



Leidschendam-  
Voorburg

# Eindverslag van de inspraak Beeldkwaliteitsplan Landgoed Voorlei

## Inspraaknotitie

### Behorende bij dossier 2587

Het concept beeldkwaliteitsplan 'Landgoed Voorlei' heeft gedurende een periode van vier weken, van 6 oktober tot 2 november 2021, ter inzage gelegen op de gemeentelijke website. Ook hebben de stukken ter inzage gelegen in het Servicecentrum in Leidschendam. Van de ter inzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het elektronisch Gemeentebblad, op de gemeentelijke website en in de Gemeenterubriek van 't Krantje. Gedurende deze periode zijn twee reacties binnengekomen.

Hieronder zijn de geanonimiseerde reacties weergegeven met de beantwoording van de gemeente. De reactie van de inwoner is cursief weergegeven, waarna een beantwoording van de gemeente is geformuleerd in standaard opmaak. Na iedere beantwoording van de gemeente is onderstreept weergegeven of de reactie van de inwoner tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan heeft geleid of niet.

### Reactie inwoner 1

- p.55 "De Frekeweg zal worden bestraat met de bestaande straatstenen om de patina en het typische karakter te handhaven." Hiermee wordt recht gedaan aan het idyllische weggetje en lijkt het erop dat het beeld van deze route die waarschijnlijk de oudste van Leidschendam (Veur) is, duurzaam zal blijven bestaan. Wat mij betreft is dit gezien het beeld en de geschiedenis een monumentwaardig stukje Leidschendam.  
Misschien is het een idee dit weggedeelte de status van gemeentelijk monument te geven?*

**Reactie gemeente:** De Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam is vanuit rijkswege een beschermd stads en of dorpsgezicht. De hoek van Schakenbosch in de kromming van de Frekeweg is onderdeel van het rijksbeschermd dorpsgezicht. De Frekeweg heeft al een (rijks) beschermde status, buiten de bebouwde kom grens. Het deel van de Frekeweg dat door Schakenbosch loopt, heeft geen beschermde status en de gemeente is niet voornemens om deze status aan de weg te geven. Wel blijft de Frekeweg op Schakenbosch haar historische karakter houden en wordt gezorgd voor een herinrichting die aansluit op de delen die wel beschermde status hebben.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

2. p.58 *"Het is niet toegestaan de boomgaard te privatiseren"*  
p. 61 *"Grenzen van privétuinen zijn onopvallend"*

*Wat de intenties betreft zijn dit uitstekende uitgangspunten. Wel doet het de volgende vragen rijzen:*

- *Wordt de grond van de Boomgaard mee verkocht aan de woningkopers?*
- *Zo ja, is er sprake van individueel of collectief eigendom?*
- *Hoe wordt gegarandeerd dat de grenzen van de privétuinen onopvallend zijn en blijven?*

**Reactie gemeente:** De grond van de Boomgaard wordt verkocht aan de kopers van de woning in de vorm van collectief/mandelig eigendom. Er zal dus sprake zijn van collectief eigendom. Het onderhoud wordt belegd bij een beheersvereniging, VvE of vergelijkbaar. Deze partij moet zich ten alle tijde houden aan de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan. Wanneer op termijn vergunningsaanvragen worden gedaan, worden ontwerpen met Welstand besproken en door hen getoetst of aan de randvoorwaarden vanuit het beeldkwaliteitsplan wordt voldaan.

Er is tevens afgesproken dat de boomgaard een openbaar karakter krijgt, met openbaar toegankelijke wandelpaden. Naast deze collectieve grond krijgen de woningeigenaren ook een deel private buitenruimte. Er zal een scheiding komen tussen de privétuinen en de collectieve tuin. In het beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden opgenomen over de grenzen van de privétuinen. Door middel van groen en water als natuurlijke begrenzingen én door het opnemen van afscheidingen in de architectuur wordt de beeldkwaliteit van de overgangen gewaarborgd. De grenzen moeten voldoen aan de in het beeldkwaliteitsplan genoemde randvoorwaarden. In het beeldkwaliteitsplan wordt ook omschreven hoe de grenzen er niet uit mogen zien. Zo biedt het beeldkwaliteitsplan voldoende toetsingscriteria voor de Welstandscommissie.

Deze reactie geeft wel aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijkere randvoorwaarden geformuleerd over de overgangen tussen privé en collectief terrein. Ook is aan het beeldkwaliteitsplan toegevoegd hoe de overgangen er niet uit mogen zijn, om nog enige vrijheid te geven bij de uitwerking op deelgebied niveau.

*Het bestemmingsplan en de regels voor vergunningsvrij bouwen bieden geen garanties dat geen "Gammeschuttingen" of andere objecten die afbreuk doen aan de intenties van het beeldkwaliteitsplan worden opgericht. Hoe gaat u regelen dat aan de intenties van het plan afdwingbaar recht zal worden gedaan?*

**Reactie gemeente:** Dit wordt gedaan door het opnemen van beperkingen in de koopakte. Hierin wordt aangegeven wat er wel en niet is toegestaan. Er zal tevens een beheervereniging of VVE worden opgericht die zorgt voor het onderhoud en de kwaliteit van het mandelig eigendom.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

*In het verlengde hiervan rijst de vraag hoe het beheer en het onderhoud van het openbaar gebied wordt geregeld. Komt dit voor rekening van de gezamenlijke bewoners of komt het ten laste van de gemeente, of verschilt dat per deelgebied?*

**Reactie gemeente:** De grond tussen en direct rond de gebouwen zal worden onderhouden door de VVE's. De overige openbare ruimte wordt beheerd door de Gemeente Leidschendam-Voorburg. Precieze toewijzing van privé, semi-openbaar en openbaar gebied wordt later middels een beheerovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente afgestemd.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

*Eerder is wel aangegeven of gesuggereerd, dat het openbaar gebied overgaat naar de gemeente en dus ook door haar zal worden beheerd en onderhouden. Uitgaande van verhouding privaat-openbaar en de ambities van het beeldkwaliteitsplan is het niet uitgesloten dat beheer en onderhoud van het gebied Schakenbosch relatief duur zal gaan uitpakken.*

*Garandeert de gemeente dat het beheer en onderhoud voortdurend volgens de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan zal worden uitgevoerd? Alleen dan immers kan het beeldkwaliteitsplan ook voor de toekomst serieus worden genomen.*

**Reactie gemeente:** Zowel de gemeente, ontwikkelaar en belanghebbenden committeren zich met dit beeldkwaliteitsplan aan een richtinggevend ambitieniveau waarbij bij de uitvoering voldaan moet worden aan het gemeentelijk beleid. De verschillende partijen kunnen elkaar dan ook aanspreken op afwijkingen van het beeldkwaliteitsplan. Belanghebbenden kunnen dit doen via meldpunt openbare ruimte. De komende tijd wordt er een inrichtingsplan opgesteld waarin de inrichting van de openbare ruimte verder wordt uitgewerkt. Hierbij is het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente leidend.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

3. p. 62 Watersysteem: "taluds worden aangepast". Ik wil u vooral in overweging geven de bestaande sloten zo ruim mogelijk te maken, op diepte te houden en

*zo te verbinden dat een goede doorstroming gewaarborgd is. Mooi schoon water is een belangrijke kwaliteit in een woonomgeving.*

**Reactie gemeente:** Het watersysteem en de waterkwaliteit worden verder uitgewerkt in het inrichtingsplan. Een goede doorstroming, voldoende diepte en verbondenheid vormen de uitgangspunten voor het ontwerp van de watergangen. Hierbij worden de eisen van Hoogheemraadschap van Rijnland als basis gehanteerd. Het watersysteem wordt in overleg met het hoogheemraadschap in het inrichtingsplan nader vormgegeven.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

## **Reactie inwoner 2**

1. ***Het beeldkwaliteitsplan biedt onvoldoende kaders om de beeldkwaliteit te waarborgen.***

*Een definitief stedenbouwkundig plan is tot op de dag van vandaag niet beschikbaar, wat betekent dat het voorliggende beeldkwaliteitsplan het enige toetsingskader is voor het verlenen van toekomstige omgevingsvergunningen.*

*Dat dit beeldkwaliteitsplan wordt aangemerkt als stedenbouwkundig plan blijkt uit de tekst op pagina 82 van het beeldkwaliteitsplan "Dit stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen op basis Boomtotaalzorg." Echter in het voorliggende plan ontbreken stedenbouwkundige aspecten, zoals o.a. bouwvolumes per deelgebied. Zie hiervoor de omschrijving in de intentieovereenkomst: "Een stedenbouwkundig plan is een plan dat de ruimtelijke voorstelling vormt van de (her)ontwikkeling van het projectgebied en dat kaderstellend is voor het ontwerp van het te realiseren vastgoed. Het definieert ten minste de volumes van de te bebouwen ruimte en van de onbebouwde ruimte". Deze aspecten zijn bepalend in de relatie tussen bouwerk en omgeving en de schaal en maatverhoudingen, die van invloed zijn op beeldkwaliteit van de projectontwikkeling. Het vermelden van de hoogten van de bebouwing is daarbij cruciaal.*

*Kortom: Als het beeldkwaliteitsplan het enige toetsingskader is voor het verlenen van toekomstige omgevingsvergunningen, moet er per deelgebied worden aangegeven wat het totale bouwvolume is en welke maatvoeringen worden gehanteerd.*

**Reactie gemeente:** Het beeldkwaliteitsplan is geen stedenbouwkundig plan, maar biedt de ruimtelijke kwalitatieve uitgangspunten en doelstellingen voor de ontwikkeling. Met betrekking tot de welstandscriteria is het beeldkwaliteitsplan randvoorwaardelijk. Verder is het bestemmingsplan het beleidsdocument waar maatvoering is opgenomen. Deze maatvoering zit om deze reden niet in het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is met name voor de bouwwerken een aanvulling op de Welstandsnota en vormt uitgangspunten voor een nader op te stellen inrichtingsplan. De maximale bouwvolumes voor de verschillende deelgebieden zijn onderdeel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is hierin leidend.

Inderdaad is in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en Schakenbosch B.V. aangegeven dat er een stedenbouwkundigplan zal worden opgesteld. De inhoud van deze overeenkomst bindt slechts de contracterende partijen en brengt uitsluitend tussen die contracterende partijen een rechtsverhouding tot stand.

De gemeente en Schakenbosch B.V. hebben met elkaar geconstateerd, dat er goede gronden zijn om in deze fase geen stedenbouwkundigplan voor het gehele plangebied op te stellen. Het is logischer om op deelgebiedniveau verder te detailleren naar een uitgewerkt plan, uiteraard binnen de eisen van het bestemmingsplan. Voor het gehele plangebied wordt wel een concreet inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld.

Deze reactie geeft wel aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen. In het beeldkwaliteitsplan wordt de verwijzing naar 'stedenbouwkundig plan' en 'inrichtingsplan' vervangen door 'beeldkwaliteitsplan'.

**2. De gebouwen komen boven de boomtoppen uit**

*In aanloop naar het ontwerp-bestemmingsplan en in antwoord op onze zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan is regelmatig verwezen naar het ruimtelijk kader als leidend document voor het ontwerp-bestemmingsplan. Dit onder andere ten aanzien van het aantal woningen en de hoogten van de gebouwen. Voor de maximale hoogte van 22 meter is in het ruimtelijk kader onder andere als argument aangedragen dat de gebouwen onder de boomtoppen zullen blijven (Ruimtelijk kader, p.18: "De bebouwing van zeven lagen zal dan ook onder de boomtoppen blijven."). En ook in de toelichting van het bestemmingsplan staat onder artikel 2.5.1 "Voor de hoogteaccenten die de kern benadrukken, geldt een maximale hoogte van circa 22 meter (7 bouwlagen). Deze blijven daarmee onder de toppen van de hoogste bomen op het terrein."*

*Echter op pagina 62 in het beeldkwaliteitsplan wordt bij overgang 04 een beeld geschetst van een gebouw dat ver boven de boomtoppen uitkomt. En op pagina 72 staat onder het kopje Silhouet: "Als de bouwhoogte boven de bomengrens komt, dan heeft het bouwwerk een bijzonder silhouet."*

*Het boven de bomen uitkomen van de gebouwen is in grote mate bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit én het parkachtige karakter van het plangebied. In de eerste plaats wordt er zonder onderbouwing afgeweken van een randvoorwaarde in het ruimtelijk kader. In de tweede plaats is geheel onduidelijk waar 'het bijzondere silhouet' aan moet voldoen, dit wordt niet nader beschreven. Een aspect dat juist voor de beeldkwaliteit heet bepalend is.*

*Kortom: Er wordt in het beeldkwaliteitsplan zonder onderbouwing afgeweken van de in het ruimtelijk kader en in de toelichting opgenomen randvoorwaarde dat de gebouwen niet boven de boomtoppen uit zullen komen. Uit het beeldkwaliteitsplan is niet op te maken welk effect dit zal hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.*

**Reactie gemeente:** Het ruimtelijk kader is geconcretiseerd in het bestemmingsplan, dat door de raad is vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn de maxiale bouwhoogtes opgenomen. Deze bouwhoogten zijn leidend voor het ontwerp. Voor de hoogteaccenten geldt een maximale bouwhoogte van 22 meter. Deze hoogte is gebaseerd op de hoogte van de bomen van de eerste orde. In een volwassen stadium zullen deze bomen hoger zijn dan de in de doorsnede aangegeven bebouwing.

Daar komt bij dat het plaatje 04 een situatie is binnen het plangebied zelf. De boomgrens als referentie voor de bouwhoogte is echter de grens tussen het plangebied en de 'buitenwereld'. Het is denkbaar dat in het carré bebouwing komt die hoger is dan de bomen rond het carré. Dat wil echter niet zeggen dat ook de hoogte van de bomen op de grens van Schakenbosch wordt overschreden. Zoals u al aangeeft zijn de bomen in de principeddoorsnede geschetst en geven de bomen in deze schets niet de maximale boomhoogte weer, maar een indicatie dat de bomen een belangrijk onderdeel vormen van deze overgang. De beschrijving van de bomen is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan om de kwaliteit van de overgang te laten zien. De beschrijving is niet opgenomen om richting te geven aan de bouwhoogten, aangezien deze al zijn vastgesteld in het bestemmingsplan.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

3. **3D-impresie wijkt af van de verbeelding in het bestemmingsplan**  
*Op de 3D-impresie op pagina 100 in het beeldkwaliteitsplan staat een onderhoudswerf ingetekend. Deze staat niet aangegeven in de verbeelding van het bestemmingsplan Schakenbosch en wordt niet genoemd in de regels van het bestemmingsplan.*  
*Kortom: De onderhoudswerf dient geschrapt te worden uit het beeldkwaliteitsplan.*

**Reactie gemeente:** De onderhoudswerf staat aangegeven in het bestemmingsplan. De onderhoudswerf is geregeld in de groenbestemming.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

4. **De achtergronden voor het beeldkwaliteitsplan ontbreken**  
*Op pagina 28 (3.2) staat dat 'Dit stedenbouwkundig plan' onder andere tot stand is gekomen op basis van visieschetsen en het cultuurhistorisch onderzoek van SteenhuisMeurs. Onduidelijk is wat de visieschetsen en het cultuurhistorisch onderzoek inhouden, deze zijn niet als bijlage bijgeleverd. Dit zou wenselijk zijn om te kunnen beoordelen waarop het beeldkwaliteitsplan mede gebaseerd is.*

**Reactie gemeente:** Wij zijn van mening dat de onderzoeken geen toetsingscriteria voor de Welstandscommissie vormen en daarom niet als bijlage bij het beeldkwaliteitsplan hoeven worden toegevoegd.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

5. **De 3D-impressies geven geen duidelijk beeld van de hoogte van de gebouwen en woningen in relatie tot de omgeving**

*Door het perspectief waarin de 3D-impressies zijn gemaakt wordt geen duidelijk beeld geschetst van de (hoogte van de) gebouwen in relatie tot de omgeving. Het verschil in hoogten is lastig te onderscheiden en de impressies laten niet goed zien hoe de nieuwbouw zich in hoogte verhoudt tot de bestaande bouw. Daarnaast zijn veel gebouwen als rechte, egaal witte blokken zonder zichtbare bouwlagen weergegeven wat geen duidelijk beeld geeft van de architectonische stijl die gehanteerd zal worden.*

*Kortom: Er ontbreken impressies die een goed beeld geven van de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Een voorbeeld kan worden genomen aan de 3D-impressies in het beeldkwaliteitsplan van Vliethaven (zie het volgende punt).*

**Reactie gemeente:** De maximale bouwhoogten zijn conform het bestemmingsplan. De 3D impressies geven daarnaast een beeld van de inpassing van de bouwwerken. Er is echter nog geen architectonische uitwerking, hetgeen wel bij Vliethaven het geval was. Voor Landgoed Voorlei vindt de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking op deelgebied niveau plaats. Om die reden is er voor dit beeldkwaliteitsplan een abstract beeld gekozen om toch een impressie te kunnen geven.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

6. **Geen consistent beleid in documenten ten aanzien van projecten**

*Het beeldkwaliteitsplan voor het project Vliethaven geeft een heel duidelijk beeld van hoe het project er straks uit komt te zien en aan welke welstandscriteria het moet voldoen. Voor een project als Voorlei, in een maatschappelijk gevoelig gebied met ruim vier keer zoveel woningen, verwacht je een minstens zo duidelijk beeldkwaliteitsplan zodat er eenzelfde toetsingskader ligt. Zeker aangezien deze projecten als verlengde van elkaar worden gezien.*

*Kortom: Om projecten gelijkwaardig te kunnen beoordelen, zouden documenten van de diverse projecten aan dezelfde richtlijnen moeten voldoen.*

**Reactie gemeente:** Iedere ontwikkeling kent een eigen schaal en ontwikkelproces. Voor Landgoed Voorlei is gekozen om op het schaalniveau van het hele gebied ruimtelijke kwaliteitsambities vast te stellen. Hiermee ontstaat de noodzakelijke ruimtelijke kwalitatieve samenhang tussen de nog te ontwikkelen deelgebieden in relatie tot het nog op te stellen inrichtingsplan. Een beeldkwaliteitsplan moet als toetsingskader kunnen dienen voor verdere planuitwerking. Het beeldkwaliteitsplan biedt voldoende kwalitatieve randvoorwaarden om in een later stadium per deelgebied de vertaling te kunnen maken in architectuur.

Deze reactie geeft geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

7. **De architectuur en de invulling van de deelgebieden is te vrijblijvend**

*Een gebouw als het Huis aan de Vijver zal gezien de ligging en de omvang zeer bepalend zijn voor de beeldkwaliteit. Voor wat betreft de architectuur wordt hier volstaan met "ingetogen moderne architectuur" aangevuld met "massieve en strenge architectuur". Uit de fotobeelden in combinatie met de schetsen is niet op te maken wat het beeld uiteindelijk gaat worden. Zeker gezien er ook nog geen keuze is gemaakt voor één of meerdere gebouwen, wat van grote invloed is op de toekomstige beeldkwaliteit.*

*Bij het Lindencarré, het hart van Landgoed Voorlei, staan in de 3D-impressie rechthoekige, witte blokken weergegeven. Onder karakteristieken wordt echter omschreven dat alle volumes een dak hebben en uit minstens vier bouwlagen zullen bestaan. Een visuele impressie hiervan ontbreekt. Daarnaast is niet duidelijk om hoeveel bouwlagen het precies gaat.*

*Ook bij de andere deelgebieden in het plangebied wordt de architectuur in ruime begrippen omschreven en wordt meer ingegaan op de inrichting van het woongebied dan op de vormgeving van de woningen.*

*Kortom: Om toekomstige omgevingsvergunningen te kunnen toetsen en zo de beeldkwaliteit te kunnen waarborgen moet de architectuur en de invulling per deelgebied duidelijker worden verbeeld en omschreven.*

**Reactie gemeente:** Bij het Huis aan de Vijver is er inderdaad nog geen keuze gemaakt voor het aantal gebouwen. Deze keuze wordt gemaakt bij de stedenbouwkundige uitwerking op deelgebied niveau. Voor het Lindencarré geldt dat het aantal bouwlagen nog niet definitief is bepaald. De maximale bouwhoogten zullen in ieder geval conform het bestemmingsplan zijn.

Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de ruimtelijke context en biedt een toetsingskader voor Welstand bij de aanvraag van vergunningen. Het beeldkwaliteitsplan is richtinggevend voor de architectuur van de woningen. Binnen de gestelde kaders van het beeldkwaliteitsplan dient een architect de woningen / opstallen te ontwerpen. In het beeldkwaliteitsplan wordt per deelplan uitspraak gedaan over o.a. kapvormen, referenties, kwaliteit en materiaal gebruik. Deze zaken zullen ook door welstand als toetsingskader gebruikt worden. Het beeldkwaliteitsplan waarop de inwoner gereageerd heeft is aangevuld met meer en betere kaders voor de architectuur. Het beeldkwaliteitsplan gaat niet in detail in op de vormgeving van de woningen. Dit vindt pas plaats bij de architectonische uitwerking op deelgebied niveau.

Deze reactie geeft wel aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen. Naar aanleiding van advies van de Welstandscommissie heeft per deelgebied een uitwerking van architectonische uitgangspunten en referenties plaatsgevonden. In de hoofdstukken is nu per deelgebied uitvoerig puntsgewijs aangegeven wat voor architectuur gewenst is en wat niet. Denk aan uitspraken over vloervelden, kapvormen, architectonische referenties, kwaliteiten en materiaal gebruik. Ook zijn er uitgangspunten toegevoegd over de parkeervoorzieningen en de overgangen tussen privé en openbaar terrein.



Hiermee zijn de welstandscriteria aangescherpt ten opzichte van het concept beeldkwaliteitsplan zoals deze ter inzage heeft gelegen.

8. *Slotconclusie is dat het voorliggende beeldkwaliteitsplan onvoldoende toetsingskader biedt voor de toekomstige bebouwing en inrichting van het plangebied. Daarnaast wijkt het plan op sommige punten af van het bestemmingsplan Schakenbosch.*

**Reactie gemeente:** We hebben het beeldkwaliteitsplan op punten aangepast zodat het definitieve beeldkwaliteitsplan voldoende toetsingskader biedt voor de Welstandscommissie. Er wordt voor het gebied nog een inrichtingsplan opgesteld. In dit inrichtingsplan wordt concreet ingegaan op de toekomstige situatie voor met name de openbare ruimte en de overgangen van die openbare ruimten naar privétuin en openbaar toegankelijke ruimten, privéruimten en bebouwing. Daarnaast vindt er op deelgebied niveau een stedenbouwkundige uitwerking plaats binnen de kaders van het huidige beeldkwaliteitsplan.

Deze reactie geeft wel aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen. In het beeldkwaliteitsplan zal duidelijk worden aangegeven welke hoofdstukken ruimtelijke context bieden en welke hoofdstukken het daadwerkelijke toetsingskader voor Welstand vormen. Deze splitsing zal ook worden aangegeven in de inleiding. Dit verduidelijkt het doel en de opbouw van het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zijn er naar aanleiding van het advies van de Welstandscommissie een aantal aanpassingen aan het beeldkwaliteitsplan gedaan. Dit staat beschreven bij opmerking 8. Tot slot zijn eventuele tegenstrijdigheden tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan uit het beeldkwaliteitsplan gehaald. Het bestemmingsplan is leidend.