie

De wijk Leeuwendaal is overwegend een woongebied. Andere functies komen voornamelijk langs de Haagweg, Geestbrugweg en de Geestbrugkade voor. Langs deze kade ontstond een aantal eeuwen geleden al bedrijvigheid. Vrijkomende bedrijventerreinen zijn daarna ingevuld met woningbouw.

De wijk Leeuwendaal is opgezet volgens het tuinstadprincipe. Uitgangspunten hiervan zijn: wonen in een stad zoals wonen in een dorp, waarin eengezinswoningen volgens een ruim opgezet bebouwingspatroon te vinden zijn, veel groen en weinig verkeer in de relatief smalle straten.

De openbare ruimte in de wijk Leeuwendaal heeft de vorm van groene lanen. Bij het kruisen van lanen worden soms pleinen gevormd. In Leeuwendaal is geen sprake van een hiërarchisch stratenpatroon. Het binnengebied van Leeuwendaal bestaat uit groene lanen, die allemaal als erfontsluitingswegen zijn aangeduid. Alleen de Nassaukade en de Geestbrugkade zijn als buurtontsluitingswegen aangewezen. Deze wegen zijn ook anders dan de lanen ingericht. De Nassaukade en Geestbrugkade hebben een verhoogde stoep en hebben een breder profiel dan het binnengebied.

De Vliet en Trekvllet aan de oost- en zuidzijde van de wijk vormen een aantrekkelijk element. Het water langs de Nassaukade heeft een groene uitstraling door de langsegelegen bomenrij en groenstrook. De overgang tussen de Geestbrugkade en de Trekvllet is harder door het ontbreken van groenvoorzieningen.

Bebouwing langs de Geestbrugkade

Door de ligging langs de Trekvllet ontstonden al vroeg bedrijven langs de Geestbrugkade. Woningen hebben de afgelopen jaren de plaats ingenomen van een aantal bedrijven die zijn weggegaan. Aan deze kade zijn echter nog steeds veel bedrijven te vinden, waardoor de bebouwing langs de Geestbrugkade een gevarieerd beeld vormt van afwisselende klein- en grootschalige bebouwing. Monumenten worden afgewisseld door grote bedrijven en appartementencomplexen. De bebouwing langs de Geestbrugkade staat op een rooilijn, uitgezonderd van het appartementencomplex.

Toekomst

Door de goede ligging en de waardevolle stedenbouwkundige en architectonische kenmerken heeft de wijk Leeuwendaal een prettige woonsfeer. Deze sfeer dient gehandhaafd te worden door de kenmerken van de wijk te behouden en waar nodig te versterken. Er moet op gelet worden dat de detaillering van bebouwing niet verloren gaat. Verstoringen moeten worden geweerd. De bedrijven aan de Geestbrugkade vormen de grootste stedenbouwkundige verstoring. Het is wenselijk de ontwikkeling van verdere bedrijvigheid aan de Geestbrugkade te weren en in de toekomst de locatie in te richten als woongebied. Aan de Haagweg en de Geestbrugweg vormen de kantoren geen bedreiging zolang de architectonische kenmerken van de bebouwing maar behouden blijven. De rest van Leeuwendaal dient primair bestemd te zijn voor woondoeleinden. Praktijken, kantoren aan huis en dergelijke mogen wel worden toegestaan, mits de bebouwing de woonuitstraling behoudt.

Doelstellingen:

- Het behouden en versterken van de typerende historische en ruimtelijke kwaliteit van de vooroorlogse wijk Leeuwendaal.
- Het mogelijk maken van nieuwe ruimtelijk-functionele ontwikkelingen passend binnen de bestaande historische structuur.

Uitgangspunten:

- De nieuwbouw van woningen aan de randen van de wijk dient wat betreft karakter en stedenbouwkundige, architectonische vormgeving aan te sluiten op de bestaande omgeving;
- Nieuwe dakopbouwen dienen te passen binnen de bestaande architectonische stijlen;
- In geval van (gedeeltelijke) functiewijziging of woningsplitsing dient het uiterlijk van de bestaande woning zo veel mogelijk te worden gehandhaafd;

- De karakteristieke en de belevingswaarde van de woonomgeving dienen zo veel mogelijk te worden versterkt en waar mogelijk te worden verbeterd.

Regels uit het beeldkwaliteitsplan die van toepassing zijn op de Geestbrugkade

- Geen grootschalige nieuwbouw. 2 tot 4 lagen met/zonder kap
- Minimale goothoogte is 7m
- Nokhoogte tussen 10 en 12m
- Bij nieuwbouw pandbreedte (korrel) niet breder dan 11m
- Kap is niet verplicht
- Alle kopvormen zijn toegestaan
- Aaneengesloten gevels waarin het individuele pand herkenbaar is
- Bij functionele tweedeling van het pand, moet de gevelindeling op de begane grond, wonen op verdieping. Hierbij moet de verticale eenheid van het pand behouden blijven
- De vensters moeten worden vormgegeven als gaten in de gevel

Bouwplannen 2012 en 2014

Ondanks dat de kenmerken van de wijk en de zorg voor de Geestbrugkade, zoals hiervoor beschreven in het hoofdstuk achtergrond van de wijk Leeuwendaal, bekend was, zijn er toch in 2012 en 2014 twee bouwplannen binnen gekomen voor de Geestbrugkade die zich niet voegen tot het toekomstbeeld van de wijk.

Bij het bouwplan Leefdael uit 2012 toont het gebouw zich als één groot massief blok. Terwijl er toch echt aangegeven is dat er gestuurd wordt op kleinschalige ontwikkeling met een maximale korrel breedte van 11 meter. Daarnaast is het blok 7 bouwlagen hoog. Veel hoger dan de nokhoogte tussen 10 en 12 meter.



2012 Plan Leefdael

In 2014 kwam het bouwplan Bakels. Dit plan zocht meer de kleine schaal op, door in ieder geval de korrel breedte smaller te maken. Het gebouw is opgedeeld in 4 delen. Het plan betreft 5 bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag een dubbele hoogte heeft. Toch oogt dit pand nog steeds massaal en . Dit komt onder andere door de hoogte die nog steeds veel hoger is dan de 10 tot 12 meter en de architectuur, welke ook van bedrijvigheid kan zijn.



2014 Plan Bakels

Massastudie Kuiper Compagnons 2014

De afkeuring van het bouwplan in 2014 zorgen voor discussie tussen de ontwikkelaar/aanvrager en de gemeente over de bouwhoogte. Er staan toch meer panden met deze hoogte aan de Geestbruggade. Er is toen door de gemeente aan Kuiper Compagnons gevraagd een massastudie te maken. Zij hebben een analyse gemaakt van het gebied.

Korrel

Zoals al eerder aangegeven vormen de bedrijven aan de Geestbruggade de grootste stedenbouwkundige verstoring. Het is wenselijk de ontwikkeling van verdere bedrijvigheid aan de Geestbruggade te weren en in de toekomst de locatie in te richten als woongebied. Om de Geestbruggade meer als woongebied te beleven is het van belang om goed te kijken naar de korrel (breedte en hoogte).

Er zijn 3 typen korrel breedte uitgewerkt te weten: grachten panden, pakhuizen en kloeke blokken. Kenmerkend voor het type grachten panden is het fijnmazige stramien, de verticaliteit en de individualiteit. Bij pakhuizen is het kenmerk clusters met duidelijke verticale geleding en bij kloeke blokken is juist de horizontale geleding heel dominant.

Kijkend naar het feit dat de zone langs de Geestbruggade meer aansluiting moet krijgen bij de gehele wijk Leeuwendaal en juist grote blokken geweerd moeten worden is de typologie kloeke bouwblokken, waarbij de horizontaliteit een belangrijk kenmerk is, niet de juiste voor deze plek. Er zal meer gezocht moeten worden in de typologie pakhuis of grachten/panden.

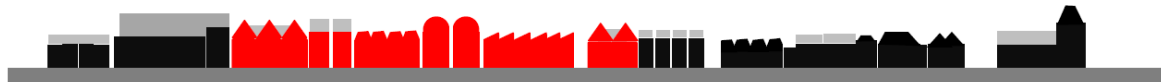
Uit de studie blijkt ook dat het appartementen complex Nassau Résidence een stedenbouwkundig accent is vanwege de zeer prominente plaats die het inneemt in het straatbeeld. Het gebouw is ook uit verschillende hoeken zichtbaar. Het is een herkenningspunt voor de wijk. Dit moet erkend worden en behouden blijven. Dit heeft tot gevolg dat nieuwe ontwikkelingen aan de Geestbruggade in massaliteit ondergeschikt dienen te zijn aan de Nassau Résidence.

Wil je naast dit complex een appartementencomplex neerzetten dan zul je veel aandacht moeten besteden aan de architectuur, geleding, materialisering om zo het pand kleiner te doen lijken en ondergeschikt te maken aan de Nassau Résidence.



GRACHTEN PANDEN

Fijnmazig stramien; verticaliteit en individualiteit



PAKHUIZEN

Clusters met duidelijke verticale geleiding



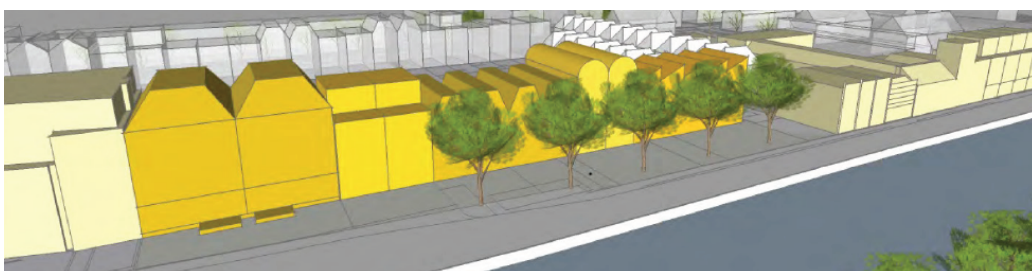
KLOEKE BLOKKEN

Horizontaliteit dominant

3 typen Korrel(breedte)



Appartement Nassau Résidence stedenbouwkundig accent



Voorbeelduitwerking typologie pakhuis

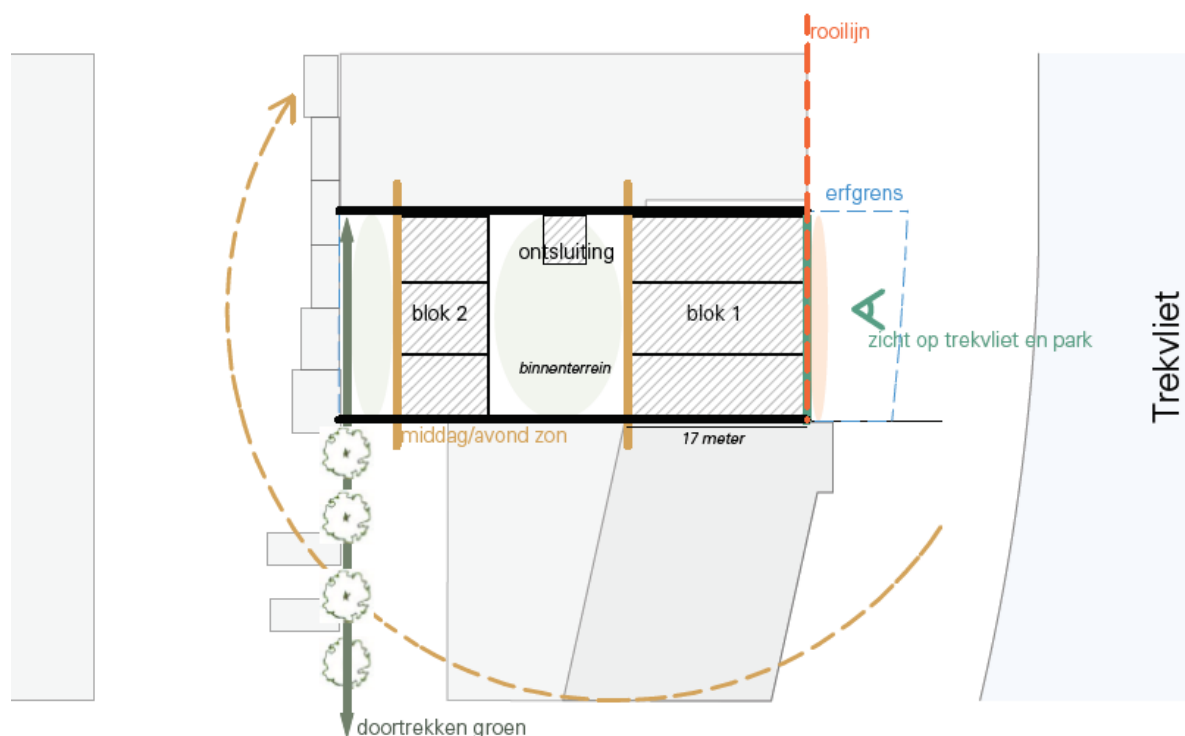
Naar aanleiding van het voorgaande zou het bouwplan uit 2014 niet passen, aangezien deze een nieuw stedenbouwkundig accent vormt. Het gebouw concurreert in hoogte te veel met de Nassau Résidence.

Bouwplan januari 2019 Bureau Kroner

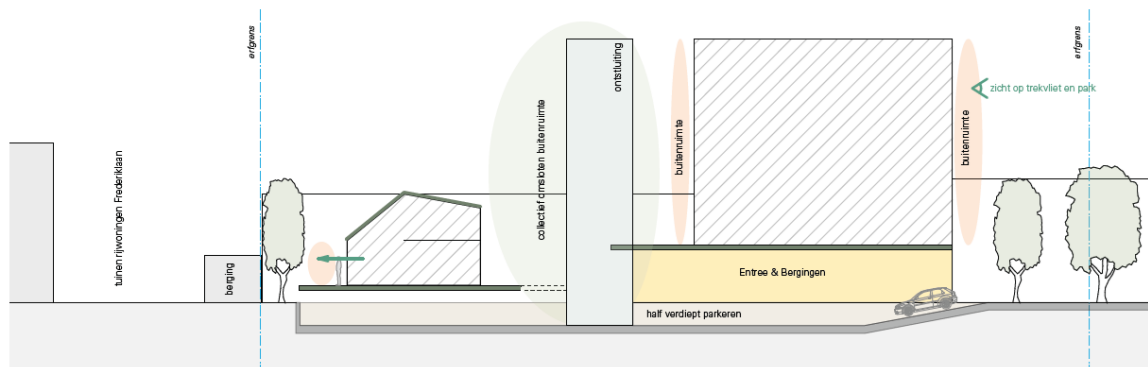
In januari 2019 kwam er een nieuw bouwplan. Dit plan bestaat uit twee woonblokken die met elkaar verbonden worden door een collectieve buitenruimte. Op de begane grond is er een centrale ingang voor de woningen, een gemeenschappelijke fietsenberging en privé bergingen voor elke woning. Het parkeren wordt opgelost door een half verdiepte parkeergarage.

Het blok aan de Geestbrugkade bestaat uit vier lagen met een kap, met elf woningen (blok 1). De woningen hebben aan de kade kant een mooi uitzicht over de Trekvljet en het park. De gevel aan de binnenzijde is optimaal vanwege de bezonning, waardoor het blok aan beide gevels buitenruimtes krijgt. Blok 1 is in massaliteit en hoogte ondergeschikt aan het (buurpand) appartementencomplex Nassau Résidence, waardoor de Nassau Résidence als accent behouden blijft.

Het blok aan de achterzijde bestaat uit één laag met een kap (blok 2), met drie woningen. Op de achter grens van het perceel komt er een bomenrij, als bufferzone achter de bergingen van de rijwoningen aan de Frederiklaan. Door ook in deze zone woningen toe te voegen aan de diepe kavel, wordt de kwaliteit en leefbaarheid vergroot op de gehele kavel. Er ontstaat tussen de blokken een collectieve buitenruimte. Ook door de geringe hoogte van blok 2 (één laag) heeft de omsloten buitenruimte veel zonlicht.



Situatietekening



Doorsnede



Aanzicht

Advies

Op dit bouwplan is toentertijd het advies gekomen dat door de gekozen bouwtechnische opzet (half-verdiepte kelder, bereikbaar door een ingang in het midden van het pand) een basis gecreëerd wordt voor een gebouw dat ook in zijn architectuur goed kan passen. Een verdere uitwerking van de beeldkwaliteit is evenwel gewenst.

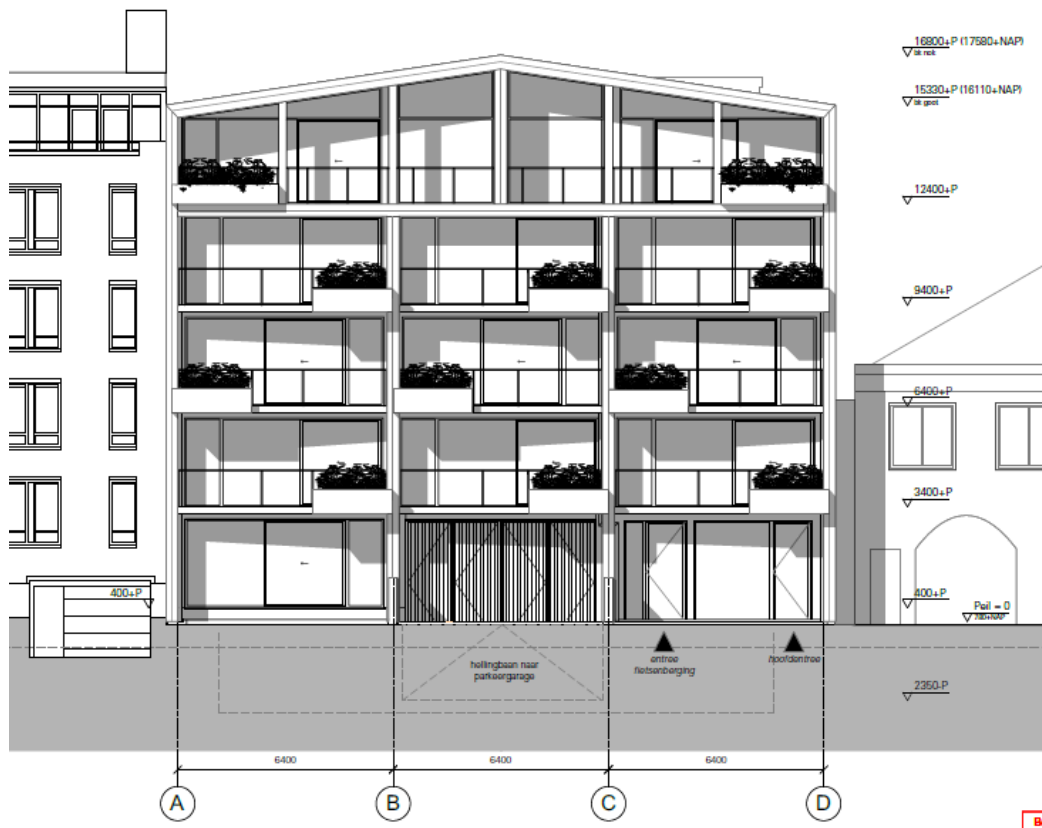
Dit is een juist advies geweest: in vorm past het gebouw bij de typologie pakhuizen of kloeke blokken. Echter de architectuur is alles bepalend of het gebouw in type pakhuis of de niet gewenste kloeke bouwblok gaat vallen. Ook bepaalt de architectuur of het bouwplan ondergeschikt wordt aan naastgelegen Nassau Résidence.

De woningen op het 'achtererf' zijn afgekeurd, omdat het een rare situatie geeft om door een gebouw naar je woning te komen. Zeker bij nieuwbouw moet je jezelf altijd afvragen: "kan ik op een makkelijke manier uitleggen waar mijn voordeur zit?". Als dit ingewikkeld is, dan is het antwoord: niet doen. Andere opzet kiezen, waardoor adressering/voordeur anders komen te liggen en anders weglaten. Dit laatste is voor de verdere uitwerking gekozen.

Bouwplan november 2019 bureau Kroner

De woningen aan de achterzijde zijn verdwenen. Hier zijn nu bergingen voor in de plaats gekomen. Het woonblok aan de voorzijde is geoptimaliseerd. Het gebouw is in drieën gedeeld door een subtiële verticale geleding. De gevel oogt transparant en hierdoor minder massief en aanwezig. De hoogte is ongeveer hetzelfde als het naastgelegen pand, maar door de transparante uitstraling zorgt het ervoor dat het naastgelegen pand het stedenbouwkundige accent blijft en dat dit pand niet een extra accent wordt. Door de indeling van de architectuur is het pand in te delen in het type pakhuis en past het in

de woonbeleving van het gebied. Daarnaast is de gevel ook echt een woongevel met de balkons en plantenbakken, wat ook een toegevoegde waarde is voor de beleving van de wijk.



Voorgevel



Voorgevel



Achteraanzicht

Conclusie

Het bouwplan zoals het er nu ligt doet zich veel meer voor als een woongebouw. Door de transparante gevel en de hoogte die nagenoeg hetzelfde is, maakt het pand zich ondergeschikt aan de Nassau Résidence. De korrel wordt bepaald door de verticale parcellering en het dak dat over de gehele breedte loopt. Hierdoor past het gebouw in het type pakhuis, wat gewenst is om de kleinere korrel in de wijk te krijgen aan de Geestbrugkade.

Het plan uit 2014 is een vrij anoniem statig gebouw, dat ook een bedrijfspand kan zijn i.p.v. een woongebouw. Het gebouw is ook nog een stukje hoger dan de Nassau Résidence. Hierdoor oogt het gebouw massief en gaat het concurreren met het stedenbouwkundig accent de Nassau Résidence.