

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Leiden houdende regels omtrent de Welstandsnota Leiden 2020

Voorwoord Welstandsnota 2014

In februari 2010 is de Welstandsnota Leiden vastgesteld. Met deze nota wilden we er voor zorgen dat het welstandsbeleid en de welstandstoets van bouwplannen bijdragen aan de unieke kwaliteit van onze stad en ons cultureel erfgoed. Tegelijkertijd wilden we niet doorschieten in regelgeving onder het motto 'terughoudend waar dit kan, streng waar dit moet'. Een groot deel van de stad valt sindsdien onder een terughoudend welstandsniveau. In de beschermde stadsgezichten Binnenstad en Zuidelijke schil zijn de welstandsregels scherper gedefinieerd. Een aantal (vooroorlogse) wijken en verbindingssassen valt in de tussencategorie beheer met aandacht. En Nieuw Leyden is een welstandsvrij gebied.

In april 2011 is de Welstands- en monumentencommissie Leiden (WML) van start gegaan als onafhankelijke adviescommissie voor het college. De WML is de opvolger van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit die voorheen adviseerde over bouwplannen. De leden van de WML zijn onlangs (her)benoemd door ons college op grond van een delegatiebesluit uit januari 2012.

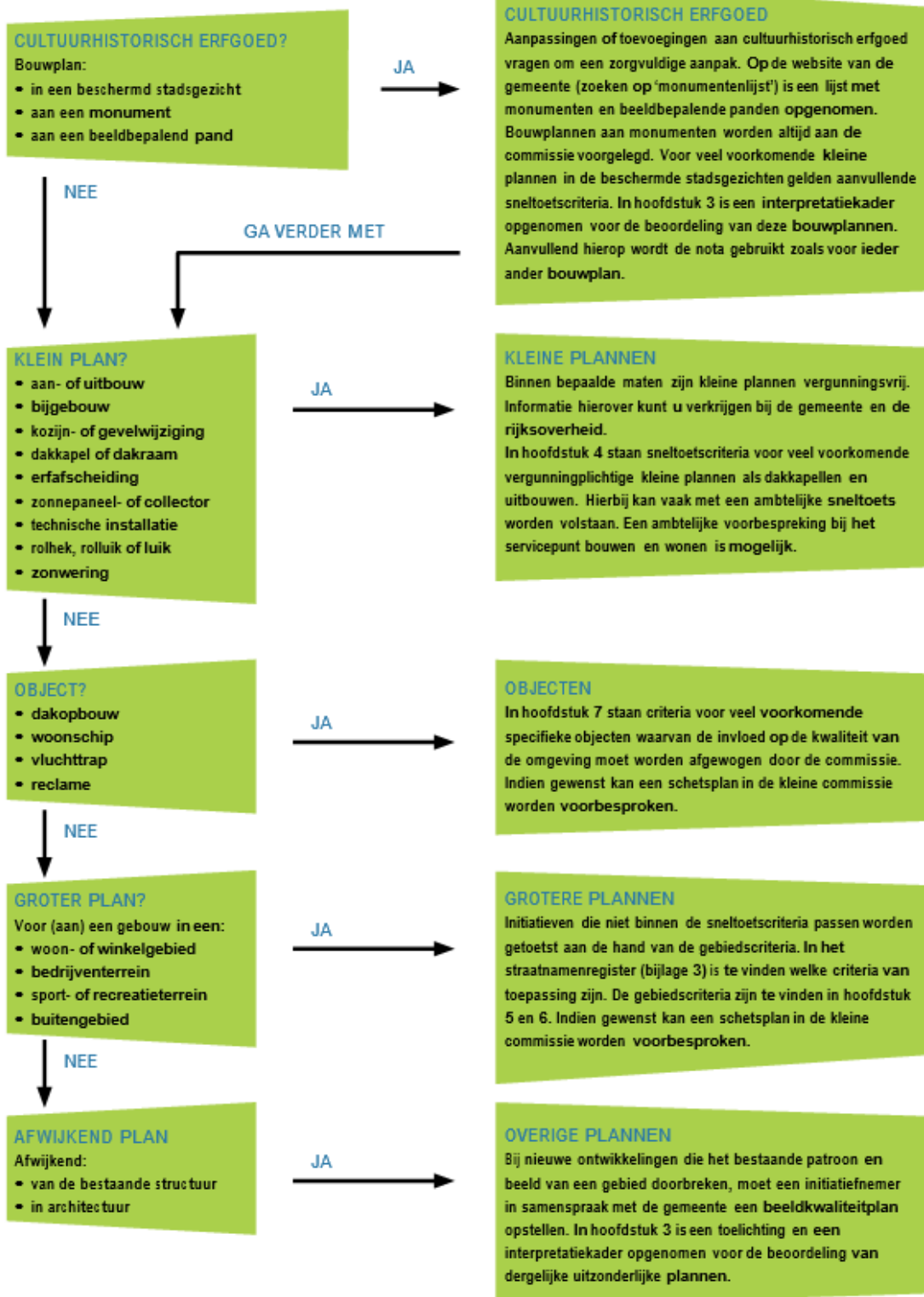
De WML kan goed uit de voeten met de welstandsnota, zoals blijkt uit haar jaarverslagen over de afgelopen jaren. Waar de nota niet (meer) helemaal aansluit bij recente ontwikkelingen met betrekking tot materiaalgebruik of kleine bouwplannen zoals zonnepanelen, heeft de commissie suggesties gedaan om het beleid in deze te heroverwegen.

Omdat de wetgeving ten aanzien van enkele bouwplannen sinds de vaststelling van de nota in 2010 gewijzigd is, waardoor er geen omgevingsvergunning voor die bouwplannen meer nodig is, hebben wij de welstandsnota geactualiseerd. Daarbij hebben wij ook de suggesties van de WML betrokken.

Met deze aangepaste versie van de welstandsnota bouwen wij voort op de nota uit 2010 in de verwachting dat deze op enig moment in de nabije toekomst weer geactualiseerd zal moeten worden als gevolg van wijzigingen in de wetgeving. Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren gaan we er vanuit dat deze nota vooralsnog een helder kader blijft bieden voor alle gebruikers van de nota.

Paul Laudy,
Wethouder Bouw en Openbare Ruimte

Uw bouwplan betreft:



Hoofdstuk 1 Inleiding en gebruik

De gemeente Leiden hecht waarde aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving, maar wil burgers niet onnodig beperken in de mogelijkheid gebouwen aan te passen aan hun wensen. Het beoordelen van

bouwplannen op redelijke eisen van welstand is één van de mogelijkheden om dit uitgangspunt in praktijk te brengen. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt bekeken of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De gemeente beoordeelt hierbij het uiterlijk van het bouwwerk op zichzelf en in relatie tot de omgeving. De welstandsnota is het inhoudelijk kader voor de beoordeling. Met de herziening van 2010 wil de gemeente beleid en uitvoering beter op elkaar afstemmen.

Evaluatie welstandsnota 2004

Leiden voert al geruime tijd welstandstoezicht uit en heeft daarvoor naar aanleiding van de gewijzigde Woningwet 2004 een welstandsnota vastgesteld. Deze eerste nota is in 2008 geëvalueerd.

De nota gaat uit van welstand, die bijdraagt aan het behoud en de versterking van de beeldkwaliteit van Leiden. De stad is beschreven vanuit de ontwikkelingsgeschiedenis. De groei heeft geleid tot diverse stedenbouwkundige typologieën met bijbehorende mogelijkheden en beperkingen. Er zijn elf hoofdgebieden met een onderverdeling in subgebieden. Ook zijn er diverse objecten, die door hun aard en/of plaatsing bijzonder zijn en een aanvullend beoordelingskader hebben gekregen. De nota begint met een inleiding en de algemene welstandscriteria. De mate van toetsing is afhankelijk van de in de nota opgenomen welstandsregimes en de aard van het plan.

De conclusie van de evaluatie is, dat deze eerste versie van welstandsnota er niet op is gericht om de wijze van beoordelen uit te leggen, maar om het systeem waterdicht te maken. Dit leidt tot knelpunten in het gebruik. De uitwerking is niet optimaal voor de concrete beoordeling van bouwplannen, omdat de differentiatie van de bebouwing niet altijd leidend is geweest bij de indeling van gebieden. Voorgesteld is, de nota op dit punt te verbeteren en daarbij met name de gebiedsindelingen te herzien en de systematiek van de nota te verhelderen. De herziening van 2010 zet ook in op actualisering van het welstandsbeleid. De stad heeft in de vijf jaar na het verstrijken van de eerste welstandsnota niet stilgestaan. Er zijn ontwikkelingen gestart en projecten opgeleverd. De ontwikkelingen en ervaringen van de afgelopen periode zijn verwerkt. Daarnaast uitte de raad bij de evaluatie de wens om de burger niet onnodig beperkingen op te leggen en zo min mogelijk te belasten met bureaucratische procedures. De nieuwe nota moet voor een groot deel van de stad terughoudend zijn in beleid en regelgeving.

Het nieuwe welstandsbeleid is meer gericht op de beleving van de burger en biedt aanvragers meer duidelijkheid door voor elk gebied of object criteria toe te voegen aan een beschrijving van karakter en uitgangspunten voor de beoordeling. De richtlijnen zijn niet alleen bedoeld om het advies van de commissie te onderbouwen, maar ook en vooral om de burger met bouwplannen vooraf informatie te geven over en inzicht in de wijze waarop de gemeente de bouwplannen beoordeelt. Leiden zet in op een effectieve welstandsnota, die enerzijds de burger zo veel mogelijk vrijheid en/of duidelijkheid biedt en anderzijds recht doet aan het karakter van de stad als geheel en de onderscheiden gebieden.

PRAKTIJKVOORBEELD

Vraag: ik woon in de Merenwijk en wil aan de voorkant van mijn huis een kunststof dakkapel van 5,00 m plaatsen. Kan dat?

Is uw bouwplan een plan aan een monument of beeldbepalend pand?

Nee

Is uw bouwplan een 'klein plan'?

Ja

Heeft u een omgevingsvergunning nodig? Kijk hiervoor op: www.omgevingsloket.nl.

Ja

De sneltoetscriteria van bladzijde 46/47 zijn van toepassing. Een bouwplan dat aan deze criteria voldoet, hoeft niet aan de commissie voorgelegd te worden.

Welk beheerniveau is van toepassing op uw wijk?

Terughoudend beheer

Voor u zijn de bovenste vier sneltoetscriteria op bladzijde 47 van toepassing.

Antwoord: op bladzijde 47 worden voor een dakkapel in de Merenwijk geen eisen aan het materiaal gesteld, dus een kunststof dakkapel is mogelijk. De maximale breedte van een dakkapel is aan de voorkant 70% van het dakvlak. Als uw dakvlak ruim 7 m breed is, is een dakkapel van 5,00 m met een korte procedure te vergunnen, mits deze ook aan de overige criteria voldoet. Is uw dakvlak smaller, dan wordt uw bouwplan alsnog aan de commissie voorgelegd, die bij de beoordeling ook gebruik zal maken van de overige criteria uit de nota, zoals de gebiedscriteria.

Toetsing

Bouwplannen moeten voldoen aan voorwaarden. Welstand is er één van. De welstandsnota is onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Ook bestemmingsplannen en ontwikkelingsvisies maken hier deel van uit. In dit beleid legt de gemeente vast op welke manier bouwplannen in het grote geheel passen. Ze vormen samen een toetsingskader.

Doel van het welstandsbeleid is de inhoudelijke gronden van het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen. Prioriteit is allereerst inzichtelijkheid, zodat voor de belanghebbenden te begrijpen is wat de toetsingscriteria zijn waarop het bouwplan wordt beoordeeld. Ook een goede balans tussen zekerheid en flexibiliteit is van belang. De gemeente wil zoveel mogelijk zekerheid bieden over de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling, maar tegelijkertijd ruimte kunnen blijven geven aan vernieuwing en flexibiliteit.

De welstandsbeoordeling gebeurt door een onafhankelijke commissie. De rol van de commissie wordt in Leiden vervuld door de Welstands- en monumentencommissie Leiden, verder in de nota aangehaald als 'de commissie'.

De commissie dient zich bij de planadvisering te baseren op de welstandsnota. Voor kleinere plannen, zoals aanbouwen en dakkapellen geldt de wens duidelijkheid te verschaffen in de vorm van sneltoetscriteria, waarbinnen een gemandateerde ambtenaar in staat is kleine bouwplannen af te handelen. De beoordeling door de commissie of de ambtenaren leidt tot een advies, dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen bij het besluit over de vergunningverlening.

Gebruik

De welstandsnota is geschreven om te worden gebruikt. De initiatiefnemer van een bouwplan moet er in kunnen vinden welke eisen worden gesteld. Ambtenaren moeten kleine plannen kunnen beoordelen. De commissie moet op basis van de beschrijvingen en criteria plannen van een onderbouwd advies kunnen voorzien. Er zijn allerlei soorten plannen, die afhankelijk van hun maat en omgeving op een andere manier moeten worden bekeken. De beoordelingscriteria zijn in grote lijnen geordend naar de mate waarin een plan van invloed is op zijn omgeving en de eigenschappen van deze omgeving.

Sneltoets kleine plannen

In praktijk kan het best eerst worden bekeken of een plan valt onder de sneltoetscriteria. Voor het realiseren van kleine plannen als dakkapellen en uitbouwen aan woningen bieden deze vereenvoudigde criteria veelal voldoende mogelijkheden. Een plan dat past in de criteria, kan in veel gevallen door een ambtenaar worden beoordeeld en zal alleen in twijfelgevallen aan de commissie worden voorgelegd. De sneltoetscriteria zijn niet van toepassing op monumenten en plannen binnen beschermde stadsgezichten. Voor de beschermde stadsgezichten zijn daarom aanvullende sneltoetscriteria opgesteld, zodat ambtelijke afhandeling in een aantal gevallen wel mogelijk is. In de praktijk kan een behoorlijk deel van de kleine plannen op deze manier worden afgehandeld. De sneltoetscriteria zijn te vinden in hoofdstuk 4.

Gebieden, thema's en objecten

Voor plannen die de sneltoets overstijgen, is het van belang in welk gebied zij

worden geplaatst. Het gaat daarbij om plannen, die niet meer ondergeschikt zijn. Het zijn bouwwerken, waarvan met name de invloed op de kwaliteit van de omgeving gezien vanuit de openbare ruimte moet worden afgewogen. De beschrijvingen en criteria zijn minder vast omlijnd dan die van de veel voorkomende kleine bouwplannen. Deze plannen gaan naar de commissie, die zo nodig ook de criteria voor de sneltoets in de beoordeling betreft. In de bijlage is een straatnamenregister opgenomen, waarin te vinden is welk gebied van toepassing is. Indien gewenst kan van tevoren met de kleine commissie worden gesproken over de interpretatie van de criteria.

Om niet per gebied beschrijvingen en criteria voor vaker voorkomende thema's en objecten te hoeven herhalen zijn voor onder meer sport- en bedrijventerreinen thematische criteria opgenomen en voor onder meer woonboten en dakopbouwen objectcriteria opgenomen. Deze plannen worden op dezelfde wijze door de commissie behandeld.

De beschrijvingen en criteria van de gebieden zijn te vinden in hoofdstuk 5, die van de thema's in hoofdstuk 6 en die van de objecten in hoofdstuk 7.

Overige plannen

Niet alle plannen passen binnen de criteria van de sneltoets, gebieden, thema's of objecten. Met deze plannen is iets bijzonders aan de hand. Zij onttrekken zich bijvoorbeeld aan de bebouwingsstructuur, zetten een nieuwe weg in of betreffen aanpassingen binnen de invloedssfeer van monumenten. Dit zijn plannen waar de commissie zich met zorgvuldigheid over buigt om een onderbouwd advies te geven. Om dit soort plannen te kunnen beoordelen is een interpretatiekader opgesteld, dat onder de noemer welstand op hoofdlijnen in hoofdstuk 3 is opgenomen. In het geval een initiatiefnemer wordt gevraagd een beeldkwaliteitplan op te stellen zoals bedoeld in hoofdstuk 2, is het raadzaam rekening te houden met deze hoofdlijnen.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid

De welstandsnota is onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. In dit hoofdstuk is een samenvatting gemaakt van relevant ruimtelijk kwaliteitsbeleid zoals stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitplannen, monumenten en cultuurhistorie, groen en water. Deze samenvattingen zijn gebruikt om de uitgangspunten voor de vernieuwing van de welstandsnota vast te stellen. Daarnaast is in dit hoofdstuk aangegeven wat de procedure is als de nota onvoldoende handvatten biedt.

Stedenbouwkundige plannen

Leiden is in ontwikkeling. Voor diverse deelgebieden zijn stedenbouwkundige plannen zoals visies en bestemmingsplannen opgesteld.

Gebiedsvisie Leiden Zuidwest 2009

Voor Leiden Zuidwest zijn in de loop van de tijd diverse plannen opgesteld. De gebiedsvisie Leiden Zuidwest is een inspiratiebron voor alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Een van de conclusies is dat er momenteel geen plekken en gebouwen van bovengemiddelde kwaliteit in de wijk aanwezig zijn. Nieuwbouwplannen moeten hier verandering in brengen. Daarom worden grootschalige nieuwbouwprojecten, zoals het sportpark in het Haagwegkwartier, op basis van een beeldkwaliteitplan ontwikkeld.

Herziening bestemmingsplannen

Bestemmingsplannen geven voorschriften voor de functie en het ruimtebeslag, zoals rooilijnen en bouwingspercentages, van bebouwing. In de bestemmingsplannen zijn de beeldbepalende panden aangewezen. Daarnaast is een deel van de cultuurhistorische waarden van beschermde stadsgezichten in de bestemmingsplannen gewaarborgd. Bestemmingsplannen worden op basis van de wet een keer per 10 jaar herzien en zijn bij eventuele overlappingsen leidend bij de beoordeling van bouwplannen.

Beeldkwaliteitplannen

Leiden gebruikt regelmatig beeldkwaliteitplannen om te sturen op de kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen. Na de vaststelling van een beeldkwaliteitplan kan deze opgenomen worden in de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan, als 'vertaling' van de algemene welstandscriteria, fungeert dan als uitsluitend toetsingskader voor plannen op de te ontwikkelen locaties. De welstandscommissie beoordeelt een gebouw ook in relatie tot zijn omgeving. In twijfelgevallen kan de commissie teruggrijpen op de uitspraken die hierover gedaan worden in het betreffende beeldkwaliteitplan.

Beeldkwaliteitplan Haagwegkwartier West

Het beeldkwaliteitplan Haagwegkwartier West geeft voor een deel van dit plangebied de richtlijnen voor de beoordeling van de definitieve bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. De grotere bouwplannen in dit deel van gebied 10 worden aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan getoetst. De commissie kan dit plan in de beheerfase aanvullend gebruiken.

Beeldkwaliteitplan Houtkwartier

Het beeldkwaliteitplan Houtkwartier (RV 12.0083) beschrijft de kwaliteit van het Houtkwartier als geheel en geeft inzicht in de belangrijkste stedenbouwkundige structuren en karakteristieken van de wijk. Het plan doet ook uitspraken over de inrichting van de openbare ruimte en de invulling van verschillende bouwvelden. Bouwplannen in dit deel van gebied 6 worden aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan getoetst. De commissie kan dit plan in de beheerfase aanvullend gebruiken.

Beeldkwaliteitplan Kooiplein

Het beeldkwaliteitplan Kooiplein, opgesteld door KCAP als uitwerking van het stedenbouwkundig plan, bevat de architectonische en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de invulling van het plangebied Kooiplein e.o. Het plan beoogt de eigenheid van de architectuur in het centrum van het gebied alsmede een goede aansluiting op de omgeving te borgen en dient als toets voor de bouwplannen in het gebied. De commissie kan dit plan in de beheerfase aanvullend gebruiken.

Beeldkwaliteitplan Leeuwenhoek

Uitgangspunt is een groene campus met alzijdige vrijstaande gebouwen. Bijzondere massa's en uitwerkingen hebben een stedenbouwkundige aanleiding. Gebouwen staan in de voorgevelrooilijn en zoveel mogelijk direct in het groen. Bouwhoogtes sluiten aan op het hoogbouwbeleid. De deelgebieden hebben in het algemeen een veelkleurige invulling. De grotere bouwplannen in dit deel van gebied 7 worden aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan Leeuwenhoek getoetst. De commissie kan dit plan in de beheerfase aanvullend gebruiken.

Beeldkwaliteitplan Leiden-Noord: Nieuw Leyden

Nieuw Leyden wordt gedeeltelijk welstandsvrij ontwikkeld. Particulieren kunnen binnen de mogelijkheden die de bouwenvolop biedt welstandsvrij laagbouwwooningen bouwen.

Voor de strook langs de Willem de Zwijgerlaan is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin uitspraken worden gedaan over de vier kavels waar hogere bebouwing is voorzien. Deze bebouwing vormt een ritmische wand in één rooilijn, beëindigd door een karakteristiek gebouw die door de rooilijn heen steekt. De architectuur is voornamelijk grootschalig.

Beeldkwaliteitplan Leiden-Noord: Groenordhallen

Op het terrein van de Groenordhallen komen verschillende verkavelingsrichtingen bij elkaar. Deze zijn verwerkt in een stedenbouwkundig plan. De moderne verkaveling in dit plan wordt ingevuld met traditionele architectuur met oog voor details.

Beeldkwaliteitplan Leiden-Noord: Van Voorthuysenlocatie

De Van Voorthuysendriehoek is een nieuwe toevoeging aan de ruimtelijke structuur van Leiden. Het is een uitbreiding van het bestaande park met daarin twee vrijstaande paviljoens en een gebouw dat uit meerdere elementen bestaat en een afsluitend gebaar maakt. De paviljoens hebben ieder een eigen specifieke hedendaagse architectuur, het afsluitende gebouw bestaat uit vier delen met een gelijkwaardige architectonische uitstraling.

Beeldkwaliteitplan Leiden-Noord: Willem de Zwijgerlaan

De Willem de Zwijgerlaan is de belangrijke verkeersader van Leiden-Noord. In deze laan komen twee overkluizingen waar langzaam verkeer veilig kan oversteken. De overkluizing bij het Kooiplein wordt bebouwd en maakt daarmee onderdeel van het nieuwe centrum van Leiden-Noord.

De grotere bouwplannen in de betreffende delen van gebied 3 worden aan de uitgangspunten van de beeldkwaliteitplannen Leiden-Noord getoetst. De commissie kan deze plannen in de beheerfase aanvullend gebruiken.

Beeldkwaliteitplan Oude Kooi

Het beeldkwaliteitplan Oude Kooi beschrijft de karakteristieke stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten en waarden van de wijk en biedt een verfijnd beoordelingskader voor nieuwbouw- en renovatieplannen in De Kooi. De commissie kan dit plan in de beheerfase aanvullend gebruiken.

Beeldkwaliteitplan Roomburg

In 1999 is het beeldkwaliteitplan voor Roomburg opgesteld. Het plan beschrijft de gewenste kwaliteit van de nieuwe woonwijk tussen de Vliet en de A4. De wijk is inmiddels bijna geheel gebouwd en het plan is opgenomen in de gebiedsbeschrijving. De grotere bouwplannen in dit deel van gebied 12 worden aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan Roomburg getoetst. De commissie kan dit plan in de beheerfase aanvullend gebruiken.

Kwaliteitplan Station Zeezijde

Het terrein aan de Zeezijde is onderverdeeld in vier deelgebieden. Het Rijsburgerwegkwartier heeft gesloten bouwblokken met een middelgrote korrel en vlakke gevels. De gebouwen van het Leids Universitair Medisch Centrum zijn zowel in massa als in architectonische uitwerking groot en complexmatig. In beide gebieden vormen de straatwanden de openbare ruimte. Een deel van dit plan is indirect vastgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan Station Zeezijde. De grotere bouwplannen in de betreffende delen van gebied 7 worden aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan getoetst. De commissie kan dit plan in de beheerfase aanvullend gebruiken.

Beeldkwaliteitplan Tuinstadwijk

Het beeldkwaliteitplan Tuinstadwijk is een vertaling van de cultuurhistorische verkenning van oktober 2009, die onderdeel was van de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie. Met dit beeldkwaliteitsplan wordt invulling gegeven aan de kaders uit het bestemmingsplan voor de zuidelijke schil. Het stratenpatroon blijft gehandhaafd, alleen de Anjelierstraat verdwijnt. Het beeldkwaliteitsplan is kaderstellend voor de uitwerking van de nieuwbouwplannen wat betreft het beoogde beeld. De commissie kan dit plan in de beheerfase aanvullend gebruiken.

Overig beleid

Leiden heeft voor diverse bijzondere objecten beleid opgesteld waaraan initiatieven kunnen worden getoetst.

Modellenboek Gevelreclame en Uitstallingen Binnenstad Leiden (2015)

Het 'Modellenboek Gevelreclame en Uitstallingen Binnenstad Leiden' geeft de regels en wensen ten aanzien van reclame-uitingen in de Leidse binnenstad zo duidelijk en begrijpelijk mogelijk weer. Door aan te geven welke reclame-uitingen in deelgebieden van de Leidse binnenstad sowieso zijn toegestaan, wordt geprobeerd ondernemers en vastgoedeigenaren te verleiden de pui met de regels en wensen in overeenstemming te brengen. Maar ook uitzonderingen zijn toegestaan als sprake is van een totaalontwerp voor een gevel of pui met hoge kwaliteit waarin reclame een geheel eigen plek heeft. Vergun-

ningaanvragen die aan de regels uit het modellenboek voldoen, worden niet voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De commissie beoordeelt de aanvraag wel, wanneer de aanvraag niet overeenkomt met de regels uit het modellenboek.

Het modellenboek gevelreclame geeft voor zes deelgebieden in de binnenstad richtlijnen voor het aanbrengen van gevelreclame. Een reclamevoorstel wordt getoetst aan de relatie tussen de reclame en de functie van het gebied, de architectuur en de omgeving met betrekking tot eventuele (licht)overlast. Vergunningaanvragen die aan de regels uit het modellenboek voldoen, worden niet voorgelegd aan de commissie.

Modellenboek vluchtrappen (2005)

Dit modellenboek doet een handreiking voor gebouweigenaren om aan de veiligheidseisen met betrekking tot vluchtrappen te voldoen. Dit is alleen bedoeld voor panden waar een beperkt aantal kamers wordt verhuurd aan zelfredzame personen. Het modellenboek is vooral geschreven op monumenten en beeldbepalende panden en doet onder andere uitspraken over de constructie, de manier van bevestigen en het uiterlijk van vluchtrappen. Ter illustratie zijn diverse voorbeelden opgenomen. De criteria van object 3 zijn gebaseerd op de uitgangspunten van dit modellenboek.

Algemene Plaatselijke Verordening (2007)

De Algemene Plaatselijke Verordening geeft aan in welke gevallen een ligplaatsvergunning wordt afgegeven voor locaties aangewezen in een door de raad vastgesteld ligplaatsenplan. Hier worden onder andere uitspraken gedaan over veiligheid, gebruik en de ligging van woonschepen ten opzichte van elkaar en de omgeving. Bij object 2 is een verwijzing naar dit plan opgenomen.

Dit beleid is waar nodig verwerkt in de objectgerichte criteria in hoofdstuk 7. De modellenboeken vullen de welstandsnota aan met diverse voorbeelden en uitgebreide toelichting.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij nieuwe ontwikkelingen die het bestaande patroon en beeld van een gebied doorbreken, moet een initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente een beeldkwaliteitplan opstellen. Een dergelijk beeldkwaliteitplan schetst onder meer het nieuwe bebouwingsbeeld en moet voldoende basis bieden voor de welstandstoets. Voor informatie over het opstellen van en randvoorwaarden voor beeldkwaliteitsplannen kunt u contact opnemen met de gemeente.

Hoofdstuk 3 Welstand op hoofdlijnen

Leiden is een vitale stad met een eigen dynamiek en onmiskenbare historische kwaliteiten. Welstand moet enerzijds recht doen aan en passen binnen het ruimtelijk kwaliteitsbeleid, dat met ontwikkelingsplannen en cultuurhistorisch beleid inzet op een stad die het aanzien waard is. Anderzijds is Leiden ook een stad, die zijn burgers waar redelijk de vrijheid wil geven gebouwen aan te passen aan eigen smaak en behoefte. In dit hoofdstuk zijn hoofdlijnen opgenomen, die de basis vormen voor de niveaukaart. Deze geeft aan hoe de gemeente de belangen van een aanvrager wil laten wegen ten opzichte van het aanzien van de directe omgeving of de stad als geheel.

In de meeste gevallen zullen de uitwerkingen in de volgende hoofdstukken volstaan: de sneltoetscriteria en de criteria voor gebieden, objecten en thema's. Wanneer deze niet toereikend zijn of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie kan worden teruggegrepen op de hoofdlijnen, zoals die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Afwegingen en welstandsniveau

Welstand is onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. In de toetsing moeten afwegingen voldoende flexibiliteit hebben om de kwaliteit op hoofdlijnen te kunnen bewaken en waar nodig meer precies kunnen duiden welke eigenschappen op een kleiner schaalniveau van belang zijn voor specifieke kwaliteiten. Wat die hoofdlijnen en meer specifieke kwaliteiten zijn, is afhankelijk van het plan en de plek. Ook plannen die de regel ontstijgen, moeten bijdragen aan het beeld van de stad. Dit hoofdstuk geeft overwegingen voor de beoordeling van bouwplannen, waarvoor de uitgewerkte criteria niet voldoende houvast bieden. Het schetst de hoofdlijnen van welstand, stedenbouw en cultuurhistorie, die samen met de beschrijvingen elders in de nota kunnen worden gebruikt bij de beoordeling van dergelijke plannen. De dynamiek van de stad waarbinnen de welstand zijn rol vervult, wordt uiteen gezet. Het vakmanschap zoals dat van ontwerpers mag worden verwacht, is te vinden in de algemene welstandscriteria. Daarna volgt een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit van Leiden. Ook opgenomen is een uiteenzetting over cultuurhistorische waarde van bebouwing onder de noemer ' vitaliteit en bescherming '. De hoofdlijnen zijn vertaald in de niveaukaart, waarin voor elke plek in de stad het te hanteren welstandsniveau is weergegeven.

WELSTANDSCRITEIA ALGEMEEN

De algemene welstandscriteria zijn basisprincipes voor elke beoordeling, maar zijn voor de alledaagse praktijk niet direct van belang. Een gewoon bouwplan zal worden beoordeeld aan de hand van sneltoetscriteria of anderszins criteria voor gebieden, objecten danwel thema's verderop in de nota. De algemene

welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerkingen. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele architectonische kwaliteitsprincipes. De algemene welstandscriteria zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die prof. Ir. Tj. Dijkstra schreef als Rijksbouwmeester in 1985 (in 2001 gepubliceerd door 010 Uitgevers).

In de gevallen dat er twijfel ontstaat over de toepasbaarheid van de criteria voor gebieden, objecten of thema's dienen de onderstaande toelichting en overwegingen als kader voor De welstandstoets. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan te meegaand is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar onder de maat blijft en op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid of situering wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandsc commissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. Daarbij kunnen de kaders voor ontwikkeling en behoud worden gebruikt om tot een onderbouwing te komen. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Aan de andere kant kan de gemeente de eigenaar van een bouwwerk dat in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (een exces) aanschrijven om de strijdigheid op te heffen. De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium, dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan een de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk
- armoedig materiaalgebruik
- toepassing van felle of contrasterende kleuren
- te opdringerige reclames
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria)

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Een vergunningsvrij bouwwerk dat voldoet aan de sneltoetscriteria is in ieder geval geen exces.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.

Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte.

Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke

of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is, bijvoorbeeld naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden. Bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat evenwicht moet zijn tussen wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden

geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenvattend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

De ruimtelijke structuur van Leiden is op hoofdlijnen van belang voor welstand, omdat gebouwen niet alleen op zichzelf maar ook in relatie tot de omgeving moeten worden beoordeeld. Een bouwwerk moet op zijn plaats zijn in de stad. Met beeldkwaliteitplannen en ontwikkelingsvisies werkt Leiden aan het stimuleren van ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen.

Groei

Leiden is een stad, waarvan de ruimtelijke ontwikkeling teruggaat tot vroeg in de middeleeuwen. De stad is ontstaan op het punt waar twee takken van de Rijn samenkomen. In de middeleeuwen waren er drie kernen. De eerste was het gebied rond de Breestraat, de tweede het hof rond de Pieterskerk en de derde de burcht. De eerste uitbreidingen van de stad hebben organische vormen en volgen kleine verhogingen en krommingen in het landschap. De uitbreidingen aan de noord- en oostzijde uit de zestiende en zeventiende eeuw laten een patroon zien met rechte straten en een open structuur. De singels rond de binnenstad vormen de afronding van deze fase. Tot ver in de negentiende eeuw blijft de stad in wezen binnen de singels. Er was voldoende ruimte binnen de singels om de toenemende bevolking en bedrijvigheid op te vangen door middel van verdichten. Buiten de stad nam de bebouwing langs toegangswegen en waterlopen toe. Pas tegen het eind van de negentiende eeuw begint Leiden uit te breiden buiten de singels, die hun verdedigende functie hadden verloren en werden omgebouwd tot parken. De eerste stappen buiten de oude contouren waren voorzichtig en bestonden uit enkele straten. Later werd gekozen voor een planmatige opzet, waarvan de Burgemeesters- en Professorenwijk resultaten zijn. Net als elders nam na de Tweede Wereldoorlog de ruimtebehoefte toe en werd de stad met hele wijken tegelijk uitgebreid.

Kenmerkende structuren

Een stad is meer dan de wijken en gebieden zoals in deze nota zijn beschreven.

Van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Leiden zijn ook de lange lijnen van het groen, het water en de wegen. In de meeste gevallen zijn deze voor de beoordeling van een bouwplan van ondergeschikt belang, maar waar nodig zullen ze op de achtergrond een rol moeten kunnen spelen.

Structuurlijnen

De ruimtelijke structuur van Leiden wordt bepaald door lange lijnen, waarvan de radialen vanuit het centrum het meeste aandacht trekken. Het zijn de oude uitvalsroutes met daarlangs lintbebouwing en de waterlopen. Naarmate deze dicht bij het centrum komen, wordt de schaal van de gebieden daartussen kleiner en de intensiteit en afwisseling groter. Daarnaast zijn er meer recente verbindingen zoals spoorlijnen en snelwegen. Dit zijn de structuurlijnen van de stad, die zowel scheiden als verbinden.

Water

Water speelt een belangrijke rol in de ontstaansgeschiedenis van Leiden. In het stedelijk weefsel hebben de Rijn, de singels, grachten en kanalen ieder een eigen functie, maat en karakter. Water is een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte en door de hele stad zijn gebouwen met de voorgevel gericht op de grachten en vaarten. Het water is hier vaak de drager van de openbare ruimte met bruggen als bijzondere punten in de beleving. Ook bij meer functionele vaarten en kanalen zoals het Rijn-Schiekanaal

is te zien, dat nieuwbouw gebruik maakt van de positie aan het water. Waar dit niet het geval is, ligt bij herontwikkeling een kans om aandacht te besteden aan de oriëntatie op het water.

Wegen

Wegen zijn cruciaal voor de beleving van de openbare ruimte. Vrijwel iedereen ervaart de stad lopend, van de fiets of kijkend vanuit de auto danwel de trein. Gebouwen omlijsten en begeleiden de openbare ruimte. De straatwanden in de binnenstad zijn voor iedereen van dichtbij te zien, op andere plaatsen zijn de gebouwen verder weg. De afstand tot de weg moet worden meegewogen in het welstandsadvies. Hoe beter zichtbaar en hoe meer gebruikers, hoe zwaarder het belang van het gebouw voor de openbare ruimte.

Groen

Leiden heeft wel groen, maar dit speelt in de structuur van de stad een minder prominente rol met de singels als meest zichtbare uitzondering op deze regel.

Op het niveau van de wijk zijn parken en lanen wel duidelijk aanwezig met als goede voorbeelden de parken van de Leidse Hout en het weldadige groen van de Merenwijk. Omdat de stad relatief weinig groen binnen de grenzen heeft, is het belang van kleine elementen zoals laanbeplanting en groene tuinen relatief groot.

Stedelijke dynamiek

Voor nieuwe en bijzondere projecten werkt de gemeente met beeldkwaliteit- plannen en visies. Van een initiatiefnemer kan worden verwacht voor een meer ingrijpend plan een dergelijk document op te stellen. Ook wanneer deze plannen en visies vooralsnog ontbreken geldt voor meer ingrijpende bouwplannen een wel- standsniveau dat het beheer overstijgt.

Uitbreiden en inbreiden

Een stad als Leiden is een dynamisch gebied, waar niet alleen de gemeente maar ook andere overheden en private partijen ontwikkelingsinitiatieven nemen. Van deze partijen mag wat betreft de ruimtelijke kwaliteit een vergelijkbare inzet worden verwacht als van de gemeente. Wie de bestaande ruimtelijke structuur en bebouwingspatronen doorbreekt, moet met een goed onderbouwd plan komen. Uitbreidingen en inbreidingen moeten zorgvuldig worden ontworpen met een visie op de rol van de bebouwing in de stad en op de gevolgen van de architectuur voor de directe omgeving. Een dergelijk plan moet een bijdrage zijn aan Leiden en dus niet ten koste gaan van de omgeving.

Hoogbouw

‘De schaarse ruimte in ons land maakt het nodig om die ruimte efficiënt te gebruiken. Een van de vormen waarin intensivering vorm kan krijgen, is hoogbouw’, begint de hoogbouwvisie van Leiden. Goede hoogbouw is volgens de visie een combinatie van goede stedenbouw en goede architectuur. Het is een bijzondere vorm van inbreiden. ‘Hoogbouw kan een belangrijk middel zijn om de identiteit van een stad te versterken en vorm te geven aan stedelijkheid. Hoogbouw is een verhaal van zien (uitzicht) en gezien worden (het silhouet van de stad).’

De skyline van de stad is tot op heden bescheiden, maar het silhouet is wel aan het veranderen. De gemeente heeft de dynamische lijnen en knooppunten van de stad aangewezen als gebieden, die geschikt zijn voor een schaa sprong. Die nieuwe gebouwen ontspringen de huidige bebouwingsschaal. Plannen moeten worden beschouwd op verschillende schalen: als onderdeel van de directe omgeving, als oriëntatiepunt in de hoofdstructuur en als onderdeel van het silhouet van de stad. Op elk schaalniveau vraagt hoogbouw om zorgvuldige afwegingen en een aansprekend ontwerp. Het is onwenselijk dat in de hoogbouwclusters en langs de stadsboulevards schermen en wanden van hoogbouw ontstaan. Ook is het uitdrukkelijk niet zo dat er geen laagbouw in deze gebieden mogelijk is. ‘Juist hoogbouw is gebaat bij contrasten. De compositie en het samenspel van de hoogbouwaccenten moet voor alle initiatieven goed in beeld worden gebracht’, valt te lezen onder de kop beeldkwaliteit. De visie is een kader, dat voor hoogbouwinitiatieven vraagt om een goede onderbouwing.

Klein en fijn

Ook kleine initiatieven kunnen van grote invloed zijn op hun omgeving. Als een plan van bescheiden afmetingen niet past binnen de criteria moet het een bijzondere kwaliteit hebben zoals bedoeld in de algemene criteria. Een voorbeeld van dergelijke initiatieven is ‘parels op het dak’, een pleidooi voor bijzondere dakopbouwen bij pandsgewijs opgebouwde straatwanden.

VITALITEIT EN BESCHERMING

Leiden heeft een bijna niet te onderschatten erfgoed, maar is tegelijkertijd geen museum. Welstand moet aandacht kunnen besteden aan cultuurhistorische waarden, zonder daarbij de toekomst uit het oog te verliezen. Veranderingen moeten passen binnen het beeld van de oude stad met zijn vele monumenten en beschermde gezichten. In de gevallen dat er twijfel ontstaat over de toepasbaarheid van de criteria voor gebieden, objecten of thema’s dienen de onderstaande toelichting en overwegingen

als kader voor de welstandstoets. Daarbij zal, anders dan de monumententoets, slechts worden gekeken naar de verschijningsvorm in relatie tot het monument en zijn omgeving.

Monumenten en beeldbepalende panden

Gezien het rijke verleden van de stad wekt het geen verbazing, dat de gemeente en het Rijk duizenden bouwwerken hebben aangewezen als monument of beeldbepalend pand. Het zijn unieke gebouwen zoals kerken en universiteitsgebouwen, maar net zo goed grachtenpanden en woningbouwcomplexen. Samen met de wegen en waterlopen maken monumenten en beeldbepalende panden de geschiedenis van de stad leesbaar.

In Leiden zijn vrijwel alle monumenten en beeldbepalende panden niet los te zien van hun omgeving. Het gaat vrijwel altijd om bouwwerken, die deel uitmaken van een grotere structuur.

Bij beeldbepalende panden gaat het om het exterieur. Het zijn geen monumenten, maar ze dragen wel bij aan het karakter van de stad en maken deel uit van het historisch straatbeeld. In het bestemmingsplan ligt vast welke panden beeldbepalend zijn. De aanwijzing tot monument gaat verder. Monumenten zijn gebouwen met een grote cultuurhistorische waarde, die zowel in het exterieur als in het interieur kan liggen. Het zijn bijvoorbeeld gebouwen met een kenmerkende architectuur of panden met een gevel die deel uitmaakt van een historische straatwand. Het kunnen ook panden zijn met een vanaf de straat niet zichtbare stijlkamer of bouwhistorisch belangrijke resten. Omdat welstand betrekking heeft op het uiterlijk van gebouwen, zal een monumentale waarde die niet van buitenaf zichtbaar is in de regel een ondergeschikte rol spelen in de advisering. Het monumentenadvies gaat hier wel op in.

De architectuur van historisch Leiden is die van het stedelijke woonhuis van twee tot vier lagen met kap en vaak uitgevoerd met een baksteen lijstgevel en pannendak. De panden zijn in het algemeen individueel, maar vormen straatwanden met doorgaande rooijlijnen die wegen en water volgen. Op deze regel zijn historische uitzonderingen zoals enkele kerken en de burcht. De plaatsing van deze gebouwen is onnadrukkelijk, ze staan bijvoorbeeld niet in de as van een plein of laan. De straatwanden vormen de ruimte.

De individualiteit van de panden wordt benadrukt door verschillen in gevelbreedte, goothoogte en dakvormen. De begane grond is soms uitgevoerd als winkelpui, op de verdiepingen is de woning herkenbaar. Van belang is, dat de hoeken van het gebouw zichtbaar op de grond staan. In lijn met de traditionele bouwwijze zijn de gevelopeningen meestal staand met houten raampartijen. Naast de gevelwanden speelt het daklandschap een sterke rol in het beeld van de openbare ruimte. De vaak steile kappen met gebakken pannen zijn goed zichtbaar vanaf de straat. Er zijn binnen deze hoofdregels verschillende stijlen met ieder hun eigen opbouw en ornamentiek.

Materiaal en kleur kunnen het beeld van een monument maken of breken. Panden hebben vaak een eigen kleurstelling, die (subtiel) afwijkt van belendingen. Rode baksteen, rood of grijs gebakken pannen en geschilderd hout zijn de hoofdmaterialen van de oude bebouwing. Daarnaast komen onder andere hardsteen, stuc, lood en zink voor. Het zijn de materialen van de klassieke Hollandse architectuur. Van belang voor het beeld van de bebouwing is met name het kleurgebruik van schilderwerk. De hoofdkleuren kunnen stand groen of monumenten groen, lood wit en hardsteen grijs voor respectievelijk ramen, kozijnen en dorpels zijn. Bentheimer wit en geel wit zijn eveneens geschikt voor schilderwerk en kunnen daarnaast ook worden gebruikt voor stucwerk. Kleuren als oker grijs, zand grijs en groen grijs vinden hun toepassing onder meer in boeiborden en kroonlijsten. Vermiljoen en ossebloed rood zijn te gebruiken als accentkleuren, hoewel ossebloed ook op metselwerk denkbaar is. Varianten zijn denkbaar zolang ze binnen het klassieke kleurenpalet passen en niet onevenredig de aandacht vragen. De genoemde kleuren zijn geen verplichte en beperkte lijst, maar een referentie en aanzet voor historisch verantwoord kleurgebruik. Nader onderzoek naar de geschiedenis van het kleurgebruik wordt aangeraden.

Bij behandeling van plannen aan monumenten heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Mede om deze reden is het wenselijk eventuele ingrepen met een eigentijdse architectuur op één plek te concentreren en daarmee de historische waarde van het pand zoveel mogelijk intact te laten.

Beschermde gezichten

Een beschermd gezicht is in wezen een gebied, dat als geheel is benoemd tot monument. In Leiden heeft het Rijk twee van dergelijke beschermde gezichten aangewezen. Begin jaren '80 is de Binnenstad aangewezen als cultuurhistorisch erfgoed en in 2010 wordt de Zuidelijke schil toegevoegd.

Binnenstad

Over de Binnenstad stelt het besluit tot aanwijzing, dat de schoonheid en het karakter van algemeen belang zijn. Genoemd wordt daarbij het ontstaan als dijknederzetting langs de Rijn met kenmerken van de Hollandse grachtenstad in de uitbreidingen binnen de singels. De aanwijzing noemt drie kernen binnen het oudste stedelijk gebied. Langs de Breestraat is rond het jaar 1000 een burgernederzetting ontstaan. Rond 1100 is het hof rond het Gravensteen en Pieterskerk gesticht. De burcht dateert uit de twaalfde eeuw en diende als militair steunpunt voor de graaf van Holland. In de veertiende en vijftiende eeuw kende Leiden een eerste bloeiperiode, waarin de stad werd uitgebreid. Van belang voor de historische waarde is de structuur van het stadsgebied met een sterke samenhang in de stedenbouwkundige

structuur en de schaal van de bebouwing, die ondanks ingrepen sinds het midden van de negentiende eeuw herkenbaar is gebleven als historisch bebouwingsbeeld.

Te beschermen zijn de sterke binding van de structuur en het ruimtelijk beeld van de stad met de historie als voorbeeld van typisch Hollandse stedelijke ontwikkeling en de daarmee samenhangende belevingswaarde. Doel van de aanwijzing is het onderkennen van het zwaarwegend belang van de ruimtelijke kwaliteit en de structuur als resultante van de historische ontwikkeling. In dit verband is niet alleen het patroon van straten en waterlopen te noemen, maar ook de profilering van de openbare ruimte en de afmeting en vormgeving van de bebouwing. Ruimtelijke ontwikkeling in het centrum, luidt de samenvatting, moet inspelen en voortbouwen op de aanwezige kwaliteiten.

Zuidelijke schil

Het stadsgezicht Zuidelijke schil is cultuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang als een herkenbaar voorbeeld van een stedelijk uitbreidingsgebied. Het gebied buiten de wallen was tot eind negentiende eeuw landelijk. Alleen langs de singel en een aantal linten stond aaneengesloten bebouwing. Vreewijk, Tuinstad, Professoren- en Burgemeesterswijk zijn planmatige uitbreidingen. De oudste van de drie is Vreewijk, dat deels is geënt op reeds bestaande structuren en stamt van voor de Woningwet uit 1901. In het kielzog van deze ontwikkeling werd de directe omgeving van dit plan bebouwd. De andere twee uitbreidingen stammen van na de woningwet, waarbij de Professoren- en Burgemeesterswijk in de jaren twintig en dertig is gebouwd op basis van een plan van bureau Granpré Molière, Verhagen en Kok. Tussen, in en rond deze gebieden liggen invalswegen en waterlopen, die voor een behoorlijk deel zijn terug te voeren op het landelijke verkavelingspatroon. Wat betreft de bebouwing geeft de toelichting op het beschermd gezicht aan, dat het gebied een staalkaart omvat van woningen en woningbouwcomplexen uit de periode 1850-1940 en door de hoge mate van gaafheid daarvan een bijzondere waarde vertegenwoordigt. De bebouwing van de Professoren- en Burgemeesterswijk bijvoorbeeld varieert van (eenvoudige) herenhuizen tot panden voor dubbele bewoning in min of meer uniforme bouwtrant. Dit is beeldbepalende bebouwing.

Te beschermen zijn de ruimtelijke hoofdstructuur met inbegrip van water en groen in samenhang met de bebouwing. Genoemd worden ook de architectonische kwaliteit en de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte. Het plan Vreewijk en het Plan Verhagen worden met name genoemd als stedenbouwkundige eenheden. Bijzonder zijn ook de oude invalsroutes, herkenbaar aan hun diversiteit, kleine architectuureenheden en bescheiden schaal. Doel van de aanwijzing is het onderkennen van de samenhangende structuren en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied als zwaarwegend belang bij toekomstige ontwikkelingen. De aanwijzing beoogt een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt en voortbouwt op aanwezige kwaliteiten.

Monument, beeldbepalend pand of beschermd gezicht?

Of een bouwwerk een monument of beeldbepalend pand is danwel in een beschermd gezicht staat, is te vinden in de monumentenlijst (te vinden op de gemeentelijke website) of in het bestemmingsplan. Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met het servicepunt bouwen en wonen.

NIVEAUS VAN WELSTAND

Het niveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Een groot deel van Leiden krijgt een terughoudend niveau, kwetsbare gebieden krijgen meer aandacht.

Niveau inzet op beheer

Beheren kan op twee manieren: terughoudend of met aandacht.

- a. terughoudend beheer: de welstandstoets is gebaseerd op handhaving van een basiskwaliteit, met zo veel mogelijk vrijheid voor de burger. Er wordt een minimum aantal eisen gesteld. Dit niveau geldt voor een groot deel van de stad buiten de beschermde stadsgezichten.
- b. beheer met aandacht: gebieden met een zekere cultuurhistorische waarde en gebieden die direct aan een beschermd stadsgezicht grenzen worden met aandacht beheerd. De criteria zijn scherper geformuleerd, de bandbreedte is smaller en er gelden aanvullende sneltoetscriteria. Daarnaast is een aantal belevingsassen aangegeven, waarlangs de straatwanden met aandacht worden beheerd. Deze assen zijn druk bezocht en daarmee voor veel mensen van invloed op de beleving van de stad.

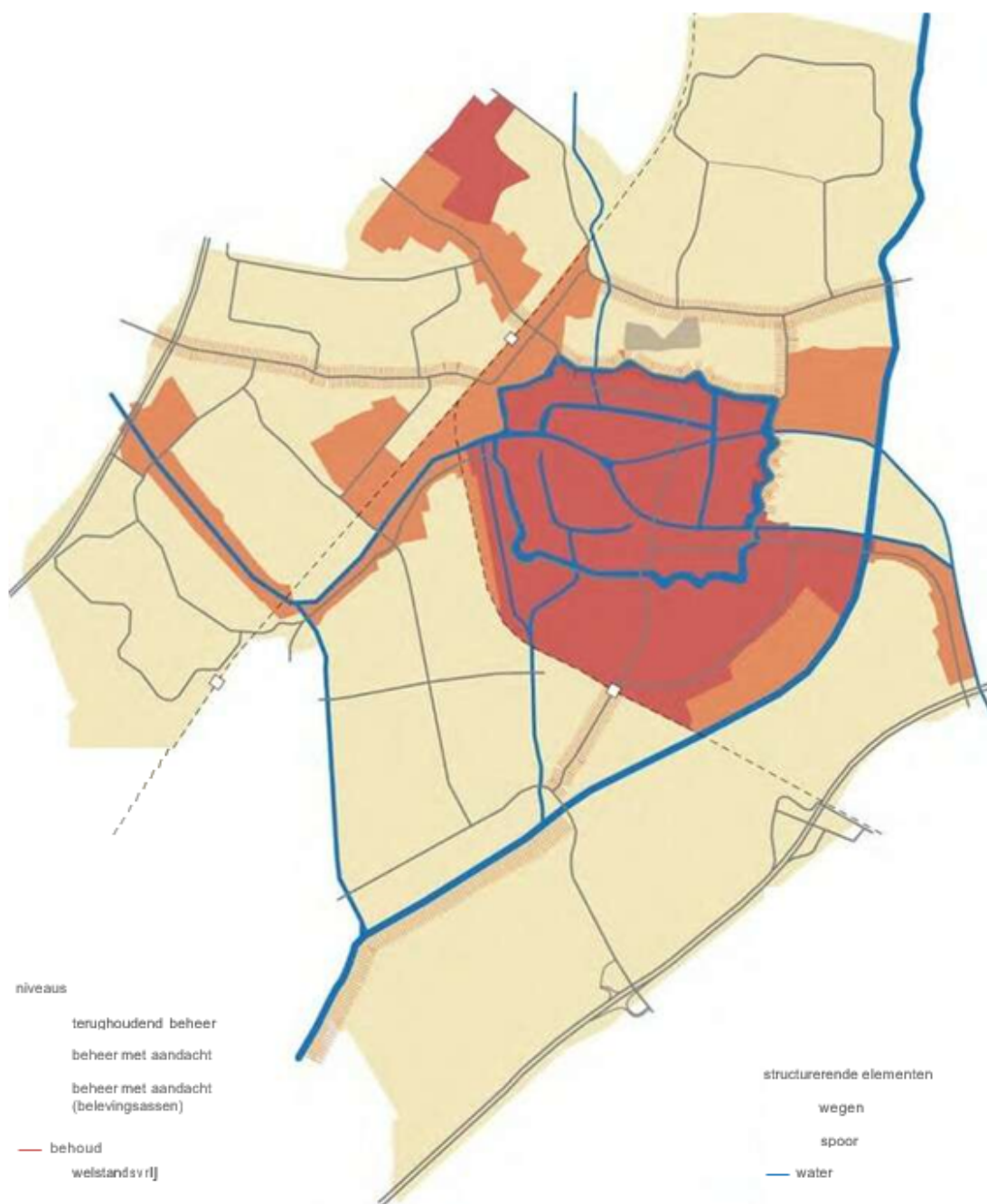
Niveau inzet op behoud

De welstandstoets is gebaseerd op het behoud van het waardevolle historische beeld. Dit is aan de orde in de beschermde stadsgezichten Binnenstad en Zuidelijke schil, waar bouwplannen bijdragen aan het behoud van het waardevolle historische beeld.

Niveau welstandsvrij

Zoals de naam al aangeeft, gelden hier geen welstandscriteria. Er is in Leiden één welstandsvrij gebied, namelijk een gedeelte van Nieuw Leyden. Hier kan binnen de contouren van de bouwenvolop welstandsvrij gebouwd worden.

Welstandsniveaus

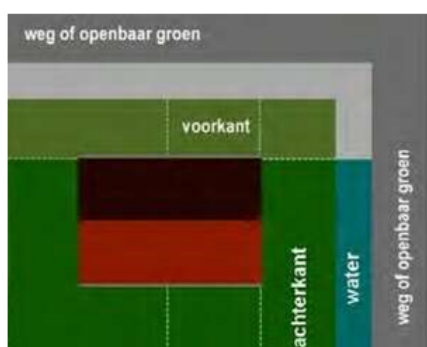
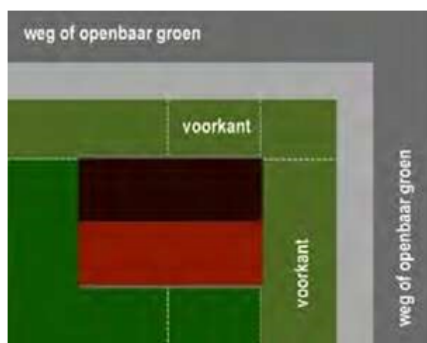


Hoofdstuk 4 Sneltoetscriteria

De gemeente streeft ernaar enkele veel voorkomende kleine plannen snel te laten beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. In dit hoofdstuk worden de criteria gegeven voor de ambtelijke sneltoets. In tegenstelling tot de eerder beschreven relatieve welstandscriteria gaat het in deze paragraaf om vrijwel objectieve criteria, die de planin- diener vooraf maximale duidelijkheid geven. Bouwplannen die aan deze criteria voldoen worden niet aan de commissie voorgelegd. Sneltoetscriteria zijn opgesteld voor:

- Aan- en uitbouwen
- Erfafscheidingen
- Bijgebouwen en overkappingen

- Technische installaties
- Kozijn- en gevelwijzigingen
- Zonweringen
- Dakkapellen en dakramen



Omgevingsvergunning en sneltoetscriteria

De bovengenoemde bouwwerken zijn gedeeltelijk vergunningsvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen (met name aan de ach- terzijde van woningen) niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningsvrij is, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Bij de vergunning is een welstandstoets nodig. In dit geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen onoverkomelijk bezwaar oplevert, wordt het bouwplan door een ambtenaar getoetst aan de sneltoetscriteria. Voldoet het plan aan deze criteria, dan hoeft er geen advies bij de commissie ingewonnen te worden.

De criteria voor de sneltoets zijn gekoppeld aan het welstandsniveau (zie kaart hoofdstuk 3). Voor gebieden die met aandacht worden beheerd gelden meer criteria dan voor de terughoudend beheerde gebieden. Voor de beschermde stadsgezichten zijn daarnaast gebiedsspecifieke criteria opgesteld die bij de betreffende gebieden in hoofdstuk 5 zijn opgenomen. Als een plan hieraan voldoet, is ambtelijke afhandeling alsnog mogelijk. In geval van een monument of beeldbepalend pand zal de commissie altijd om advies worden gevraagd, met uitzondering van kleine plannen aan beeldbepalende panden in de Zuidelijke schil die met de (aanvullende) sneltoetscriteria afgehandeld kunnen worden.

In bepaalde gebieden zoals de Zuidelijke schil wordt gewerkt met door het college van burgemeester en wethouders als zodanig vastgestelde trendsetters. Bouwplannen die gelijk zijn aan de trendsetter voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand.

Voor- en achterkant

Bij het toepassen van de sneltoetscriteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken. Onder voorkant wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen of water.

Onder achterkant wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw. Ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen of water.

Aan- en uitbouwen Uitgangspunten

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel. Aan- en uitbouwen zichtbaar vanuit de openbare ruimte zijn voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar plaatsing aan de achterkant. De gemeente streeft in samenhangende gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is, dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen. Vanwege de sterke overeenkomsten tussen de kenmerken van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gelden onderstaande criteria ook voor de laatste categorie.

Beoordeling

Een aan- of uitbouw is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een aanvraag niet aan onderstaande criteria of is er sprake van twijfel of een bijzondere situatie (zoals bij een monument, beschermd gezicht of beeldbepalend pand) dan kan de bouw-aanvraag voor advies aan de commissie worden voorgelegd die bij de beoordeling ook gebruik zal maken van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Sneltoets 1

Criteria voor gebieden met terughoudend beheer

Aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- aan- of uitbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- materialen en kleuren gelijk aan hoofdgebouw of uitvoeren als serre
- hoekaanbouwen aan de achterkant mogelijk
- bij tussenwoningen een overgang toepassen door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erf-grens



Goed geplaatste aanbouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

Aanvullende criteria voor overige gebieden

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en aantal

- hoogstens één aan- of uitbouw per gevel op minimaal 1,00 m achter de voorgevel- rooilijn en bij hoekwoningen minimaal 1,00 m van de zijerfgrens
- aan- en uitbouwen direct tegen de hoofdmassa plaatsen en niet tegen bestaande aan- of uitbouwen (het vergroten van bestaande aan- of uitbouwen in identieke vormgeving is wel mogelijk)

Vorm en maat

- vormgeving afstemmen op oorspronkelijk pand met een bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- aan de voorkant voorzien van ramen en plat afdekken
- aan de achterkant plat, een kap vergelijkbaar met het dak van het hoofdgebouw of flauw hellend (serredak)
- hoogte maximaal 0,25 m boven de eerste bouwlaag met een maximum van 4,00 m en onder de goot van het hoofdgebouw
- diepte hoogstens 2,50 m of zoveel als mogelijk in het bestemmingsplan
- oppervlak hoogstens 50% van het oorspronkelijke zij- of achtererf
- Bouwplan in beschermd stadsgezicht
- het plan voldoet aan de extra aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied (gebied 1 Binnenstad of 2 Zuidelijke Schil)

Bijgebouwen en overkappingen

Uitgangspunten

Een vrijstaand bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een vrijstaand bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw, een overkapping kan ook tegen het hoofdgebouw aan staan. Bijgebouwen en overkappingen zichtbaar vanuit de openbare ruimte zijn voor het straatbeeld zeer bepalend. Vrijstaande bijgebouwen zijn in uitstraling en volume ondergeschikt aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en bij voorkeur afgestemd op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

Beoordeling

Een vrijstaand bijgebouw of overkapping is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aanvraag niet aan onderstaande criteria of is er sprake van twijfel of een bijzondere situatie (zoals bij een monument, beschermd gezicht of beeldbepalend pand) dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de commissie worden voorgelegd die bij de beoordeling ook gebruik zal maken van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Sneltoets 2

Criteria voor gebieden met terughoudend beheer

Bijgebouwen en overkappingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- bijgebouwen zijn vrijstaand of worden beoordeeld aan de hand van de criteria voor aan- en uitbouwen
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- materialen en kleuren gelijk aan hoofdgebouw of uitvoeren in hout of baksteen met pannen, shingles, golfplaatdak of platte dakbedekking (als bitumen) in onopvallende kleuren



Goed geplaatst bijgebouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

Aanvullende criteria voor overige gebieden

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en aantal

- hoogstens twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf op minimaal 1,00 m achter de voorgevellijn plaatsen
- afstand tot de perceelsgrens is minimaal 0,50 m met uitzondering van bijgebouwen die wat materiaal betreft zijn geïntegreerd in de erfafscheiding
- bijgebouwen op minimaal 2,00 m plaatsen van gevels hoofdgebouw en eventuele aan- en uitbouwen
- overkappingen niet tegen andere bouwwerken dan het hoofdgebouw plaatsen (het vergroten van bestaande overkappingen in identieke vormgeving is wel mogelijk)

Vorm en maat

- vormgeving is bescheiden
- overkapping vrijstaand of met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open
- plat afdekken of aan de achterkant een kap met een helling gelijk aan dak hoofdgebouw
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan erfafscheiding
- goothoogte aan de voorkant hoogstens 2,70 m en aan de achterkant hoogstens 3,25 m
- oppervlakte hoogstens 50% van het oorspronkelijke zij- of achtererf en:

- aan de voorkant hoogstens 10 m²
- aan de achterkant hoogstens 30 m²

Bouwplan in beschermd stadsgezicht

- het plan voldoet aan de extra aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied (gebied 1 Binnenstad of 2 Zuidelijke Schil)

Kozijn- en gevelwijzigingen

Uitgangspunten

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvolging, luik of gevelpaneel. De samenhang en de ritmiek in straatwanden blijft behouden bij zorgvuldige inpassing van incidentele kozijn- of gevelwijzigingen, met name aan de voorkant van gebouwen. Een wijziging past bij het karakter van het hoofdgebouw en de omgeving.

Uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate van) detaillering is voornamelijk afhankelijk van de gebiedsgerichte criteria.

Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving kunnen voor advies aan de commissie worden voorgelegd.

Beoordeling

Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aanvraag niet aan onderstaande criteria of is er sprake van twijfel of een bijzondere situatie (zoals bij een monument, beschermd gezicht of beeldbepalend pand) dan kan de bouw- of aanvraag voor advies aan de commissie worden voorgelegd die bij de beoordeling ook gebruik zal maken van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Sneltoets 3

Criteria voor gebieden met terughoudend beheer

Kozijnen gevelwijzigingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- gevelwijziging aan de achter- of zijkant die niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied zonder verdere toetsing toegestaan, met uitzondering van monumenten
- samenhang straatwand behouden
- materialen en kleuren gelijk aan of gelijkend op die van het hoofdgebouw
- profilering kozijnen beeldbepalende panden, zoals aangewezen in de bestemmingsplannen, blijft gelijk



Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging

Aanvullende criteria voor overige gebieden

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Vorm en maat

- hoofdingeling gelijk aan huidig of oorspronkelijk kozijn
- vormgeving beeldbepalende panden, zoals aangewezen in de bestemmingsplannen, gelijk aan de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, indeling en detaillering
- gevelopeningen voor minstens 80% invullen met glas
- diepte negge gelijk aan bestaande situatie

Bouwplan in beschermd stadsgezicht

- het plan voldoet aan de extra aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied (gebied 1 Binnenstad of 2 Zuidelijke Schil)

Dakkapellen en dakramen

Uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in het dakvlak. Dakkapellen zichtbaar van- uit de openbare ruimte zijn voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar plaatsing aan de achterkant.

Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Belangrijk is, dat de karakteristiek van de kapvorm behouden blijft. De nok van het dak blijft daarom bij voorkeur zichtbaar vanaf de weg. Bij de meeste kapvormen is het wenselijk enige ruimte tussen de goot en de dakkapel aan te houden.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Beoordeling

Een dakkapel of dakraam op een gebouw, niet zijnde een woonwagen of –schip, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een aanvraag niet aan onderstaande criteria of is er sprake van twijfel of een bijzondere situatie (zoals bij een monument, beschermd gezicht of beeldbepalend pand) dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de commissie worden voorgelegd die bij de beoordeling ook gebruik zal maken van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

In de beschermde stadsgezichten wordt in de volgende gevallen altijd advies aan de commissie gevraagd:

- in gebied 1A voor alle dakkapellen en dakramen die gekeerd zijn naar openbaar toegankelijk gebied
- in gebied 1B, 1C en gebied 2:
 - dakkapellen op zijgeveldakvlakken grenzend aan de openbare weg
 - dakramen op voorgeveldakvlakken en op zijgeveldakvlakken van vrijstaande woningen

Sneltoets 4

Criteria voor gebieden met terughoudend beheer



Dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw



Bij schilddaken de kleinste afstand hanteren voor de plaatsing in het dakvlak



Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik

Dakkapellen en dakramen worden beoordeeld aan de hand van deze criteria:

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw (dus bijvoorbeeld niet op een bijgebouw, aan- of uitbouw plaatsen)
- meerdere dakkapellen en dakramen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden), dus niet boven elkaar
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- breedte aan de voorkant hoogstens 70% van het dakvlak, met minimale afstand tot de perceelgrens of -grenzen van 50 cm

Aanvullende criteria voor overige gebieden

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en aantal

- per woning met dakhelling van minstens 30 graden hoogstens één dakkapel op het voordakvlak en hoogstens twee dakkapellen op het achterdakvlak
- aan de voorkant:
 - minstens 1,00 m dakvlak boven de dakkapel.
 - minstens 0,50 en hoogstens 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
- aan de achterkant:
 - minstens 0,50 m dakvlak naast en boven de dakkapel
 - minstens 0,50 en hoogstens 1,50 m dakvlak onder de dakkapel
 - afstand tussen twee dakkapellen minstens 1,00 m
 - in een mansardekap aansluiten op de knik en in de gootlijn

- gevelgeleding gelijk aan of gelijnd met gevelgeleding hoofdgebouw dan wel gecentreerd in het dakvlak.

Vorm en maat

- vorm gelijk aan andere dakkapellen en dakramen op het betreffende dakvlak van het bouwblok (mits deze recent een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad) en bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten
- plat afdekken of indien gewenst bij een dakhelling van minstens 45 graden aan de achterkant aankappen met een minimale dakhelling van 25 graden
- zijwangen donker, wit of in de kleur van het dakvlak danwel in zinkgrijs
- kleuren kozijnen gelijk aan kozijnen hoofdgebouw
- hoogstens 20% dichte panelen in het voorvlak (niet als borstwering)
- bij bouwblokken met een ongeschonden dakvlak of met dakkapellen uitsluitend in hout of zink, de dakkapel uitvoeren in hout of zink (dakkapellen in kunststof waar geen vergunning voor is verleend, worden in dit verband aangemerkt als 'niet bestaand')
- breedte aan de voorkant hoogstens 40% van het dakvlak tot 2,50 m
- hoogte van de dakkapel tot 50% van de hoogte van het dakvlak tot een maximum van 1,50 m aan de voorkant en 1,75 m aan de achterkant.

Bouwplan in beschermd stadsgezicht

- het plan voldoet aan de extra aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied (gebied 1 Binnenstad of 2 Zuidelijke Schil)

Erfafscheidingen

Uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf, achterpad of openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. De gemeente streeft het voorkomen van een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erf- afscheidingen na. Belangrijk is, dat een erfafscheiding past bij het karakter van de omgeving en zorgvuldig geplaatst wordt. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

Beoordeling

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aanvraag niet aan onderstaande criteria of is er sprake van twijfel of een bijzondere situatie (zoals bij een monument, beschermd gezicht of beeldbepalend pand) dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de commissie worden voorgelegd die bij de beoordeling ook gebruik zal maken van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Sneltoets 5

Criteria voor gebieden met terughoudend beheer

Erfafscheidingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- eenduidige vormgeving (geen combinatie van verschillende vormen en materialen)
- materialen als metselwerk, hout of draadstaal gebruiken aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen



Een vergunningvrije erfafscheiding in de vorm van een heg

Een vergunningvrije erfafscheiding in de vorm van een heg

Aanvullende criteria voor overige gebieden

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Vorm en maat

- erfafscheiding gelijk aan erfafscheiding naastgelegen perceel mits deze recent een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad
- vormgeving inclusief bovenbeëindiging recht (dus geen toogvorm of pergola) terughoudend in kleur
- hoogte maximaal 1,00 m als erfafscheiding wordt geplaatst voor de voorgevel of op minder dan 1,00 m achter de voorgevel
- hoogte maximaal 2,00 m als erfafscheiding wordt geplaatst op minimaal 1,00 m achter de voorgevel

Bouwplan in beschermd stadsgezicht

- het plan voldoet aan de extra aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied (gebied 1 Binnenstad of 2 Zuidelijke Schil)

Technische installaties

Uitgangspunten

Installaties zoals spriet-, staaf- of schotelantennes en units voor airconditioning kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. De waarde van installaties is vooral gelegen in de functie. Installaties zijn echter zelden een verrijking van het straatbeeld. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. De voorkeur gaat uit naar plaatsing aan de achterkant. De sneltoetscriteria zijn vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om een installatie vergunningsvrij te plaatsen zeer ruim zijn.

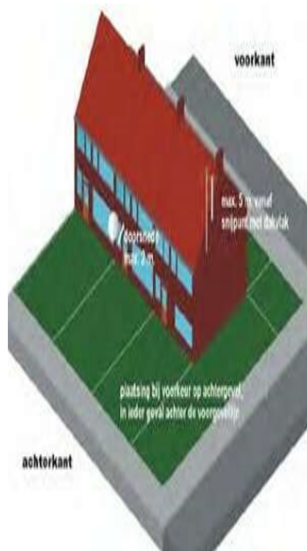
Beoordeling

Het plaatsen van installaties is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aanvraag niet aan onderstaande criteria of is er sprake van twijfel of een bijzondere situatie (zoals bij een monument, beschermd gezicht of beeldbepalend pand) dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de commissie worden voorgelegd die bij de beoordeling ook gebruik zal maken van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Sneltoets 6

Criteria voor gebieden met terughoudend beheer

Technische installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:



Plaatsing van antennes aan de achterkant van woningen heeft de voorkeur

- hoogstens één installatie aan, op of bij een pand
- installaties bij voorkeur aan een achtergevel bevestigen
- hoogte relateren aan nabijgelegen bebouwing
- indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen slank vormgeven (een minimum aan dwarssprietten kan hiertoe bijdragen)
- materialen en kleuren onopvallend (zoals gegalvaniseerd, antraciet of grijs)

Aanvullende criteria voor overige gebieden

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing

- achter de voorgevellijn
- bij gestapelde woningbouw
 - op het platte dak plaatsen
 - bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon plaatsen binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn

Vorm en maat

- installaties en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc.) als één geheel vormgeven
- beperken van aantal tuidraden, geen tuidraden bij bevestiging aan gevel
- spriet- of staafantenne maximaal 5,00 m hoog (gemeten vanaf maaiveld of het snijpunt met het aangrenzende dakvlak bij plaatsing aan gevel)
- schotelantenne hoogstens 1,00 m in doorsnede en maximaal 3,00 m hoog (gemeten vanaf de voet van de antenne of antennedrager)

Bouwplan in beschermd stadsgezicht

- het plan voldoet aan de extra aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied (gebied 1 Binnenstad of 2 Zuidelijke Schil)

Zonweringen

Uitgangspunten

Onder zonwering wordt verstaan een voorziening die wordt aangebracht ter wering van het zonlicht, zoals een markies, een valscherp, een knikscherp of een schuivende zonwering in het vlak van het kozijn. De gemeente streeft ernaar dat zonweringen de uitstraling van overige gebouwen niet negatief beïnvloeden. Voor woningen en andere hoofdgebouwen is het toepassen van zonweringen vergunningsvrij, met uitzondering van toepassen op hoofdgebouwen in de beschermde stadsgezichten die gekeerd zijn naar openbaar toegankelijk gebied.

Beoordeling

Het plaatsen van een zonwering is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aanvraag niet aan onderstaande criteria of is er sprake van twijfel of een bijzondere situatie (zoals bij een monument, beschermd gezicht of beeldbepalend pand) dan kan de bouw- vraag voor advies aan de commissie worden voorgelegd die bij de beoordeling ook gebruik zal maken van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Sneltoets 7

Criteria voor beschermde stadsgezichten

Voor deze gebieden gelden de volgende criteria:

- direct aan de gevel boven eigen grond, dus niet boven grond met een openbare functie of aan een luifel
- per gevel van een pand of architectonische eenheid een gelijke oplossing zonder reclame
- mat doek of doekachtig materiaal (niet glimmend)

Plaatsing

- direct aansluitend op het achterliggende kozijn (zo min mogelijk op het gemetselde gevelvlak)
- de betreffende gevel is vrij van reclame, rolhekken, luiken en rolluiken

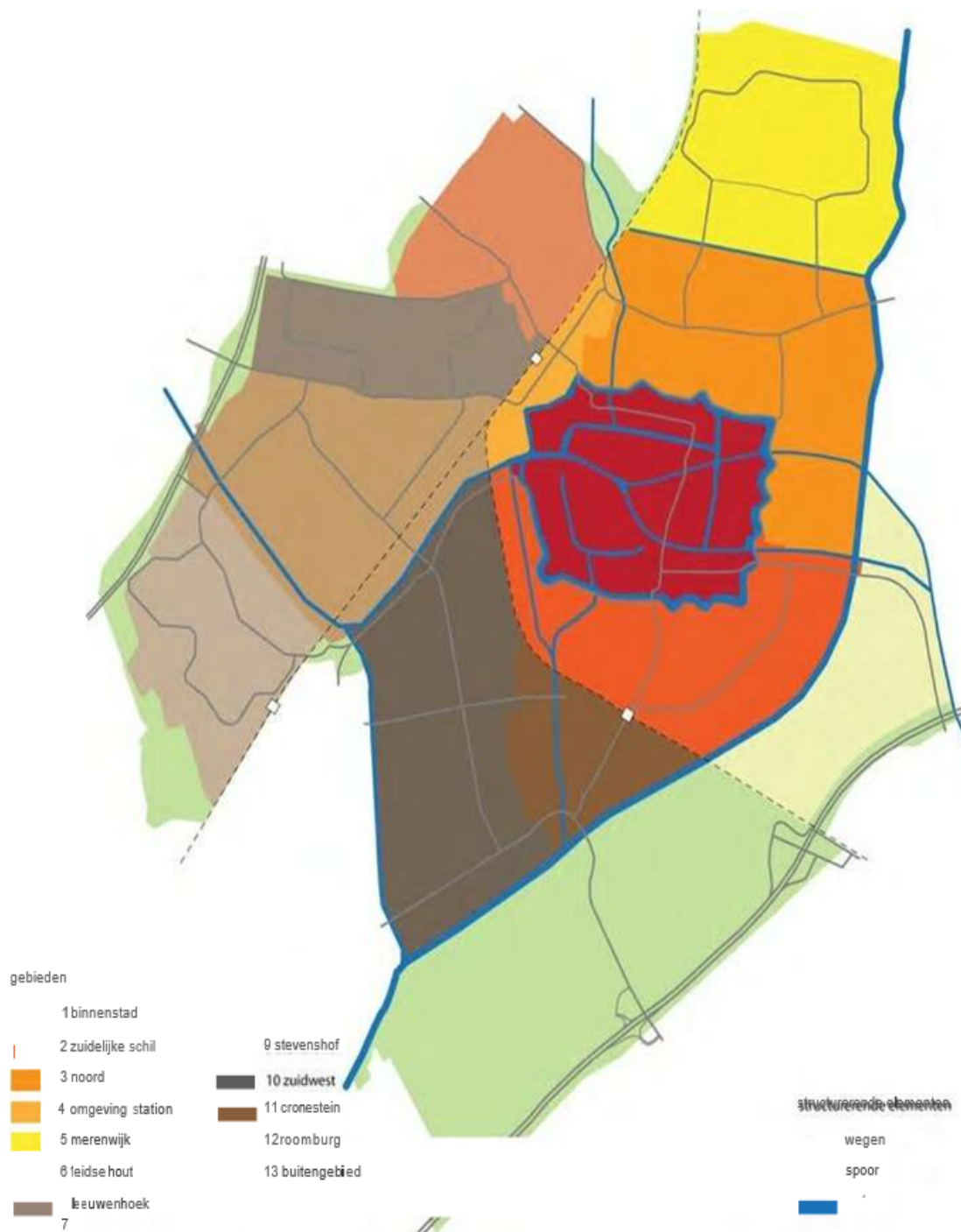
Vorm en maat

- één egale en terughoudende kleur toepassen of twee egale en terughoudende kleuren in een eenvoudig patroon
- onderzijde van de zonwering minstens op 2,20 m (in uitstaande positie)
- de uitval hoogstens 1,50 m (gemeten loodrecht op de gevel)

Overig

- het plan voldoet aan de extra aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied (gebied 1 Binnenstad of 2 Zuidelijke Schil)

Welstandsgebieden



Hoofdstuk 5 Gebieden

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middel- grote bouwplannen.

Gebieden

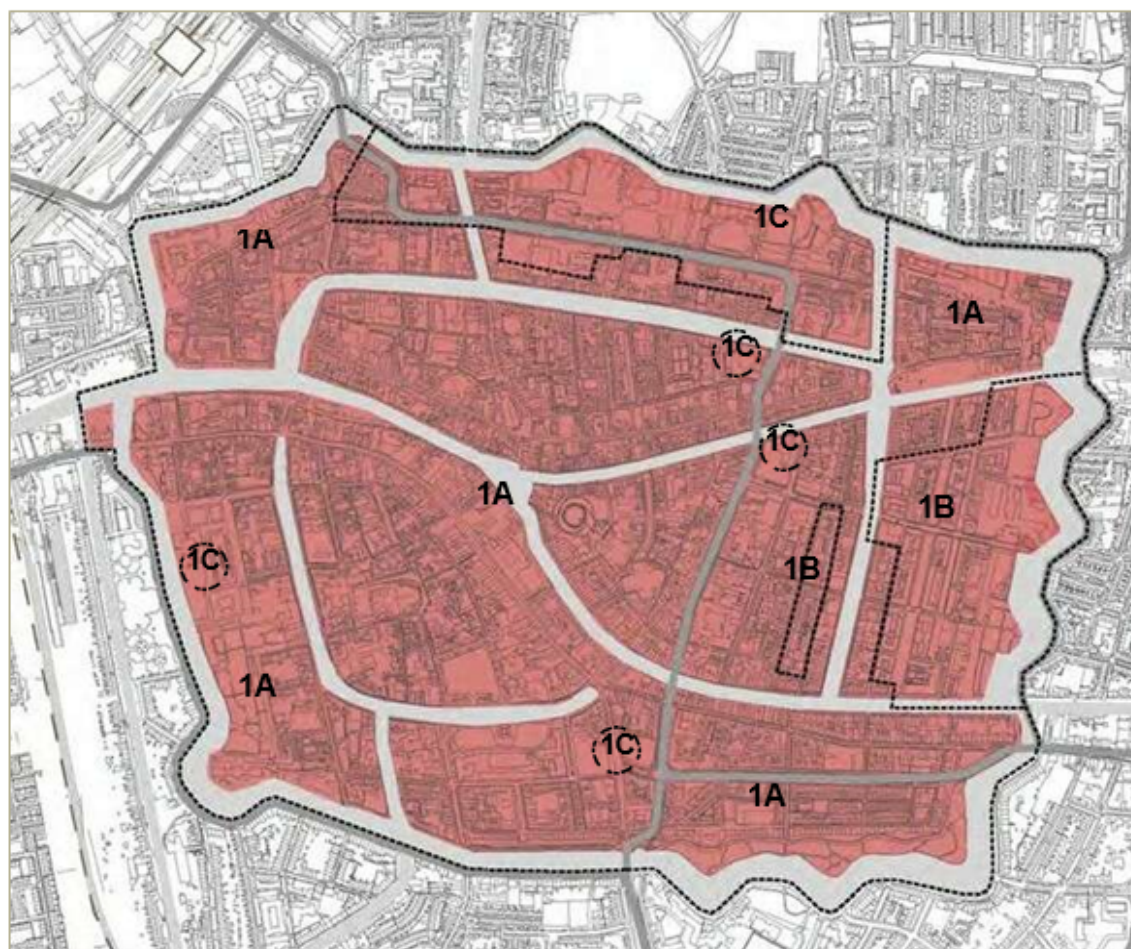
De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan. Per gebied is een

samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal en kleurgebruik en de detaillering. Ook wordt er een samenvatting gegeven van de te verwachten of te wensen ontwikkelingen en een waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken. Dit in combinatie met het ruimtelijke kwaliteitsbeleid vormt de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd. Eventuele uitzonderingen komen per deelgebied aan bod. Daarna volgen per deelgebied de welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commissie zich binnen de grenzen van het bestemmingsplan een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het deelgebied geven.

Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. De kaart met welstandsniveaus is op pagina 35 te vinden.

Er zijn drie welstandsniveau's mogelijk: gebieden waar ingezet wordt op behoud, beheer en welstandsvrije gebieden. Beheren gebeurt met aandacht of terughoudend. In Leiden is één welstandsvrij gebied aangewezen: in een gedeelte van Nieuw Leyden kan binnen de contouren van de bouwvelop welstandsvrij gebouwd worden. In de overige gebieden wenst de gemeente minstens een basiskwaliteit te handhaven.



Deelgebieden

- 1A** Historische binnenstad
- 1B** Stadsvernieuwing
- 1C** Complexmatige inbreidingen
- (1C)** Losse complexmatige inbreidingen

Legenda

-  wegen
-  water
-  spoor
-  begrenzing deelgebied

Welstandsniveaus

-  behoud

Gebied 1 Binnenstad

De binnenstad is ontstaan langs oude waterlopen en wegen en is een typische Hollandse grachtenstad. De Middeleeuwse stad heeft zich vanuit de Burcht en de Pieterskerk uitgebreid met Hoge Woerd, de Waard, het Mareldorp en de uitleg Nieuwland-Rapenburg. Sinds de uitbreidingen in de Gouden Eeuw wordt de binnenstad begrensd door de huidige vestinggordel. De gehele binnenstad is in 1981 aangegeven als beschermd stadsgezicht.

Het stedelijk weefsel van de historische binnenstad wordt bepaald door twee rivierarmen van de Rijn met daartussen een netwerk van straten, stegen, grachten en bebouwing. De binnenstad kent geen grote nadrukken. De openbare ruimte is op de meeste plekken beperkt tot straten en waterwegen. Het park aan de zuid- en ooststrand is een uitzondering hierop.

In deze structuur worden pandsgewijs opgebouwde straatwanden afgewisseld met korte rijen woningen. Herhaling van bestaande perceelsformaten door het hele gebied zorgt voor samenhang in het diverse straatbeeld. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Voortuinen komen vrijwel niet voor. Een deel van de bebouwing is vervangen door nieuwbouw, waarbij ook hier en daar gestapelde woningen voorkomen.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang en overwegend recht. De maat en schaal van het straat- profiel hangen samen met de parcel- lering en de bebouwing, welke als basis (semi) individuele woningen van gemiddeld twee tot drie lagen met een kap heeft. Gevels hebben in het algemeen een traditionele, sterk verticale opbouw, met een evenwichtige verdeling tussen open en gesloten geveldelen. De gevels zijn hiërar- chisch opgebouwd en veelal voorzien van een borstwering. Het kappenlandschap is divers en relatief gesloten. De verschil- lende op-, aan- en uitbouwen spelen een bescheiden rol in het straatbeeld. Winkels en bedrijven hebben ook in dit gebied een afwijkende begane grond.

De architectonische uitwerking en detaillering zijn zeer divers en variëren in het algemeen per pand. De detaillering is zorgvuldig en varieert van sober tot rijk. Het materiaal- en kleurgebruik is divers, in- getogen en passen in het traditionele straatbeeld. Gevels zijn in beginsel van baksteen, eventueel gepleisterd in een lichte tint. Kozijnen zijn veelal van hout dat in het algemeen donkergroen en (gebroken) wit is geschilderd.

De stadsvernieuwing aan de oostzijde is voor een groot deel gerealiseerd ter plaat- se van de 17e eeuwse uitbreiding. In dit deelgebied wordt hoofdzakelijk gewoond. Hier is getracht het stedelijk weefsel aan te vullen, maar het gebied mist de aantrekkelijke individualiteit van de bebouwing in de historische binnenstad.

De straatwanden zijn opgebouwd uit gebouwen van verschillende formaten. De veelal rechte rooilijn volgt de weg. De bebouwing bestaat ook hier veelal uit twee tot drie lagen, maar bestaat in tegenstelling tot de oude binnenstad uit complexen in plaats van individuele panden.

De gevels van de stadsvernieuwingsblokken hebben geen nadrukkelijke hiërarchie. De eenvoudige kappen staan vaak met de nok haaks op de weg, waarbij de gevel tot aan de nok is opgemetseld.

De architectonische uitwerking is meer eenvormig, overeenkomstig de relatief korte bouwperiode van dit deelgebied. De detaillering is sober en meestal van een gemiddeld niveau.

Materialen zijn divers en overwegend traditioneel, kleuren veelal rustig en sober met hier en daar een accentkleur. Beide zijn per stedenbouwkundige eenheid in samenhang. Gevels zijn in beginsel van baksteen, soms deels ingevuld met plaatmateriaal of houten panelen. Kozijnen zijn veelal van hout.

Aan de noordzijde van de 17e eeuwse uitbreiding is de structuur in de loop der tijd ondergesneeuwd door alle complexmatige inbreidingen. Ook op diverse andere plekken in de binnenstad komen deze relatief grootschalige inbreidingen voor. Deze bebouwing is relatief grootschalig met verschillende functies. De gebouwen zijn (semi)geschakeld en variëren in massa en opbouw. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte waarbij de rooilijnen ten opzichte van elkaar enigszins verspringen. De plattegrond varieert van eenvoudig tot complex. De gebouwen zijn individueel en gedifferentieerd, maar ook beperkte herhaling komt voor.

De opbouw varieert en bestaat in het algemeen uit een onderbouw van meerdere lagen met een plat dak.

De detaillering is meestal van een gemiddeld niveau. Materialen zijn ook hier overwegend traditioneel, kleuren veelal rustig en sober met hier en daar een accent kleur.

Belangrijk in het beschermd stadsgezicht zijn het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de profilering van de openbare ruimte en de schaal en vormgeving van de bebouwing. De ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad is daarom gebaat bij het behoud en zo nodig versterken van de rol van de hoofdlijnen van water en wegen.

De architectuur van de gebouwen is aangepast aan de plek in de stad. Langs de hoofdlijnen is de be- scheiden rol van gebouwen niet in de architectuur te vinden, maar in de plaatsing en massa. Gebouwen staan op zichzelf en zijn onderdeel van de straatwand. Het materiaal- en kleurgebruik is hoogwaardig en sluit aan op de omgeving.

Aanpassingen vragen om een bescheiden inpassing in de structuur wat ligging, massa, materiaal en kleur betreft. In architectonische uitwerking is echter veel variatie mogelijk en wenselijk.

Voor beschermde stadsgezichten gelden meer regels, in de vorm van extra aanvul- lende criteria. In de algemene maatregel van bestuur staat, dat voor bouwen in beschermde stads- en dorpsgezichten altijd een omgevingsvergunning nodig is.

De aanvullende criteria vallen uiteen in algemene criteria en de kleine plannen. Deze zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die ergens anders vrijgegeven zijn of binnen de voor de

hele gemeente geldende criteria vallen. Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken aangepast zijn.

Historische binnenstad



Gebouwen voegen zich in het stedelijk weefsel



De individuele woning in een hofje is onderdeel van het geheel



Historische grootschalige gebouwen vormen onnadrukkelijke accenten

Uitgangspunten

De veelal vooroorlogse en kleinschalige bebouwing staat aan stenige straten en ligt in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met stedelijk karakter. De binnenstad wordt begrensd door de 17e eeuwse vestinggordel. Bijzondere elementen zijn de veelal grotere publieke gebouwen als kerken en universiteitsgebouwen die van oudsher in de stad voorkomen. Een groot deel van deze gebouwen is vervlochten in het weefsel en daarmee onnadrukkelijk aanwezig, zoals de burcht en het stadhuis in de Breestraat. Andere grote gebouwen markeren en vormen een bijzonder punt, zoals het Museum van Natuurlijke Historie in het Van der Werfpark en in mindere mate de Pieterskerk. Ook de veel voorkomende hofjes wijken af van de kleinschalige parcellering. De individuele woning in een hofje is onderdeel van het geheel.

De waarde is vooral gelegen in het stedelijk weefsel met het kleinschalige afwisselende beeld van de straatwanden. Alzijdigheid in combinatie met schaalvergroting leidt tot een aantasting van het stedelijk weefsel zoals bijvoorbeeld te zien is aan het gebouw op de hoek van de Levendaal en de Korevaarstraat. Veel panden zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een groot deel hiervan is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk. De dynamiek is gemiddeld tot hoog. Naast kleine wijzigingen als dakkapellen worden zo nu en dan panden vervangen.

De inzet voor welstand is behoud van het historisch stadsbeeld. Het beleid is gericht op behoud van variatie zonder verrommeling en waar mogelijk versterking van de architectonische kwaliteit van de individuele panden. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan het behoud van de hoofdoriëntatie van de bebouwing en het kleinschalige historische karakter. Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.

Gebied 1A



Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan stenige straten en langs grachten



Gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn hier direct aan gekoppeld



Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen voegen zich in het stedelijk weefsel en de fijnmazige hiërarchie van onder andere grachten, wegen en stegen
- gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn direct gekoppeld aan de straat, gracht of steeg
- gevels zijn onderdeel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- de rooilijnen van de massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en zo nodig meerdere voorgevels geven
- historische grootschalige bebouwing zoals kerken en oudere universiteitsgebouwen vormen opvallende accenten in de openbare ruimte
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn
- de eenheid van ensembles zoals hofjes bij aanpassingen bewaren

Massa

- bouwmasse en gevelopbouw harmoniëren met karakter van de binnenstad
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een ensemble is deel van het geheel
- plattegronden volgen in beginsel de perceelsrichting
- de onderbouw varieert van één tot twee lagen aan de zijstraten en stegen tot drie of vier lagen aan de belangrijkste wegen en grachten

- gebouwen hebben bij voorkeur een traditionele kap zoals een zadel- of schilddak danwel een kap met een vergelijkbare maat en schaal
- de entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de gevelcompositie
- schuine dakvlakken bij voorkeur in tact laten (eventuele doorbrekingen bij voorkeur met dak- ramen of dakterrasvensters)
- terrassen alleen boven de verdieping plaatsen
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is stedelijk en de detaillering zorgvuldig en gevarieerd met aandacht voor verfijning, hiërarchie, reliëf en ornamentiek
- een eventuele historische (winkel)gevelreconstructie wordt bevorderd door de gemeente
- gevels hebben in beginsel een compositie met een verticale hoofdgeleding en een horizontale sub- geleding, waarin kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke een logische plaats krijgen
- historisch voegwerk zoveel mogelijk handhaven, vensters zijn geleet
- een afwijkende begane grondlaag van bijvoorbeeld een winkel afstemmen op ritmiek en stijl van de gevel en oorspronkelijke parcellering straatwand
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdgebouw

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld, tenzij op basis van historisch kleuronderzoek de oorspronkelijke kleurstelling gehanteerd wordt
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal danwel in een lichte tint pleisteren, ramen in transparant glas
- kozijnen, lijsten en dergelijke uitvoeren in hout of oorspronkelijke materialen; ramen en kozijnen van dakkapellen ook uit te voeren in kunststof, mits voorzien van verdiepte profile- ring
- hellende daken dekken met matte keramische pannen, leien of zink

Stadsvernieuwing



Gebouwen voegen zich in het stedelijk weefsel



Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)

Uitgangspunten

De stadsvernieuwingbuurten zijn voornamelijk te vinden in de planmatige uitleg aan de oostkant van de binnenstad en bestaan hoofdzakelijk uit stenige straten met als basis het individuele pand met stedelijk karakter. Historische eigenschappen zoals de variatie op woningniveau zijn niet overal meer herkenbaar en kunnen in beperkte mate teruggebracht worden door kleine ingrepen als gevelwijzigingen en dakkapellen.

Bijzonder element is de meelfabriek die nieuwe functies krijgt met een open plint aan de straat.

De waarde is vooral gelegen in de stedenbouwkundige structuur. Enkele panden zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een deel hier- van is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk. De dynamiek is gemiddeld tot hoog en bestaat voornamelijk uit kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is behoud. Het beleid is gericht op behoud van variatie zonder verrommeling en waar mogelijk versterking van de architectonische kwaliteit van de individuele panden. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan het behoud van de hoofdoriëntatie van de bebouwing en het kleinschalige historische karakter. Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.

Gebied 1B



Planmatige uitleg aan stenige straten en langs grachten



Gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn hier direct aan gekoppeld



Bijzonder element is de meelfabriek aan de Oosterkerkstraat

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Algemeen

- kleine plannen aan achterkant (niet zichtbaar vanuit openbare ruimte) kunnen door middel van de sneltoetscriteria ambtelijk afgehandeld worden
- Ligging gebouwen voegen zich in het stedelijk weefsel en de fijnmazige hiërarchie van onder andere grachten, wegen en stegen
- gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn bij voorkeur direct gekoppeld aan de straat
- gevels zijn onderdeel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- de rooilijnen van de massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en zo nodig meerdere voorgevels geven
- historische grootschalige bebouwing zoals kerken en oudere universiteitsgebouwen vormen opvallende accenten in de openbare ruimte
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het karakter van de binnenstad
- gebouwen zijn bij voorkeur afwisselend
- de individuele woning binnen een ensemble is deel van het geheel
- plattegronden volgen in beginsel de perceelsrichting
- de onderbouw varieert van één tot twee lagen aan de zijstraten en stegen tot drie of vier lagen aan de belangrijkste wegen en grachten

- gebouwen hebben bij voorkeur een traditionele kap zoals een zadel- of schilddak danwel een kap met een vergelijkbare maat en schaal
- de entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd onderge- schikt element of opnemen in de gevelcompositie
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is stedelijk en de detaillering zorgvuldig en gevarieerd
- gevels hebben in beginsel een compositie met een verticale hoofdgeleding en een horizontale subgeleding, waarin kozijnen, dakgoten, daklijsten, windve- ren en dergelijke een logische plaats krijgen
- een afwijkende begane grondlaag van bijvoorbeeld een winkel afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel en straatwand
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdgebouw

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendin- gen en passen in het straatbeeld
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal danwel in een lichte tint pleisteren
- kozijnen, lijsten en dergelijke in principe uitvoeren in hout
- hellende daken bij voorkeur dekken met keramische pannen, leien of zink

Complexmatige inbreidingen

Uitgangspunten

De noordrand van de binnenstad bestaat hoofdzakelijk uit stenige straten met een stedelijk karakter en relatief grootschalige nieuwbouw. De structuur van de 17e eeuwse uitleg is door deze schaalvergroting op meerdere plekken aangetast en de basis van het individuele pand is vaak niet meer herkenbaar. Bij kleine wijzigingen kan een directe koppeling van gebouw en straat, door middel van bijvoorbeeld het wijzigen van een gesloten plint in een meer open plint, de aan- sluiting bij de rest van de binnenstad vergroten. Grotere wijzigingen als het vervangen van blokken vallen buiten de reikwijdte van deze nota. Bijzondere elementen zijn de grootschalige gebouwen die al dan niet op terughoudende wijze in de structuur zijn opgenomen, zoals de elektriciteitscentrale aan de Langegracht en het gebouw van de Nieuwe Energie aan de Maresingel.

De waarde is vooral gelegen in de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur. Enkele panden zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waarde- vol. Een deel hiervan is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeld- bepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk. De dynamiek is gemiddeld en bestaat voornamelijk uit kleine wijzigingen. Ingrepen worden echter hoofdzakelijk per complex uitgevoerd, waardoor wijzigingen toch vaak ingrijpend zijn.

De inzet voor welstand is behoud. Het beleid is gericht op versterking van de stedelijke structuur en de architectonische kwaliteit van de individuele panden. Eventuele vervangende nieuwbouw heeft waar mogelijk een kleinschaliger karakter dan de huidige bebouwing. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan het behoud van de hoofddoriëntatie van de bebouwing. Zonder wijzi- gingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.

Gebied 1C



Relatief grootschalige nieuwbouw aan stenige straten en langs grachten



Gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn hier direct aan gekoppeld



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen voegen zich in het stedelijk weefsel en de fijnmazige hiërarchie van onder andere grachten, wegen en stegen
- gebouwen vormen de openbare ruimte en zijn bij voorkeur direct gekoppeld aan de straat
- gevels zijn onderdeel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- de rooilijnen van de massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en hebben zo nodig meerdere voorgevels geven
- historische grootschalige bebouwing zoals kerken en oudere universiteitsgebouwen vormen onnadrukkelijke accenten in de openbare ruimte
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn
- de eenheid van ensembles zoals hofjes bij aanpassingen bewaren

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het karakter van de binnenstad
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een ensemble is deel van het geheel
- plattegronden volgen in beginsel de perceelsrichting
- de onderbouw varieert van één tot twee lagen aan de zijstraten en stegen tot hoogstens zes lagen aan de belangrijkste wegen en grachten

- gebouwen hebben bij voorkeur een traditionele kap zoals een zadel- of schilddak danwel een kap met een vergelijkbare maat en schaal
- de entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de gevelcompositie en per complex gelijk uitvoeren
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is stedelijk en de detaillering zorgvuldig en gevarieerd met aandacht voor verfijning en ornamentiek
- gevels hebben in beginsel een compositie met een verticale hoofdgeleding en een horizontale subgeleding, waarin kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke een logische plaats krijgen
- de onderste gebouwlaag van complexen in relatie met de openbare ruimte en waar mogelijk transparant vormgeven met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- een afwijkende begane grondlaag van bijvoorbeeld een winkel afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel en straatwand
- wijzigingen en toevoegingen in afwerking afstemmen op het hoofdgebouw

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, per complex in samenhang, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal danwel in een lichte tint pleisteren
- kozijnen, lijsten en dergelijke in principe uitvoeren in hout
- hellende daken dekken met matte keramische pannen

Aanvullende sneltoetscriteria

Aanvullende sneltoetscriteria

Voor het beschermd stadsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria:

Kleine plannen algemeen

- herstel van historisch wenselijke eigenschappen en architectonische verfijning heeft prioriteit
- wijzigingen en toevoegingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straat- beeld, zonder daarbij te vervallen in standaardoplossingen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstem- men op het hoofdgebouw en het straatbeeld
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- materialen en kleuren zijn in beginsel terughoudend
- het Modellenboek Gevelreclame en Uitstallingen Binnenstad Leiden is van toepas- sing op plannen met betrekking tot reclame-uitingen

Aanbouwen

- ten minste 3,00 m achter de voorgevelrooilijn plaatsen en bij hoekwoningen minstens 2,00 m uit de zijerfgrens (of opnemen in de erfafscheiding)
- geen aanbouwen aan aanbouwen (eventueel wel uit te voeren als vergroting bestaande aanbouw)
- gevelindeling afgestemd op gevelgeleding bestaand bouwwerk
- materialen gelijk aan hoofdgebouw dan wel in hout of baksteen
- kleuren afstemmen op hoofdgebouw en omgeving
- de nokhoogte is lager dan die van het hoofdgebouw

Bijgebouwen en overkappingen

- ten minste 3,00 m achter de voorgevelrooilijn plaatsen en bij hoekwoningen mini- maal 2,00 m uit de zijerfgrens (of opnemen in de erfafscheiding)
- materialen gevels gelijk aan het hoofdgebouw dan wel hout of baksteen
- hellende daken voorzien van traditionele materialen als keramische pannen
- overkappingen zijn van hout en open
- kleuren afstemmen op het hoofdgebouw en omgeving

Kozijn- en gevelwijzigingen

- kozijnwijzigingen blijven binnen de bestaande gevelopening
- aan de voorgevel gelijk aan de oorspronkelijke profielen en indeling (inclusief roeden)

- gevelwijzigingen alleen in zij- of achtergevels en daarbij niet meer dan één nieuwe opening toevoegen binnen de belijning van de gevelarchitectuur
- oorspronkelijke maatvoering inclusief negge en dagkanten behouden
- materialen gelijk aan het hoofdgebouw
- kleuren in beginsel gelijk aan overige gevelopeningen hoofdgebouw

Dakkapellen en dakramen

- dakkapellen in deelgebied 1A:
 - plaatsen in de hiërarchie van de gevel en in het zijdakvlak op minstens 3,00 m van de voor-gevel
 - hebben een bescheiden breedte (zijn in principe staand)
 - raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel

Gebied 1



Dakkapellen plaatsen in de hiërarchie van de gevel



Aanbouwen aan zijerf opnemen in erfafscheiding of op afstand van de erfgrans



Dakkapellen hebben een bescheiden breedte en zijn in principe staand

van de straatwand (meestal aan de voorzijde)

- hoogte van de dakkapel niet meer dan 50% van het dakvlak tot een maximum van 1,50 m aan de voorkant en 1,65 m aan de achterkant
- in detaillering afstemmen op het hoofdgebouw
- uitvoeren in hout, zink en andere traditionele materialen
- kleuren afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld

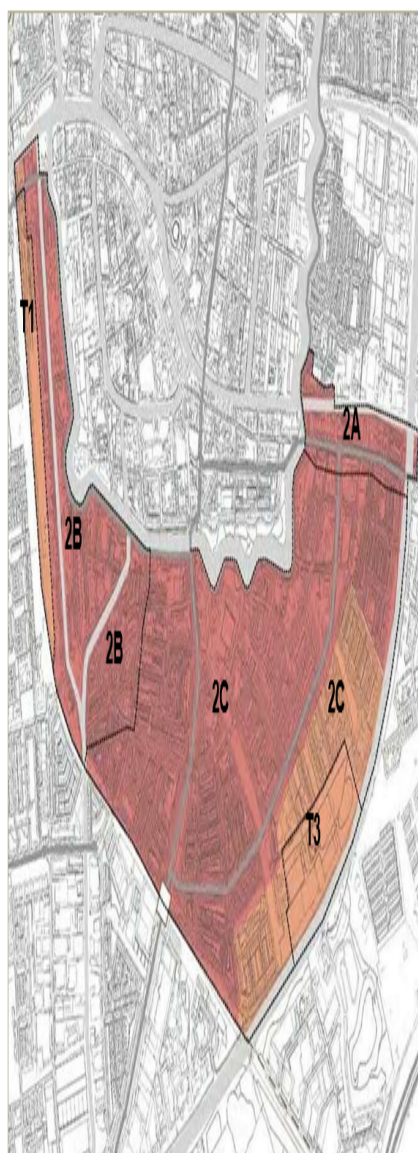
- hoogte van de dakkapel niet meer dan 50% van het dakvlak tot een maximum van 1,50 m aan de voorkant en 1,65 m aan de achterkant
- in detaillering afstemmen op het hoofdgebouw
- uitvoeren in hout, zink en andere traditionele materialen
- kleuren afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld
- dakkapellen in deelgebied 1B en 1C:
 - meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok zo veel als mogelijk regelmatig rang- schikken op horizontale lijn (dus niet boven elkaar)
 - in het zijdakvlak op minstens 3,00 m van de voorgevel plaatsen
 - raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand (meestal aan de voorzijde)
 - hoogte van de dakkapel niet meer dan 50% van het dakvlak tot een maximum van 1,50 m aan de voorkant en 1,65 m aan de achterkant
 - in detaillering afstemmen op het hoofdgebouw
 - uitvoeren in hout, zink en andere traditionele materialen
 - kleuren afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld
- dakramen in deelgebied 1A:
 - op minstens 3,00 m van de voorgevelrooilijn plaatsen
 - zijn een bescheiden toevoeging aan de onderzijde van het dakvlak
 - minstens 0,50 m dakvlak onder het dakraam en aan de overige zijden minstens 1,00 m dakvlak
 - maximaal 0,60 m breed en 1,00 m hoog, tussenafstand minstens 1,00 m
- dakramen in deelgebied 1B en 1C:
 - op minstens 3,00 m van de voorgevelrooilijn plaatsen
 - zijn een bescheiden toevoeging aan de onderzijde van het dakvlak
 - hoogstens 0,50 m dakvlak onder het dakraam en aan de overige zijden ten minste 1,00 m dakvlak
 - dakramen binnen een rij of architectonische ensemble regelmatig ordenen op horizontale lijnen

Erfafscheidingen

- aan de voorkant passend in het straatbeeld en gelijk aan de oorspronkelijke erfafscheiding of uitvoeren in metselwerk danwel een open ijzeren hekwerk (eventueel te combineren)
- aan de achterkant is hout eveneens mogelijk

Technische installaties

- aan de achterkant en buiten het zicht vanuit de openbare ruimte
- direct op een plat dak op minstens 2,00 m uit de dakrand
- op of aan een balkon binnen het verticale vlak van het balkon en niet aan de gevel of een kozijn



Deelgebieden

- 2A Hoge Rijndijk
- 2B Vreewijk tot aan de Herenstraat
- 2C Plan Verhagen

Legenda

-  wegen
-  water
-  spoor
-  begrenzing deelgebied

Thema's

- T1 Bedrijventerrein langs spoor
- T3 Sportterrein Roomburg

Welstandsniveaus

-  beheer met aandacht
-  behoud

Gebied 2 Zuidelijke schil

De Zuidelijke schil is een in hoofdzaak vooroorlogse planmatige uitbreiding met zowel vrijstaande als in rijen aangebouwde woningen in een zorgvuldige bak- steenarchitectuur met rijke detaillering. Een groot deel van de Zuidelijke schil wordt in 2010 aangewezen als beschermd stadsgezicht. In de aanwijzing tot beschermd gezicht zijn onder andere de ruimtelijke hoofdstructuur, de samenhang op diverse niveaus en de architectonische kwaliteit van vele panden als te beschermen waar den opgenomen.

De Hoge Rijndijk is een van de historische invalswegen van Leiden en sluit in bebouwing aan op de singels. De gevarieerde bebouwing is voornamelijk geschakeld en in korte rijtjes gebouwd. In het gebied is sprake van enige functiemenging. De rooilijn van de bebouwing volgt de krommingen van de dijk en heeft kleine verspringingen. Architectonische clusters bestaan vaak uit meerdere percelen, waarbij de individuele percelen in het straatbeeld herkenbaar zijn gebleven.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit twee tot drie lagen en een kap of plat dak. Ook asymmetrie komt voor in opbouw en uitwerking. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond.

De detaillering en het materiaalgebruik zijn in hoofdzaak traditioneel, zorgvuldig en divers. Gevels zijn van baksteen, soms gevelrd of gepleisterd in een lichte tint. De kap is gedekt met keramische pannen en kozijnen zijn van hout. Het kleurgebruik is ingetogen en neutraal.

In de gegroeide structuur van Vreewijk en Tuinstad west worden pandsgewijs opgebouwde straatwanden afgewisseld met korte rijen woningen. Ook hier is sprake van enige functiemenging. Voortuinen komen vrijwel niet voor. Een deel van de bebouwing is vervangen door nieuwbouw, waarbij ook hier en daar gestapelde woningen voorkomen.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang en overwegend recht.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met variërende kappen. Nieuwbouw is soms hoger.

Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op, aan en uitbouwen voor. Winkels en bedrijven hebben ook in dit gebied een afwijkende begane grond.

De architectonische uitwerking is divers, mede door afwisseling op kleine schaal tussen particuliere en sociale woningbouw. De detaillering is zorgvuldig, en varieert van sober tot rijk. Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Kozijnen zijn van hout dat in het algemeen donkergroen en (gebroken) wit is geschilderd.

De rest van de Zuidelijke schil, Plan Verhagen, heeft een bebouwingsstructuur die in hoofdzaak is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte accenten in massa en de vormgeving van hoeken en kappen hebben. Voortuinen en structurende elementen als parken

en waterpartijen geven veel straten in dit gebied een groen karakter. Het gebied maakt een open indruk met verre zichtlijnen. Knikken en krommingen zorgen voor een afwisselend perspectief.

De woningen zijn voornamelijk verkaveld in gesloten bouwblokken met een groene binnenruimte. De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt. De architectuurclusters zijn met name in het westelijk deel lang, tot en met complete straatwanden. De architectuurclusters hebben een uniforme vormgeving en verschillen onderling veelal op details. De overgang tussen privé en openbaar gebied is vaak zorgvuldig vormgegeven in de stijl van het achterliggende cluster. De bebouwing bestaat zowel uit vrijstaande en twee onder één kap woningen als rijen en vormt samenhangende clusters in gedifferentieerde composities. Ook gestapelde woningen uit de wederopbouwperiode komen voor.

De opbouw van de woningen varieert, maar bestaat in het algemeen uit één tot drie lagen met een plat dak of een kap. Met name grotere woningen en hoekwoningen in de Burgemeester- en Professorenwijk hebben een gedifferentieerde opbouw en nadrukkelijke kappen. Zichtbare gevels zijn representatief.

Er komen veel op-, aan- en uitbouwen in diverse soorten en maten voor in een terughouden- de vormgeving. De vormgeving accentueert de regelmaat van de clusters.

De detaillering is nog vaak oorspronkelijk en ook hier zorgvuldig, uitgewerkt tot op het kleinste niveau en per cluster in samenhang. De rand van het dak is benadrukt door een uitkragende dakgoot. Materialen en kleuren zijn per cluster in samenhang en veelal traditioneel met veel (lichte) baksteen en keramische pannen. Tussen Herenstraat en Lammenschansweg is de oorspronkelijke detaillering grotendeels verdwenen, terwijl de eenvormigheid per cluster is gebleven. Kozijnen zijn van hout dat ook hier in het algemeen donkergroen en (gebroken) wit is geschilderd.

Voor beschermde stadsgezichten gelden meer regels, in de vorm van extra aanvullende criteria. In de algemene maatregel van bestuur staat, dat voor bouwen in beschermde stads- en dorpsgezichten altijd een omgevingsvergunning nodig is.

De aanvullende criteria vallen uiteen in algemene criteria en de kleine plannen. Deze zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die ergens anders vrijgegeven zijn of binnen de voor de

hele gemeente geldende criteria vallen. Om deze kwaliteiten te handhaven of te versterken zijn aparte criteria opgesteld, die op de te beschermen karakteristieken afgestemd zijn. De in 2009 vastgestelde sneltoetscriteria voor de Zuidelijke schil zijn verwerkt in de (extra) aanvullende criteria in deze nota. Kleine bouwplannen aan beeldbepalende panden die voldoen aan de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 4 en de aanvullende criteria voor de Zuidelijke schil kunnen ambtelijk afgehandeld worden.

Hoge Rijndijk Uitgangspunten

De Hoge Rijndijk heeft gevarieerde (woon)bebouwing uit diverse periodes op een hoger gelegen stroomrug. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan een deel van het Utrechtse Jaagpad en de Hoge Rijndijk en tussenliggende straten. Uitzonderingen zijn de panden met daarin winkels en bedrijven. Deze hebben veelal een afwijkende begane grond met luifels, zonwering, etalageruimte en reclameborden. Bijzonder element is de watertoren.

De waarde van het lint is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met overwegend kleinschalige bebouwing. Diverse panden zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk. De inzet voor welstand is behoud van het historisch stadsbeeld. Het beleid is gericht op behoud van variatie zonder verrommeling en waar mogelijk versterking van de architectonische kwaliteit van de individuele panden. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan het behoud van de hoofdorïëntatie van de bebouwing en het kleinschalige historische karakter. Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.

Gebied 2A



Gevarieerde (woon)bebouwing op een stroomrug



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)



Bijzonder element is de watertoren aan de rand van het beschermd gezicht

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en zo nodig meerdere voorgevels geven
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het kleinstedelijke karakter van het gebied
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij of cluster is deel van het geheel
- de opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met kap of drie lagen zonder kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- de architectuur volgt het beeld van de kleinstedelijke bebouwing
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi en zijn bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal danwel in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (keramische) pannen
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing

Vreewijk tot en met Herenstraat



Gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend



Architectonische uitwerking en detaillering zijn afwisselend en zorgvuldig



Op-, aan- en uitbouwen vormgeven als ondergeschikt element

Uitgangspunten

Vreewijk bestaat uit gevarieerde bebouwing uit diverse periodes langs stenige straten en grachten. Het gebied wordt begrensd door de bebouwing aan de Rijn- en Schiekade, Andries Schotkade, Herenstraat en Witte Singel.

Uitzondering is de planmatig ontwikkelde driehoek tussen Witte Singel, Gerrit Doustraat en de Jan van Goyenkade waarbinnen spiegelingen, bijzondere hoek oplossingen en zichtlijnen voor samenhang zorgen. De individuele woning is hier onderdeel van de rij of het cluster. Andere uitzonderingen zijn de relatief grootschalige universiteitsgebouwen en nieuwbouwblokken aan de Maliebaan. Deze gebouwen zijn veelal hoger dan de oorspronkelijke woonbebouwing. In de woonblokken is de individuele woning onderdeel van het geheel.

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met overwegend kleinschalige bebouwing. Diverse panden zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een groot deel hiervan is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk.

De inzet voor welstand is behoud van het historisch stadsbeeld. Het beleid is gericht op behoud van variatie zonder verrommeling en waar mogelijk versterking van de architectonische kwaliteit van de individuele panden. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan het behoud van de hoofdoriëntatie van de bebouwing en het kleinschalige historische karakter. Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.

Gebied 2B



Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan stenige straten en langs grachten



Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en zo nodig meerdere voorgevels geven
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmasa en gevelopbouw harmoniëren met het kleinstedelijke karakter van het gebied
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij of cluster is deel van het geheel
- de opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met kap of drie lagen zonder kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- de architectuur volgt het beeld van de kleinstedelijke bebouwing
- zichtbare gevels zijn representatief, waarbij de gevel aan de straatzijde de belangrijkste is en zijgevels als één geheel worden vormgegeven
- een afwijkende begane grondlaag van bijvoorbeeld een winkel afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel en straatwand

- gevels hebben een compositie met een verticale hoofdgeleding en horizontale subgeleding, waarin kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke een logische plaats krijgen met een harmonieuze verhouding tussen open en gesloten geveldelen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren met subtiel reliëf
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi en zijn bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal danwel in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (keramische) pannen
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing

Plan Verhagen



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



Architectonische uitwerking en detaillering zijn per ensemble in samenhang



Appartementengebouwen hebben meerdere lagen met kap of plat dak

Uitgangspunten

Het Plan Verhagen bevat de Burgemeester- en Professorenwijk en de Rijndijkbuurt. Voor de welstandsbeoordeling is ook het deel van Tuinstad ten westen van de Herenstraat en ten zuiden van de Leuvenstraat toegevoegd. Dit gebied bestaat uit gevarieerde en veelal vooroorlogse bebouwing langs hoofdzakelijk groene straten. Het gebied wordt onder andere begrensd door de Zoeterwoudsesingel, Herenstraat, Kanaalweg en Hoge Rijndijk.

Uitzonderingen zijn de pandsgewijs opgebouwde straatwanden aan de Zoeterwoudsesingel en de Rijndijkstraat. Hier is de nokrichting veelal haaks op de weg. Aan de Zoeterwoudsesingel heeft de bebouwing vaak een extra bouwlaag ten opzichte van de bebouwing in de achterliggende buurten.

Bijzondere elementen zijn de relatief grootschalige en verspreid voorkomende wijkvoorzieningen als (basis)scholen, zoals aan een deel van de Burggravenlaan en Lammenschansweg.

De waarde is vooral gelegen in de stedenbouwkundige opzet met groene voortuinen en zorgvuldig vormgegeven woningen. Diverse panden en ensembles zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een groot deel hiervan is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is gewenst. De dynamiek van dit gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is binnen het beschermd gezicht gericht op behoud van het historisch stadsbeeld. Het overig gebied wordt met aandacht beheerd. Het beleid

is gericht op het behoud van het samenhangende beeld en de gedifferentieerde opbouw van de woningen. Kleine wijzigingen kunnen een grote invloed hebben op het beeld en moeten zorgvuldig worden ingepast. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren die harmoniëren met de omgeving. Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.

Gebied 2C



Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan hoofdzakelijk groene straten



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Woningen hebben veelal een onderbouw tot twee lagen met kap

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte

- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent
- verspringingen in de rooilijn komen voor bij individuele woningen of hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het cluster

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd met aandacht voor ornamentiek
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het ensemble
- woningen hebben in het algemeen een onderbouw van één tot twee lagen met (samengestelde) kap of twee tot drie lagen met plat dak
- appartementengebouwen hebben meerdere lagen met kap of plat dak
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd en per ensemble in samenhang
- baksteenarchitectuur voert de boventoon
- zichtbare gevels zijn representatief, waarbij de gevel aan de straatzijde de belangrijkste is en zijgevels als één geheel worden vormgegeven
- in de gevel ligt een nadruk op de horizontale of de verticale geleding en is er een harmonische verhouding tussen open en gesloten geveldelen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en (eenvoudige) profileringen vormen het uitgangspunt
- de overgang van privé naar openbaar zorgvuldig vormgeven en de oorspronkelijke erfafscheiding als gemetselde muurtjes, hekwerken en hagen zoveel mogelijk behouden

Materialen en kleuren

- materialen zijn in beginsel traditioneel, verouderen mooi en zijn afgestemd op de omgeving
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruine baksteen met hier en daar stuc- en sier- metselwerk- accenten
- hellende daken dekken met keramische dakpannen
- kozijnen, lijsten en dergelijke uitvoeren in hout; ramen en kozijnen van dakkapellen ook uit te voeren in kunststof, mits voorzien van verdiepte profilering
- kleuren harmoniëren met de omgeving, zijn terughoudend en per ensemble in samenhang

Aanvullende sneltoetscriteria



Dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan architectuur van de gevel



Fietsenhokken onder voorwaarden aan de voorkant mogelijk



Hart dakkapel exact tussen twee vensterassen of gelijk met hart vensteras

Aanvullende sneltoetscriteria

Voor het beschermd stadsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria (zie voor nadere uitwerking en voorbeelden het document 'Sneltoetscriteria Zuidelijk schil'):

Kleine plannen algemeen

- herstel van historisch wenselijke eigenschappen en architectonische verfijning heeft prioriteit
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- materialen en kleuren zijn in beginsel terughoudend
- het Modellenboek Gevelreclame en Uitstallingen Binnenstad Leiden is van toepassing op plannen met betrekking tot reclame-uitingen. Ofschoon buiten de binnenstad gelegen, is voor de Herenstraat, Hoge Rijndijk, Van 't Hofstraat en Zeemanlaan het Modellenboek Gevelreclame en Uitstallingen Binnenstad van toepassing, dat wil zeggen deze straten worden conform de criteria van 'winkelstraten' beoordeeld voor de in het modellenboek beschreven uitingen. Voor de overige straten zijn de criteria voor 'overige gebieden' uit het modellenboek van toepassing.

Aanbouwen

- ten minste 3,00 m achter de voorgevelrooilijn plaatsen en bij hoekwoningen minstens 2,00 m uit de zijerfgrens
- gevelindeling gelijk aan gevelgeleding bestaande woning
- indeling kozijnen en profielen van gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg gelijk aan kozijnen bestaande woning
- materialen gelijk aan het hoofdgebouw dan wel in hout of baksteen
- kleuren aan de voorkant gelijk aan het hoofdgebouw

- de nokhoogte is lager dan die van het hoofdgebouw

Bijgebouwen en overkappingen

- aan de voorkant alleen overkappingen op minstens 3,00 m achter de voorgevelrooilijn, met uitzondering van fietsenhokken bij niet ontsloten achtererf
- fietsenhokken aan de voorkant tot 4 m² en maximaal 1,65 m hoog
- totaal oppervlak hoogstens 18 m², hoogte maximaal 3,00 m
- bijgebouwen aan de achterkant groter dan 10 m²:
 - niet voorbij zijgevels
 - gevelindeling en indeling van kozijnen en profielen rechtstreeks aan de openbare ruimte afstemmen op het hoofdgebouw
 - materialen gevels gelijk aan het hoofdgebouw dan wel hout of baksteen
- overkappingen zijn van hout en open, wanden van fietsenhokken eventueel dichtzetten met gaas en begroeiing
- hellende daken voorzien van keramische pannen
- kleuren aan de voorkant gelijk aan het hoofdgebouw

Kozijn- en gevelwijzigingen

- kozijnwijzigingen blijven binnen de bestaande gevelopening
- aan voorgevel gelijk aan oorspronkelijk profiel en indeling (inclusief roeden)
- gevelwijzigingen alleen in zijgevels en daarbij niet meer dan één nieuwe opening toevoegen binnen de belijning van de gevelarchitectuur
- oorspronkelijke maatvoering behouden
- rolluiken alleen aan de achterkant

Gebied 2



Dakkapellen plaatsen in de hiërarchie van de gevel



De nokhoogte van aanbouwen is lager dan die van het hoofdgebouw



Dakkapellen hebben een bescheiden breedte en zijn in principe staand

- materialen gelijk aan het hoofdgebouw
- kleuren aan de voorkant gelijk aan overige gevelopeningen hoofdgebouw

Dakkapellen en dakramen

- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok zo veel als mogelijk regelmatig rangschikken op horizontale lijn, dus niet boven elkaar
- dakkapellen op het zijdakvlak altijd aan de commissie voorleggen
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- het hart van de dakkapel op gelijke hoogte met het hart van de vensteras of exact tussen twee vensterassen in
- breedte van de dakkapel aan de voorkant hoogstens de breedte van het kozijn dat in de vensteras ligt en aan de achterkant hoogstens 2/3 van de breedte van het dakvlak
- dakkapellen uitvoeren in hout, dakbedekking aan de voorkant in zink of keramisch materiaal
- kleuren aan de voorkant gelijk aan het hoofdgebouw, de rij of het cluster
- in deelgebieden 2A, 2B en de bebouwing aan de Herenstraat, Rijndijkstraat en Zoeterwoudsesingel ten noorden van de Koninginnelaan:
 - hoogstens 0,50 m dakvlak onder de dakkapel (verticaal gemeten)
 - hoogte van de dakkapel niet meer dan 50% van het dakvlak tot een maximum van 1,50 m aan de voorkant en 1,65 m aan de achterkant
- detaillering dakkapel afleiden van het hoofdgebouw
- zijwanden zijn verticaal

- aan de voorkant en op hoekwoningen met de zijgevel aan de openbare weg een staand (smal) model dakkapel met dakbedekking van zink of keramisch materiaal
- in deelgebied 2C met uitzondering van bebouwing aan de Herenstraat, Rijndijkstraat en Zoeterwoudsesingel ten noorden van de Koninginnelaan:
 - bij tussenwoningen minstens 1,00 m dakvlak boven de dakkapel of het dakraam (verticaal gemeten)
 - hoogte van de dakkapel niet meer dan 50% van het dakvlak tot een maximum 1,65 m aan de achterkant
 - zijwanden zijn verticaal
- hoogstens twee dakramen op het zijgeveldakvlak en op achterdakvlakken van hoekwoningen met de zijgevel aan de openbare weg (hoogstens één dakraam op het zijgeveldakvlak in deelgebied 2C met uitzondering van bebouwing aan de Herenstraat, Rijndijkstraat en Zoeterwoudsesingel ten noorden van de Koninginnelaan)
- dakramen niet combineren met een dakkapel
- dakramen maximaal 0,60 m breed en 0,80 m hoog

Erfafscheidingen

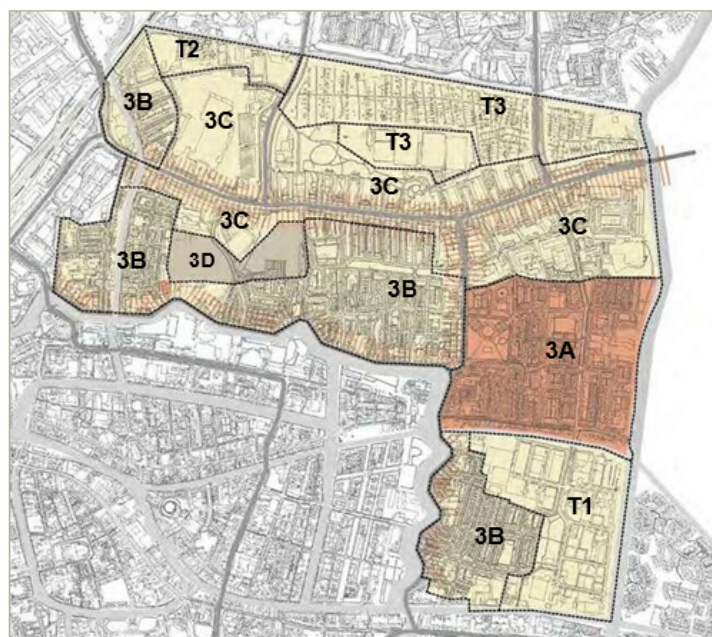
- aan de voorkant gelijk aan de oorspronkelijke erfafscheiding binnen de betreffende architectuureenheid en indien die niet aanwezig is voorleggen aan de commissie
- aan de achterkant op de erfgrans en tot 2,00 m hoog

Technische installaties

- aan de achterkant en buiten het zicht van de openbare ruimte
- direct op een plat dak op minstens 2,00 m uit de dakrand
- op of aan een balkon binnen het verticale vlak van het balkon en niet aan gevel of kozijn

Zonwering

- in deelgebied 2C alleen markiezen toepassen



Deelgebieden

- 3A De Kooi
- 3B Maredijkbuurt, Noorderkwartier, De Waard
- 3C Noorderpark, Kooiplein en omgeving
- 3D Nieuw Leyden

Thema's

- T1 Bedrijventerrein De Waard
- T2 Bedrijventerrein Groenord
- T3 Volkstuinencomplex en Sportterrein Noorderpark

Legenda

- wegen
- water
- spoor
- begrenzing deelgebied

Welstandsniveaus

- terughoudend beheer
- beheer met aandacht
- beheer met aandacht (belevingsassen)
- welstandsvrij

Gebied 3 Noord

De wijk Noord is een vroege uitbreiding in meerdere fasen gebouwd waarin laagbouwbuurten met stenige straten afgewisseld worden met clusters appartementengebouwen in het groen.

Deelgebied De Kooi heeft in hoofdzaak rijen woningen in samenhangende clusters. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Rooilijnen zijn evenwijdig aan de weg en per cluster in samenhang. De opbouw varieert, maar heeft in het algemeen twee lagen met een plat dak of kap. Woningen aan hoofdstraten en grachten zijn vaak hoger. Met name grotere woningen en hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw. Er komen veel aan- en uitbouwen voor.

De detaillering is veelal zorgvuldig en per cluster in samenhang. De rand van het dak is veelal benadrukt door een uitkragende dakgoot. Zichtbare gevels zijn representatief. Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang en veelal traditioneel.

Het overige vooroorlogse deel van Noord, de Maredijkbuurt, het Noorderkwartier en De Waard, wijkt hiervan af door het relatief grote aandeel pandsgewijs opgebouwde straatwanden.

In het naoorlogse deel in de omgeving van het Noorderpark en het Kooiplein is de bebouwing vrijstaand, relatief grootschalig en gevarieerd in massa en opbouw. De gebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en zijn vaak onderdeel van een stedenbouwkundig patroon, waarbij de rooilijnen in samenhang zijn. De plattegrond is meestal eenvoudig. De gebouwen zijn gedifferentieerd, maar ook herhaling komt voor. De opbouw varieert en bestaat in het algemeen uit een onderbouw van meerdere lagen met een flauw hellende kap of plat dak.

De detaillering is van een gemiddeld niveau. Nieuwe gebouwen zijn in het algemeen zorgvuldiger gedetailleerd dan oudere. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. Kleuren zijn veelal rustig en sober, met hier en daar een accentkleur.

Toekomstige nieuwbouw en twee overkluizingen in de omgeving van de Groenordhallen en het Kooiplein hebben als doel de noord- en zuidkant van de Willem de Zwijgerlaan met elkaar te verbinden en een kwalitatieve impuls aan het gebied te geven.

De relatief hoge bouw aan de Willem de Zwijgerlaan krijgt transparante plinten met kantoren of andere commerciële functies. De rooilijn is recht en wordt slechts doorbroken als daar een stedenbouwkundige aanleiding voor is.

In het toekomstige woongebied ter plaatse van het Groenordhallenterrein komt samenhang in de architectonische uitwerking: laagbouwwoningen met overstekende kappen. Ook komen er vrijliggende paviljoens in het Noorderpark met een gelijkwaardige architectonische uitstraling, die in materiaal en kleur contrasteert met het park. Tot deze plannen hun beslag krijgen, worden de Groenordhallen gezien als traditioneel bedrijventerrein.

Bouwplannen in Nieuw Leyden zijn welstandsvrij voor zover er gebouwd wordt binnen de mogelijkheden van de bouwenvelop.

De Kooi



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Architectonische uitwerking en detaillering zijn per ensemble in samenhang



Op-, aan- en uitbouwen vormgeven als ondergeschikt element

Uitgangspunten

De Kooi bestaat uit gevarieerde en veelal vooroorlogse, maar wel veelal planmatig gerealiseerde bebouwing langs stenige straten. Het gebied wordt begrensd door de Kooilaan, Lage Rijndijk, Sumatrastraat en Timorstraat.

Uitzonderingen zijn de beperkt voorkomende pandsgewijs opgebouwde straten zoals de Lage Rijndijk en delen van de Sieboldstraat en Decimastraat. De kleinschalige bebouwing in deze straten varieert per pand in architectonische uitwerking en detaillering. Andere uitzondering is de relatief jonge bebou-

wing in de omgeving van de Van Heussenstraat. Deze complexmatige bebouwing bevat ook appartementen.

Bijzondere elementen zijn de relatief grootschalige en verspreid voorkomende wijkvoorzieningen als (basis)scholen.

De waarde is vooral gelegen in de stedenbouwkundige opzet met zorgvuldig vormgegeven woningen. Diverse panden zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk. De dynamiek van dit gebied is gemiddeld

en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is beheer met aandacht. Het beleid is gematigd en gericht op het behoud van een samenhangend beeld en de gedifferentieerde opbouw van de woningen. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren die harmoniëren met de omgeving.

Gebied 3A



Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan stenige straten



Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde



Complexmatige woningbouw als in de Van Heussenstraat is een uitzondering

Criteria

Ligging

Massa

Architectonische uitwerking

Materialen en kleuren

Overig vooroorlogs Noord



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd



Baksteenarchitectuur voert de boven-
toon

Uitgangspunten

De Mareijkbuurt, het Noorderkwartier en de Waard bestaan uit gevarieerde en veelal vooroorlogse bebouwing langs stenige straten. De gebieden bestaan uit de omgeving van de Mareijk, de Bernhardkade en de Munnikenstraat.

Uitzonderingen zijn de diverse pandsgewijs opgebouwde straten zoals delen van de singelbebouwing, de Mareijk en de Rijnkade. De kleinschalige bebouwing in deze straten varieert per pand in architectonische uitwerking en detaillering.

Bijzondere elementen zijn de relatief grootschalige en verspreid voorkomende wijkvoorzieningen als (basis)scholen.

De waarde is vooral gelegen in de stedenbouwkundige opzet met zorgvuldig vormgegeven woningen. Diverse panden zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk. De dynamiek van dit gebied is gemiddeld

en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Uitzondering is de inzet beheer met aandacht voor bouwplannen direct grenzend aan het beschermd gezicht, aan de Rijnsburgersingel, Maresingel, Herensingel en Zijlsingel en binnen de invloed- sfeer van de Kooilaan en Willem de Zwijgerlaan. Het beleid is gematigd en gericht op het behoud van een samenhangend beeld en de gedifferentieerde opbouw van de woningen. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren die harmoniëren met de omgeving.

Gebied 3B



Gevarieerde bebouwing aan stenige straten



Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde



Pandsgewijze opbouw straatwanden aan bijvoorbeeld de Mareldijk

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- verspringingen in de rooilijn komen voor bij individuele woningen of vormen een accent

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd met aandacht voor ornamentiek
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het ensemble
- de onderbouw varieert in de regel van één of twee lagen aan de zijstraten tot twee of drie lagen aan de belangrijkste wegen
- gebouwen hebben een (samengestelde) kap of een plat dak
- accenten in hoogte en vormgeving binnen bebouwingsensembles hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd en per ensemble in samenhang

- baksteenarchitectuur voert de boventoon

Materialen en kleuren

- materialen zijn in beginsel traditioneel en afgestemd op de omgeving
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruine baksteen met hier en daar stuc en siermetselwerk-accenten
- hellende daken bij voorkeur voorzien van pannen
- kleuren harmoniëren met de omgeving en zijn per ensemble in samenhang

Noorderpark, Kooiplein



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



Architectonische uitwerking en detaillering zijn per ensemble in samenhang



Gebouw met bijzondere functie kan afwijken in massa, opbouw en vorm

Uitgangspunten

Het Noorderpark en Kooiplein bestaan hoofdzakelijk uit sobere naoorlogse gebouwcomplexen in een ruime en groene opzet. Recente gebouwen zijn vaak zorgvuldiger gedetailleerd dan oudere. De gebieden bestaan onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Willem de Zwijgerlaan en de Surinamestraat. De Groenordhallen zullen op termijn plaatsmaken voor woningbouw. Tot die tijd zullen bouwplannen aan deze hallen beoordeeld worden aan de hand van de criteria voor traditionele bedrijventerreinen.

Bijzondere elementen zijn de gebouwen met afwijkende bouwmassa's zoals de moskee aan de Surinamestraat en het tankstation aan de Willem de Zwijgerlaan. De waarde is vooral gelegen in de ruime groene stedenbouwkundige opzet en de verscheidenheid van de bebouwing. Het beleid zoals omschreven in de beeldkwaliteitplannen is vooruitstrevend en gericht op het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Wijzigingen passen daarom binnen de uitgangspunten van de beeldkwaliteitplannen en worden zorgvuldig ingepast in de bestaande architectuur. De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Uitzondering is de inzet beheer met aandacht voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van

de Willem de Zwijgerlaan en de Kooilaan. Daarnaast gelden voor enkele grote locaties binnen dit gebied beeldkwaliteitplannen. Het beleid is gericht op het beheer van het afwisselende beeld van de deelgebieden zonder grote dissonanten tussen de individuele gebouwen. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 3C



Sobere naoorlogse gebouwcomplexen in een ruime en veelal groene opzet



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Appartementengebouwen hebben meerdere lagen met kap of plat dak

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria (met uitzondering van de bestaande Groenordhallen, waarvoor de criteria van traditionele bedrijventerreinen gelden):

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- bij de herontwikkeling van het Noorderpark zijn ook vrijstaande paviljoens in het groen met een alzijdige uitstraling voorzien

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster
- appartementengebouwen hebben in het algemeen een eenvoudige hoofdvorm en meerdere lagen zonder kap
- uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en per complex gelijk uitvoeren

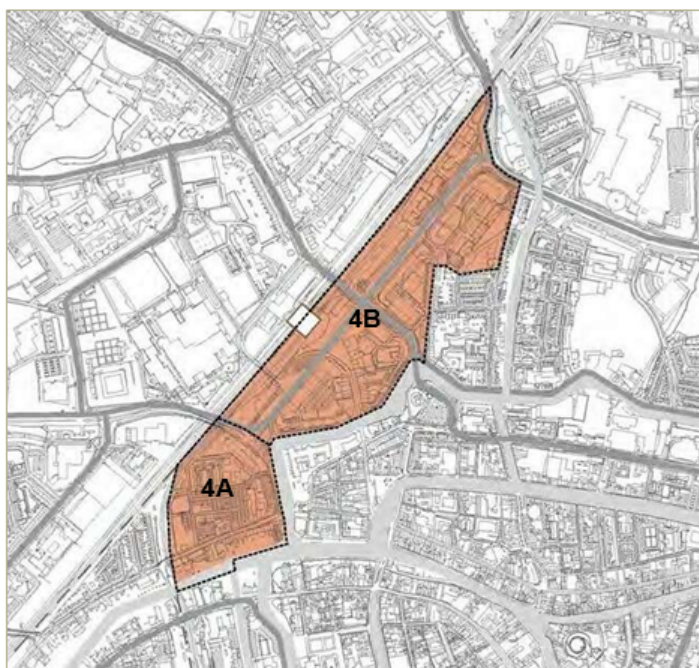
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm, wat bij voorbeeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie (zoals langs de Willem de Zwijgerlaan)
- bij de herontwikkeling van het Groenordhallenterrein zijn onder andere laagbouw- woningen met overstekende kappen voorzien

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en per rij of cluster in samenhang
- de onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- wijzigingen en toevoegingen bij flats en appartementengebouwen complexmatig uitvoeren
- bij de herontwikkeling van het Groenordhallenterrein is samenhang in architectonische uitwerking uitgangspunt, in het Noorderpark krijgen de verschillende paviljoens een gelijkwaardige architectonische uitstraling

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk, ingetogen en in samenhang per complex, rij of cluster
- bij de herontwikkeling van het Noorderpark contrasteren materialen en kleuren van de paviljoens met de omgeving



Deelgebieden

- 4A Transvaalbuurt noord
4B Station Stadszijde

Legenda

- wegen
- water
- spoor
- begrenzing deelgebied

Welstandsniveaus

- beheer met aandacht

Gebied 4 Omgeving station Stadszijde

Station Stadszijde heeft twee hoofdsferen. Ten zuiden van de Morssingel staat kleinschalige gevarieerde woonbebouwing, terwijl ten noorden hiervan voornamelijk vrijstaande gebouwencomplexen met diverse functies in een stenige omgeving voorkomen.

Ten zuiden en westen van de Morssingel ligt de Transvaalbuurt met gevarieerde woningen in aaneengesloten rijen. Voortuinen komen vrijwel niet voor. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Een deel van de bebouwing is vervangen door nieuwbouw, waarbij ook gestapelde woningbouw voorkomt.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg.

De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit twee lagen met gevarieerde kappen. Centraal in de buurt ligt een hofje met woningen van één bouwlaag met een kap. Nieuwbouw is daar-entegen vaak hoger.

Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op-, aan- en uitbouwen voor.

De buurt heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering is zorg- vuldig, en varieert van sober tot rijk. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering veelal sober is. Het materiaal- en kleurgebruik is divers en voornamelijk ingetogen.

Rond de Schipholweg, Station Stadszijde, is de bebouwing meer grootschalig met verschillende functies. De gebouwen zijn vrijstaand en variëren in massa en opbouw. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte waarbij de rooi- lijnen ten opzichte van elkaar verspringen. De plattegrond varieert van eenvoudig tot complex. De gebouwen zijn individueel en gedifferentieerd, maar ook beperkte herhaling komt voor.

De opbouw varieert en bestaat in het algemeen uit een onderbouw van meerdere lagen met een plat dak.

De detaillering is meestal van een gemiddeld niveau. Het wensbeeld van een levendig en economisch gebied vraagt echter om ingrepen met een meer zorgvuldige detaillering.

Materialen zijn overwegend traditioneel, kleuren veelal rustig en sober, met hier en daar een accentkleur.

Transvaalbuurt noord



Gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend



Architectonische uitwerking en detaillering zijn afwisselend en zorgvuldig



Uitgangspunten

Transvaalbuurt noord bestaat uit gevarieerde kleinschalige bebouwing uit diverse periodes langs overwegend stenige straten. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Lopsenstraat, Paul Krugerstraat, Bloemfonteinstraat, de Morsweg ten oosten van het spoor en een aantal zijstraten hiervan. Uitzonderingen zijn de seriematig gebouwde woningen die verspreid over het gebied voorkomen. Hier is de individuele woning onderdeel van de rij of het ensemble. Andere uitzonderingen zijn de relatief grootschalige gebouwen die verspreid in het gebied staan. Deze gebouwen wijken af in massa, opbouw en vorm en hebben afhankelijk van hun ligging in het lint een tweezijdige oriëntatie.

De waarde van de buurt is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing aan stenige straten. Diverse panden en ensembles zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk.

De inzet voor welstand is beheer met aandacht. Het beleid is gematigd en gericht op behoud en versterking van variatie zonder verrommeling. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren in harmonie met de omgeving.

Gebied 4A



Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan overwegend stenige straten



De individuele woning binnen een ensemble is onderdeel van het geheel



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en zo nodig meerdere voorgevels geven
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het kleinstedelijke karakter van het gebied
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij of ensemble is deel van het geheel
- de opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd onderge- schikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- appartementengebouwen kunnen afhankelijk van hun positie in het lint afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- de architectuur volgt het beeld van de kleinstedelijke bebouwing
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen

- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal danwel in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (keramische) pannen
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing

Station Stadszijde



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



Een deel van de Schipholweg ligt ondergronds



Pandsgewijs opgebouwde straatwand aan de Stationsweg

Uitgangspunten

Station Stadszijde is een gebied met gevarieerde veelal grootschalige bebouwing en diverse functies. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Schipholweg, Stationsweg, Schuttersveld en de Parmentierweg. Uitzonderingen zijn de kleinschalige massa's van de woningen in de omgeving van de Stationsweg. De straatwanden zijn ook hier pandsgewijs opgebouwd met hoofdzakelijk bebouwing van twee tot drie lagen met variërende kappen. De waarde is vooral gelegen in de stedenbouwkundige opzet, de verscheidenheid van de bebouwing en de publieke functie als verbinding tussen station en binnenstad. Een aantal panden en ensembles aan de Stationsweg en Rijnsburgersingel is door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een deel hier van is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk. De inzet voor welstand is beheer met aandacht. Het beleid is gericht op het beheer van het afwisselende beeld van de deelgebieden zonder grote dissonanten tussen de individuele gebouwen. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 4B



Gevarieerde en veelal grootschalige bebouwing in een stenige omgeving



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Gebouw met bijzondere functie kan afwijken in massa, opbouw en vorm

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- (hoofd)gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- opslag vindt in principe uit het zicht plaats

Massa

- bouwmassa's afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster
- gebouwen hebben meerdere lagen met variërende kappen of een plat dak
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding, wat bij voorbeeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie
- uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en per complex of woningtype gelijk uitvoeren
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- grondgebonden woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee tot drie lagen met kap

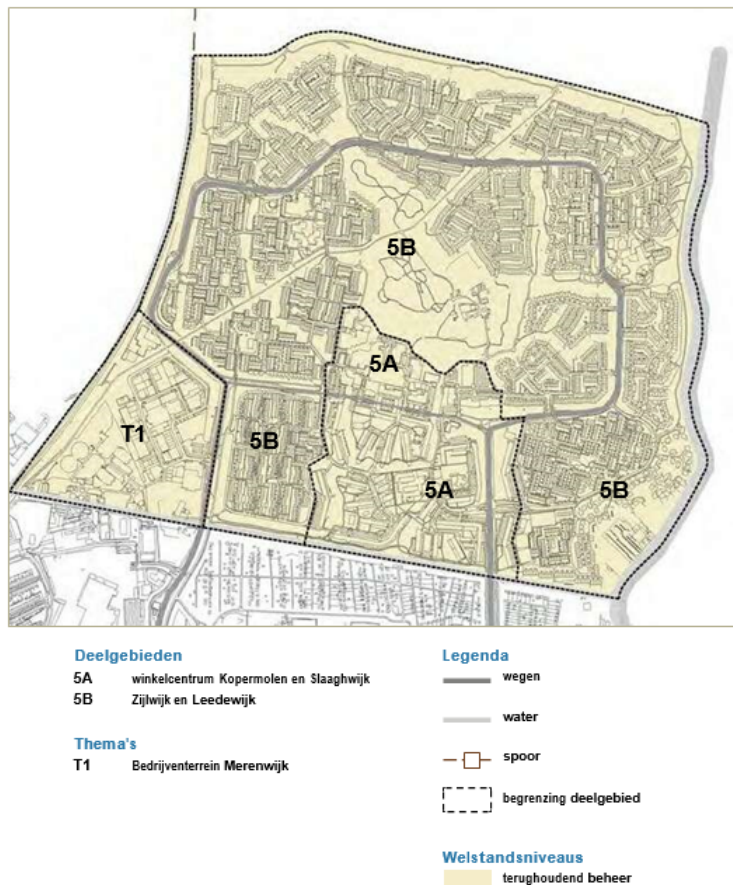
Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk

- de onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume, het cluster of het complex
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven met bijvoorbeeld een bordes

Materialen en kleuren

- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang



Gebied 5 Merenwijk

De Merenwijk is gebouwd in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw en bestaat uit afzonderlijke woonbuurten gegroepeerd om een wijkpark en een winkelcentrum. De wijk onderscheidt zich door de losse ligging ten opzichte van de stad en het naar binnen gerichte karakter. De grootste waarde is de groenstructuur die ervoor zorgt dat de Merenwijk een rustige woonwijk is.

De Kopermolen en omgeving zijn planmatig opgezet met een vrije structuur. De openbare ruimte is rond het winkelcentrum grotendeels verhard en bestaat uit wegen met brede trottoirs en voetgangersgebieden. In Slaaghwijk is tussen de flat- gebouwen veel ruimte voor groen.

De relatief grootschalige gebouwen zijn vrijstaand en variëren in massa en opbouw. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en hebben een verspringende rooilijn. De gebouwen zijn individueel en gedifferentieerd, maar ook beperkte herhalingen komen voor.

De opbouw varieert van één winkellaag tot appartementengebouwen van ongeveer zeven lagen, veelal met een plat dak. Het hoogste gebouw van de wijk aan de Ketelmeerlaan heeft dertien lagen. Appartementen worden veelal ontsloten door een galerij of inpandige gang en zijn vaak voorzien van balkons of loggia's.

De detaillering is meestal van een gemiddeld niveau. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. De kopgevels zijn vaak uitgevoerd in bak- of betons- teen, terwijl de langsgevels veelal ingevuld zijn

met puien. Een deel van de gevels is gepleisterd. Het kleurgebruik is veelal rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten het meest aanwezig zijn. Bij hoogteaccenten en winkelpuien komen ook minder terughoudende tinten voor.

Het woongebied bestaat uit een verzameling van woonerven ontsloten door een meanderend stratenpatroon. De vele kleine en grote groenelementen zoals het centrale wijkpark geven de Zijlwijk en Leedewijk een zeer groen uiterlijk.

Binnen een erf komt in het algemeen één woningtype voor met verspringende nok- en rooilijnen. Het beeld is gedifferentieerd door een wisselende oriëntatie van geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

De opbouw van de woningen varieert, maar bestaat in het algemeen uit één of twee lagen met kap, waarbij verlengde daken en aanbouwen vaak voorkomen.

De afwisselende dakvlakken zijn vaak voorzien van dakkapellen, dakopbouwen en dakramen.

De detaillering en het materiaalgebruik zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig accenten. De meeste gevels zijn opgebouwd uit baksteen en vaak voorzien van houten of kunststof puien of grindpanelen. Het kleurgebruik is van oorsprong terughoudend.

In de zuidwesthoek van de Merenwijk ligt een goed functionerend bedrijventerrein. Dit gebied staat los van de rest van de Merenwijk.

Slaaghwijk en De Kopermolen



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



Architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en sober



Hoogteaccent aan de Ketelmeersaan

Uitgangspunten

Slaaghwijk en winkelcentrum de Kopermolen liggen centraal in de Merenwijk en bestaan uit een winkelgebied van één bouwlaag dat in hoofdzaak omringd wordt door gevarieerde hoogbouw met diverse

functies. Het gebied ligt tussen de Slaaghsloot en het wijkpark en bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Ketelmeerlaan, Torenmolen en de Horstenrode.

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de individuele gebouwen en de grotendeels publieke functie van het gebied. De dynamiek van het gebied is laag. Ingrepen worden echter hoofdzakelijk per complex uitgevoerd, waardoor wijzigingen toch vaak ingrijpend zijn.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Het beleid is gericht op het beheer van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen de individuele gebouwen. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de samenhang op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 5A



Gevarieerde hoogbouw met verschillende functies



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Appartementengebouwen hebben meerdere lagen met kap of plat dak

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- de roo lijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- (hoofd)gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend met een eenvoudige hoofdvorm van één of meerdere lagen zonder kap
- uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en per complex gelijk uitvoeren

- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en sober
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume, het cluster of het complex

Materialen en kleuren

- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang

Zijlwijk en Leedewijk



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



Op-, aan- en uitbouwen per woningtype bij voorkeur gelijk uitvoeren



Gebouw met een bijzondere functie kan afwijken in massa, opbouw en vorm

Uitgangspunten

Zijlwijk en Leedewijk zijn groene woonbuurten, waarin woningen in baksteenarchitectuur zijn gegroepeerd in clusters en rijen langs groene straten. Het gebied ligt aan de zijwegen van de Zwartemeerlaan, Veluwemeerlaan en Gooimeerlaan. Uitzonderingen zijn de individuele woningen aan de zuidoostrand van de wijk. Bijzondere elementen zijn verspreid voorkomende wijkvoorzieningen als (basis) scholen en sportgebouwen. Bij deze afwijkende bebouwing varieert de massa en de uitwerking per pand. De waarde is vooral gelegen in de hoeveelheid groen en de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun eigen architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Het beleid is gericht op het behoud van enige samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang in het straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 5B



Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen zijn per blok of cluster in samenhang
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en zo nodig een tweede voorgevel geven
- bijzondere gebouwen zoals scholen kunnen vrij op de kavel staan

Massa

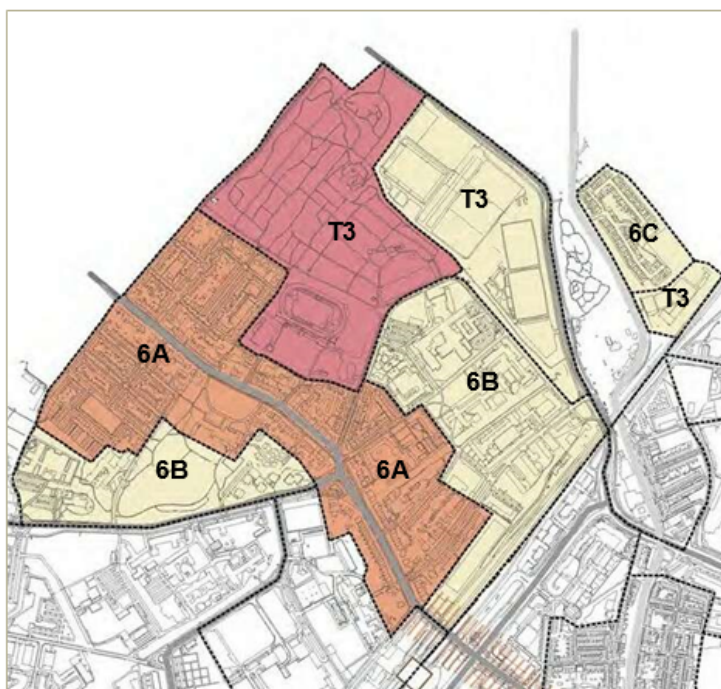
- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster, waarbij met name de kapvorm sturend is
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals erkers en dakkapellen bij voorkeur per woning-type gelijk uitvoeren
- aanbouwen kunnen worden uitgevoerd met doorschietende dakvlakken
- eventuele nokverhogingen van de belangrijkste openbare ruimte afkeren
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn degelijk met aandacht voor evenwicht tussen herhaling en afwisseling (alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdgebouw, de rij of het cluster
- wijzigingen en toevoegingen bij flats en appartementengebouwen complexmatig uitvoeren

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen en bij voorkeur in samenhang met de stedenbouwkundige eenheid
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen danwel invullen met puin, houten beschot of panelen
- hellende daken bij voorkeur voorzien van pannen



Deelgebieden

- 6A Rijsburgerweg en omgeving
6B Houtkwartier en Bos van Bosman
6C Woonwagenterrein Haarlemmertrekvaart

Thema's

- T3 Sport- en recreatie Leidse Hout
(inclusief gemeentelijk monument
park Leidse Hout)

Legenda

- wegen
— water
—□— spoor
[] begrenzing deelgebied

Welstandsniveaus

- terughoudend beheer
beheer met aandacht
beheer met aandacht
(belevingsassen)
behoud

Gebied 6 Leidse Hout

Leidse Hout is een uitbreiding aan weerszijden van de Rijsburgerweg, gebouwd in meerdere fasen met in hoofdzaak rijen woningen in één of twee lagen met of zonder kap in een veelal zorgvuldige baksteenarchitectuur langs groene straten. Voorzieningen als scholen zijn geclusterd in het Houtkwartier. Dit deelgebied bevat ook veel gestapelde woningen. De grootste waarde is de historische lintbebouwing

aan de Rijnsburgerweg in combinatie met de diverse aangrenzende groene gebieden zoals het Bos van Bosman.

In de Rijnsburgerweg en omgeving is de bebouwingsstructuur in hoofdzaak gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte accenten in massa en de vormgeving van hoeken en kappen hebben. Voortuinen komen veel voor en geven de smalle (zij)straten een groen karakter.

De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt. De overgang tussen privé en openbaar gebied is vaak zorgvuldig vormgegeven door middel van bijvoorbeeld voortuinen, luifels en tuinmuurtjes. De bebouwing bestaat zowel uit vrijstaande en twee onder één kap woningen als rijen en vormt samenhangende clusters in gedifferentieerde composities.

De opbouw van de woningen varieert, maar bestaat in het algemeen uit één tot drie lagen met een plat dak of een kap. Met name grotere woningen en hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw en nadrukkelijke kappen. Gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten. Zichtbare gevels zijn representatief. In de wijk komen veel op- en aanbouwen in diverse vormen voor. De detaillering is in het vooroorlogse deel zorgvuldig, uitgewerkt tot op het kleinste niveau en per cluster in samenhang. In het overige deel van de wijk is de detail- lering veelal eenvoudig en sober.

Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang en overwegend traditioneel met veel baksteen en keramische dakpannen.

Het Houtkwartier en het Bos van Bosman hebben een meer vrije structuur met complexen gestapelde woningen en publieke gebouwen. Tussen de gebouwen is veel ruimte voor groen. Het Bos van Bosman maakt onderdeel uit van de landgoederenzone.

De relatief grootschalige gebouwen zijn vrijstaand en variëren in massa en opbouw. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte waarbij de rooilijnen ten opzichte van elkaar verspringen. De plattegrond is meestal eenvoudig.

De gebouwen zijn individueel en gedifferentieerd, maar ook herhaling komt voor. De opbouw varieert en bestaat in het algemeen uit een onderbouw van ongeveer vier lagen met een plat dak. Appartementen worden veelal ontsloten met een portiek en hebben balkons of loggia's.

De detaillering is meestal van een gemiddeld niveau. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. De kopgevels zijn vaak uitgevoerd in bak- of betonsteen, terwijl de langsgevels veelal ingevuld zijn met puin. Kleuren zijn veelal rustig en sober, met hier en daar een accentkleur.

Aan de overzijde van de Haarlemmertrekvaart ligt een woonwagenterrein. De architectuur van dit terrein is ingetogen.

Leidse Hout grenst aan de westrand aan het beschermde dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten in Oegstgeest.

Rijnsburgerweg en omgeving



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



Architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd



Baksteenarchitectuur voert ook bij recente invullingen de boventoon

Uitgangspunten

De Rijsburgerweg en omgeving bestaat uit gevarieerde en veelal vooroorlogse bebouwing langs groene straten. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan de Rijsburgerweg en diverse straten in de omgeving zoals de Johan de Wittstraat, Antonie Duycklaan en de Lijsterstraat.

Bijzondere elementen zijn de relatief grootschalige en verspreid voorkomende wijkvoorzieningen als (basis)scholen.

De waarde is vooral gelegen in de stedenbouwkundige opzet met groene voortuinen en zorgvuldig vormgegeven woningen. Diverse panden en ensembles zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk. De dynamiek van dit gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dak- kapellen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is beheer met aandacht. Het beleid is gematigd en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren die harmoniëren met de omgeving.

In 2012 is het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier vastgesteld. Een gedeelte van het gebied valt binnen de plangrenzen van dit beeldkwaliteitplan, dat door de commissie gebruikt zal worden als toetsingskader voor ontwikkelingen binnen het betreffende gebied.

Gebied 6A



Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan hoofdzakelijk groene straten



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Woningen hebben veelal een onderbouw van één tot twee lagen met kap

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- verspringingen in de rooilijn komen voor bij individuele woningen of hebben een stedenbouwkundige aanleiding

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd met aandacht voor ornamentiek
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het ensemble
- de onderbouw varieert in de regel van één of twee lagen aan de zijstraten tot twee of drie lagen aan de belangrijkste wegen
- gebouwen hebben bij voorkeur een (samengestelde) kap
- accenten in hoogte en vormgeving binnen bebouwingsensembles hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd en per ensemble in samenhang
- baksteenarchitectuur voert de boventoon
- in de gevel ligt een nadruk op de horizontale of de verticale geleding
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- de overgang van privé naar openbaar zorgvuldig vormgeven en de oorspronkelijke erfafscheiding als gemetselde muurtjes, hekwerken en hagen zoveel mogelijk behouden

Materialen en kleuren

- materialen zijn in beginsel traditioneel en afgestemd op de omgeving
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruine baksteen met hier en daar stuc- en sier- metselwerk- accenten
- hellende daken dekken met keramische dakpannen
- kozijnen, lijsten en dergelijke uitvoeren in hout; ramen en kozijnen van dakkapellen ook uit te voeren in kunststof, mits voorzien van verdiepte profilering
- kleuren harmoniëren met de omgeving en zijn per ensemble in samenhang

Houtkwartier en Bos van Bosman



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



Complexe bouwmassa's van Diaconessen Ziekenhuis en revalidatiecentrum



Uitgangspunten

Het Houtkwartier en het voormalige landgoed Bos van Bosman bestaan hoofdzakelijk uit sobere naoorlogse gebouwcomplexen die vrij staan in een groene omgeving. Recente gebouwen zijn vaak zorgvuldiger gedetailleerd dan oudere. De gebieden bestaan onder andere uit de bebouwing aan de Kagerstraat, Mariënpoolstraat, en delen van de Boerhaavelaan en de Wassenaarseweg.

Uitzonderingen zijn de verspreid voorkomende geschakelde laagbouwwooningen, zoals aan de Mariënpoolstraat. Bijzondere elementen zijn de gebouwen met complexe bouwmassa's zoals het Diaconessen Ziekenhuis en het revalidatiecentrum aan de Wassenaarseweg.

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de individuele gebouwen en de grotendeels publieke functie van het gebied. De dynamiek van het gebied is laag. Ingrepen worden echter hoofdzakelijk per complex uitgevoerd, waardoor wijzigingen toch vaak ingrijpend zijn.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Het beleid is gericht op het beheer van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen de individuele gebouwen. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

In 2012 is het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier vastgesteld. Een gedeelte van het gebied valt binnen de plangrenzen van dit beeldkwaliteitplan, dat door de commissie gebruikt zal worden als toetsingskader voor ontwikkelingen binnen het betreffende gebied.

Gebied 6B



Gevarieerde en veelal grootschalige bebouwing in een groene omgeving



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm en meerdere bouwlagen

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- (hoofd)gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend met een eenvoudige hoofdvorm van meerdere lagen zonder kap
- uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en per complex of woningtype gelijk uitvoeren
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- de individuele woning in een rij is onderdeel van het geheel

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en sober
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume, het cluster of het complex

Materialen en kleuren

- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang

Woonwagenterrein Trekvaartplein

Uitgangspunten

Het regionale woonwagencentrum aan het Trekvaartplein is dicht bebouwd met overwegend eenvoudige en losstaande bebouwing. Het terrein ligt ten oosten van de Haarlemmerweg. Een deel van de woonwagens wordt verplaatst naar het nieuwe terrein in Roomburg, waardoor de opzet in de toekomst ruimer kan worden.

De waarde is vooral gelegen in de eenvoudige opzet en bebouwing. Het terrein ligt achter een bomenrij en is enigszins naar binnen gekeerd. De dynamiek van dit terrein is gemiddeld.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van de ingetogen architectuur en landschappelijke inpassing.

Gebied 6C

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Algemeen

- bestaande losse woonwagens die voldoen aan de gemeentelijke kwaliteitstoets kunnen geplaatst worden

Ligging

- gebouwen zijn vrijstaand
- het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel en voegt zich hier naar
- binnen de rooilijnen zoals opgenomen in het door de raad op 7 juli 2009 vastgestelde stedenbouwkundig plan
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter of naast het hoofdgebouw

Massa

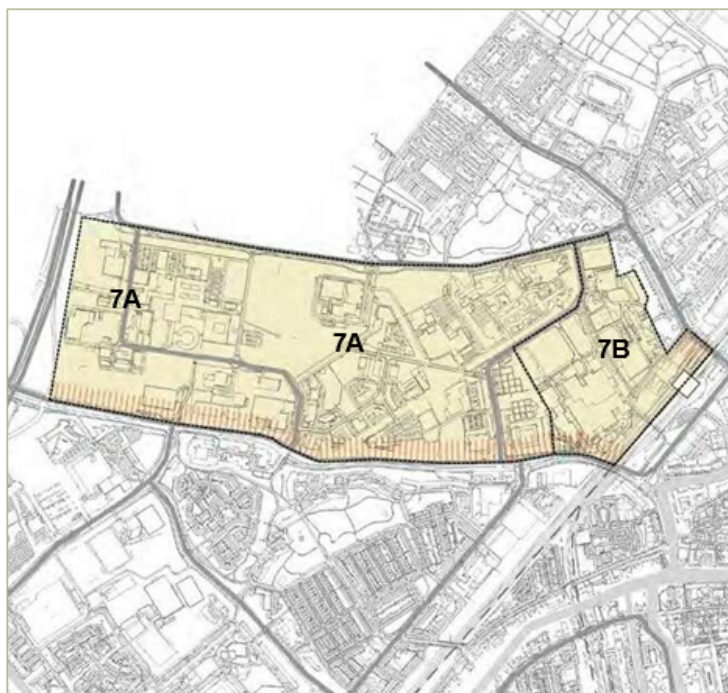
- nieuw te plaatsen woonwagens hebben één laag met kap
- nieuw te bouwen woningen hebben één tot twee lagen met kap
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het hoofdgebouw

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn per cluster in samenhang
- er is ontwerpaandacht voor alle details
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- speciale aandacht voor overgang openbare ruimte en standplaatsen door middel van groene schermen (klimop) of ontworpen erfafscheidingen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of plaatmateriaal met een baksteenstructuur
- hellende daken dekken met pannen of ander materiaal met een structuur
- kleuren zijn eenduidig, ingetogen en in onderlinge samenhang, in aansluiting op de omgeving



Deelgebieden

- 7A Bio Science Park
7B Station Zeezijde

Legenda

- wegen
— water
— spoor
- - - begrenzing deelgebied

Welstandsniveaus

- terughoudend beheer
beheer met aandacht (belevingsassen)

Gebied 7 Leeuwenhoek

De Leeuwenhoek is een uitbreiding tussen Plesmanlaan en Wassenaarseweg, met voornamelijk vrijstaande gebouwencomplexen in een groene omgeving. De grootste waarde van het gebied is de economische functie voor de stad.

Het Bio Science Park heeft een vrije structuur en een ruime groene opzet met voornamelijk bedrijven en publieke gebouwen. In de toekomst wordt dit gebied richting Oegstgeest uitgebreid.

De relatief grootschalige gebouwen zijn vrijstaand en variëren in massa en opbouw. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte waarbij de rooilijnen ten opzichte van elkaar verspringen. De plattegrond varieert van eenvoudig tot complex. De gebouwen zijn individueel en gedifferentieerd, maar ook beperkte herhaling komt voor.

De opbouw varieert en bestaat in het algemeen uit een onderbouw van meerdere lagen met een plat dak.

De detaillering is meestal van een gemiddeld niveau. Het wensbeeld van een levendig en economisch gebied vereist echter dat ingrepen een meer zorgvuldige detaillering krijgen.

Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. Kleuren zijn veelal rustig en sober, met hier en daar een accentkleur.

Uitgangspunt in beeldkwaliteitplan Leeuwenhoek is het beeld van een groene campus met alzijdige gebouwen. Gebouwen staan in de voorgevelrooilijn en bij voorkeur in de achtergevelrooilijn. Aan de randen van het gebied reageren gebouwen op de omgeving.

Richting het station is de bebouwing meer gevarieerd in functie en korrel. Hier wordt ook gewoond. In dit deelgebied zijn ontwikkelingen voorzien die de kwaliteit van dit gebied moeten verhogen. Het beeldkwaliteitplan Station Zeezijde geeft richtlijnen voor vier bebouwingsclusters in dit deelgebied. Het Rijsburgerwegkwartier krijgt gesloten bouwblokken met een middelgrote korrel en vlakke gevels. De nieuwe bebouwing vormt in maat en schaal een overgang tussen enerzijds de kleinschalige bebouwing aan de Rijsburgerweg en anderzijds de meer grootschalige bebouwing aan de Albinusdreef. De gebouwen van het Leids Universitair Medisch Centrum zijn zowel in massa als in architectonische uitwerking groot en complexmatig met vlakke gevels. De bovenbouw van de bebouwing in de spoorzone krijgt een tweezijdige oriëntatie en staat los van de plint. De uitstraling van deze gebouwen is modern en zakelijk. In deze drie ensembles vormen de straatwanden de openbare ruimte.

Aan de noordrand grenst de Leeuwenhoek aan het beschermde dorpsgezicht Wilhelminapark en Geesten in Oegstgeest.

Bio Science Park



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



De architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en zorgvuldig



Recente bouwmassa is zorgvuldig gedetailleerd

Uitgangspunten

Het Bio Science Park bestaat in hoofdzaak uit gevarieerde naoorlogse gebouw-complexen die vrij staan in een groene omgeving. Recente gebouwen hebben een meer zorgvuldige detaillering dan oudere. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Einsteinweg, Zernikedreef en delen van de Wassenarseweg. De waarde is enerzijds vooral gelegen in het afwisselende beeld van de individuele gebouwen in een groene omgeving en anderzijds in de economische functie voor de stad. De deelge-

bieden hebben in het algemeen een veelkleurige invulling. Het Boerhaavegebied en Gorlaeuscomplex zijn hier een uitzondering op. Nieuwe bebouwing in het Boerhaavegebied sluit aan op de aanwezige baksteenarchitectuur. Het Gorlaeuscomplex krijgt een meer open en toegankelijk karakter, waarbij de relatie met de omgeving een belangrijke rol speelt.

De ambitie is de economische functie te versterken door het aantrekken van extra bedrijvigheid en het gebied van bedrijventerrein tot een levendig stedelijk en economisch gebied te transformeren. Nieuwe gebouwen zijn daarom representatief en hebben een zorgvuldige architectonische uitwerking.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Uitzondering is de inzet beheer met aandacht binnen de invloedssfeer van de Plesmanlaan. Daarnaast gelden voor enkele grote locaties binnen dit gebied beeldkwaliteitplannen. Het beleid is gericht op het beheer van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen de individuele gebouwen. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 7A



Gevarieerde en veelal grootschalige bebouwing in een groene omgeving



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm en meerdere bouwlagen

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- (hoofd)gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend met een eenvoudige hoofdvorm van meerdere lagen zonder kap
- accenten in hoogte hebben een stedenbouwkundige aanleiding, wat bij voorbeeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie (zoals langs de Plesmanlaan)
- uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en per complex gelijk uitvoeren
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de onderste gebouwlagen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume, het cluster of het complex

Materialen en kleuren

- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang

Station Zeezijde

Uitgangspunten

Station Zeezijde is een gebied met gevarieerde bebouwing en diverse functies. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Sandiforddreef, Albinusdreef en een deel van de Wassenaarseweg. De waarde is vooral gelegen in de stedenbouwkundige opzet en de verscheidenheid van de bebouwing. Het beleid zoals omschreven in het beeldkwaliteitplan Station Zeezijde is vooruitstrevend en gericht op het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Wijzigingen passen binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en worden zorgvuldig ingepast in de bestaande omgeving. Bijzondere elementen zijn de complexe en grootschalige massa van het Leids Universitair Medisch Centrum en het afwijkende stationsgebouw.

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de individuele gebouwen en de grotendeels publieke functie van het gebied. De dynamiek van het gebied is gemiddeld tot hoog.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Daarnaast gelden voor enkele grote locaties binnen dit gebied beeldkwaliteitplannen.

Het beleid is gericht op het beheer van het afwisselende beeld van de deelgebieden zonder grote dissonanten tussen de individuele gebouwen. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 7B



Gevarieerde en veelal grootschalige bebouwing in een groene omgeving



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- (hoofd)gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

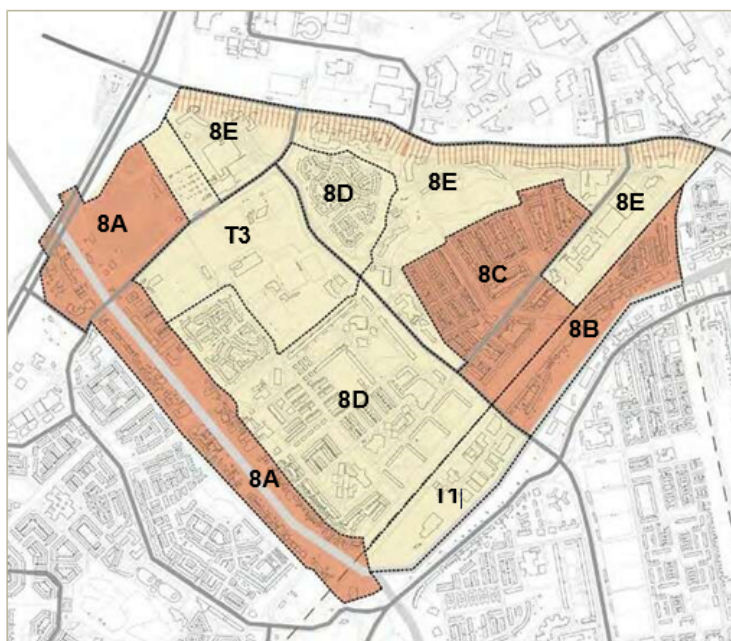
Massa

- bouwmassa's afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster
- gebouwen hebben meerdere lagen met variërende kappen of een plat dak
- uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en per complex of woningtype gelijk uitvoeren
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm, wat bij voorbeeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie (zoals langs de Plesmanlaan)

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)

- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume, het cluster of het complex
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven met bijvoorbeeld een bordes of een tuin
- Materialen en kleuren
- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang



Deelgebieden

- 8A Rijn oevers
- 8B Transvaalbuurt zuid
- 8C Lage Mors
- 8D Woongebieden Morskwartier
- 8E Park Kweeklust

Thema's

- T1 Bedrijventerrein Morskwartier
- T3 Sportpark Morskwartier

Legenda

- wegen
- water
- spoor
- begrenzing deelgebied

Welstandsniveaus

- terughoudend beheer
- beheer met aandacht
- beheer met aandacht (belevingsassen)

Gebied 8 Morskwartier

Het Morskwartier is een uitbreiding tussen Rijn en Plesmanlaan en heeft gevarieerde randen met diverse functies waartussen een aantal woongebieden liggen. De grootste waarde is de historische bebouwing van Lage Mors en Rijn oevers in combinatie met de rustige woonbuurten.

De Rijndijk en Hoge Morsweg zijn gevarieerde overwegend groene linten aan beide kanten van de Rijn waar ook bedrijven aan liggen.

De Transvaalbuurt is een lint met gevarieerde kleinschalige bebouwing aan stenige straten. De oorspronkelijke bebouwing heeft kleine voortuinen en is georiënteerd op de weg.

Lage Mors is een vooroorlogse buurt met in hoofdzaak rijen woningen van twee lagen met variërende kappen aan groene straten.

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit twee onder één kap woningen en rijen en vormt samenhangende clusters. Rooilijnen lopen evenwijdig aan de weg en zijn per cluster in samenhang. De opbouw varieert, maar bestaat in het algemeen uit twee lagen met een plat dak of een kap. Met name grotere woningen en hoekwoning-

gen hebben een gedifferentieerde opbouw. Zichtbare gevels zijn representatief. Er komen veel op-, aan- en uitbouwen voor. De detaillering is veelal zorgvuldig en per cluster in samenhang. De rand van het dak is veelal benadrukt door een uitkragende dakgoot. Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang en veelal traditioneel. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten en hellende daken zijn veelal gedekt met keramische pannen.

Hoge Mors, Bockhorst en Koppelstein zijn uitbreidingen gebouwd in meerdere fasen met rijen woningen van twee lagen met zadeldak in een veelal sobere bak- steenarchitectuur langs groene straten. De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De rooilijnen verspringen enigszins. De noklijnen zijn overwegend recht en lopen evenwijdig aan de straat. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat. De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak waarbij verlengde daken en aanbouwen vaak voorkomen. De dakvlakken zijn regelmatig voorzien van dakkapellen. De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig accenten. De gevels zijn soms voorzien van houten of kunststof puien, daken hebben veelal donkere pannen. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Park Kweeklust heeft een vrije en groene structuur met complexen gestapelde woningen en gebouwen met andere functies.

De relatief grootschalige gebouwen zijn vrijstaand en variëren in massa en opbouw. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte waarbij de rooilijnen ten opzichte van elkaar verspringen. De plattegrond varieert en is meestal eenvoudig.

De opbouw varieert en bestaat in het algemeen uit een onderbouw van meerdere lagen met een plat dak. De detaillering is meestal van een gemiddeld niveau. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. Kleuren zijn veelal rustig en sober, met hier en daar een accentkleur.

Centraal in de wijk ligt een groot sportpark met eenvoudige bebouwing in een groene omgeving.

Rijnoevers



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)



Architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd

Uitgangspunten

De Rijn oevers bestaan uit gevarieerde bebouwing uit diverse periodes langs groene straten. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan de Rijndijk en de Hoge Morsweg. Uitzonderingen zijn de relatief groot-schalige nieuwbouwclusters. Deze clusters zijn zowel op de weg als op het water georiënteerd. De be-bouwing bestaat veelal uit meerdere lagen zonder kap.

De waarde van de linten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan groene straten. Diverse panden zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een deel hier- van is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk. De inzet voor welstand is beheer met aandacht. Het beleid is gematigd en gericht op behoud en verster-king van variatie zonder verrommeling. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren die harmoniëren met de omgeving.

Gebied 8A



Gevarieerde bebouwing aan stenige straten



Rooilijnen van massa's verspringen ten opzichte van elkaar



Baksteenarchitectuur voert de boven-
toon

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en zo nodig meerdere voorgevels geven
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn
- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het kleinstedelijke karakter van het gebied
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een ensemble is deel van het geheel
- de opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met kap of twee tot drie lagen met plat dak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- appartementengebouwen kunnen afhankelijk van hun positie in het lint afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- de architectuur volgt het beeld van de kleinstedelijke bebouwing
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt

- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- materialen en kleuren zijn ingetogen en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal danwel in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (keramische) pannen
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing

Transvaalbuurt zuid



Gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend



Architectonische uitwerking en detaillering zijn afwisselend en zorgvuldig



Appartementengebouwen kunnen afwijken in massa, opbouw en vorm

Uitgangspunten

De Transvaalbuurt zuid bestaat uit gevarieerde kleinschalige bebouwing uit diverse periodes langs overwegend stenige straten. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan de Morskade, de Morsweg ten zuiden en westen van het spoor en een aantal zijstraten hiervan.

Uitzonderingen zijn de relatief grootschalige appartementengebouwen die verspreid in het lint staan. Deze gebouwen wijken af in massa, opbouw en vorm en hebben afhankelijk van hun ligging in het lint een tweezijdige oriëntatie.

De waarde van de buurt is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing aan stenige straten. Diverse panden zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk. De inzet voor welstand is beheer met aandacht. Het beleid is gematigd en gericht op behoud en versterking van variatie zonder verrommeling. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren die harmoniëren met de omgeving.

Gebied 8B



Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan overwegend stenige straten



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van tot twee lagen met kap



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en zo nodig meerdere voorgevels geven
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het kleinstedelijke karakter van het gebied
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij of ensemble is deel van het geheel
- de opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- appartementengebouwen kunnen afhankelijk van hun positie in het lint afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- de architectuur volgt het beeld van de kleinstedelijke bebouwing

- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal danwel in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (keramische) pannen
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing

Lage Mors



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Op-, aan- en uitbouwen vormgeven als ondergeschikt element



Bouwmassa's afstemmen op de samenhang in de rij of het ensemble

Uitgangspunten

Lage Mors bestaat uit gevarieerde en veelal vooroorlogse bebouwing langs groene straten. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan de Lage Morsweg en diverse straten in de omgeving zoals de Conradstraat, Tesselschadestraat en de Vondellaan. Bijzondere elementen zijn de relatief grootschalige en verspreid voorkomende wijk- voorzieningen als (basis)scholen.

De waarde is vooral gelegen in de stedenbouwkundige opzet met zorgvuldig vormgegeven woningen. Diverse panden en ensembles zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk. De dynamiek van dit gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is beheer met aandacht. Het beleid is gematigd en gericht op het behoud van een samenhangend beeld en de gedifferentieerde opbouw van de woningen. De commissie zal bij de

advisering met name aandacht schenken aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren die harmoniëren met de omgeving.

Gebied 8C



Gevarieerde kleinschalige bebouwing aan groene straten



Architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd



Baksteenarchitectuur voert de boven-ton

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- verspringingen in de rooilijn komen voor bij individuele woningen of vormen een accent

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd met aandacht voor ornamentiek
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het ensemble
- de onderbouw varieert in de regel van één of twee lagen aan de zijstraten tot twee of drie lagen aan de belangrijkste wegen
- gebouwen hebben bij voorkeur een (samengestelde) kap
- accenten in hoogte en vormgeving binnen bebouwingsensembles hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren

- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd en per ensemble in samenhang
- baksteenarchitectuur voert de boventoon
- gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- de overgang van privé naar openbaar zorgvuldig vormgeven en de oorspronkelijke erfafscheiding als gemetselde muurtjes, hekwerken en hagen zoveel mogelijk behouden

Materialen en kleuren

- materialen zijn in beginsel traditioneel en afgestemd op de omgeving
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruine baksteen met hier en daar stuc- en sier- metselwerk- accenten
- hellende daken dekken met keramische pannen
- kozijnen, lijsten en dergelijke uitvoeren in hout; ramen en kozijnen van dakkapellen ook uit te voeren in kunststof, mits voorzien van verdiepte profilering
- kleuren harmoniëren met de omgeving en zijn per ensemble in samenhang

Woongebieden Morskwartier



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



Op-, aan- en uitbouwen vormgeven als ondergeschikt element



Uitgangspunten

Hoge Mors, Bockhorst en Koppelstein zijn groene woonbuurten, waarin woningen in baksteenarchitectuur zijn gegroepeerd in clusters en rijen langs groene straten. De gebieden liggen rond de Louis Elsevierstraat en aan weerszijden van de Smaragdlaan.

Uitzonderingen zijn de appartementengebouwen aan de Opaalstraat en omgeving. Bijzondere elementen zijn verspreid voorkomende wijkvoorzieningen als (basis) scholen en sportgebouwen. Deze afwijkende bebouwing is individueel en staat vrij op de kavel. De massa en uitwerking varieert per gebouw. De waarde is vooral gelegen in het rustige beeld van de overwegend smalle straten met het groen in de voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkappen en uitbouwen. De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Het beleid is gericht op het behoud van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang in het straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 8D



Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met zadeldak

- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- aanbouwen kunnen worden uitgevoerd met doorschietende dakvlakken
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk (alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling)
- de onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- wijzigingen en toevoegingen bij flats en appartementengebouwen complexmatig uitvoeren

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk, ingetogen en in samenhang met de rij of het cluster
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen danwel invullen met puin, houten beschot of panelen
- hellende daken van woningen voorzien van pannen

Park Kweeklust



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



De architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en sober



Uitgangspunten

Park Kweeklust bestaat hoofdzakelijk uit sobere naoorlogse gebouwcomplexen die vrij staan in een groene omgeving. Recente gebouwen zijn vaak zorgvuldiger gedetailleerd dan oudere. De gebieden

bestaan onder andere uit de bebouwing aan de Cruquiusweg, Jan Luykenlaan Verbeekstraat en delen van de Haagse Schouwweg en Vondellaan.

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de individuele gebouwen in het groen en de grotendeels publieke functie van het gebied. De dynamiek van het gebied is laag.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Uitzondering hierop is de inzet beheer met aandacht binnen de invloedssfeer van de Plesmanlaan. Het beleid is gericht op het beheer van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen de individuele gebouwen. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 8E



Sobere en veelal grootschalige bebouwing in een groene omgeving



De rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar



Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm en meerdere bouwlagen

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- (hoofd)gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend met een eenvoudige hoofdvorm van meerdere lagen zonder kap

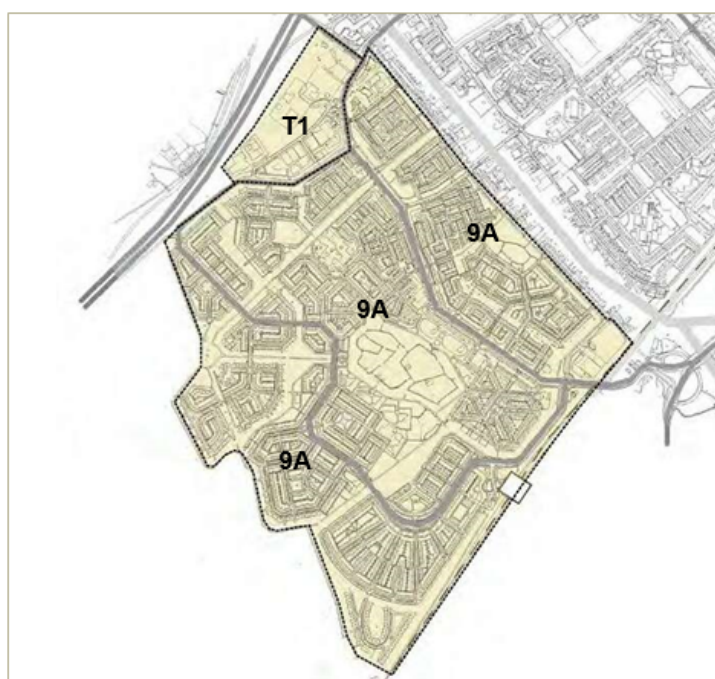
- accenten in hoogte hebben een stedenbouwkundige aanleiding, wat bij voorbeeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie (zoals langs de Plesmanlaan)
- uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en per complex of woningtype gelijk uitvoeren
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en sober
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de onderste gebouwlagen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume, het cluster of het complex

Materialen en kleuren

- materialen en kleuren zijn terughoudend en per complex in samenhang



Deelgebieden

9A Dobbewijk en Kloosterhof

Thema's

T1 Bedrijventerrein Westwal

Legenda

— wegen

— water

— spoor

— begrenzing deelgebied

Welstandsniveaus

terughoudend beheer

Gebied 9 Stevenshof

Stevenshof is gebouwd in de jaren '90 van de 20e eeuw en bestaat uit afzonderlijke woonbuurten gegroepeerd om een wijkpark. De vele buurtparkjes geven de wijk een groen karakter.

Kloosterhof en Dobbewijk bestaan uit een verzameling van open hoven ontsloten door een meanderend stratenpatroon. Aan het wijkpark en op strategische plekken langs hoofdwegen staan appartementengebouwen in hogere dichtheid.

Centraal in de wijk aan de noordrand van het park ligt het wijkwinkelcentrum de Stevensbloem.

De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster of rij is de rooilijn in samenhang en verspringt niet. Appartementengebouwen staan in het algemeen vrij op de kavel of begeleiden een hoofdweg.

De seriematig gebouwde woningen hebben een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw die meestal uit twee lagen met een kap of drie lagen met een plat dak bestaat. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of een extra laag. Appartementengebouwen variëren in hoogte en vorm.

De detaillering en het materiaalgebruik zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig accenten. De meeste gevels zijn van baksteen en voorzien van houten delen of plaatmateriaal. Hellende daken zijn gedekt met pannen. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Samenhangend materiaal- en kleurgebruik is standaard. De overgang tussen openbaar en privé is vaak zorgvuldig vormgegeven met luifels, heggen of lage tuinmuurtjes.

In de westhoek los van de rest van de wijk ligt bedrijventerrein Westwal.

Dobbewijk en Kloosterhof



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



Op-, aan- en uitbouwen vormgeven als ondergeschikt element



Gebouw met een bijzondere functie kan afwijken in massa, opbouw en vorm

Uitgangspunten

Stevenshof is een open en groene wijk aan de zuidwestkant van de stad en heeft een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. De wijk wordt begrensd door de A44, het spoor, de Rijndijk en de Stevenshofjes Polder.

Bijzondere elementen zijn verspreid voorkomende wijkvoorzieningen als (basis) scholen en sportgebouwen. Bij deze afwijkende bebouwing varieert de massa en de uitwerking per pand of gebouw.

De waarde is vooral gelegen in de rustige ligging en de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. De architectuur is verzorgd en gevarieerd. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkappen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Gebied 9A



Gevarieerde clusters woningen aan groene straten



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning binnen een cluster, rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- bestaande rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw
- bijzondere gebouwen zoals scholen kunnen vrij op de kavel staan

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd
- stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- gebouwen hebben in het algemeen een onderbouw van drie lagen met plat dak of twee lagen met kap waarbij de nok evenwijdig aan de voorgevel is
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding

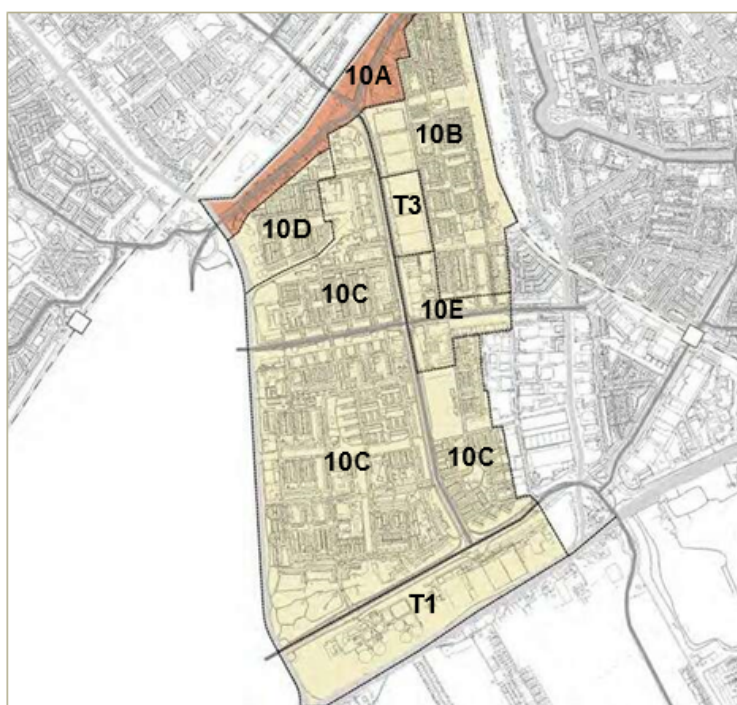
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- alleen gebouwen met bijzondere functies hebben een individuele uitstraling
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de architectuur van het hoofdvolume
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen en in samenhang met de stedenbouwkundige eenheid
- gevels bestaan bij voorkeur uit baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, eventueel in combinatie met puien, houten beschot of panelen
- wijzigingen en toevoegingen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdvolume
- hellende daken voorzien van pannen



Deelgebieden

- 10A Lint Haagweg
- 10B Haagwegkwartier
- 10C Gasthuiswijk, Fortuinwijk, Boshuizen
- 10D De Coebel
- 10E Winkelcentrum De Luifelbaan

Thema's

- T1 Vlietzone
- T3 Sport- en recreatie

Legenda

- wegen
- water
- spoor
- begrenzing deelgebieden

Welstandsniveaus

- terughoudend beheer
- beheer met aandacht

Gebied 10 Zuidwest

De groene wijk Zuidwest is een uitbreiding aan weerszijden van de Churchilllaan, waarin grondgebonden woningen in veelal sobere baksteenarchitectuur afgewisseld worden met gestapelde woningen. De wijk is in meerdere fasen gebouwd.

De Haagweg is een gevarieerd lint waar ook bedrijven aan liggen. Naar het oosten toe wordt het lint steeds groener door de toename van voortuinen en bomen. Aan de Rijn liggen woonboten. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg en heeft een individueel karakter. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met variërende kappen. Nieuwbouw is soms hoger. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er is een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering varieert van sober tot rijk. Materialen en kleuren zijn divers en ingetogen.

De woningen in het Haagwegkwartier, Gasthuiswijk, Fortuinwijk en Boshuizen hebben een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De woningen zijn voor het overgrote deel naoorlogs en in het Haagwegkwartier deels vooroorlogs. De rooilijnen verspringen enigszins en de voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat. In het Haagwegkwartier zijn de straatprofielen smaller en de ensembles kleinschaliger dan in de overige buurten. De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met of zonder kap. Appartementengebouwen hebben een eenvoudige plattegrond en variëren in hoogte en in mindere mate in vorm. De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig accenten. De gevels zijn soms voorzien van houten of kunststof puien. De daken zijn meestal gedekt met donkere pannen. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

De meer recente woningen in de buurt De Coebel wijken hiervan af met een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw. Appartementen gebouwen staan in deze buurt in het algemeen vrij op de kavel en variëren in hoogte en vorm. De bebouwing is gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De detaillering en het materiaalgebruik zijn verzorgd en samenhangend.

Winkelcentrum De Luifelbaan en omgeving zijn planmatig opgezet met een vrije structuur. De openbare ruimte rond de gebouwen is rond het winkelcentrum grotendeels verhard. De relatief grootschalige gebouwen zijn vrijstaand en variëren in massa en opbouw. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en hebben een verspringende rooilijn. De gebouwen zijn individueel en gedifferentieerd, maar ook beperkte herhaling komt voor. De opbouw varieert en bestaat uit meerdere lagen met een plat dak. Appartementen worden veelal ontsloten door portieken en zijn vaak voorzien van balkons of loggia's. De detaillering is meestal van een gemiddeld niveau. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. Het kleurgebruik is veelal rustig en sober.

Het Beeldkwaliteitplan Haagwegkwartier West geeft richtlijnen voor de ontwikkeling van grotere bouwplannen in een deel van het Haagwegkwartier en op een aantal plekken aan de Haagweg.

Haagweg



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)



Op-, aan- en uitbouwen vormgeven als ondergeschikt element



De individuele woning binnen een ensemble is onderdeel van het geheel

Uitgangspunten

De Haagweg bestaat uit gevarieerde bebouwing uit diverse periodes langs een toegangsweg tot de binnenstad. Het gebied betreft de Haagweg ten westen van het spoor.

Bijzonder element is de molen die tussen de overgebleven bedrijvigheid aan de Rijn staat. Uitzonderingen zijn de seriematige rijwoningen en (portiek)flats die verspreid in het lint voorkomen. De individuele woning is in deze ensembles onderdeel van het geheel.

De waarde van het lint is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met voornamelijk kleinschalige bebouwing aan groene straten. Diverse panden zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk.

De inzet voor welstand is beheer met aandacht. Daarnaast geldt voor enkele grote locaties binnen dit gebied een beeldkwaliteitplan.

Het beleid is gematigd en gericht op behoud en versterking van variatie zonder verrommeling. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren die harmoniëren met de omgeving.

Gebied 10A



Gevarieerde bebouwing aan zowel groene als stenige straten



Architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend



Bijzonder element is de molen die afwijkt in massa, opbouw en vorm

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- gebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en hebben zo nodig meerdere voorgevels
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het kleinstedelijke karakter van het gebied
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een ensemble is deel van het geheel
- de opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun positie in het lint afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend

- de architectuur volgt het beeld van de kleinstedelijke bebouwing
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal danwel in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (keramische) pannen
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing

Haagwegkwartier



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)



Op-, aan- en uitbouwen vormgeven als ondergeschikt element



Baksteenarchitectuur voert de boven-
toon

Uitgangspunten

Het Haagwegkwartier is een uitbreiding in meerdere fasen gebouwd waarin grondgebonden woningen in baksteenarchitectuur afgewisseld worden met gestapelde woningen. De gebouwen zijn gegroepeerd in clusters en rijen langs groene straten. Het gebied wordt onder andere begrensd door de Boshuizerkade, Muldersstraat, de Hoflaan en de Potgieterlaan.

Uitzondering zijn de (deels) pandsgewijs opgebouwde straatwanden van bijvoorbeeld de Da Costalaan. De rooilijn van deze gevarieerde bebouwing volgt de weg en verspringt eventueel licht. De bebouwing heeft een individueel karakter en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een plat dak.

Bijzondere elementen zijn verspreid voorkomende wijkvoorzieningen als (basis) scholen. Deze afwijkende bebouwing is individueel en staat vrij op de kavel. De massa en uitwerking varieert per gebouw. Daarnaast ligt aan de Rooseveltstraat een aantal bedrijven, met een vergelijkbare opzet als de bedrijven verderop in deze straat.

De waarde is vooral gelegen in het rustige beeld van de overwegend smalle straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkappen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Daarnaast geldt voor enkele grote locaties binnen dit gebied een beeldkwaliteitplan.

Het beleid is gericht op het behoud van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang in het straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 10B



Gevarieerde bebouwing aan veelal groene straten



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster

- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met zadeldak
- appartementengebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot vier lagen met plat dak of flauw hellende kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm, wat bij voorbeeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie (zoals langs de Churchilllaan)

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en per rij of cluster in samenhang
- de onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- wijzigingen en toevoegingen bij flats en appartementengebouwen complexmatig uitvoeren

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk, ingetogen en in samenhang met de rij of het cluster
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen danwel invullen met puien, houten beschot of panelen
- hellende daken van woningen voorzien van pannen

Naoorlogs Zuidwest



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)



Architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk



Schoolgebouw wijkt af in massa, opbouw en vorm

Uitgangspunten

Gasthuiswijk, Fortuinwijk en Boshuizen zijn naoorlogse groene woonbuurten, waarin grondgebonden woningen in baksteenarchitectuur afgewisseld worden

met gestapelde woningen. De gebouwen zijn gegroepeerd in clusters en rijen langs groene straten. De gebieden liggen aan weerszijden van de Churchilllaan en het westelijke deel van de 5 Meilaan.

Uitzondering is de rand aan de Korte Vliet. Ingrepen in deze rand leiden waar mogelijk tot een tweezijdige oriëntatie op zowel de weg als het water. Bijzondere elementen zijn verspreid voorkomende wijkvoorzieningen als (basis) scholen. Deze afwijkende bebouwing is individueel en staat vrij op de kavel. De massa en uitwerking varieert per gebouw.

De waarde is vooral gelegen in het rustige beeld van de brede straten met het groen van grasvelden, bomen en voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkappen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Het beleid is gericht op het behoud van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang in het straat- beeld op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 10C



Grondgebonden en gestapelde woningen in een groene omgeving



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



De onderste gebouwlagen waar mogelijk transparant vormgeven

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met of zonder kap
- appartementengebouwen hebben in het algemeen een eenvoudige hoofdvorm en meerdere lagen zonder kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm, wat bij voorbeeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie (zoals langs de Churchilllaan)

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en per rij of cluster in samenhang
- de onderste gebouwlagen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- wijzigingen en toevoegingen bij flats en appartementengebouwen complexmatig uitvoeren

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk, ingetogen en in samenhang met de rij of het cluster
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen danwel invullen met puien, houten beschot of panelen
- hellende daken van woningen voorzien van pannen

De Coebel



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



De individuele woning binnen een cluster of rij is onderdeel van het geheel



Uitgangspunten

De Coebel is een open en groene wijk ten zuiden van de Haagweg en heeft een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. De buurt bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Coebelweg, Duke Ellingtonstraat en Noachstraat.

Bijzondere elementen zijn verspreid voorkomende wijkvoorzieningen als (basis) scholen en sportgebouwen. Bij deze afwijkende bebouwing varieert de massa en de uitwerking per pand of gebouw.

De waarde is vooral gelegen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. De architectuur is verzorgd en gevarieerd. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkappen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Gebied 10D



Gevarieerde clusters woningen aan groene straten



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning binnen een cluster, rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- de woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- bestaande rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw
- bijzondere gebouwen zoals scholen kunnen vrij op de kavel staan

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd
- stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- gebouwen hebben in het algemeen een onderbouw van drie lagen met plat dak of twee lagen met kap waarbij de nok evenwijdig aan de voorgevel is
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- alleen gebouwen met bijzondere functies hebben een individuele uitstraling
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de architectuur van het hoofdvolume
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen en in samenhang met de stedenbouwkundige eenheid
- gevels bestaan bij voorkeur uit baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, eventueel in combinatie met puien, houten beschot of panelen
- hellende daken voorzien van pannen
- wijzigingen en toevoegingen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdvolume

Winkelcentrum De Luifelbaan



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



Gebouw met een bijzondere functie kan afwijken in massa, opbouw en vorm

Uitgangspunten

Winkelcentrum de Luifelbaan ligt centraal in Zuidwest en bestaat uit een winkelgebied van één bouwlaag met daarboven en eromheen gevarieerde bebouwing met diverse functies. Een groot deel van het winkelcentrum is recent vernieuwd waarbij gebouwen met een zorgvuldige architectonische uitwerking zijn toegevoegd. Het gebied ligt aan de 5 Meilaan en bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Segaarstraat en een deel van het 5 Meiplein, de Boshuizerlaan en de Van Randwijkstraat. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de individuele gebouwen en de grotendeels publieke functie van het gebied. De dynamiek van het gebied is na oplevering van het vernieuwde winkelcentrum laag.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Het beleid is gericht op het beheer van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen de individuele gebouwen. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de samenhang op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 10E



Winkelgebied met gevarieerde bebouwing en diverse functies



Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm



Reclame onder de luifel plaatsen en bescheiden uitvoeren

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- (hoofd)gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

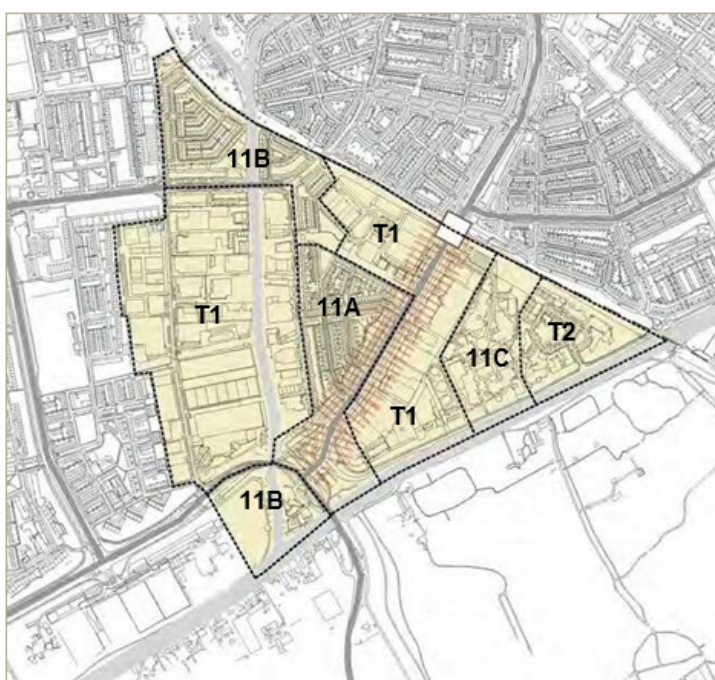
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend met een eenvoudige hoofdvorm van één of meerdere lagen zonder kap
- accenten in hoogte hebben een stedenbouwkundige aanleiding, wat bij voorbeeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie (zoals langs de Churchilllaan)
- uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en per complex gelijk uitvoeren
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de onderste gebouwlagen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume, het cluster of het complex

Materialen en kleuren

- materialen en kleuren zijn terughoudend en per cluster of complex in samenhang
- Aanvullende objectcriteria reclame
- onder de luifel plaatsen
- bescheiden lichtbakken haaks op de gevel zijn de standaard
- reclame evenwijdig aan de gevel is onderdeel van de pui



Deelgebieden

- 11A Fruitbuurt
- 11B Inbreidingslocaties
- 11C Lammenschanspark

Thema's

- T1 Bedrijventerreinen Cronestein en Rooseveltstraat
- T2 Bedrijventerreinen Kanaalpark

Legenda

- wegen
- water
- spoor
- begrenzing deelgebieden

Welstandsniveaus

- terughoudend beheer
- beheer met aandacht (belevingsassen)

Gebied 11 Cronestein

Cronestein is een uitbreiding aan weerszijden van de Lammenschansweg met woonbuurten en bedrijventerreinen.

De woningen in de Fruitbuurt hebben een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De rooi- en noklijnen zijn recht en de voorgevels zijn georiënteerd op de straat.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met kap. Appartementengebouwen hebben een eenvoudige plattegrond en hoogstens vier lagen met kap.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig met grote variatie in uitwerking tussen de verschillende bouwperiodes. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

De meer recente woningen op de inbreidingslocaties in de omgeving van de Mary Beystraat, de Smederijstraat en de Hans Flusstraat wijken hiervan af met een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw. Appartementengebouwen staan in deze buurt in het algemeen vrij op de kavel en variëren in hoogte en vorm. De bebouwing is gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De detaillering en het materiaalgebruik zijn verzorgd en samenhangend.

Het Lammenschanspark heeft een vrije en groene structuur met vrijstaande publieke gebouwen. De relatief grootschalige gebouwen zijn vrijstaand en variëren in massa en opbouw. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte waarbij de rooi-lijnen ten opzichte van elkaar verspringen. De gebouwen zijn individueel en gedifferentieerd met variërende plattegronden.

De opbouw varieert en bestaat in het algemeen uit een onderbouw van meerdere lagen met een plat dak.

De detaillering is meestal van een gemiddeld niveau. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. Kleuren zijn veelal rustig en sober, met hier en daar een accentkleur.

De rest van het gebied bestaat uit de bedrijventerreinen Cronestein, het Kanaalpark en de omgeving Rooseveltstraat.

Fruitbuurt



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)



Hoogbouw aan Plantijnstraat is individueel en staat vrij op de kavel

Uitgangspunten

De Fruitbuurt is een uitbreiding in meerdere fasen gebouwd waarin grondgebonden woningen in een sobere baksteenarchitectuur afgewisseld worden met gestapelde woningen aan de randen. De gebouwen

zijn gegroepeerd in clusters en rijen langs smalle straten. Het gebied wordt onder andere begrensd door de Lammenschansweg, Veilingkade en Zoeterwoudseweg.

Uitzonderingen zijn de twee hoogbouwflats aan de Corbuloweg en de Plantijnstraat. Deze relatief grootschalige bebouwing is individueel en staat vrij op de kavel. Andere uitzondering is de gevarieerde bebouwing aan een deel van de Zoeterwoudseweg. Deze kleinschalige bebouwing heeft een individueel karakter en varieert in opbouw.

De waarde is vooral gelegen in het rustige beeld van de veelal smalle straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur varieert per woningtype en is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkappen en uitbouwen. De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Uitzondering hierop is de inzet beheer met aandacht binnen de invloedssfeer van de Lammenschansweg. Het beleid is gericht op het behoud van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan het behoud van herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Gebied 11A



Gevarieerde woningen in een sobere baksteenarchitectuur



Bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster

- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met zadeldak
- appartementengebouwen hebben een onderbouw tot vier lagen met flauw hellende kap
- accenten in hoogte hebben een stedenbouwkundige aanleiding, wat bij voorbeeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie (zoals langs de Lammenschansweg)
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- de onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- wijzigingen en toevoegingen bij flats en appartementengebouwen complexmatig uitvoeren

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk, ingetogen en in samenhang met de rij of het cluster
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen danwel invullen met puin
- hellende daken van woningen voorzien van pannen

Inbreidingslocaties Cronestein

Gebouwen oriënteren op de belang- rijkste openbare ruimte

De individuele woning binnen een cluster of rij is onderdeel van het geheel

Accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding

Uitgangspunten

De inbreidingslocaties van Cronestein zijn open en groene of waterrijke buurten en hebben een heldere structuur met gevarieerde woningen die per steden- bouwkundige eenheid worden herhaald. De buurten bestaan onder andere uit de bebouwing in de omgeving van de Mary Beystraat, de Smederijstraat en de Hans Flusstraat.

De waarde is vooral gelegen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. De architectuur is verzorgd en gevarieerd. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Gebied 11B



Gevarieerde clusters woningen aan groene straten



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning binnen een cluster, rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- woningen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- bestaande rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw
- bijzondere gebouwen zoals scholen kunnen vrij op de kavel staan

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd
- stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- gebouwen hebben in het algemeen een onderbouw van drie lagen met plat dak of twee lagen met kap
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding, wat bij voorbeeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie (zoals langs de Voorschoterweg)
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- alleen gebouwen met bijzondere functies hebben een individuele uitstraling
- gevels hebben bij voorkeur een horizontale belijning
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de architectuur van het hoofdvolume
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen en in samenhang met de stedenbouwkundige eenheid
- gevels bestaan bij voorkeur uit baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, even- tueel in combinatie met puien, houten beschot of panelen
- wijzigingen en toevoegingen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdvolume
- hellende daken voorzien van pannen

Lammenschanspark

Uitgangspunten

Het Lammenschanspark bestaat hoofdzakelijk uit sobere naoorlogse scholencomplexen die vrij staan in een stenige omgeving. Recente gebouwen zijn zorgvuldiger gedetailleerd dan oudere.

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de individuele gebouwen en de grotendeels publieke functie van het gebied. De dynamiek van het gebied is laag.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Het beleid is gericht op het beheer van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen de individuele gebouwen. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 11C



Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- (hoofd)gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend met een eenvoudige hoofdvorm van meerdere lagen zonder kap

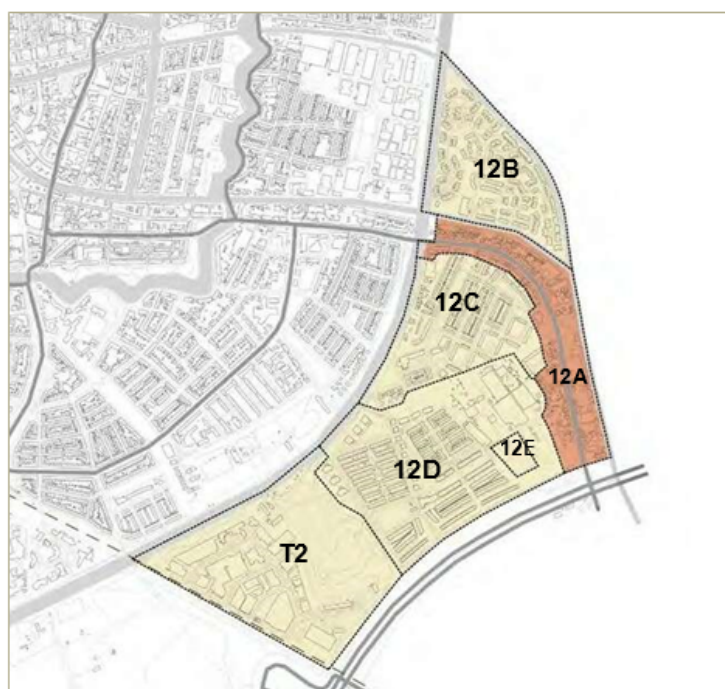
- uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en per complex of woningtype gelijk uitvoeren
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en sober
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume, het cluster of het complex

Materialen en kleuren

- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang



Deelgebieden

- 12A Hoge Rijndijk
- 12B Waardeiland
- 12C Meerburg, Rivierenwijk
- 12D Roomburg
- 12E Woonwagenterrein Roomburg

Thema's

- T2 Bedrijventerrein Roomburg

Legenda

- wegen
- water
- spoor
- begrenzing deelgebieden

Welstandsniveaus

- terughoudend beheer
- beheer met aandacht

Gebied 12 Roomburg

De wijk Roomburg ligt aan de oostkant van de stad en bestaat uit losstaande deelgebieden met elk zijn eigen karakteristiek. De grootste waarde is de historische bebouwing van de Hoge Rijndijk.

De gevarieerde bebouwing aan de Hoge Rijndijk is voornamelijk geschakeld en in korte rijtjes gebouwd. In het gebied is sprake van enige functiemenging. De rooilijn van de bebouwing volgt de krommingen van de dijk en heeft kleine verspringingen. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit twee lagen en een kap.

De detaillering en het materiaalgebruik zijn meestal traditioneel, zorgvuldig en divers. Het kleurgebruik is ingetogen.

Het Waardeiland bestaat uit een verzameling van woonerven ontsloten door een meanderend stratenpatroon. Parken en waterlopen geven de buurt een zeer groen uiterlijk. Binnen een erf komt in het algemeen één woningtype voor met verspringende nok- en rooilijnen. Het beeld is gedifferentieerd door een wisselende oriëntatie van geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte. De opbouw van de woningen varieert, maar bestaat in het algemeen uit één of twee lagen met kap, waarbij verlengde daken en aanbouwen vaak voorkomen. De detaillering en het materiaalgebruik zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig accenten. Het kleurgebruik is van oorsprong ingetogen.

Meerburg en Rivierenwijk zijn uitbreidingen met voornamelijk rijen woningen van twee lagen met zadeldak en portiekflats in een sobere baksteenarchitectuur langs groene straten.

De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De rooi- en noklijnen zijn recht, de voorgevels zijn georiënteerd op de straat.

Rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak. Appartementengebouwen hebben een eenvoudige plattegrond en hebben meerdere lagen met een plat dak of flauw hellende kap.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig accenten. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

De meer recente woningen in Roomburg wijken hiervan af met een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw tot drie lagen met of zonder kap. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of een extra laag. Appartementen gebouwen staan in deze buurt in het algemeen vrij op de kavel en variëren in hoogte en vorm. De bebouwing is gericht op de belangrijkste openbare ruimte, waarbij de overgang tussen openbaar en privé zorgvuldig is vormgegeven en per rij of cluster in samenhang is. De detaillering en het materiaalgebruik zijn verzorgd en samenhangend.

Op de hoek van de Concordiastraat en Besjeslaan komt een woonwagenterrein en in de zuidwesthoek van het gebied ligt bedrijventerrein Roomburg.

Hoge Rijndijk



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



Op-, aan- en uitbouwen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element



Individuele woningen rond een brink in Park Die Leythe

Uitgangspunten

De Hoge Rijndijk heeft gevarieerde (woon)bebouwing uit diverse periodes op een hoger gelegen stroomrug. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan een deel van het Utrechtse Jaagpad en de Hoge Rijndijk en tussenliggende straten. Uitzonderingen zijn de panden met daarin winkels en bedrijven. Deze hebben veelal een afwijkende begane grond met luifels, zonwering, etalageruimte en reclameborden. Bijzonder element is het Park Die Leythe waar de individuele woningen rond een brink zijn gegroepeerd.

De waarde van het lint is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met overwegend kleinschalige bebouwing. Diverse panden en ensembles zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument of in het bestemmingsplan aangewezen als beeldbepalend pand. Behoud en herstel van historische eigenschappen van deze panden is wenselijk.

De inzet voor welstand is beheer met aandacht. Het beleid is gematigd en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan het behoud van de hoofdorientatie van de bebouwing en het kleinschalige historische karakter, zonder wijzigingen en nieuw- bouw onmogelijk te maken.

Gebied 12A



Gevarieerde (woon)bebouwing op een stroomrug



De individuele woningen binnen een rij of cluster is onderdeel van het geheel



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- de rooijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en zo nodig meerdere voorgevels geven
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het kleinstedelijke karakter van het gebied
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij of cluster is deel van het geheel
- de opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw twee lagen met kap of drie lagen zonder kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- de architectuur volgt het beeld van de kleinstedelijke bebouwing
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren

- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal danwel in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (keramische) pannen
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing

Waardeiland



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



Op-, aan- en uitbouwen bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren



Gebouw met een bijzondere functie kan afwijken in massa, opbouw en vorm

Uitgangspunten

Waardeiland is een groene woonbuurt, omgeven door en doordrongen met water, waarin woningen in baksteenarchitectuur zijn gegroepeerd in clusters en rijen langs groene straten. Het gebied wordt omsloten door de Oude Rijn, Nieuwe Rijn en het Rijn-Schiekanaal.

Uitzonderingen zijn de vrijstaande gebouwen zoals de villa en het appartementencomplex bij de jachthaven. Deze gebouwen hebben een individuele uitstraling en wijken af in massa, opbouw en vorm. De waarde is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun eigen architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkappen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Het beleid is gericht op het behoud van enige samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De com- missie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang in het straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 12B



Gevarieerde clusters woningen aan water en groene straten



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Evenwicht tussen herhaling en afwisseling in architectonische uitwerking

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen zijn per blok of cluster in samenhang
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte en zo nodig een tweede voorgevel geven

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster, waarbij met name de kapvorm sturend is
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals erkers en dakkapellen bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- aanbouwen kunnen worden uitgevoerd met doorschietende dakvlakken
- eventuele nokverhogingen van de belangrijkste openbare ruimte afkeren
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn degelijk met aandacht voor even- wicht tussen herhaling en afwisseling (alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdgebouw, de rij of het cluster

- wijzigingen en toevoegingen bij flats en appartementengebouwen complexmatig uitvoeren

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur in samenhang met de stedenbouwkundige eenheid
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen danwel invullen met puien, houten beschoot of panelen
- hellende daken bij voorkeur voorzien van pannen

Meerburg en Rivierenwijk



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk



Gebouw met bijzondere functie wijkt af in massa, opbouw en vorm

Uitgangspunten

Meerburg en Rivierenwijk zijn open groene buurten, omgeven door en doordrongen met water en hebben een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. De wijk bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Meerburgerkade, Zaanstraat, Spaarnestraat, en Lekstraat. Uitzonderingen zijn de vrijstaande woningen aan de Roomburgerweg en de Kasteelhof. Bijzondere elementen zijn verspreid voorkomende wijkvoorzieningen als (basis)scholen. Deze afwijkende bebouwing is individueel en staat meestal vrij op de kavel. De massa en uitwerking varieert per gebouw.

De waarde is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun eigen architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkappen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Het beleid is gericht op het behoud van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan samenhang in het straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 12C



Gevarieerde woningen in een sobere baksteenarchitectuur



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)



Bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met zadeldak
- appartementengebouwen hebben bij voorkeur vier lagen met plat dak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- aanbouwen kunnen worden uitgevoerd met doorschietende dakvlakken
- vrijstaande woningen, appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk (alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling)
- de onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)

- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- wijzigingen en toevoegingen bij flats en appartementengebouwen complexmatig uitvoeren

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk, ingetogen en in samenhang met de rij of het cluster
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen danwel invullen met puin, houten beschot of panelen
- hellende daken van woningen voorzien van pannen

Roomburg



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Vrijstaande woning aan de Besjeslaan

Uitgangspunten

Roomburg is een open, ruim opgezette wijk en heeft een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. De wijk ligt tussen park De Bult, het Rijn- en Schiekanaal, de Willem vander Madeweg en de Castellumweg.

Uitzonderingen zijn de vrijstaande woningen aan de Besjeslaan. Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende wijkvoorzieningen als (basis)scholen. Deze afwijkende bebouwing is individueel en staat meestal vrij op de kavel. De massa en uitwerking varieert per gebouw.

De waarde is vooral gelegen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. De architectuur is verzorgd en gevarieerd. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkappen en uitbouwen.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Gebied 12D



Gevarieerde clusters woningen aan brede straten



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd



Accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning binnen een cluster, rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- bestaande rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw
- bijzondere gebouwen zoals scholen kunnen vrij op de kavel staan

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd
- stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- gebouwen hebben in het algemeen een onderbouw van drie lagen met plat dak of twee lagen met kap
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd

- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- alleen vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies hebben een individuele uitstraling
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de oorspronkelijke architectuur van het hoofdvolume
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven en in samenhang met de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn in samenhang met de stedenbouwkundige eenheid
- gevels bestaan bij voorkeur uit baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, eventueel in combinatie met puien, houten beschot, panelen of pleisterwerk
- wijzigingen en toevoegingen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdvolume

Uitgangspunten

Het woonwagenterrein van Roomburg heeft een groen karakter met overwegend eenvoudige en vrijstaande bebouwing. Het terrein wordt begrensd door de Besjeslaan en de Concordiastraat.

De waarde is vooral gelegen in de eenvoudige opzet en bebouwing. Het terrein is enigszins naar binnen gekeerd. De dynamiek van dit terrein is na oplevering laag. De inzet voor welstand is terughoudend beheer. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

Gebied 12E

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Algemeen

- bestaande losse woonwagens die voldoen aan de gemeentelijke kwaliteitstoets kunnen geplaatst worden

Ligging

- gebouwen zijn vrijstaand
- het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel en voegt zich hier naar
- binnen de rooijlijnen zoals opgenomen in het door het college vast te stellen stedenbouwkundig plan
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw

Massa

- nieuwe woonwagens of woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm die bestaat uit een onderbouw van één laag met kap
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het hoofdgebouw

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn per cluster in samenhang
- er is ontwerpaandacht voor alle details
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- speciale aandacht voor overgang openbare ruimte en standplaatsen door middel van groene schermen (klimop) of ontworpen erfafscheidingen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of plaatmateriaal met baksteenstructuur
- hellende daken dekken met pannen of ander materiaal met een structuur
- kleuren zijn eenduidig, ingetogen en in onderlinge samenhang, in aansluiting op de omgeving (met aandacht voor donkere kleuren)
- daken zijn bij voorkeur zwart of donkerrood

Hoofdstuk 6 Thema's

Aanvullend op de gebiedsgerichte benadering is een andere peiler van de welstandsnota het thematische welstandsbeleid. De thematische welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen in gebieden met eenzelfde thema, zoals bedrijventerreinen en sportterreinen.

Thema's

De thematische criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De thematische welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

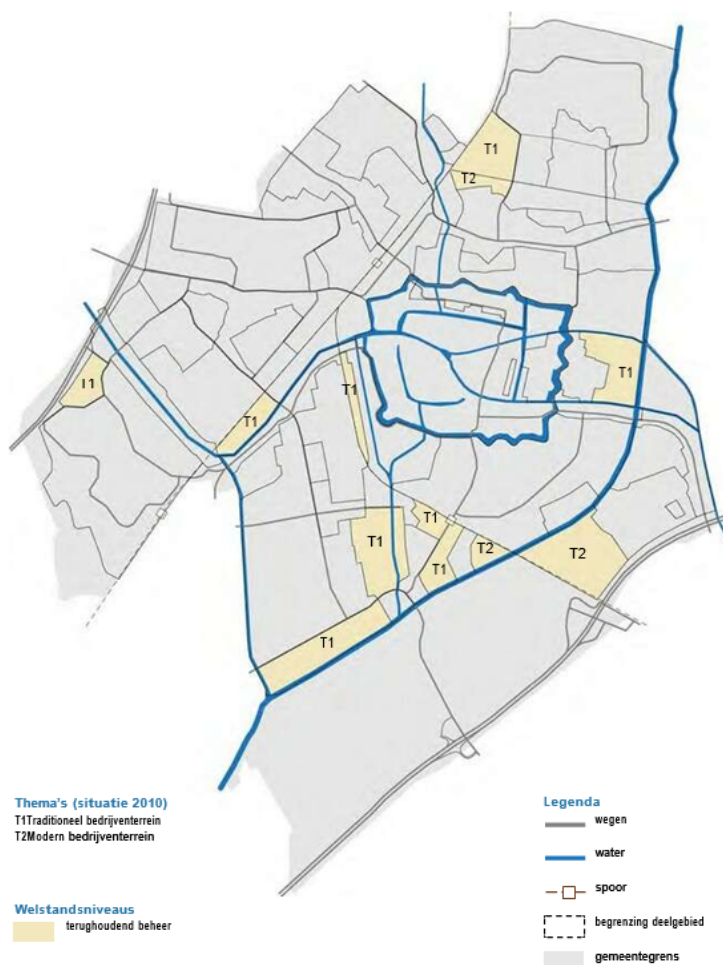
Per hoofdthema is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het thema, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Ook wordt een samenvatting gegeven van de te verwachten of gewenste ontwikkelingen en een waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken. Dit is de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd. Eventuele uitzonderingen worden bij de deelthema's genoemd.

Daarna volgen per deelthema de welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commissie zich binnen de grenzen van het bestemmingsplan een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het deelthema geven.

Niveaus

Voor elk deelthema is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Voor ieder thema wenst de gemeente minstens een basiskwaliteit te handhaven. De thematische gebieden worden daarom terughoudend of met aandacht beheerd.



Thema Bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen liggen verspreid over de stad en zijn op basis van de aanwezige bebouwingsstructuur en -typologie onder te verdelen in twee typen.

Traditionele bedrijventerreinen hebben veelal een eenvoudige hoofdstructuur met vrijwel aaneengesloten individuele bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. Opslag in het zicht is geen uitzondering.

De loodsen en hallen bestaan uit minimaal één laag met een plat dak of flauw hellend zadeldak en zijn hoofdzakelijk functioneel. De opzet en architectonische uitwerking zijn meestal eenvoudig. Gebouwen zijn in het algemeen niet bijzonder representatief. Kantoren en entreepartijen vormen hier en daar een accent in gesloten gevels.

Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. De gevels zijn uitgevoerd in plaatmateriaal of bak- of betonsteen. Het kleurgebruik is rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten het meest aanwezig zijn.

Moderne bedrijventerreinen hebben een heldere stedenbouwkundige opzet. De inrichting van de openbare ruimte is hier zorgvuldig, doelmatig en representatief. Groenelementen als bomen en groenstroken versterken dit. De kavels aan de randen van het gebied zijn kleiner dan die in het middengebied. Met name langs de randen liggen representatieve bedrijven.

De gebouwen zijn vrijstaand. Ze zijn georiënteerd op de weg en hebben een verspringende rooilijn.

Representatieve ruimten en kantoorachtige delen liggen in het algemeen aan de voorzijde.

De bebouwing is bij voorkeur individueel en heeft een grote variatie in maat en schaal. De opbouw is eenvoudig en bestaat uit minimaal één laag met veelal een plat dak. Aan de randen staan ook hogere gebouwen. Ze bestaan uit loodsachtige volumes waarbij entreepartijen en kantoorgedeelten veelal vormgegeven zijn als accenten of zelfstandige volumes.

Gevels zijn representatief en hebben een eenvoudige detaillering. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten. Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam. Het kleurgebruik is ingetogen en in onderlinge samenhang.

Traditionele bedrijventerreinen



Gebouwen oriënteren op de weg



De architectonische uitwerking en detail-
lering zijn veelal zorgvuldig en sober



Uitgangspunten

Traditionele bedrijventerreinen hebben een dichte bebouwingsstructuur met kleinschalige bedrijfshallen en enkele kantoorgebouwen en bedrijfswoningen. Ze zijn verspreid over de gemeente Leiden te vinden. Bijzondere elementen op deze terreinen zijn de verspreid voorkomende woningen. Deze woningen zijn veelal individueel, maar korte rijen komen ook voor. Niet alle woningen worden nog bewoond.

Gebouwen oriënteren op de weg

De architectonische uitwerking en detail- lering zijn veelal zorgvuldig en sober

De volgende bedrijventerrein in Leiden hebben een overwegend traditionele opzet en invulling:

- Bedrijventerrein langs spoor in Zuidelijke schil
- De Waard
- Merenwijk
- Morskwartier
- Westwal
- Vlietzone
- Rooseveltstraat
- Cronestein

De waarde is vooral gelegen in de heldere opzet en eenvoudige bebouwing die de functie weergeeft. De dynamiek van deze terreinen is gemiddeld tot hoog. De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Voor zover van toepassing worden grotere bouwplannen aan de uitgangspunten van vastgestelde beeldkwaliteitplannen getoetst. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang in de massa's en het straatbeeld. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur en de aansluiting van de bebouwing op de omgeving.

Thema 1



Dichte bebouwingsstructuur met voor-
namelijk kleinschalige bedrijfshallen



Rooilijnen kunnen verspringen ten
opzichte van elkaar



Representatieve functies naar de straat
richten

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Dichte bebouwingsstructuur met voor- namelijk kleinschalige bedrijfshallen

Rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar

Representatieve functies naar de straat richten

Ligging

- gebouwen oriënteren op de weg
- representatieve, openbare en woonfuncties naar de straat richten
- de rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend
- gebouwen zijn eenvoudig van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde hoofdmassa
- gebouwen hebben een onderbouw van minimaal één bouwlaag met een plat of flauw hellend dak
- accenten in hoogte hebben een stedenbouwkundige aanleiding, wat bij voor- beeld geldt voor de kenmerkende plekken uit de hoogbouwvisie (zoals delen van Cronestein en Vlietzone)
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee bouwlagen met een kap

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen zorgvuldig en sober

- accenten en geleidingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- woningen hebben een bescheiden architectuur

Materiaal en kleur

- gevels zijn van baksteen of plaatmateriaal en een enkele keer gepleisterd
- kleuren zijn bij voorkeur ingetogen en in onderlinge samenhang
- gevels van woningen zijn van baksteen, daken voorzien van pannen

Moderne bedrijventerreinen



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste weg



Gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief



Uitgangspunten

Moderne bedrijventerreinen hebben een samenhangend beeld door een heldere steden- bouwkundige opzet met representatieve bedrijfsbebouwing aan brede en vaak groene lanen. Ze zijn verspreid over de gemeente Leiden te vinden.

De volgende bedrijventerrein in Leiden hebben een overwegend moderne opzet en invulling:

- omgeving Hallenweg
- Kanaalpark
- Roomburg

De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschij- ningsvorm van de bebouwing. De dynamiek van deze terreinen is gemiddeld tot laag. De inzet voor welstand is terughou- dend beheer. Voor zover van toepassing worden grotere bouwplannen aan de uitgangspunten van vastgestelde beeldkwaliteitplannen getoetst. Uitzondering hierop is de inzet beheer met aandacht binnen de invloedssfeer van de Lammenschansweg, Plesmanlaan en Willem de Zwijgerlaan. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang in de massa's en het straatbeeld. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de samenhang in zowel de archi- tectonische uit- werking als het gebruik van materiaal en kleur en de aansluiting van de bebouwing op de omgeving.

Thema 2



Representatieve bebouwing aan brede en veelal groene lanen



Rooilijnen liggen terug en volgen de weg



De architectonische uitwerking en detaillering zijn veelal zorgvuldig en sober

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen staan vrij op het kavel
- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste weg
- rooilijnen van de hoofdmassa's liggen terug en volgen de weg
- expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren
- opslag vindt in principe uit het zicht plaats

Massa

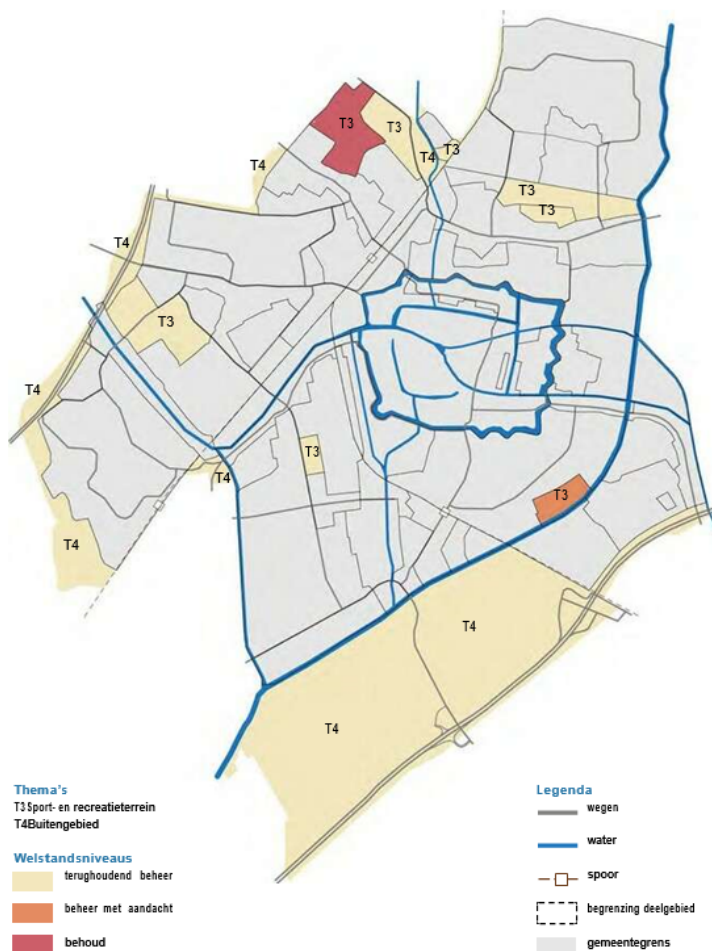
- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief
- gebouwen hebben een eenvoudige vorm en een onderbouw van minstens één laag met plat dak of flauw hellende kap
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of als zelfstandige volumes
- bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- zoveel mogelijk open gevels aan de straat toepassen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume
- kleuren zijn ingetogen en in onderlinge samenhang



Thema Groen en recreatie

Het groen speelt een bescheiden rol in de hoofdstructuur van Leiden, terwijl binnen het groen de bebouwing een bescheiden rol speelt. De grote groengebieden zijn onder te verdelen in sporten recreatieterreinen en het buitengebied. De grootste waarden zijn de recreatieve functie en de openheid van met name het buitengebied.

De sport- en recreatieterreinen verschillen in omvang. Ook de bijbehorende bebouwing verschilt in grootte en vormgeving. De terreinen zijn vrijwel altijd voorzien van een parkeerterrein. In het algemeen bestaat de veelal geclusterde bebouwing uit een hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen, die meestal vrij op het maaiveld staan en waarbij het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte of het hoofd sportveld. De entree is georiënteerd op de weg en veelal vormgeven als accent.

De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw en bestaan in hoofdzaak uit een onderbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak. Hoewel de gebouwen verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm helder en de architectuur en detaillering eenvoudig. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. De gevels van sporthallen zijn op het entreegedeelte na gesloten. Het kleurgebruik is ingetogen.

Het buitengebied van Leiden bestaat voornamelijk uit polderlandschap met gevarieerde bebouwing, voor een groot deel gegroepeerd in het lint langs het Rijn- Schiekanaal.

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. De vrijstaande bebouwing bestaat in hoofdzaak uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en ver-

springen. De bedrijfs- gebouwen liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgebouwen is vaak verhard.

De woningen zijn individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief, met name bij oudere woningen verticaal geled met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, wind- veren en dergelijke. De gevels van de woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, daken zijn gedekt met pannen of riet.

Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak op plat dak. Ook de detaillering en het materiaalgebruik is relatief sober.

Aanvragen voor de kleine bouwwerken op de volkstuincomplexen worden in het algemeen beoordeeld door de volkstuinverenigingen en zijn daarmee welstands- vrij. Een gezamenlijk gebouw bij de entree van het complex wordt echter wel aan de commissie voorgelegd en afhankelijk van de ligging beoordeeld aan de hand van de criteria voor sport- en recreatieterreinen of het buitengebied.

Sport- en recreatieterreinen



Hoofdgebouw oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



De architectonische uitwerking en detaillering zijn veelal zorgvuldig en sober



Uitgangspunten

De sport- en recreatieterreinen met overwegend eenvoudige bebouwing en een groen karakter zijn verspreid over de gemeente Leiden te vinden.

De waarde is vooral gelegen in de heldere en eenvoudige opzet en bebouwing. De architectuur is terughoudend. De dynamiek van deze terreinen is laag en betreft voornamelijk kleine uitbreidingen zoals extra kleedruimten.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Uitzondering hierop is het gemeentelijk monument park Leidsche Hout, waar de inzet behoud is. Andere uitzondering is het sportterrein Roomburg dat grenst aan het beschermd stadsgezicht Zuidelijke schil en daarom met aandacht wordt beheerd. Voor zover van toepassing worden grotere bouwplannen aan de uitgangspunten van vastgestelde beeldkwaliteitplannen getoetst. Het beleid is gericht op het beheer van de openheid van de gebieden en de

eenvoudige bebouwing. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan het behoud van de terughoudende architectuur.

Thema 3



Eenvoudige bebouwing in een overwegend groene omgeving



Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm



Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per (club)terrein is er één hoofdmassa, die met de voorgevel is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel
- het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel en voegt zich hier naar
- bestaande rooilijnen behouden
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen zoveel mogelijk beperken

Massa

- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm die bestaat uit een onderbouw van één tot twee lagen met flauw hellende kap of plat dak
- gebouwen hebben per cluster samenhang
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw
- geledingen in massa zijn wenselijk

Architectonische uitwerking

- er is ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk

- de detaillering is per cluster in samenhang
- entreepartijen zijn vormgegeven als accent of als zelfstandig volume
- bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofd- massa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn van baksteen of houten of geprofileerd plaatmateriaal
- hellende daken dekken met pannen of plaatmateriaal met een structuur
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betim- mering of gevouwen staalplaat
- kleuren zijn ingetogen en in onderlinge samenhang

Buitengebied



Bebouwing met de voorgevel op de weg oriënteren



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend



Klooster aan de Kruissherenweg

Uitgangspunten

Het buitengebied van Leiden bestaat voornamelijk uit polderlandschap met gevarieerde bebouwing, voor een groot deel gegroepeerd in het lint langs het Rijn- Schiekanaal. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen.

Uitzondering is de strook seriematige woningen zonder kap aan de Vrouwenweg waar de individuele woning onderdeel van de rij is. Bijzonder element is het klooster aan de Kruissherenweg.

In de toekomst zal een deel van het buitengebied getransformeerd worden tot bedrijventerrein en woongebied. Tot die tijd is de waarde vooral gelegen in de afwisselende lintbebouwing en de openheid van het omringende landschap. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor als (voormalige) boerderijen en het voormalige klooster aan de Vrouwenweg. De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft voornamelijk kleine uitbreidingen.

De inzet voor welstand is terughoudend beheer. Voor zover van toepassing worden grotere bouwplannen aan de uitgangspunten van vastgestelde beeldkwaliteitplannen getoetst. Uitzondering is de inzet beheer met aandacht voor de lintbebouwing aan de Vlietweg. Het beleid is gericht op het beheer van de openheid van het gebied en het behoud van de variatie in bebouwing. De commissie zal bij de advisering

met name aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Thema 4



Polderlandschap met gevarieerde (lint) bebouwing



Rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar



Seriematige woningen aan de Vrouwenweg met samenhangende rooilijn

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de hoofdbebouwing aan de straatzijde plaatsen, bedrijfsgebouwen en bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar, maar zijn bij rijen in samenhang
- bebouwing met de voorgevel op de weg oriënteren
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- de individuele woning in een rij is deel van het geheel en voegt zich hiernaar
- woningen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met een kap
- bedrijfsgebouwen hebben een onderbouw van één laag met een flauw hellend zadeldak of plat dak
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig maar zorgvuldig gedetailleerd
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels van woningen zijn bij voorkeur van baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal
- ellende daken van woningen dekken met pannen of riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren zijn traditioneel, ingetogen en in harmonie met de omliggende bebouwing

Hoofdstuk 7 Objecten

Net als te onderscheiden gebieden en thema's zijn er voor elke gemeente ook specifieke gebouwen of gebouwtypen. Zo zijn er gebouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of beeldbepalend zijn dat daarvoor afzonderlijke criteria kunnen worden opgesteld. De objectgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Specifieke bouwwerken

Objectgerichte welstandscriteria zijn van toepassing op:

- dakopbouwen (1)
- woonschepen (2)
- vluchtrappen (3)
- reclame aan de gevel (4)
- reclame los van de gevel (5)
- zonnepanelen en -collectoren (6)
- rolhekken, rolluiken en luiken (7)

Welstandsvrije objecten

Alle bouwwerken op de terreinen van volkstuincomplexen zijn welstandsvrij, met uitzondering van de hoofdgebouwen. Welstandsvrij is daarnaast de inrichting van de openbare ruimte, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 3,00 m, waaronder banken, stallingsmogelijkheden voor fietsen en speeltoestellen.

Dakopbouwen

Beschrijving

Een dakopbouw is een verdieping op een gebouw waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Het doel van een dakopbouw is het bruikbaar woonoppervlak te vergroten en de lichttoetreding te verbeteren. Dakopbouwen zijn vrijwel altijd zichtbaar vanuit de openbare ruimte en voor het straatbeeld zeer bepalend. Met het plaatsen van een dakopbouw verandert het profiel van de woning: de nok- of gootlijn wordt (plaatselijk) verschoven.

Bij woningen met een zadeldak is een enkelzijdige nokverhoging aan de achterzijde het uitgangspunt. Op platte daken ligt de dakopbouw bij voorkeur terug ten opzichte van de voorgevellijn of loopt hier schuin van weg. Op deze wijze blijft de invloed op het straatbeeld en de kapvorm beperkt.

Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling brengt bij seriematige woningbouw rust en samenhang in een rij. Door nokverhogingen over de gehele woningbreedte toe te passen, kunnen deze aan elkaar gekoppeld worden zodat uiteindelijk over een hele rij een nieuwe aaneengesloten nok kan ontstaan.

Uitgangspunten

De waarde van dakopbouwen is vooral gelegen in een verhoging van het woongenot. Dakopbouwen zijn echter meestal geen verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de commissie dan ook adviseren de nokverhoging aan de achterzijde van de woning aan te brengen. Tweezijdige dakopbouwen op zadeldaken zijn niet toegestaan. Daarnaast zal de commissie adviseren om dakopbouwen op platte daken terug te leggen en schuin weg te laten lopen ten opzichte van de voorgevel.

Enkele dakopbouwen vormen door hun hoogwaardige architectuur wel een verrijking van het betreffende pand en het straatbeeld: de zogenaamde parels op het dak. Deze dakopbouwen verschillen per pand en worden alleen toegepast in gebieden met een pandsgewijze opbouw zoals de binnenstad.

De inzet voor welstand is gelijk aan de inzet in het betreffende gebied. De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.

Trendsetters

Voor zover er door het college van burgemeester en wethouders trendsetters zijn of worden vastgesteld, kunnen deze als alternatief voor de welstandstoets worden gehanteerd. In alle andere gevallen wordt het betreffende bouwplan aan de commissie voorgelegd. Informatie over trendsetters is verkrijgbaar bij het servicepunt bouwen en wonen.

Object 1



Enkelzijdige nokverhogingen over gehele breedte van de woning



Terugliggend op tweelaagse bebouwing met een plat dak



Op een plat dak als dwarskap met topgevel en bescheiden knieschot

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Algemeen

- het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen met een plat dak of een zadeldak
- andere uitbreidingsmogelijkheden als dakkapellen en aanbouwen kunnen niet (voldoende) voorzien in de gewenste ruimtebehoefte
- de dakopbouw is bij seriematige woningbouw gelijkvormig aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits deze recent een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad

Aantal en plaatsing

- hoogstens één dakopbouw per woning en de dakopbouw niet combineren met een dakkapel
- op samenhangende rijwoningen met een zadeldak aan de achterzijde van de woning

Massa

- op een zadeldak:

- alleen enkelzijdige nokverhogingen toepassen over de gehele breedte van de woning met een hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
- de stahoogte in de bestaande ruimte is 1,80 tot 2,50 m
- de nok met hoogstens 0,80 m verhogen
- de verticale maat tussen de voet en de goot van de dakopbouw is hoogstens 1,00 m
- minstens 0,50 m dakvlak boven en 0,50 tot 1,00 m dakvlak onder de nokverhoging
- (verticaal gemeten)
 - op een plat dak:
 - dakopbouwen alleen terugliggend op tweelaagse bebouwing toepassen met behoud van de collectieve gootlijn of als dwarskap met topgevel
 - totale hoogte van een plat afgedekte dakopbouw is maximaal 3,00 m
 - een dakopbouw met zadeldak heeft een bescheiden knieschot en een maximale dakhelling van hoogstens 45 graden

Architectonische uitwerking

- nokverhogingen in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw
- schuine daken dekken met pannen en topgevels afstemmen op architectuur onderbouw
- overige dakopbouwen in stijl en afwerking terughoudend uitvoeren en afstemmen op het hoofdgebouw, of uitvoeren in een hoogwaardige architectuur met een toegevoegde waarde voor de onderbouw en omgeving (deze zogenaamde parels op het dak worden beoordeeld aan de hand van de algemene welstandscriteria)

Materiaal en kleur

- nokverhogingen in materiaal en kleur gelijk aan het hoofdgebouw, met speciale aandacht voor het aanhelen van het metselwerk bij hoekwoningen
- overige dakopbouwen in materiaal en kleur afstemmen op het hoofdgebouw
- zijwangen kunnen in zink uitgevoerd worden

Woonschepen



Ligging parallel aan de oever en op voldoende afstand van elkaar



Woonarken hebben een lage opbouw met een plat dak of flauw hellende kap



Beëindiging van de hoofdmassa benadrukken met bijvoorbeeld een overstek

Beschrijving

Op verschillende plekken in de gemeente liggen woonschepen, zoals langs de Haagweg, Haarlemmerweg, Herensingel, Schelpenkade, het Utrechts Jaagpad en Rogier van Otterloopad. De meeste woonschepen in Leiden zijn woonarken. Een klein deel is nog in de vaart en wordt in de criteria aangeduid als woonvaartuig.

De woonschepen liggen langs kades die soms in gebruik zijn als tuin, terras of opslagplaats.

Bij de woonarken is de woonfunctie duidelijk afleesbaar. De hoofdvorm is eenvoudig en helder geleed. De hoofdmassa heeft één, soms twee lagen met een plat dak of licht hellende kap. De beëindiging van het hoofdvolume is vaak benadrukt door bijvoorbeeld een overstek. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik zijn eenvoudig en zorgvuldig. De gevels zijn veelal bekleed met houten beschot en de daken gedekt met bitumen.

Woonvaartuigen zijn van oorsprong schepen met momenteel wonen als hoofdfunctie. De vaartuigen hebben heldere belijningen en veelal een leeg voor- en achterdek. De hoofdmassa heeft één laag. De detaillering is zorgvuldig. De meest voorkomende materialen zijn hout, staal en glas. De platte tot licht hellende daken zijn veelal gedekt met zink, lood of bitumen. Het materiaal- en kleurgebruik is ingetogen en afgestemd op het oorspronkelijke uiterlijk van het schip en het omringende landschap. Het schip is door kleine aanpassingen voor wonen geschikt gemaakt en kan nog zelfstandig varen. Het oorspronkelijke uiterlijk van het scheepstype is meestal nauwelijks gewijzigd.

Uitgangspunten

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de oevers met variërende woonschepen.

Door de hoeveelheid schepen en het gebruik van de oevers staat de ruimtelijke eenheid van kades en water en de beleving van het water vanaf de oever soms onder druk. Het beleid is dan ook gericht op inpassing van de woonschepen in de omgeving en het behoud van doorzichten op het water.

De inzet voor welstand is gelijk aan de inzet in het betreffende gebied. De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.

Aanvullend beleid

Op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening is voor woonschepen een lig- plaatsvergunning vereist. In deze verordening worden voor het verkrijgen van deze vergunning nadere eisen gesteld aan de ligging van het schip, en veiligheid bij gebruik.

Object 2



Woonschepen komen verspreid over de stad voor



Eenvoudige architectonische uitwerking en detaillering bij woonarken



Historische contour van woonvaartuig is uitgangspunt bij aanpassingen

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Aantal en plaatsing

- voor zover niet geregeld in het ligplaatsenplan parallel aan de oever op voldoende afstand van elkaar

Massa

- woonarken
 - hebben een lage opbouw met een plat dak of flauw hellende kap
 - de hoofdmassa heeft een eenvoudige hoofdvorm en is helder geled
- woonvaartuigen
 - hebben een lage opbouw met een plat dak of licht hellende kap
 - oorspronkelijke vorm en belijning zoveel mogelijk handhaven
 - gangboorden, voor- en achterdek leeghouden
 - aan- uit- en opbouwen binnen de omtrek van het casco plaatsen
 - toegang tot de woning niet verzelfstandigen, maar opnemen in hoofdvorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en bij woonarken veelal eenvoudig
- gevels hebben een evenwichtige geleding
- de beëindiging van de hoofdmassa benadrukken door bijvoorbeeld een boeibord of een dak met overstek
- woonvaartuigen
 - de oorspronkelijke zeeg in onder meer gangboord en den herkenbaar houden
 - contouren van luikenkap, den, roef en stuurhuis passen bij de romp, waarbij de historie van het scheepstype het uitgangspunt vormt
 - toegang tot de woning opnemen in hoofdvorm (niet verzelfstandigen)

Materiaal en kleur

- woonarken
 - grote vlakken van de woonbebouwing bestaan bij voorkeur uit hout
 - kleuren zijn donker en afgestemd op de omgeving
- woonvaartuigen
 - de massa opbouwen uit hout, staal en glas
 - daken bij voorkeur dekken met luiken en anders bitumen of zink
 - kleuren zijn ingetogen en afgestemd op de oorspronkelijke kleuren van het woonvaartuig

Vluchttrappen

Beschrijving

In veel kamerverhuurgebouwen is het verplicht een tweede vluchtroute te hebben. Meestal maakt een vluchtrap of -ladder deel uit van deze vluchtroute. Ook bordessen en balkons komen vaak voor. Voor het aanbrengen hiervan is een omgevingsvergunning nodig.

Vluchttrappen komen in vele soorten en maten voor. De uitvoering varieert van eenvoudig tot zorgvuldig. Als materiaal wordt vaak staal of aluminium toegepast. De relatief grove detaillering van aluminium constructies maken dit materiaal minder geschikt voor gebouwen met een verfijnde architectuur. De gebruikte kleuren zijn veelal ingetogen.

Uitgangspunten

De waarde van vluchttrappen is vooral gelegen in het veiligheidsaspect. Vluchttrappen zijn veelal toevoegingen in een andere architectuur dan het hoofdgebouw. Bij de welstandsbeoordeling kan dit, met name bij monumentale panden, tot knelpunten leiden.

De voorkeur is daarom om de massa zo slank mogelijk uit te voeren met een terughoudende architectonische uitwerking. Als dit niet mogelijk is, is vormgeving als toegevoegd zelfstandig element in hoogwaardige architectuur een alternatief.

De inzet voor welstand is gelijk aan de inzet in het betreffende gebied. De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.

Aanvullend beleid

In het Modellenboek vluchttrappen wordt een handreiking gegeven aan eigenaren die hun kamerverhuurgebouwen aan de veiligheidseisen moeten laten voldoen. Hier wordt met name aandacht besteed aan de mogelijkheden bij monumentale en beeldbepalende panden.

Object 3



Terughoudende vormgeving is ondergeschikt aan architectuur hoofdgebouw



Luchtige constructie met een beperkte hoeveelheid vluchtbalkons



Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Plaatsing

- bij voorkeur aan de achterkant
- zoveel mogelijk uit het zicht en niet aan de openbare ruimte

Massa

- rank uitvoeren met een beperkte hoeveelheid vluchtbalkons
- zo min mogelijk trappen en ladders gebruiken
- ladders en klimbeugels verdienen de voorkeur boven trappen
- trappen, ladders en klimbeugels bij voorkeur aanbrengen tegen zijgevels belendigen
- eventuele leuningen in dakvlakken bevestigen aan klimhaken of vergelijkbare ondersteuning

Architectonische uitwerking

- vluchtrampen zeer terughoudend vormgeven en ondergeschikt aan de architectuur van het hoofdgebouw
- luchtige constructie invullen met bijvoorbeeld strekmetaal, roosters of gehard glas
- balkons zo transparant mogelijk maken of uitvoeren als een veranda in de stijl van het gebouw

Materiaal en kleur

- vluchtrampen bij voorkeur uitvoeren in staal en niet in aluminium
- donkere kleuren of lichte grijs tinten, afgestemd op de achterliggende muur

Reclame aan de gevel



Loodrecht op of evenwijdig en vlak aan de gevel



Reclame op bouwlaag met winkel of bedrijfsbestemming met publieksfunctie



In de binnenstad is het Modellenboek Gevelreclame en Uitstallingen Binnenstad Leiden van toepassing

Beschrijving

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Voor reclame is in een aantal gevallen een omgevingsvergunning nodig. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

Uitgangspunten

Reclames op borden, lichtreclames, spandoeken en vlaggen bepalen in hoge mate de beleving van de openbare ruimte. Reclames in gebieden met commerciële functies kunnen op zijn plaats zijn en de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, maar kunnen daar qua vormgeving, omvang en hoeveelheid ook afbreuk aan doen. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclames ongewenst. De inzet voor welstand is gelijk aan de inzet in het betreffende gebied. De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.

Aanvullend beleid

Voor de Binnenstad is het Modellenboek Gevelreclames en Uitstallingen Binnenstad Leiden' opgesteld. Dit beleid geldt ook voor de op bladzijde 80 specifiek benoemde straten in de zuidelijke schil. Bouwplannen die voldoen aan de uitgangspunten in dit modellenboek worden niet aan de commissie voorgelegd, mits zij buiten de invloedssfeer van een Rijksmonument blijven.

Object 4



Losse letters op de gevel zijn veelal ondergeschikt aan het hoofdgebouw



Maatvoering en detaillering afstemmen op de gevel



Losse letters zijn op bedrijventerreinen ook bovendaks mogelijk

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen buiten de binnenstad wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Plaatsing en aantal

- loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel
- alleen op bouwlagen met winkel of bedrijfsbestemming met publieksfunctie en met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte
- haakse reclame alleen in straten en stegen breder dan 5,00 m
- reclame ondergeschikt aan het hoofdgebouw en plaatsen bij de hoofdtoegang van een gebouw (bij uitzondering aan de achterkant)
- minstens 0,10 m onder onderdorpel van de eerste verdieping aanbrengen en tussen de penanten of op het boeideel van de luifel, op bedrijventerreinen losse letters bovendaks mogelijk
- maximaal twee reclames per gevel, bij complexen één per winkel

Algemene vormgeving en maatvoering

- in voorgevel de reclame als zelfstandig element vormgeven en daarbij de maatvoering en detaillering afstemmen op en harmoniëren met de gevel
- in voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand behouden
- losse letters, borden en aangelichte teksten toepassen en dus geen intermitterend licht, reflecterend materiaal en mechanisch bewegende delen
- eventuele merkclame is ondergeschikt aan algemene en bedrijfsreclame
- platte reclame
 - breedte hoogstens 2/3 van de gevel of luifel

- hoogte niet meer dan 0,60 m en dikte hoogstens 0,20 m
- op zonweringen en markiezen op de begane grond tot 10% van het oppervlak
- op terrasschotten tot 10% van het oppervlak
- haakse reclame
 - hoogstens 0,50 m²
 - totale breedte hoogstens 0,90 m en dikte hoogstens 0,20 m
- Aanvulling algemene vormgeving en maatvoering winkelgebieden
 - hoogstens één vlag per 6,00 m gevellengte
- Aanvulling vormgeving en maatvoering bedrijfs- en kantoorgebouwen
 - afhankelijk van de omvang en maatvoering van het betreffende gebouw kan afge- weken worden van bovenstaande vormgeving en maatvoering (lichtbakken of felle kleuren mogelijk in binnengebieden, niet aan de randen)
 - reclames op bedrijfsverzamelgebouwen clusteren bij de gebouwentree en in samen- hang met naamaanduidingen in een totaalontwerp
- Aanvulling vormgeving en maatvoering overige gebieden
 - afhankelijk van de omvang en maatvoering van een gebouw van groot maatschap- pelijk belang kan afgeweken worden van bovenstaande maatvoering
 - naam- en beroepsaanduiding tot:
 - hoogstens 0,50 m² aan woningen met praktijk aan huis
 - hoogstens 1,00 m² aan bedrijven in woongebieden
 - bij kantines en kiosken hoogstens twee reclames tot 1,00 m²
- Overige
 - de reclame voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame in het gebieds- ge- richte beoordelingskader
 - reclame in de invloedssfeer van een monument of beschermd stadsgezicht is onder- geschikt aan de historische waarde
 - alleen reclame voor diensten of producten die in het betreffende pand plaatsvinden respec- tievelijk worden verkocht

Reclame los van de gevel



Zuilen vrij op het maaiveld plaatsen en als solitair object vormgeven

Beschrijving

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Voor reclame is in een aantal gevallen een omgevingsvergunning nodig. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

Uitgangspunten

Reclames op borden, lichtreclames, spandoeken en vlaggen bepalen in hoge mate de beleving van de openbare ruimte. Reclames in gebieden met commerciële functies kunnen op zijn plaats zijn en de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, maar kunnen daar qua vormgeving, omvang en hoeveelheid ook afbreuk aan doen. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclames ongewenst.

De inzet voor welstand is gelijk aan de inzet in het betreffende gebied. De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.

Overig beleid

Voor het plaatsen van reclame, niet zijnde een bouwwerk, is een aparte regeling in de Algemene Plaatselijke Verordening opgenomen.

Object 5



Plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte



Reclame op het erf plaatsen



Per bedrijf hoogstens drie in lijn geplaatste vlaggen

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Plaatsing en aantal

- reclame los van de gevel is in beperkte mate toegestaan op bedrijventerreinen, sport- complexen, in winkelgebieden en bij benzinestations
- bij de entree van het erf, op een parkeerplaats of op bedrijventerreinen gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen

- reclame plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte
- in gebieden met terughoudend beheer, maximaal twee reclames per bedrijf, waar- bij drie in lijn geplaatste vlaggen als één reclame worden aangemerkt; voor overige gebieden maximaal één reclame per bedrijf;

Algemene vormgeving en maatvoering

- reclame als zelfstandig element vormgeven en daarbij de maatvoering en detaillering afstemmen op en afstemmen op het hoofdgebouw
- geen mechanisch bewegende delen, lichtkranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht
- eventuele zichtbare constructie uitvoeren in terughoudende kleuren

Aanvulling vormgeving en maatvoering bedrijfs- en kantoorgebouwen

- gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij bedrijfsverzamelgebouwen (niet in openbare groenstructuren en direct aan hoofdwegen)
- per bedrijf hoogstens drie in lijn geplaatste vlaggen
- reclames bij bedrijfsverzamelgebouwen vormgeven in samenhang met naamaanduidingen in een totaalontwerp

Aanvulling vormgeving en maatvoering vrijstaande reclamezuilen

- vrij op het maaiveld plaatsen (bijvoorbeeld in een groenstrook)
- in hoogte relateren aan omgeving en silhouet stad
- vormgeven als solitair object met een bescheiden voet en meerzijdige borden op hoogte (geen achterkanten)

Overige

- de reclame voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame in het gebieds- gerichte beoordelingskader
- alleen reclame voor diensten of producten die op het betreffende erf plaatsvinden respectievelijk worden verkocht

Zonnepanelen en -collectoren

Beschrijving

Een zonnepaneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit.

Een zonnecollector is een apparaat dat zonlicht omzet in warmte. Beide objecten zijn vormen van duurzame energie. Zonnepanelen en –collectoren worden vrijwel altijd aangebracht op daken en kunnen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en daar- mee medebepalend voor het straatbeeld.

Uitgangspunten

Zonnepanelen en zonnecollectoren (hierna kortweg zonnepanelen) op daken kunnen een goede bijdrage leveren aan energiebesparing. Voor de plaatsing van zonnepanelen is in de meeste gevallen geen omgevingsvergunning en dientengevolge een wel- standstoets meer nodig. Dit geldt echter niet voor gebieden die tot rijksbeschermd stadsgezicht behoren: dit zijn in Leiden de binnenstad en de wijken in de Zuidelijke Schil.

Voor zover een vergunning voor het plaatsen van zonnepanelen blijktens de vergunningcheck op www.omgevingsloket.nl vereist is, is plaatsing hiervan niet in strijd met redelijke eisen van welstand als deze uitgevoerd wordt conform de ‘richtlijnen voor zonnepanelen en –collectoren bij monumenten en binnen beschermd stadsgezicht’ (zie bijlage 2).

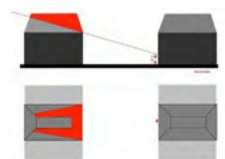
In een historische omgeving hebben zichtbare zonnepanelen een grote invloed op het straatbeeld en de samenhang van het stadsgezicht. De uitstraling van het zonne- paneel met het contrasterende materiaal tast het historische dakaanzicht sterk aan.

Het uitgangspunt van de richtlijnen is dan ook dat zonnepanelen in een beschermd stadsgezicht of op een monument niet zichtbaar zijn vanuit openbaar toegankelijk gebied. Bij panden gelegen in een beschermd stadsgezicht en bij monumenten weegt de zichtbaarheid van de panelen vanuit de openbare ruimte en de inpassing van zonnepanelen bij de architectuur van het pand zwaarder dan de optimale plaatsing van de panelen. Dit kan tot gevolg hebben dat het rendement minder hoog is omdat de panelen niet optimaal op de zon zijn georiënteerd.

Aanvragen bij monumenten of in beschermd stadsgezicht worden voorgelegd aan de commissie, die bij de beoordeling gebruik zal maken van de richtlijnen. Er kunnen altijd object- of locatiespecifieke omstandigheden zijn die aanleiding geven om af te wijken van de gestelde richtlijnen. Daarbij kan worden gedacht aan complexgewijze toepassing, stadsvernieuwing, nieuwbouw, bijzondere monumenten en bij het toepassen van producten voor opvang van zonne-energie waarvan de verschijningsvorm is

aangepast aan de bestaande dakbedekking. De commissie hanteert daarbij de bestaande beeldwaarden en fysieke waarden van een pand en de gebieds- gerichte criteria als uitgangspunt.

Object 6



Zichtbaarheid van panelen wordt bepaald aan de hand van een zichtlijn die de zichtbare delen van het dakvlak aanduidt

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de 'richtlijnen voor zonnepanelen en -collectoren bij monumenten en binnen beschermd stadsgezicht' (zie bijlage 2).

In de meeste gebieden kunnen zonnepanelen zonder omgevingsvergunning geplaatst worden. In de gebieden Binnenstad en Zuidelijke schil gaat dit op voor panelen op het achterdakvlak dat niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd is. Een omgevingsvergunning is in deze twee gebieden wel vereist voor zonnepanelen op platte daken en voor- en zijdakvlakken en kan alleen verstrekt worden op voorwaarde dat de panelen niet zichtbaar zijn vanuit openbaar toegankelijke ruimte (Dakvlaktype 1). Uitzondering op deze voorwaarde vormen de panden (Dakvlaktype 2 en 3)) zoals aangegeven op de kaart Z/20/1524572. In de bijlage staan de criteria vermeld die gelden voor de verschillende Dakvlaktypes.

Het begrip zichtbaarheid wordt bepaald aan de hand van een zichtlijn die de zichtbare gedeeltes van het dakvlak aanduidt. Een zichtlijn wordt bepaald vanuit de openbare ruimte, zowel aan de voor-, zij- als achterkant het pand. De lijn wordt genomen vanaf de gevelwand aan de overzijde van de straat (bij voortuinen vanaf de grens van de openbare ruimte) of het openbaar gebied (met een maximale afstand van 35 meter) op 1,80 meter hoogte naar de goot.

Hiermee is de zichtbaarheid vooraf te bepalen en wordt dit ook toetsbaar. Voor de afstand van de zichtlijn wordt een maximum gehanteerd. Hierdoor wordt het ook mogelijk om op panden aan parken en de singel zonnepanelen aan te brengen. De invloed op het gevelbeeld is beperkt als de panelen pas op grote afstand zichtbaar zijn.

In de bijlage staan de richt- en zichtlijnen inclusief illustraties vermeld voor verschillende typen daken:

- mansardekap
- plat dak
- dwarskap en schilddak
- dakkapel

en voor situaties waarin al dan niet sprake is van tegenover liggende bebouwing.

Rolhekken, rolluiken en luiken

Beschrijving

Rolhekken, rolluiken en luiken zijn voorzieningen om gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen.

Uitgangspunten

Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen. Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningsvrij, met uitzondering van woningen in de beschermde stadsgezichten. Als deze voorzieningen in deze gebieden aangebracht worden op gevels van woningen die gekeerd zijn naar openbaar toegankelijk gebied, moet daar wel een vergunning voor verstrekt worden. De gemeente streeft ernaar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van overige gebouwen niet negatief beïnvloeden.

Object 7



Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Plaatsing

- rolhekken en rolluiken aan binnenzijde van de pui en voor minstens 75% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- historische luiken in beschermde stadsgezichten alleen bij gebouwen waar deze oorspronkelijk aanwezig waren

Materiaal en kleur

- kleuren zijn ingetogen of afgestemd op de gevel

Bouwwerken op horecaterrassen

Beschrijving

Onder bouwwerken op horecaterrassen worden vaste zijschermen en vaste banken verstaan. Voor de plaatsing hiervan is een omgevingsvergunning nodig. Een wel-standsbeoordeling maakt deel uit van de vergunningsprocedure.

Uitgangspunten

Centraal staat dat de bouwwerken op terrassen niet het zicht op en de beleving van de directe omgeving wegnemen of ernstig hinderen. Welstand beoordeelt aan de hand van de hierna volgende criteria of hieraan is voldaan.

Object 8

Criteria

Bij de beoordeling van bouwwerken op horecaterrassen wordt getoetst aan de hand van de volgende criteria.

Plaatsing en aantal

- de toegestane bouwwerken op horecaterrassen hebben uitsluitend betrekking op vaste zijschermen en vaste banken
- de bouwwerken op horecaterrassen mogen geen afschermende werking hebben en mogen wat betreft situering, vorm en afmetingen geen belemmering vormen voor het zicht op en de beleving van de directe omgeving
 - ter toelichting: met zicht op de directe omgeving wordt eveneens verstaan het uit-zicht op (monumentale) straatgevels van aangrenzende panden
 - voor vaste banken geldt dat deze evenwijdig tegen de gevel geplaatst moeten worden, zodat deze geen afschermende werking hebben
 - de vaste zijschermen worden loodrecht uit de gevel geplaatst, binnen de grenzen van het terras zoals opgenomen in de terrasvergunning

Algemene vormgeving en maatvoering

- bouwwerken op horecaterrassen moeten passend zijn bij de functie en beeldkwaliteit van de directe omgeving
- de hoogte van een vast zijscherm bedraagt maximaal 1,50 m en is nooit langer dan de lengte (diepte) van het terras, het dichte deel van een vast terrascherm is maximaal 0,70 m hoog (vanaf maaiveld)
- op het dichte deel van het vaste scherm is tekst en logo toegestaan (geen handelsreclame) tot maximaal 0,35 m bij 0,50 m

Overige

- bouwwerken op horecaterrassen mogen alleen uit hout en metaal bestaan, met dien verstande dat bij vaste zijschermen de transparante delen uit helder glas of kleurloos kunststof mag bestaan
- de kleurstelling van bouwwerken op horecaterrassen dient in een gedekte tint te zijn uitgevoerd
 - ter toelichting: kleuren dienen in harmonie met de omgeving te zijn, zonder teveel contrast, dus geen felle, schreeuwerige, knallende en/of fluorescerende kleuren Goed voorbeeld is de standaardkleur voor objecten in de openbare ruimte RAL 7016 (donkergrijs), de donker-groene kleur van de Leidse Lantaarn of de kleuren uit het Leids kleurenpalet van historische gebouwen in de binnenstad.

Nadere toelichting

De nadere toelichting inclusief foto's van voorbeelden van wat wel dan wel niet de bedoeling is van bouwwerken op horecaterrassen is opgenomen in bijlage 3 – Objectgerichte welstandscriteria voor bouwwerken op horecaterrassen.

Bijlage 1 Verklarende woordenlijst

- Aanbouwen** grondgebonden ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een hoofdgebouw
- Aangekapt** met kap bevestigd aan dakvlak
- Achterkant** de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.
- Afdak** dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen
- Authentiek** overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen ken- merken dragend, oorspronkelijk
- Band** horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuur- steen of baksteen
- Banier** een verticale reclame-uiting van doek aan de onder- en bovenkant bevestigd aan de gevel
- Bedrijfsbebouwing** gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter
- Beschermd dorps- of stadsgezicht** gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet
- Betimmering** afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen
- Bestemmingsplan** door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd
- Bijgebouw** ondergeschikt gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage
- Blinde muur of gevel** gevel of muur zonder raam, deur of andere opening
- Borstwering** lage dichte muur tot borsthoogte
- Boeibord** opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal
- Boerderij** gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stolp, kop-hals-romp en andere typen
- Bouwblok** een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt
- Bouwlaag** verdieping van een gebouw, door vloeren of balklagen begrenst
- Bovenbouw** het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels
- Buitengebied** buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd
- Bungalow** meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd
- Buurtschap** verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom
- Carport** afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning
- Dak** afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht
- Dakhelling** de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak
- Dakkapel** uitbouw op een hellend dakvlak
- Dakopbouw** een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert
- Dakraam** raam in een hellend dak
- Deelplan** een stedenbouwkundig plan, waarin een stuk van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt
- Detail** ontmoeting van verschillende bouwdeelen zoals gevel en dak of gevel en raam
- Detailering** uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen
- Drager en invulling** de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)
- Ensemble** architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden
- Erf** het perceel achter de voorgevelrooilijn exclusief hoofdgebouwen en eventuele zij- en achterpaden
- Erker** ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas
- Flat** groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen
- Galerij** gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen
- Galeding** verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen
- Gepotdekseld** gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan
- Gevel** buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)
- Gootklos** in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot
- Groengebied** gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden
- Hoofdgebouw** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken
- Hoogbouw** gebouwen van meer dan vier lagen
- Individueel gebouw** zelfstandig, op zichzelf staand gebouw
- Industriebouw** gebouwen met een industriële bestemming
- Industriegebied** gebied bestemd voor de vestiging van industrie

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid
Kern centrum van een dorp of stad
Klossen uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten
Kop in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw
Kroonlijst de horizontale beëindiging van een gevel, bij de overgang naar het dak, vaak voorzien van geprofileerde delen en andere decoratieve elementen
Laag zie bouwlaag
Laagbouw gebouwen van één of twee lagen
Lak afwerklaag van schilderwerk
Landelijk gebied zie buitengebied
Latei draagbalk boven gevelopening
Lessenaardak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak
Lichtkoepel raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel
Lijst een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de boven- zijde van een gevel
Lineair rechtlijnig, langgerekt
Lint langgerekte weg met daarlangs bebouwing
Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur
Maaiveld bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht
Mansardekap dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een **geknikte vorm ontstaat**
Markies een zonnenscherm van doek bestaande uit u-vormige houten elementen, waarover een doek is gespannen
Massa volume van een gebouw of bouwdeel
Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk
Middelhoogbouw gebouwen van drie of vier lagen
Middenstijl verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn
Monument aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan of aangewezen onroerend goed als bedoeld in de gemeentelijke Monumentenverordening
Negge het vlak of de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn
Nok horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak
Omgevingsvergunning vergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet
Onderbouw het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak
Ondergeschikt voert niet de boventoon
Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw
Oriëntatie de richting van een gebouw
Oorspronkelijk origineel, aanvankelijke vorm, authentiek
Orthogonaal rechthoekig
Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel
Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting
Peil
 a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
 b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
Penant een deel van de gevel zonder ramen: het gedeelte tussen de kozijnen of tussen een kozijn en het geveleinde
Plaatmateriaal bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)
Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan
Plint een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw
Portiek gemeenschappelijk trappenhuis
Pui deel van de gevel ter hoogte van de begane grond
Pyramidedak dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar boven- aan in een punt ontmoeten
Renovatie vernieuwing van een gebouw
Rijthuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen
Ritmiek regelmatig herhaling
Rollaag horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand
Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden
Sanering herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw
Schilddak dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken
Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag
Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving
Speklaag lichte band van natuursteen of zandsteen als afwisseling in baksteen- metselwerk

Stads- en dorpsvernieuwing maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

Stijl architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of een bepaalde stijl

Textuur de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

Uitbouw aan het gebouw vastzittend ondergeschikt bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

Volant een vrijhangende strook doek aan een markies of knikarmschermbank die onderdeel van het scherm is

Voorgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

Voorkant de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen

Windveer plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

Wolfseind meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de nok een afgeknot dakschild heeft

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

Zijgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

Bijlage 2 ZONNE-ENERGIE IN HISTORISCHE CONTEXT

Richtlijnen voor zonnepanelen- en collectoren bij monumenten en binnen beschermd stadsgezicht. Voor deze richtlijnen is ondestaande indeling gebruikt:

- Uitgangspunt
- Uitvoeringseisen
- Definitie Zichtlijn
- Aanvullende mogelijkheden binnen het beschermd stadsgezicht:
 - Dakvlaktype 2 beschermd stadsgezicht
 - Dakvlaktype 3 beschermd stadsgezicht
 - Vervanging legaal aanwezige zichtbare zonnepanelen
- Aanvullende criteria per kaptype
 - Mansardekap
 - Plat dak
 - Dwarskap en schilddak
 - Dakkapel
- Restrictiegebied rondom de Burcht

Uitgangspunt



Ongewenste situaties (i.v.m. zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte, te dicht bij de dakrand, glimmende paneelranden en o.a. niet aaneengesloten geplaatst in een eenduidig patroon, evenwijdig met de dakrand)

Energiebesparing in een historische omgeving

Zonnepanelen en zonnecollectoren op daken kunnen een goede bijdrage leveren aan energiebesparing. In een historische omgeving hebben ze echter vaak ook een grote invloed op het straatbeeld en de samenhang van het stadsgezicht. De uitstraling van het zonnepaneel/collector (hierna kortweg zonnepanelen) met het contrasterende materiaal tast het historische dakaanzicht sterk aan. Maar de wens om

ook binnen beschermd stadsgezicht en bij monumenten dergelijke energiebesparende maatregelen te nemen, neemt toe. Ook in een historische context moet energiebesparing mogelijk zijn. Daarom hebben wij richtlijnen ontwikkeld voor plaatsing van zonnepanelen binnen beschermd stadsgezicht en bij monumenten.

Uitgangspunt

Het uitgangspunt is dat zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Bij panden gelegen in een beschermd stadsgezicht en bij monumenten weegt de zichtbaarheid van de panden vanuit de openbare ruimte en de inpassing van zonnepanelen bij de architectuur van het pand zwaarder dan de optimale plaatsing van de panelen. Dit kan tot gevolg hebben dat het rendement minder hoog is omdat de panelen niet optimaal op de zon zijn georiënteerd.

De zichtbaarheid wordt bepaald aan de hand van een zichtlijn die de zichtbare gedeeltes van het dakvlak aanduidt (zie definitie zichtlijn). Hierdoor is de zichtbaarheid voor de burger vooraf te bepalen en wordt dit ook toetsbaar. Voor de afstand van de zichtlijn wordt een maximum gehanteerd. Hierdoor wordt het ook mogelijk om op panden aan parken en de singel zonnepanelen aan te brengen. De invloed op het gevelbeeld is beperkt als de panelen pas op grote afstand zichtbaar zijn.

Binnen het Beschermd stadsgezicht binnenstad zijn panden aanwezig met een beperkte cultuurhistorische waarde en een geringe bijdrage aan het historisch stadsbeeld. Binnen het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil geldt een ruimer regime voor zonnepanelen (uitgezonderd de aanwezige monumenten).

Op deze panden zijn, onder voorwaarden, ook zonnepanelen toegestaan die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Daarnaast blijven voor dit dakvlaktype de Aanvullende criteria (p.218 en verder) voor de niet-zichtbare dakdelen van toepassing. Deze objecten (Dakvlaktype 2) zijn aangegeven op de kaart Z/20/1524572. Op deze kaart zijn tevens aangegeven de bestaande nieuwbouw, gebouwen met grote platte daken en stadsvernieuwing (Dakvlaktype 3). Ook hier 5/8 blijven naast de uitbreiding van mogelijkheden voor het plaatsen van zichtbare panelen, de Aanvullende criteria (p.218 en verder) voor de niet-zichtbare dakdelen van toepassing.

Ondanks de richtlijnen kunnen er altijd object- of locatiespecifieke omstandigheden zijn waarom plaatsing van een zonnepaneel niet, of juist wel, aanvaardbaar kan zijn en zijn er mogelijkheden om af te wijken van de gestelde richtlijnen. Zulke omstandigheden zijn bijvoorbeeld geïntegreerde toepassing bij nieuwbouw, complexgewijze toepassing bij stadsvernieuwing en plaatsing bij bijzondere monumenten. De welstands- en monumentencommissie hanteert daarbij de bestaande beeldwaarden en fysieke waarden van een pand en de gebiedsgerichte criteria als uitgangspunt voor de beoordeling.



Beschermd stadsgezicht binnenstad



Beschermd stadsgezicht zuidelijke schil

Beschermd stadsgezicht binnenstad

Het historisch daklandschap van de binnenstad is vanaf enkele plekken in de stad goed te zien, zoals vanaf de Burcht. Zonnepanelen die niet zichtbaar zijn vanaf de straat, zijn mogelijk vanaf deze openbaar toegankelijke locaties wel zichtbaar. Positief hieraan is dat het voor het publiek zichtbaar is dat zonne-energie gecombineerd kan worden met historisch erfgoed. Nadeel is dat het historisch daklandschap teveel verstoord kan worden door de hoeveelheid zonnepanelen. De Burcht is een bijzondere historische locatie in de stad. Daarom geldt voor de panden rondom de Burcht (zie bijlage), dat per pand bekeken moet worden of er mogelijkheden zijn voor het aanbrengen van zonnepanelen.

Beschermd stadsgezicht zuidelijke schil

Binnen het beschermd stadsgezicht Zuidelijke Schil is veel bebouwing voorzien van langskappen en dakkapellen. Naast de dakvlakken die niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, kunnen bijvoorbeeld de dakkapellen, ook aan de voorgevel, goed benut worden voor het plaatsen van zonnepanelen. Ook platte daken van garages en bijgebouwen, ook als deze aan openbaar gebied grenzen, zijn geschikt voor zonnepanelen.

Monumenten

Bij monumenten zijn naast de visuele eisen ook de technische aspecten van belang. De bevestiging van de panelen, de benodigde installaties en het leidingwerk zijn onderdelen die zorgvuldig ingepast moeten worden. Geadviseerd wordt om in het geval van een monument altijd vooroverleg te hebben met de gemeente.

Uitvoeringseisen



zonnepaneel



zonnecollector

Type panelen en collectoren

Er zijn verschillende typen zonnepanelen en -collectoren in de handel. De elementen hebben verschillende eigenschappen, waaronder de afmetingen en de verschijningsvorm. Om verrommeling van het dakvlak tegen te gaan, wordt in de richtlijnen aangegeven dat per dakvlak maximaal 1 type zonnepaneel en 1 type zonnecollector geplaatst kan worden. De panelen moeten ook aaneengesloten gelegd worden. Bepaalde dakvlakken kunnen zichtbaar zijn vanaf grote afstand (meer dan 35 meter), zoals bijvoorbeeld mansardekappen. Op dergelijke daken kunnen op één dakvlak geen zonnepanelen en -collectoren gecombineerd worden, omdat dit zichtbaar zal zijn in het silhouet van het pand. Dakkapellen hebben maar een beperkt oppervlak, om verrommeling tegen te gaan is het bij dakkapellen ook niet mogelijk om de verschillende typen te combineren.

Als alternatief voor het beperkt toepassen van zonnepanelen op een niet zichtbaar dakvlak is het mogelijk zonnepanelen een integraal onderdeel te laten uitmaken van de architectuur van het pand. Er komen steeds meer producten op de markt voor

de opvang van zonne-energie waarvan de verschijningsvorm is aangepast aan de bestaande dakbedekking. Deze producten zijn toepasbaar mits de welstands- en monumentencommissie positief adviseert over de gekozen oplossing op basis van de bestaande beeldwaarden en fysieke waarden van het pand en de gebiedsgerichte criteria.

Plaatsing

Panelen kunnen geplaatst worden op het dakvlak maar ook in het dakvlak. Bij monumenten en bij historische gebouwen binnen het beschermd stadsgezicht is het uitgangspunt om de panelen op het dakvlak te plaatsen zodat het dakvlak en de dakbedekking zo min mogelijk worden aangetast en de ingreep reversibel is.

Om een evenwichtige verdeling te houden van het dakvlak is het van belang dat de positie van de panelen wordt afgestemd met de aanwezige elementen in het dakvlak zoals dakramen, dakkapellen en schoorstenen en er voldoende afstand wordt gehouden tot de dakranden.

Uitgangspunt is dat de montage reversibel is en het aantal bevestigingspunten beperkt wordt. Bij dakpannen en leien worden de panelen bevestigd middels dakhaken en een klikprofiel. Bij een zinken roevendak worden profielen over de roeven aangebracht of klikpunten op de roeven. Voor hellende daken geldt een maximale montagehoogte van 8 cm boven de dakbedekking of het dakvlak tussen de roeven. Op platte daken kunnen de panelen plat gelegd worden of onder een hoek middels een frame-werk, met een beperking van de hoogte bij platte daken tot 30 cm boven de dakrand. Bij monumenten is het bovendien van belang dat de bestaande dakconstructie sterk genoeg is en er geen versterking noodzakelijk is. De bevestigingspunten moeten afgestemd worden op de bestaande onderliggende constructie.

Installaties

De benodigde overige installaties, zoals een boiler, omvormer etc. dienen intern geplaatst te worden. Bij monumenten dienen de locatie en het leidingverloop in overleg met monumentenzorg te worden bepaald.

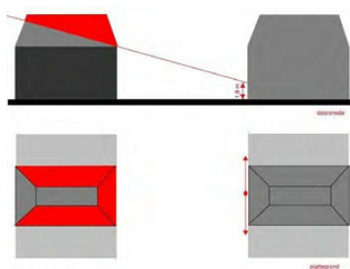
Definitie zichtlijn

Zichtlijn

Een zichtlijn wordt bepaald vanuit de openbare ruimte, zowel aan de voor-, zij- als achterkant het pand. De lijn wordt genomen vanaf de gevelwand aan de overzijde van de straat (bij voortuinen vanaf de grens van de openbare ruimte) of het openbaar gebied (met een maximale afstand van 35 meter gemeten vanaf de gevels van het pand) op 1,80 meter hoogte naar de goot. Dit wordt vanaf alle zijden herhaald om zo alle zichtlijnen in beeld te brengen. Als de belending meer dan 1 meter lager is, wordt de zichtlijn genomen ter plaatse van de goot van het lagere belendende pand. De lijn wordt geprojecteerd op het dakvlak, het dakvlak boven de lijn is het gedeelte dat zichtbaar kan zijn en uitgesloten wordt voor plaatsing van panelen.

Met de aanwezigheid van bomen wordt geen rekening gehouden bij het bepalen van het zichtbare deel van het dak. Bij locaties met lange zichtlijnen vanaf meerdere standpunten, zoals kades, pleinen en brede kruisingen of locaties waarbij geen over- liggende gevelwand aanwezig is, moet per pand specifiek worden bekeken wat de zichtbare dakvlakken zijn en kan de standaard zichtlijn niet gehanteerd worden.

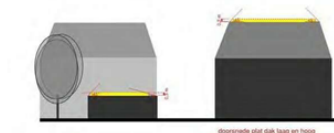
Zichtlijn vanaf 1,8 meter op tegenoverliggende gevelwand:



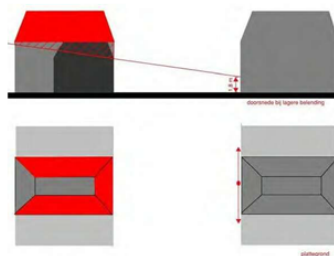
Maximale afstand zichtlijn bij open ruimte:



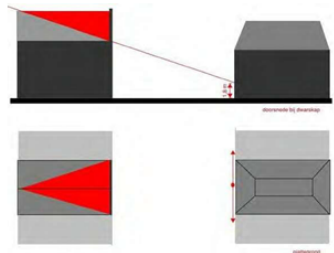
Zichtlijn bij platte daken:

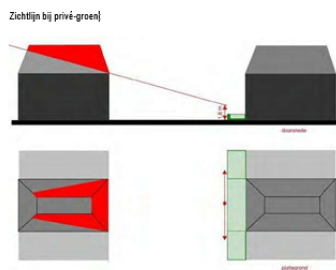


Zichtlijn bij lagere belending:

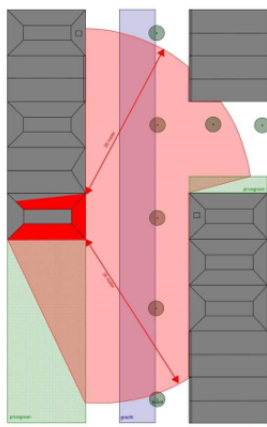


Zichtlijn bij dwarskap:





Voorbeeld zichtlijn bij een gracht:



Aanvullende mogelijkheden binnen het beschermd stadsgezicht

Panden (Dakvlaktype 2) zoals aangegeven op kaart Z/20/1524572

Zonnepanelen op een hellend dakvlak, zichtbaar vanaf de openbare weg zijn toegestaan op deze panden mits deze aan de volgende voorwaarden voldoen:

- aangebracht in een hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak
- aangebracht boven de bestaande dakbedekking
- onderzijde paneel maximaal 8 cm. boven de bestaande dakbedekking
- per dakvlak 1 type paneel
- de kleur van de panelen moet aansluiten op de kleur van de aanwezige dakbedekking zonder glimmende metaalkleurige frames, achtergronden en indeling.
- binnen een architectuureenheid moeten de panelen aansluiten in positie, kleur, afmetingen en type
- de panelen vormen één aaneengesloten rechthoekig vlak (tekening)
- rondom moeten twee pannen of, indien er geen sprake is van een pannendak, 50 cm. worden vrij gehouden van dakranden
- uitzondering op het voorgaande vormen paneelvlakken gelegen op een doorlopend dakvlak op meerdere panden. Deze sluiten op elkaar aan zodat op het dakvlak één paneelvlak ontstaat. (tekening)
- indien de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit: die installatie aan de binnenzijde van het bouwwerk is geplaatst.



Voorbeeld dakvlak waarbij de panelen één aaneengesloten rechthoekig vlak vormen bij Dakvlaktype 2

Voorbeeld dakvlak met dakkapellen waarbij de panelen eenzelfde rechthoekig vlak vorm bij Dakvlaktype 2

Panden (Dakvlaktype 3) zoals aangegeven op kaart Z/20/1524572

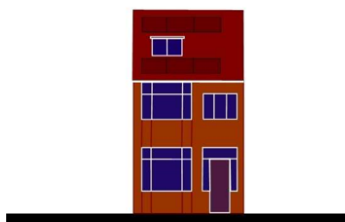
Zonnepanelen op een hellend dakvlak, zichtbaar vanaf de openbare weg zijn toegestaan op deze panden mits deze aan de volgende voorwaarden voldoen

- aangebracht in een hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak
- aangebracht direct op het dakvlak
- de panelen moeten in een donkere of doffe kleur of aansluiten op de kleur van de aanwezige dakbedekking, zonder glimmende aluminium frames, achtergronden en randen.
- rondom moeten twee pannen of, indien er geen sprake is van een pannendak, 50 cm. worden vrij gehouden van de dakranden
- indien de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit: die installatie aan de binnenzijde van het bouwwerk is geplaatst.

Panden waarop legaal zonnepanelen zijn aangebracht, op een hellend dakvlak, al dan niet zichtbaar vanaf de openbare weg, vóór de datum van aanwijzing van het beschermd stadsgezicht waarin deze gelegen zijn (Leiden binnen de Singels 12-08-1981, Leiden Zuidelijke Schil 13-04-2011)

Het is toegestaan bestaande panelen te vervangen door nieuwe zonnepanelen mits aan deze aan de volgende voorwaarden voldoen

- het oppervlak van (het samenstel van) de nieuwe panelen is gelijk aan of kleiner dan het oppervlak van de bestaande panelen
- aangebracht in een hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak
- aangebracht boven de bestaande dakbedekking
- onderzijde paneel maximaal 8 cm. boven de bestaande dakbedekking
- per dakvlak 1 type paneel
- de kleur van de panelen moet aansluiten op de kleur van de aanwezige dakbedekking zonder glimmende metaalkleurige frames, achtergronden en indeling.
- rondom de panelen moet minimaal twee pannen of, indien er geen sprake is van een pannendak, 50 cm. worden vrij gehouden
- de panelen vormen maximaal twee aaneengesloten rechthoekig vlakken (tekening)
- indien de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit: die installatie aan de binnenzijde van het bouwwerk is geplaatst.



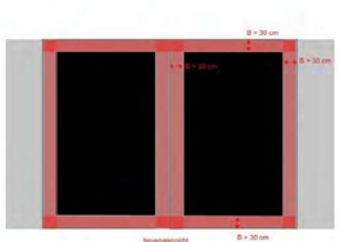
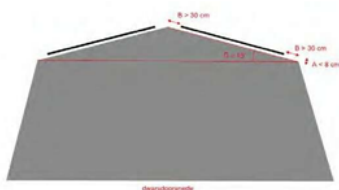
Voorbeeld twee aaneengesloten rechthoekige vlakken

Aanvullende criteria

Mansardekap

Zonnepanelen op een mansardekap zijn toegestaan mits deze aan de volgende voorwaarden voldoen:

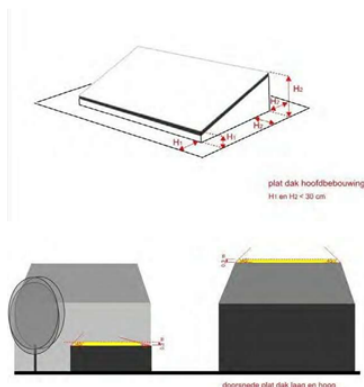
- niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte
- aangebracht op het bovenste dakvlak, helling dakvlak maximaal 15 graden
- ligging onder dezelfde hellingshoek als het dakvlak
- minimaal 30 centimeter van een eventueel zijdakvlak
- minimaal 30 centimeter van de nok en de knik in het dakvlak
- boven de bestaande dakbedekking aangebracht
- onderzijde paneel maximaal 8 centimeter boven de bestaande dakbedekking
- de randen en zichtbare beplating van de panelen zijn uitgevoerd in een donkere en doffe kleur, of een kleur passend bij de dakbedekking



Plat dak

Zonnepanelen op een plat dak zijn toegestaan mits deze aan de volgende voorwaarden voldoen:

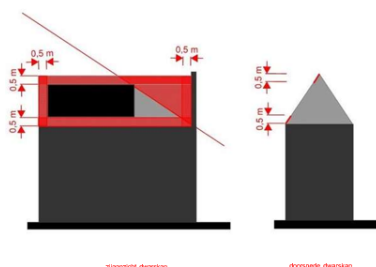
- niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte
- aaneengesloten geplaatst in een eenduidig patroon, evenwijdig met de dakrand
- horizontaal geplaatst of met een flauwe helling
- de afstand tot de dakrand is minimaal gelijk aan de hoogte van het zonnepaneel gemeten boven de dakrand uit
- het hoogste punt steekt maximaal 30 cm boven de dakrand uit
- plat dak van een éénlaagse bij-/aanbouw: aan de zijde van de openbare weg wordt de afstand tot de dakrand minimaal bepaald door een lijn met een hoek van 15 graden vanaf de dakrand. Bij de overige zijden geldt dat de afstand tot de dakrand gelijk is aan de hoogte van het paneel
- per dakvlak maximaal 1 type zonnepaneel en 1 type zonnecollector
- één formaat toepassen
- de randen en zichtbare beplating van de panelen zijn uitgevoerd in een donkere en doffe kleur, of een kleur passend bij de dakbedekking



Dwarskap en schilddak

Zonnepanelen op een dwarskap en schilddak zijn toegestaan mits deze aan de volgende voorwaarden voldoen:

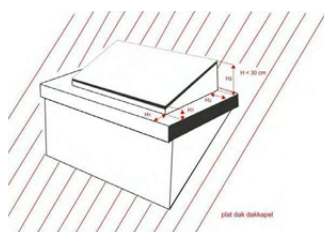
- niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte
- geplaatst onder dezelfde hellingshoek als het dakvlak
- minimaal 50 cm afstand tot de dakrand/hoeckeeper aan de voor- en achtergevel
- minimaal 50 cm afstand tot de nok
- minimaal 50 cm afstand tot de goot
- aangebracht boven de bestaande dakbedekking
- onderzijde paneel maximaal 8 centimeter boven de bestaande dakbedekking
- de randen en zichtbare beplating van de panelen zijn uitgevoerd in een donkere en doffe kleur, of een kleur passend bij de dakbedekking



Dakkapel

Zonnepanelen op dakkapellen met een plat dak zijn toegestaan mits deze aan de volgende voorwaarden voldoen:

- aaneengesloten geplaatst, evenwijdig aan de dakrand
- horizontaal geplaatst of in een helling oplopend richting het hellend dak
- de afstand tot de rand van de dakkapel is minimaal gelijk aan de hoogte van het zonnepaneel gemeten boven de dakkapelrand uit
- het hoogste punt steekt maximaal 30 cm boven de dakkapelrand uit
- per dakvlak maximaal 1 type zonnepaneel of 1 type zonnecollector, tenzij de panelen en collector plat geplaatst worden en de bovenzijden op gelijke hoogte liggen
- de randen en zichtbare beplating van de panelen zijn uitgevoerd in een donkere en doffe kleur, of een kleur passend bij de dakbedekking



Restrictiegebied Zichtbaarheid rond de Burcht

Het rood gearceerde gebied is zeer goed zichtbaar vanaf de Burcht en van belang voor de beleving van de Burcht. Dit deel van de stad, aan de voet van de burchtheuvel behoort tot de oudere middeleeuwse delen van Leiden. Voor dit gebied geldt een restrictie voor het aanbrengen van zonnepanelen. De opgestelde richtlijnen zijn in dit gebied niet zomaar te hanteren. Overleg met monumentenzorg is noodzakelijk om per specifieke situatie eventuele mogelijkheden te bepalen.



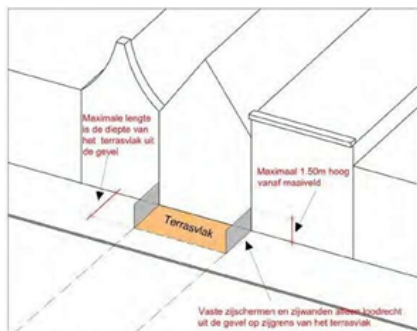
Bijlage 3 Bouwwerken op terrassen

Bijlage 3 bevat objectgerichte criteria voor de volgende bouwwerken op terrassen:

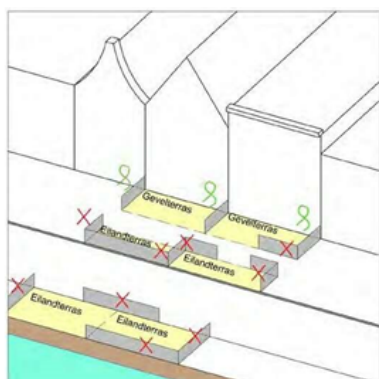
- vaste zijschermen en vaste zijwanden
- vaste banken

Vaste zijschermen - voorbeelden

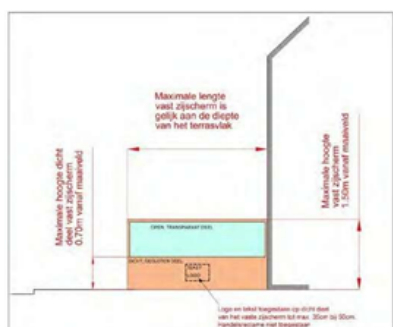
Vaste zijschermen - voorbeelden



1. Vaste zijschermen en zijwanden alleen toegestaan loodrecht uit de gevel op de zijgrens van het terrasvlak.
2. Vaste zijschermen en vaste zijwanden niet langer dan de diepte van het terras gemeten vanuit de gevel.



3. Vaste terrasschermen en vaste zijwanden aan de voorzijde niet toegestaan
4. Geen vaste schermen en vaste wanden bij terrassen los van de gevel, bij terrassen langs de kade van de gracht en/of bij eilandterrassen op straat



5. Hoogte maximaal 1.50m vanaf maaiveld
Dichte deel zijwand max. 0.70m hoog gemeten vanaf maaiveld
6. Een vast zij scherm is geen muur. Dus geen steen Vaste & dichte deel materialiseren in hout of metaal, geen kunststof of plastic
Terughoudende, gedekte kleursetting. Kleur uit Leids kleurenpalet. Geen felle of fluorescerende kleuren
Transparant deel van terras scherm bestaat uit helder kleurloos glas of heldere kunststof
7. Op vast deel zij scherm logo's en teksten tot max. 35cm bij 50cm toegestaan.
Geen handelsreclame. Op transparant deel vast zij scherm logo's, teksten en handelsreclame niet toegestaan



Leidse kleurenpalet

Vaste zijschermen - onwenselijke situaties

Vaste zijschermen - onwenselijke situaties



- ✗ Vrouwkerkerstraat (Praethuys - voormalige situatie)
Te hoog
Te gesloten van uitvoering, belemmering zicht op gevel en terras
Rommelige materialisatie



- ✗ Morsstraat (Lemmy's Biercafé - voormalige situatie)
Kunststof uitvoering, sleets, rommelig



- ✗ 2e Binnenvestgracht (Studio de Veste)
Te diep uit gevel, meer dan 3m. Privatisering openbare ruimte en afschermende werking van het trottoir
Rommelig, sleets, niet onderhouden, verouderd materiaal
Schermen niet evenwijdig aan gevel privatiseert het trottoir



- ✗ Plastic en kunststof dat door weersomstandigheden en belasting sleets, rommelig en vies wordt

Vaste zijschermen: onwenselijke situaties



- ✗ Morsstraat (Lemmy's Biercafé - voormalige situatie)
Reclame-aanduiding te groot en met te felle kleuren



- ✗ Beestenmarkt (De Vinci)
Reclame-aanduiding te groot en met felle kleuren



- ✗ Stationsstraat (Grand Café van Buuren)
Hoewel niet permanent: schermen privatiseren het verblijfsgebied
Belemmering zichtlijnen op terras, verblijfsgebied en de gevel

Vaste zijschermen: onwenselijke situaties

Vaste zijschermen - wenselijke situaties

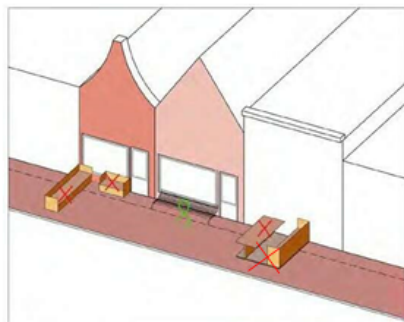


- ✓ Rijnburgersingel (De Bruine Boon)
Dit is een goede situatie omdat het vaste zijscherm ondergeschikt is aan de gevel en voldoende zicht op gevel en openbare mogelijk maakt



- ✓ Apothekersdijk (La Riche)
Dit is een goede situatie, omdat het vaste zijscherm niet te diep insteekt in het straatprofiel
Er blijft voldoende loopruimte over
Kleurstelling terughoudend.
Transparant deel laat voldoende zicht op gevel en openbare ruimte

Vaste banken - voorbeelden



Leidse kleurenpalet

1. Beoordeling plaats te vinden in context omgeving. Vaste banken specifiek voor locatie te ontwerpen als architectonisch object passend bij het gevelbeeld met respect voor historische en monumentale waarden. Bestaande gevel dient voldoende zichtbaar en herkenbaar te zijn.
2. Materialisatie in hout of metaal. Open en transparante verschijningsvorm. Terughoudende, gedekte kleurstelling uit Leids kleurenpalet. Geen felle of fluorescerende kleuren.
3. Vaste banken dienen evenwijdig aan gevel en tegen de opgesteld te worden zodat ze geen afschermende werking hebben. Open en transparant vormgeven.
4. Vaste banken mogen niet geïntegreerd worden met andere bouwwerken zoals vaste picknicktafels.

Vaste banken - onwenselijke situaties



✗ Breestraat (Troubadour voormalige situatie)
Belemmering zicht op gevel en afscherming straatvlak
Te grove verschijningsvorm in relatie tot architectuur monument



✗ Pieterskerkhof/Kloksteeg (Fresh'n Fast)
Te grove verschijningsvorm in relatie tot architectuur monumentale gevels
Afschermende werking bestratingsvlak
Sleets en rommelig
Samengestelde banken/tafel te dominant



✗ Beestenmarkt (Mac Donalds)
Vaste tafels en samengesteld met bank privatiseert verblijfsgebied en is te dominant aanwezig
Belemmering zicht op het bestratingsvlak

Vaste banken - wenselijke situaties



✓ Breestraat (Van de Leur)
Dit zijn losse banken, indien het vaste banken zouden zijn, zijn ze een ondergeschikt object op de terrasstrook. Er is zichtbaarheid van straatvlak en gevel
Ze zijn gematerialiseerd in hout



✓ Doerzastraat (Grand café /restaurant De Vriend)
Deze banken zijn mee-ontworpen in de loop van de gevellijn. Ze zijn ondergeschikt aan de gevel
Er is zichtbaarheid van gevel en straatvlak
Ze zijn gematerialiseerd in hout



✓ Oopklapbare bank aan gevel
De gevel is zichtbaar
Er is zichtbaarheid van het straatvlak
Het is gematerialiseerd in hout en staal

Bijlage 4 Straatnamen

Als er naar aanleiding van de indeling twijfel bestaat in welk gebied een gebouw thuishoort, zal de commissie op basis van de beschrijvingen en afbeeldingen aangeven welke criteria van toepassing worden geacht.

Gebruikte afkortingen:

NZ: noordzijde NOZ: noordoostzijde OZ: oostzijde NWZ: noordwestzijde WZ: westzijde ZOZ: zuidoostzijde

ZZ: zuidzijde ZWZ: zuidwestzijde

A

Aagje Dekenstraat 9A Aalberseplein 12B Aalmarkt 1A Aalscholveroord 5B Aaltje Noordewierlaan 10C Aardbeipad T1

Aarstraat 12C Abraham Crijnsenstraat 3C Abraham Kuyperplein 12B Abrikozenweg T1

Acaciastraat 2C Admiraal Banckertweg T1

Admiraal Helfrichweg T1

Admiraalsweg T1

Adriaan Pauwstraat 6A Aert Bruunstraat 10C Agaatlaan

- NZ tussen Opaalstraat en Smaragdlaan T3

- ZZ tussen Opaalstraat en Smaragdlaan 8D

- ZWZ tussen Smaragdlaan en Turkooislaan 8D Agatha van Alkemadestraat 9A Agrippinastraat 12D

Aidapad 10C Akeleituin 5B Akenwerf 5B Akkerhof 10B Akkerhoornbloem 5B Albert Verweijstraat 10B

Albertine Agnesstraat 3C Albinusdreef 7B Aletta Jacobslaan 12B Alexander Dubcekplaats 8A Alexander

Gogelstraat 3D Alexanderstraat 3B Alexandrine Tinneplein 9A Alida Buitendijkpad 9A Aloëlaan 3B Alpenroos 5B Amaliastraat 3D

Amalrikplaats 8A Ambonstraat 3A Ambrosiadal 5B Amethisthof 8D Ampèrestraat 3D Amphorapad T1

Amphoraweg T1

Amstelstraat 12C Amsterdamse Jofferspad 9A Ananasweg T1

Andrej Sacharovstraat 8A

Andries Schotkade 2C Anjelierstraat 2C

Ank van der Moerstraat 9A

Anke Servaespad 9A

Ankerpark 1B

Ann Burtonstraat 10D

Anna Bijnskade 9A

Anna Blamanpad 9A

Anna Maria van Schuurmanstraat 9A

Anna Paulownastraat 3B

Anna Reynvaanstraat 9A

Anna Swellengrebelpad 9A

Anna Teding van Berkhoutstraat 9A

Anna van Bossepad 9A

Anna van Burenhof 3C

Anna van Goghstraat 9A

Anna van Saksenstraat 3B

Anne Frankweg 9A

Annelien Kappeynestraat 9A

Annie Coertstraat 9A

Annie M. G. Schmidthof 10B

Annie Romeinsingel 9A

Annie van Eesstraat 9A

Annie van Hattemstraat 9A

Anthony Fokkerweg 6B

Antillenstraat 3C

Antoinette Kleynstraat 9A

Antonia Korvezeepad 9A

Antonie Duycklaan

- NZ T3

- ZZ 6A Apollolaan 10C

Apothekersdijk 1A

Appelbes 5B Appelstraat 11A

Aquamarijnstraat 8D

Archimedesweg 7A

Arend Roelandsteeg 1A Arendshorst

- OZ 5A

- WZ 5B Argusvlinder 5B

Arsenaalplein 1A
Arsenaalstraat 1A
Arubastraat 3C
Asserstraat 2C
Atalantapad 5B
Atjehstraat 3A
Atlasvlinder 5B
Augustuspad 12D
Azaleaduin 5B
B
Baatstraat
- NZ 1C
- ZZ 1A
Bachstraat 10C
Bakemapad 10C
Bakhuis Roozenboomstraat 2C
Bakker Korffstraat 3B
Bakkersteeg 1A
Balistraat 3A Baljuwpad T4
Ballonpad 4B
Barbara van Meertenstraat 9A
Barbarasteeg 1A
Barend van Namenshof 1A
Bargelaan 7B
Barkenwal 5B
Barnsteenpad 8D
Barnsteenstraat 8D
Bartókstraat 10C
Bassonstraat 8D
Beatrixstraat 3B
Beekforel 5B
Beelpad 12B
Beestenmarkt 1A
Beethovenlaan 10C
Begijnhof 1A
Begoniadal 5B
Beijerincklaan 2C
Belle van Zuylenstraat 9A
Benny Goodmanstraat 10D
Beppy Nooijstraat 9A
Bergmolen 5A
Berkendaalstraatje 1A
Berlagestraat 10C
Berliozpad 10C
Bernard Zweersstraat 10C
Bernardijn ten Zeldamstraat 9A
Bernhardkade 3B Bernhardstraat
- OZ 3C
- WZ 3B Berylstraat 8D
Beschuitsteeg 1A
Besjeslaan
- OZ tussen Hoge Rijndijk en Park die Leythe 12A
- WZ tussen Park die Leythe en Minervalaan 12D
Bessenpad 5B
Bessenwier 5B
Bethaniehof 1A
Bethlehemshof 1A
Betje Wolffstraat 9A
Betty van Niftrikweg 9A
Beukenrode 5B
Bevrijdingsplein 10E
Bielsenstraat 3B
Bijenveld 5B
Bilderdijkstraat 2B
Billie Holidaystraat 10D
Billitonstraat 3A

Binnenooostsingel 1C
Bizetpad 10C
Binnenooostsingel 1A
Binnenvestgracht 1e 1A
Binnenvestgracht 2e 1A
Binnenvestgracht 3e 1C
Binnenvestgracht 4e 1A
Binnenvestgracht 5e 1A
Bizetad 10C Blauwe Vogelweg
- WZ tussen Merelstraaten Rijnlands Revalidatie Centrum 6A
- OZ tussen Merelstraat en Rijnlands Revalidatie Centrum 6B
- ZZ tussen Rijnlands Revalidatie Centrum en Wassenaarseweg 6B
Blauwkarper 5B
Blauwpoortshaven 1A
Blekerskade 1A
Blekerspark 1A
Bloemenpad 5B
Bloemfonteinstraat 4A
Bloemistenlaan 2C
Bloemlustplein 4A
Bloemstraat 3A
Boeierwerf 5B
Boerhaavelaan
- NOZ tussen Oegstgeesterweg en Bonaventura College 6B
- ZWZ tussen Bonaventura College en Rijnsburgerweg 6A
Boisotkade 1A
Bolpraamwerf 5B
Bolwerkstraat 1A
Bonairestraat 3C
Bontekoestraat
- NZ T1
- ZZ 3B
Bontiuspad 7B
Boomgaardsteeg 1A
Boommarkt 1A
Bootstraat 3A
Borgerstraat 10B
Borneostraat 3A
Boshof 10B
Boshuizerkade
- OZ 10B
- WZ T3
Boshuizerlaan
- OZ 10B
- WZ 10E
Boshuizerpad T3
Bosrode
- OZ 5A
- WZ 5B
Bosuilstraat 6A
Botermarkt 1A
Bothastraat 8B
Bottelroos 5B
Botterwerf 5A
Bouwelouwensteeg 1A
Braambes 5B
Braassemerstraat 6A
Braggaar-de Doesplein 9A
Brahmslaan 10C
Brandewijnsgracht 1C
Brandts Buyskade 10C
Brederostraat 8C
Breestraat 1A
Brigantijnwal 5B
Brikkenwal 5B
Briljantstraat 8D

Brillstraat 8D
Briniostraat 12D
Broekplein 5B
Broekweg
- NOZ tussen Broekpolder en Gooimeerlaan 5B
- ZWZ tussen Gooimeerlaan en spoorlijn T1
Bronforel 5B
Bronkhorststraat 3B
Brouckhovenshof 1A
Brucknerstraat 10C
Bruggestraat 12A
Bufferkade 3B
Buitenruststraat 2B
Buizerdhorst 5A
Buizerdpad 5A
Buntgras 5B
Burggravenlaan 2C
Burgsteeg 1A
Buys Ballotstraat 2C
C
Cabralstraat 8D
Caeciliastraat 1A
Calandstraat 8C
Calslaan 12B
Cameliadal 5B
Camilo Torresplein 8D
Carneoolstraat 8D
Caro van Eyckstraat 9A
Carry van Bruggenpad 9A
Carry van Bruggenweg 9A
Castellumweg 12D
Catharina Maartendochtershof 3B
Catharina Schraderpad 9A
Catharina van Renneskade 9A
Catharina van Tussenbroekpad 9A
Catharinastraat 2A
Cathrijnestraat 1A
Cato van der Pijlpad 9A
Celebesstraat 3A
Ceramstraat 3C
César Franckstraat 10C
Charley Tooropweg 9A
Charlotte de Bourbonhof 3C
Charlotte Köhlerpad 9A
Choorlammersteeg 1A
Chopinstraat 10C
Chris de Jongstraat 11B
Christina Arentsstraat 9A
Christine Baderpad 9A
Churchilllaan
- NOZ tussen Haagweg en Telderskade T3
- OZ tussen Telderskade en J. Poststraat 10E
- ZOZ tussen J. Poststraat en Voorschoterweg 10C
- WZ tussen Haagweg en Voorschoterweg 10C
Citrusweg T1
Clara Visserplaats 9A
Clara Wichmannstraat 9A
Clara Wieckpad 10C
Clarensteeg 1A
Clariet Kok-van Alphenstraat 9A
Claudiuspad 12D
Cleveringaplaats 1A
Cliviadal 5B
Clos en Leembruggenweg T2
Cobetstraat 2C
Coebelweg 10D

Colenbranderstraat 2C
Commanderijpoort 1A
Concordiastraat 12D
Condorhorst 5A
Condorpad 5A
Coninckshof 1A
Conradstraat 8C
Consciëntieplein 1A
Constantijn Huygenslaan
- NZ 8E
- ZZ 8C
Consulstraat 12E
Coornhertstraat 8C
Corantijnstraat 3C
Corbuloweg T1
Corellistraat 10C
Cormorantwerf 5B
Cornelia van Arkelstraat 9A
Cornelie van Zantenstraat 9A
Cornelis Schuytlaan 10C
Corrie ten Boomstraat 9A
Cosijnstraat 2C
Cosmeaduin 5B
Count Basiekade 10D
Cronesteinkade 2C
Cronesteinpad T4
Cronesteyn T4
Cronjéstraat 4A
Cruquiuslaan 8D
Curaçaostraat 3C
Cyperzegge 5B
D
Da Costastraat 10B
Daendelsstraat 3D
Dagvlinder 5B
Dahliastraat 2C
Damastros 5B
Damlaan 8C
Damloperwerf 5B
Darius Milhaudstraat
- NZ tussen Duke Ellingtonstraat en Boshuizer Watering 10D
- ZZ tussen Boshuizer Watering en Cornelis Schuytlaan 10C
Darwinweg 7A
De Bazelstraat 10C
De Bleek 1A
De Genestetstraat 10B
De Gijsselaarstraat 2C
De Goejstraat 2C
De Heyderweg T2
De Hoek 5B
De la Reystraat 8B
De Laat de Kanterstraat 2C
De Meij van Streefkerkstraat 2C
De Plaats 5B
De Ridderstraat 2C
De Rode 5B De Ruijterstraat 3B
De Savornin Lohmanplein 12B
De Sitterlaan 2C
De Wetstraat 8B
De Zijde 5B
Debussystraat 10C
Decimastraat 3A
Delftse Jaagpad 11B
Dellaertweg 6B
Dennenrode 5B
Diaconessenstraat 9A

Diamantlaan 8D
Diamantplein 8D
Dianastraat 12D
Diefsteeg 1A
Diemelstraat 10E
Diepenbrocklaan 10C
Dieperpoellaan 6B
Dierenweide 10C
Dijkhoflaan 9A
Dijkstraat 8C
Dillenburgstraet 3B
Distelvlinder 5B
Dobbedreef 9A
Doctor Lelylaan
- NOZ tussen Haagse schouwweg en Vierlinghlaan 8D
- NWZ tussen Haagse schouwweg en Agaatlaan T3
- ZOZ tussen Vierlinghlaan en Churchillbrug 8C
- ZWZ tussen Agaatlaan en Churchillbrug 8D
Doelengracht 1A
Doelensteeg 1A
Doezastraat 1A
Dolhuissteeg 1A
Domela Nieuwenhuislaan 12B
Donizettilaan 10C
Donkersteeg 1A
Donsvlinder 5B
Dopheide 5B
Dorus Rijkerskade T1
Dorus Rijkersweg T1
Dotterbloem 5B
Dozystraat 2C
Draadzegge 5B
Drechtstraat 12C
Drie Octoberstraat 2B
Driemanschapskade
- NOZ tussen Daendelsstraat en Koningstraat 3D
- ZWZ tussen Koningstraat en Maresingel 3B
Driemasterwal 5B
Driftstraat 3A
Drontermeerlaan 5B
Druckerstraat 1A
Druivenstraat 11A
Drususlaan 12D
Du Rieustraat 2C
Dudokpad 10C
Duikerstraat 8C
Duinhof 10B
Duivenbodestraat 2B
Duizenddraadsteeg 1A
Duke Ellingtonstraat 10D
Dullebakkersteeg 1A
Duyvendakstraat 2C
Dwars Bolwerkstraat 1A
Dwars Havenstraat 1A
Dwars Koornbrugsteeg 1A
Dwergwier 5B
E
Edelkarper 5B
Eduard van Beinumstraat 10C
Eendenzijde 5B
Egelantiertuin 5B
Ehrenfestweg 7A
Eiberoord 5B
Eijmerspoelstraat
- NOZ 6B
- ZWZ 6A

Eikenrode 5B
Einsteinweg 7A
Eindhovenweg 7B
Eksterpad 5A
Elisabeth Baeldestraat 9A
Elisabeth Brugsmastraat 9A
Elisabeth Gasthuishof 1A
Elisabeth Koolaartstraat 9A
Elise van Calcarstraat 9A
Elly Kerckhoffskade 11B
Else Mauhsstraat 9A
Else van der Banstraat 9A
Emerentia Banningstraat 9A
Emilie Knapperthof 1A
Emmastraat 1C
Emmy Andriesseplaats 9A
Endegeesterwatering 7A
Ericaduin 5B
Essenrode 5B
Esther de Boer-van Rijkstraat 9A
Etta Palmstraat 9A
Etty Hillesumstraat 9A
Europaweg T4
Eva van Hooegeveenshof 1A Evertsenpad T1
Evertsenstraat 3B
F
Fabianspoort 1A
Fagelstraat 6A
Fakkelgras 5B
Falckstraat 3B
Faljerilstraat
- NOZ 6B
- ZWZ 6A
Fazantenhoek 5B
Fie Carelsenstraat 9A
Fien de la Marstraat 9A
Fitterstraat 11B
Flanorpad 6B
Flemingpad 3C
Flemingstraat
- OZ 3C
- WZ 3B
Flevodwarsweg T1
Flevoweg T1
Floresstraat 3A Floris Versterlaan
- OZ 3C
- WZ 3B
Fokkeplein 1A
Fokkestraat 1A
Forellenpad 5B
Formosastraat 3A
Forsitiadal 5B
Fortunaweg 12D
Frambozenweg T1
Franchimontlaan 2C
Franciscanenplaats 2A
Franciscanenstraat 2A
François Houttijnshof 1A
Frans van Mierisstraat 3B
Frederik van Eedenlaan 10B
Freesiadal 5B
Fregatwal 5B
Fruinlaan 2C
Fruitweg 11B
Fuchsiadal 5B
Futenpad 5B

G

Gabriël Metzstraat 3B
Galgewater 1A
Galjoenwal 5B
Gamandertuin 5B
Gandhistraat 8D
Gangetje 1A
Ganzenzijde 5B
Gardeniadal 5B
Garenmarkt 1A
Geertruytstraat 9A
Gerard Brandtstraat
- NZ tussen Jacob Catslaan en Vossiusplein 8C
- NZ tussen Vossiusplein en Vondellaan 8E
- ZZ 8C
Gerberaduyn 5B
Gerbrandylaan 12B
Gerda Brautigamsingel 9A
Gerecht 1A
Geregracht 1A
Gerestraat 1A
Gerrit Doustraat 2B
Gerrit Kasteinstraat
- NZ tussen Telderskade en Segaarstraat 10B
- ZZ tussen Segaarstraat en Vijf Meilaan 10E
Gerrit van der Laanstraat 2C
Gerrit van der Veenstraat
- OZ T1
- WZ 10C
Gieterijstraat 11B
Giliadal 5B
Gitstraat 8D
Glenn Millerstraat 10D
Gloxiniadal 5B
Goegerritsteeg 1A
Goliuspad 7B
Gooimeerlaan
- NZ tussen Veluwmeerlaan en Stinksloot 5B
- ZZ tussen Hallenweg en Willem de Zwijgerlaan 3C
- ZOZ tussen Stinksloot en Hallenweg T2
- NOZ tussen Brandweer en Stinksloot T1
Gortestraat 1A
Goudkarper 5B
Goudsbloem 5B
Gounodpad 10C
Gouwestraat 12C
Granaathof 8D
Graskarper 5B
Grevenstraat 1A
Griegstraat 10C
Groene Maredijk T3
Groene Spechthof 6A
Groenesteeg
- WZ tussen Hooigracht en Uiterstegracht 1A
- tussen Uiterstegracht en Vestestraat 1B
- tussen Vestestraat en Langestraat 1A
- OZ tussen Langestraat en Lakenplein 1B
Groeneveldstichting 1A
Groenhazengracht 1A
Groenhovenstraat 2B
Groenoordsplein 3B
Groenordstraat 3B
Groenrand 9A
Groenwier 5B
Grote-Polderpad T4
Gruttohoek 5B

Guurtje Riemenshof 9A
H
Haagplein T1
Haagse Schouwweg
- NZ tussen Plesmanlaan en Van Ravelingenstraat 8E
- NWZ tussen Van Ravelingenstraat en Tennis-, en Squashcentrum 8E
- NOZ tussen Van Ravelingenstraat en Doctor Lelylaan 8D
- tussen Doctor Lelylaan en Hoge Morsweg T3
- tussen Tennis-, en Squashcentrum en Rhijnhofweg T3
- tussen Hoge Morsweg en Rijndijk 8A
- ZOZ tussen Rijndijk en Stevenshofdreef 9A
- ZWZ tussen Rijndijk en Stevenshofdreef T1
Haagweg 10A
Haarlemmerstraat 1A
Haarlemmerweg 3B
Hadewychlaan
- ZOZ 9A
- NWZ T1
- ZWZ T4
Hadrianusstraat 12E
Hallenweg
- NZ T2
- ZZ 3C Hambroeklaan 3A
Händelstraat 10C
Hannie Schaftstraat 9A
Hans Flustra 11B
Hansenstraat 3B
Harmen Doumastraat 11B
Harriët Freezersingel 9A
Hartesteeg 1A
Harteveltweg T2
Hartmanstraat 2C
Hasebroekstraat 10B
Haven 1A Havenkade
- NZ tussen Oude Herengracht en Zijlpoort 1A
- ZOZ tussen Minnebroersgracht en Binnennoostsingel 1B
- ZZ tussen Kalvermarkt en Minnebroersgracht 1A
Havenplein 1A
Haverstraat 1A
Havikpad 5B
Havikshorst 6A
Hazepad 5B
Hazewindsteeg 1A
Hazewinkelstraat 2C
Hazezegge 1A
Heempark T4
Heemskerkstraat 3B
Heidezegge 5B
Heiligen Geesthofje 1A
Heinekenpad T2
Heintje Davidsweg 9A
Heivlinder 5B
Hekkensteeg 1A
Helder Camarastraat 8A
Helena Verburgstraat 9A
Helmbloem 5B
Hendrikstraat 1C
Henriëtte Bosmanspad 9A
Henriëtte Roland
Holstraat 9A
Henriëtte van der Meystraat 9A
Herengracht
- NZ tussen Kalvermarkt en Waardkerkstraat 1B
- ZZ tussen Waardkerkstraat en Nieuwe Rijn 1A
Herensingel 3B

Herensteeg 1A
Herenstraat
- NZ tussen Doezastraat en Koninginnelaan 2B
- ZZ tussen Koninginnelaan en Vrijheidslaan 2C
Herman Gorterstraat 10B
Herman Kleibrinkstraat 11B
Hermanstraat 3B
Hermelijnvliinder 5B
Hertzstraat 3D
Het Oord 5B
Heuvelroos 5B
Hippocratespad
- OZ tussen Albinusdreef en Leids Universitair MC 7B
- WZ tussen Leids Universitair MCen Darwinweg 7A
Hoefbladtuin 5B Hoefstraat 1A
Hof van Roomburgh 12C
Hof van Venetië 1A
Hoflaan 10B
Hofpolderpad T4
Hofvlietweg T4
Hoge Morsweg
- NOZ 8D
- ZWZ 8A Hoge Rijndijk
- OZ tussen Roomburgerweg en Willem van der Madeweg 12A
- WZ tussen Plantagelaan en Roomburgerweg 2A
Hogendijkstraat 12A
Hogerbeetsstraat 6A
Hogewoerd 1A
Hommelveld 5B
Hooglandse Kerkgracht 1A
Hooglandse Kerksteeg 1A
Hooglandsekerk-Choorsteeg 1A
Hoogstraat 1A
Hooigracht 1A
Hopvlinder 5B Horstenpad T3
Horstenrode
- OZ 5A
- WZ 5B
Hortensiadal 5B
Houtlaan 6B
Houtmarkt 1C
Houtstraat 1A
Houtzaagmolen 5A
Hovens Gréveplein 9A
Hugo de Grootstraat 2B
Hugo de Vriesstraat 2C
Hugo van Woerdenplein 8D
Hugo van Woerdenstraat 8D
Huigstraat 1C
Huizingastraat 2C
Hulstbes 5B
Hyacinthenstraat 2C
I
Ida de Leeuwstraat 9A
Ida Heijermanspad 9A
Iepenrode 5B
Iepentakvlinder 5B
Ietje Kooistrapad 9A
IJsbaan 9A
IJsselkade 12C
IJsselmeerlaan 5A
IJsvogelhof 6A
Ina Boudier-Bakkerplein 9A
Ina Boudier-Bakkerstraat 9A
Inslagstraat 1B
Ir. Driessenstraat

- WZ tussen Hooigracht en Uiterstegracht 1A
- OZ tussen Uiterstegracht en Vestestraat 1B Irenestraat 3B Isoldehof 10C Ixiadal 5B

J

J.C. de Rijpstraat T1
J.H. Oortweg 7A
Jacob Catslaan 8C
Jacob Geelstraatje 2B
Jacob Romansstraat 10C
Jacob van Campenlaan 10C
Jacobsdochtershof 1B
Jacques Perkstraat 10B
Jacques Urlusplantsoen 10C
Jadestraat 8D
Jan C. Smutsstraat 4A
Jan Goedeljeehof 1A
Jan Keldermansstraat 10C
Jan Lievensstraat 3B
Jan Luykenlaan 8E
Jan Michielshof 1A
Jan Orlersplein 8D
Jan Paetsplein 8D
Jan Palachstraat 8D
Jan Paulushof 1A
Jan Pesijnshof 1A
Jan Pieterszoon Coenhof 3C
Jan van Goyenkade 2B
Jan van Houtkade 1A
Jan Wolkersstraat 10B
Jantina van Hoornkade 9A
Janvossensteeg 1A
Javastraat 3A
Jeltje de Bosch Kemperpad 9A
Jennerstraat 3B
Jeruzalemshof 1A
Jo de Clerstraat 9A
Joan Willem Frisostraat 3D
Johan de Kosterweg T3
Johan de Wittstraat 6A
Johan Wagenaarlaan 10C
Johanna Naberstraat 9A
Johanna Westerdijkstraat 9A
Johannes Knuttelpad T3
Johannes Poststraat
- NZ 10E
- ZZ 10C
Johannes Verhulststraat 10C
Joke Smitstraat 9A
Jonas Daniël Meijerstraat 3D
Joop den Uyllaan 12B
Joop Vervoornpad T3
Joost Frans van der Lindenpoort 1A
Joseph Haydnlaan 10C
Joubertstraat 4A
Joulestraat 3D
Juffrouw Maashofje 1A
Juliana van Stolberghof 3C
Julianakade 3B Julianastraat 3B
Julius Caesarlaan 12D
Julius Röntgenstraat 10C
Junostraat 12D
Jupiterlaan 12D
Justus Carel Huis 2B
K
Kaardesteeg 1A
Kaarsenmakersplein 1B
Kaarsenmakersstraat 1B

Kaasmarkt 1A
Kabeljauwsteeg 1A
Kagerstraat
- NOZ tussen Zweilandlaan en Eijmerspoelstraat 6B
- NZ tussen Eijmerspoelstraat en Faljerilstraat 6B
- ZZ tussen Eijmerspoelstraat en Faljerilstraat 6A
- ZWZ tussen Faljerilstraat en Rijnsburgerweg 6A
Kaiserstraat 1A
Kalvermarkt 1A
Kamerlingh Onnesplein 2C
Kamilletuin 5B
Kampersteeg 1A
Kanaalpark T2
Kanaalstraat 2C
Kanaalweg 2C
Kapellenpad 5B
Kapelstraat 1A
Kapteynstraat 2C
Karel Doormanweg T1
Kastanjekade 2C
Kasteelhof 12C
Katharina Boudewijnskade 9A
Katoenpark 1B
Kenauweg T1
Kennedylaan 10C
Kennewegsteeg 1A
Kerksteeg 1A
Kernstraat 2C
Kersenstraat 11A
Kerstroos 5B
Ketelboetersteeg 1A
Ketelmeerlaan
- OZ tussen IJsselmeerlaan en Horstenrode 5A
- WZ tussen Horstenrode en Gooimeerlaan 5B
Kettingstraat 12A
Kiekendiefhorst 5A
Kiecpad 1A
Kievitshoek 5B
Kievitspad 5B
Kijfgracht 1A
Kiljanpad 10B
Kiwipad 11B
Klaproos 5B
Klavertuin 5B
Klein Sionshof 1A
Klikspaanweg 10C
Klimmende Leeuwsteeg 1A
Klimroos 5B
Klipperwerf 5B
Klokpoort 1C
Kloksteeg 1A
Klooster 1A
Kloosterpoort 1A
Klutenpad 5B
Kneppelhoutstraat 10B
Knotterpad T4
Koddesteeg 1A
Koekoeksplaats 5B
Koenesteeg 1A
Koestraat 1A
Koggewal 5B
Kokkelbank 5B
Kolmakersteeg 1A
Komkommerhof 1A
Koninginnelaan 2C
Koningstraat

- NZ tussen Willem de Zwijgerlaan en Schapenwei 3C
- tussen Schapenwei en Driemanschapskade 3D
- ZZ tussen Driemanschapskade en Maresingel 3B
- Kooihof 3A
- Kooilaan
- NZ tussen Willem de Zwijgerlaan en Ringkade 3C
- ZOZ tussen Ringkade en Herensingel 3A
- ZWZ tussen Ringkade en Herensingel 3B
- Kooipark 3A
- Kooizicht 3A
- Koolgracht 1C
- Koolstraat 1C
- Koolwitjespad 5B
- Koornbrugsteeg 1A
- Kopermolen 5A
- Kopervlinder 5B
- Koppenhinksteeg 1A
- Koraalstraat 8D
- Korenbloem 5B
- Korevaarstraat 1A
- Kornalijnstraat 8D
- Kort Galgewater 1A
- Kort Rapenburg 1A
- Korte Hansenstraat 3B
- Korte Langestraat 1B
- Korte Mare
- NZ tussen Haarlemmerweg en Lammermarkt 1C
- ZZ tussen Lammermarkt en Oude Singel 1A
- Korte Sint Agnietenstraat 1A
- Korte Vlietpad 10C
- Kortenaerstraat 3B
- Korvetwal 5B
- Kraaienhorst 5A
- Kraaienpad 5A
- Kraaierstraat 1A
- Kraaiheide 5B
- Kraanbaan 11B
- Krefeldlaan 12B
- Krekelveld 5B
- Kristalstraat 8D
- Kroeskarper 5B
- Kromstevenwerf 5B
- Kruisbes 5B
- Kruishereweg T4
- Kruisstraat 1A
- Kruitschip 1A
- Kuenenstraatje 2B
- Kuipersgang 1A
- Kuipers-Rietbergstraat
- NZ 10E
- ZZ 10C Kuiperssteeg 1A
- Kurt Weillstraat 10C
- Kwartelhoek 5B
- Kwekerijplein 3B
- Kwikstaarhoek 5B
- L
- Laan der Verenigde Naties 12B
- Laan te Rhijnhof T3
- Lage Morsweg
- NZ tussen Cruquiuslaan en Leeghwaterstraat 8E
- ZZ tussen Leeghwaterstraat en Morsweg 8C
- Lage Rijndijk 3A
- Lakenplein 1B
- Lambertushof 1A
- Lammenschanspark 11C
- Lammenschansplein 11A

Lammenschansweg

- NZ tussen Zoeterwoudesingel en spoorlijn 2C
- WZ tussen spoorlijn en Veilingkade T1
- ZOZ tussen spoorlijn en Plantijnstraat T1
- ZZ tussen Veilingkade en Lammerbrug 11A Lammermarkt
- NWZ tussen Nieuwe Beestenmarkt en Zamenhofstraat 1C
- ZWZ tussen Nieuwe Beestenmarkt en Zamenhofstraat 1A
- OZ tussen Zamenhofstraat en Volmolengracht 1C

Lange Lijsbethsteeg 1A

Lange Mare 1A

Lange Scheistraat 1A

Lange Sint Agnietenstraat 1A

Langegracht

- NWZ tussen Volmolengracht en Zandstraat 1C
- ZWZ tussen Volmolengracht en Zandstraat 1A
- OZ tussen Zandstraat en Houtmarkt 1C Langestraat
- NZ tussen Korte Langestraat en Waardkerkstraat 1B
- OZ tussen Waardkerkstraat en Nieuwe Rijn 1B
- WZ tussen Waardkerkstraat en Nieuwe Rijn 1A

Lariksrode 5B

Lasserstraat 11B

Lau Mazirelstraat 9A

Lauwerbes 5B

Lavendeltuyn 5B

Le Mairestraat T1

Le Pooleweg T2

Lederkarper 5B

Leededwarsstraat 12C

Leedepad 5B

Leedestraat 12C

Leeghwaterstraat

- NZ 8E

- ZZ 8C

Leemansstraat 8C

Leeuwenhoekstraat 3B

Leeuwerikstraat 6A

Leeuwkenstraat 2C

Legewerfsteeg 1A

Leidse Hout T3

Leidseweg T4

Lekstraat 12C Leliestraat 2C

Lemsteraakwerf 5B

Lepelaarsoord 5B

Leuvenstraat

- NZ 2B

- ZZ 2C Levendaal 1A

Libellenveld 5B

Liesbeth Ribbiuspad 9A

Lieveheersbeestjespad 5B

Lieven de Keijstraat 10C

Ligusterbes 5B

Lijsterbes 5B

Lijsterstraat 6A

Lindestraat 2C

Lingestraat 12C

Lintgras 5B

Liszipad 10C

Liviuslaan 12D

Lizzy Ansinghstraat 9A

Lobeliadal 5B

Lodewijk Napoleonstraat 3D

Lodewijk van Deijsselstraat 10B

Lokhorststraat 1A

Lombardpoort 1A

Lombardsteeg 1A

Lombokstraat 3A

Looiersplein 1B
Looktuin 5B
Lopsenstraat 4A
Lorentzhof 2C
Lorentzkade 2C
Loridanshof 1A
Loskade 11B
Lotte Beesestraat 9A
Louis Armstronglaan 10D
Louis Couperusstraat 10B
Louis Elsevierstraat 8D
Louise de Colignystraat 3B
Louise Hardenbergsingel 9A
Louise Kerlingstraat 9A
Louise Wentstraat 9A
Lucas van Leijdenstraat 3B
Luchtmansplein 8D
Lucebertstraat 10B
Lucretia van Merkenstraat 9A
Lupinetuin 5B Lusthoflaan 3B
Lutulistraat 8A
Luzacstraat 8D
Luzernevlinder 5B
M
Maaïke de Bruijnpad 9A
Maansteenpad 8D
Maanvlinder 5B
Maarsmansteeg 1A
Maartenshof 1A
Maartje Offerspad 9A
Maasstraat 12C
Madame Curiestraat 3B
Madoerastraat 3A
Magda de Haasstraat 9A
Magda Janssenspad 9A
Magdalena Moonsstraat 2B
Magnoliadal 5B
Mahlerstraat 10C
Maliebaan 2B
Mandenmakerssteeg 1A
Maredijk 3B
Maredijkhofje 3B
Maredijksepolderpad 4B
Marendorpse Dwarsstraat 1A
Marepark 3B
Marepoortkade 1C
Maresingel 3B
Marga Klompéstraat 9A
Margaret Staalstraat 9A
Margaretha Simonskade 9A
Margo Antinkpad 9A
Margo Antinkstraat 9A
Margrietstraat 3B
Maria Austriapad 9A
Maria Dermoûtpad 9A
Maria Gijzenplein 1A
Maria Gijzensteeg 1A
Maria Montessoripad 9A
Maria Rutgersweg 9A
Maria Voskade 9A
Marianne van Herwerdenpad 9A
Marie Boddaertpad 9A
Marie Boddaertstraat 9A
Marie de Lannostraat 9A
Marie Jungiusstraat 9A
Marie van Eijdsdenpad 9A

Mariënpoolstraat
- NOZ tussen Zweilandlaan en Eijmerspoelstraat 6B
- ZZ tussen Eijmerspoelstraat en Bonaventura College 6B
- NZ tussen Eijmerspoelstraat en Bonaventura College 6A
- ZWZ tussen Bonaventura College en Rijnsburgerweg 6A
Marijkestraat 3B Marislaan
- OZ 3B
- WZ 4B Marktsteeg 1A Marnixstraat
- NOZ tussen Daendelsstraat en Molenstraat 3B
- NWZ tussen Daendelsstraat en Molenstraat 3D
- ZZ tussen Molenstraat en Maresingel 3B
Marowijnepad 3C
Martin Luther Kingpad 8D
Mary Beystraat 11B
Mary Zeldenrustweg 9A
Matilopad 12A Matiloweg 12A
Matthias de Vrieshof 2B
Mauritsstraat 3B
Max Planckweg 7A
Max Regerlaan 10C
Mecklenburgerstraat 3B
Medusastraat 3A
Meerburgerkade 12C
Meerburgerstraat 12C
Meerforel 5B
Meerhof 10B
Meermanshof 1A
Mees Toxopeüsstraat T1
Meeuwenzijde 5B
Meidoornstraat 2C
Meijerskade 2C
Meijestraat 12A
Meikeverpad 5B
Meisjespoort 1A
Melchior Treublaan 2C
Melissetuin 5B
Meloenpad T1
Meloenstraat 11A
Mendelssohnkade 10C
Mendelweg 7A
Mercuriusstraat 12D
Merelstraat 6A
Merendonk
- OZ 5B
- WZ 5A Merwedestraat 12C
Meyerbeerpad 10C
Mezenstraat 6A
Middelstegracht 1A
Middelweg 1A
Mierennesthofje 1A
Mierenpad 5B
Mies Ruthplaats 9A
Milanenhof 5A
Mimi Boesnachstraat 9A
Mimosaduyn 5B
Mina Krusemanstraat 9A
Minervalaan 12D
Minet Storm-van der Chijspad 9A
Minnebroersgracht 1B
- OZ 1B
- WZ 1A Minnestraat 1B
Mirakelsteeg 1A
Mirtebes 5B
Moddermanstraat 2C
Moerbeistraat 11B
Moessorgkistraat 10C

Molenaarspad
 - NZ 5B
 - ZZ 5A Molensteeg 1A
 Molenstraat
 - NZ 3D
 - ZZ 3B Molenwerf
 - NZ tussen Schuttersveld en Molenmuseum 'De Valk' 1A
 - ZZ tussen Molenmuseum 'De Valk' en Lammermarkt 1C
 Molenwerfsteeg 1A
 Molenzicht 5A
 Mondlanestraat 8D
 Montgomerystraat
 - NOZ tussen Vijf Meiplein en J. Poststraat 10C
 - NWZ tussen Vijf Meiplein en J. Poststraat 10E
 - ZZ tussen J. Poststraat en De Bazelstraat 10C
 Mooi Japiksteeg 1A
 Morellenweg T1
 Morgenstertuin 5B
 Moriaansteeg 1A
 Morskade 8B
 Morslaan 8C Morssingel
 - NOZ tussen Rijsburgersingel en Plesmanlaan 4B
 - ZZ tussen Plesmanlaan en Morsweg 4A
 Morssingelterrein 4B
 Morsstraat 1A
 Morsweg 4A
 Mosroos 5B
 Mosselbank 5B
 Mosterdsteeg 1A
 Mozartstraat 10C
 Muiderkring 8E
 Muldersstraat 10B
 Multatuliplein 8A
 Munnikenstraat 3B
 Muskadelsteeg 1A
 Musschenbroekstraat
 - NZ 3C
 - ZZ 3B Mussenplaats 5B
 N
 Nachtegaallaan
 - OZ 6A
 - WZ T4
 Nannie van Wehlstraat 9A
 Narcissenstraat 2C
 Narmstraat 1A
 Nassaustraat 3B
 Nautilusbank 5B
 Neeltje Lokersepapad 9A
 Neeltje van Zuytbrouckhof 1A
 Nellie Bodenheimpad 9A
 Nellie van Kolstraat 9A
 Neptunuskade 12D
 Newtonweg 7A Nickeriepad
 - NZ tussen Marowijnepad en Timorstraat 3C
 - ZZ tussen Timorstraat en Atjehstraat 3A N
 Nicolaas Beetsstraat 10B
 Niek Engelschmanstraat 3B
 Niels Bohrweg 7A
 Nienke van Hichtumpad 9A
 Nienke van Hichtumstraat 9A
 Nieuwe Beestenmarkt 1A
 Nieuwe Koningstraat 3C
 Nieuwe Mare
 - NZ tussen Marepoortkade en Lammermarkt 1C
 - ZZ tussen Lammermarkt en Oude Singel 1A Nieuwe Rijn
 - OZ tussen Hoogstraat en Oranjestraat 1B

- WZ tussen Oranjegracht en Kaarsenmakersstraat 1A
- Nieuwe Waardstraat 1B
- Nieuwebrugsteeg 1A
- Nieuwenhuizenweg T2
- Nieuwsteeg 1A
- Nieuwstraat 1A
- Noachstraat
- OZ 10C
- WZ 10D
- Nonnensteeg 1A
- Noord Rundersteeg 1A
- Noordeinde 1A
- Noordeindeplein T1
- Noorderpark 3C
- Noorderplantsoen 1A
- Noorderstraat 1C
- Nova-Passage 1A
- O
- Obrechtstraat 10C
- Octavialaan 12D
- Oegstgeesterweg
- NOZ tussen Hofdijck en Spoor T4
- NWZ tussen Hofdijck en Spoor T3
- ZOZ tussen Spoor en Willem de Zwijgerlaan 3B
- ZWZ tussen Spoor en Willem de Zwijgerlaan 4B Oesterbank
- OZ 5A
- WZ 5B Ohmstraat 3D
- Oliemolen 5A
- Olieslagerspoort 1A
- Olivabank 5B
- Olmenrode 5B
- Oltmansstraat 10B
- Ommedijkseweg T4
- Onafhankelijkheidsweg 8D
- Onyxhof 8D
- Oost Havenstraat 1A
- Oostdwersgracht
- NZ tussen Langegracht en Baatstraat 1C
- ZZ tussen Baatstraat en Oude Singel 1A
- Oosterdwersstraat 3B
- Oosterkerkstraat 1B
- Oosterstraat 3B
- Opaalstraat 8D
- Operapad 10C
- Oppenheimstraat 2C
- Oranjeboomstraat 1A
- Oranjegracht 1B
- Oranjerie 3B
- Oranjestraat 3B
- Os en Paardenlaan 3B
- Oude Herengracht 1A
- Oude Rijn 1A
- Oude Singel
- WZ tussen Beestenmarkt en Klokpoort 1A
- OZ tussen Klokpoort en Houtmarkt 1C
- Oude Varkenmarkt 1A
- Oude Vest 1A
- Oudplein 12B
- Overrijn 3B
- Ovidiusstraat 12D
- Oxfordlaan 12B
- P
- P.C. Hooftlaan
- NOZ tussen Jacob Catslaan en Eerste Leidse Schoolvereniging 8E

- ZWZ tussen Eerste Leidse Schoolvereniging en Lage Morsweg 8C

P.J. Blokstraat 2C
P.N. van Eyckhof 2B
Paganinistraat 10C
Pagepad 5B
Pakhuisstraat 1A
Pakschuitwerf 5B
Pal Maletterstraat 8D
Panagoulispad 8D
Papegaaibolwerk 1A
Papengracht 1A
Papiermolen 5A
Paradijssteeg 1A
Paramaribohof 3C
Paramaribostraat 3C
Parelmoervlinder 5B
Parelstraat 8D
Park de Put 1A
Park die Leythe 12A
Park Hooghkamer 10C
Parkstraat 3A
Parkzicht 5A
Parmentierweg 4B
Pascalstraat 3D
Passiebloem 5B
Pasteurstraat 3B
Patellabank 5B
Paterstraatje 1A
Patrijzenhoek 5B
Paul Krugerstraat 4A
Pauline de Haanstraat 9A
Paulus Buysstraat 6A
Paviljoenshof 4B
Pelgrimspoort 1A
Pelikaanhof 1A
Pelikaanstraat 1A
Pelmolen 5A
Peppelrode 5B Perenweg T1
Pergolesipad 10C
Persant Snoepweg 12A
Perzikweg T1
Pesthuislaan
- OZ 7B
- WZ 7A
Peter van Anrooystraat 10C
Petronella Moenspad 9A
Petronella Moensweg 9A
Petronella Voûtepad 9A
Petuniadal 5B
Piet Heinstraat 3B
Piet Paaltjenspad 7B
Pieter Bothstraat 3C
Pieter de la Courtstraat 2C
Pieter Gerritz Speckhof 1A
Pieter van der Aastraat 8D
Pieter Vreedestraat 1A
Pieterskerk-Choorsteeg 1A
Pieterskerkgracht 1A
Pieterskerkhof 1A
Pieterskerkstraat 1A
Pioenhof 2C
Pioenstraat 2C
Plaatsteeg 1A
Plantage 1A
Plantagelaan 1A
Plantijnstraat 11A

Plantsoen 1A
Platanenrode 5B
Platschelpenbank 5B
Plesmanlaan
- NOZ tussen Morssingel en Pesthuislaan 7B
- NWZ tussen Pesthuislaan en A44 7A
- WZ tussen A44 en IngenieurG. Tjalmaweg T4
- ZZ tussen Morssingel en A44 8E
Pluimgras 5B
Poelgeeststraat 3B
Poelwetering 7A
Poldermolen 5A
Polderpad T4
Polderpark Cronesteyn T4
Pomonapad 6B
Pompoenweg T1
Porceleinvlinder 5B
Potgieterlaan 10B
Pottenbakkersgang 1A
President Steinstraat 4A
Pretoriusstraat 8B
Primuladuin 5B
Prins Frederikstraat 3B
Prins Hendrikplein 3B
Prins Hendrikstraat 3B
Prinsenstraat 3B
Prinses Wilhelminastraat 2C
Prinsessekade 1A
Professorenpad 2C
Punterwerf 5B
Purcellstraat 10C
Purperforel 5B
Purperwier 5B Putterplaats 5B
R
Raamsteeg 1A
Raamstraat 3B
Rapenburg 1A
Ravelstraat 10C
Ravenhorst 5A
Ravenpad 5A
Regenboogforel 5B
Regenboogpad 5B
Reigerhorst 5A
Reigerpad 5A
Reina Prinsen Geerligspad 9A
Reineveststeeg 1C
Reitzstraat 8B
Rembrandtpark 1A
Rembrandtplaats 1A
Rembrandtstraat 1A
Resedastraat 2C
Reuvenplaats 1A
Rhijnhofweg
- NOZ T3
- ZWZ 8A
Rhijnvreugd T4
Richard Holstraat 10C
Ridderspoortuin 5B
Rie Cramerlaan 9A
Rietgorspad 5B
Rietveldpad 10C Rigolettohof 10C
Pompoenweg T1
Porceleinvlinder 5B
Potgieterlaan 10B
Pottenbakkersgang 1A
President Steinstraat 4A

Pretoriusstraat 8B
Primuladuin 5B
Prins Frederikstraat 3B
Prins Hendrikplein 3B
Prins Hendrikstraat 3B
Prinsenstraat 3B
Prinses Wilhelminastraat 2C
Prinsessekade 1A
Professorenpad 2C
Punterwerf 5B
Purcellstraat 10C
Purperforel 5B
Purperwier 5B
Putterplaats 5B
R
Raamsteeg 1A
Raamstraat 3B
Rapenburg 1A
Ravelstraat 10C
Ravenhorst 5A
Ravenpad 5A
Regenboogforel 5B
Regenboogpad 5B
Reigerhorst 5A
Reigerpad 5A
Reina Prinsen Geerligspad 9A
Reineveststeeg 1C
Reitzstraat 8B
Rembrandtpark 1A
Rembrandtplaats 1A
Rembrandtstraat 1A
Resedastraat 2C
Reuvenplaats 1A
Rhijnhofweg
- NOZ T3
- ZWZ 8A
Rhijnvreugd T4
Richard Holstraat 10C
Ridderspoortuin 5B
Rie Cramerlaan 9A
Rietgorspad 5B
Rietveldpad 10C
Rigolettohof 10C Rijksweg 11 T4
Rijksweg A4 T4
Rijksweg A44 T4
Rijn en Schiekade 2B
Rijndijk
- NOZ 8A
- ZWZ tussen A44 en Haagse Schouwweg T1
- ZWZ tussen Haagse Schouwweg en spoor 9A
Rijndijkstraat 2C
Rijnkade 2A
Rijnoever 8B
Rijnsburgersingel 3B
Rijnsburgerweg
- NZ 6A
- ZZ 6A
- ZZ Van Eijsingapark 6B
Rijnstraat 1A
Rijnstroomstraat 2A
Rijnzichtstraat
- NZ 8B
- ZZ 10A
Ringkade
- NZ 3C
- ZZ 3A

Rivierforel 5B
Robert Kochplaats 3B
Robijnhof 8D
Robijnstraat 8D
Roekenpad 5A
Roekenplaats 5B
Roemer Visscherstraat 8C
Roggebroodshof 1A
Rogier van Otterloopad 10C
Romeroplein 8D
Ronner-Knipstraat 9A Ronnie
Biermanpad 9A
Roodborststraat 6A
RoodenburgerstrAat 2C
Roomburgereiland T2
Roomburgerlaan 2C
Roomburgerpad T2
Roomburgerweg
- NZ tussen Nieuwe Rijn en Hoge Rijndijk 12A
- NOZ tussen Hoge Rijndijk en Julius Caesarlaan 12C
- OZ tussen ulius Caesarlaan en Drususlaan 12D
- ZZ tussen Drususlaan en Roomburgerpad T2
Rooseveltstraat
- NOZ tussen Telderskade en Vrijheidslaan 11B
- NWZ tussen Telderskade en Lasserstraat 10B
- WZ tussen Lasserstraat en Kuipers-Rietbergstraat 10^E
- ZOZ tussen Vrijheidslaan en Voorschoterweg T1
- ZWZ tussen Kuipers-Rietbergstraat en Voorschoterweg
T1
Rosa de Werdstraat 9A
Rosa Manusstraat 9A
Rosa Spierstraat 9A
Rosenburch T1
Rosmolen 5A R
ossinistraat 10C
Rousselpad 10C
Rozenkwartsstraat 8D
Rozenpad 5B
Ruime Consciëntiestraat 1A Rupsenpad 5B
S
Sabastraat 3C
Saffierstraat 8D
Saffraantuin 5B
Salomonsteeg 1A
Salvador Allendeplein 8D
Salvatorshof 1A
Sam van Houtenplein 12B
Samuel de Zee'shof 1A
Sandifortdreef 7B
Sara de Bronovoplein 9A
Sara Knipscheerstraat 9A
Sara Trooststraat 9A
Satijnvlinder 5B
Scarlattistraat 10C
Schachtenhof 1A
Schaduwpad 5B
Schaepmanplein 12B
Schagensteeg 1A
Schapenbelpoort 1A
Schapensteeg 1A
Schapenwei 3D
Scharlakenbes 5B
Scheepmakerssteeg 1A
Scheepswerf 3A
Schelpenkade 2B
Scheringstraat 1A Schermerhornpad 12B

Schimmelpenninckstraat 3D
Schimmelstraat 10B
Schipholweg 4B
Schoenerwal 5B
Schokkerwerf 5B
Scholtenstraat 2C
Schoolmeesterpad 3C
Schoolsteeg 1A
Schouwenhove 8E
Schouwenwerf 5B
Schrijverkenspad 5B
Schubertlaan 10C
Schubertplein 10C
Schutterstraat 3B
Schuttersveld 4B
Scilladuyn 5B
Sebastiaansdoelen 1A
Segaarstraat
- NZ 10B
- ZZ 10^E
Seinpaalstraat 3B
Sellegerplein 9A
Sammelweisstraat 3D
Senecastraat 12D
Seringenstraat 2C
Sibeliussstraat 10C
Sieboldstraat 3A
Sijthoffstraat 8D
Simon Stevinpad
- NOZ 8E
- ZWZ 8D
Simontjespad 5B
Sint Aagtenstraat 1A
Sint Anna Aalmoeshuis 1A
Sint Anna'shof 1A
Sint Eustatiusstraat 3C
Sint Jacobsgracht 1A
Sint Jacobshof 1A
Sint Janshof 1A Sint Jorissteeg 1A Sint Maartenstraat 3C
Sint Pancrassteeg 1A
Sint Ursulasteeg 1A
Sionshof 1A
Sionsteeg 1A
Sis Heijsterpad 9A
Sjahirstraat 8D
Skûtsjeswerf 5B
Slaaghsloot T3
Slachthuislaan 3D
Sleedoorntuin 5B
Sleutelbloem 5B
Sliksteeg 1A
Sloepenwal 5B
Sluisstraat 8C
Smaragdlaan
- NZ tussen Hoge Morsweg en Agaatlaan T3
- ZZ tussen Hoge Morsweg en Agaatlaan 8D
- ZZ tussen Agaatlaan en Aquamarijnstraat 8D
Smederijstraat 11B
Smellekenhorst 5A
Smétanastraat 10C
Smidssteeg 1A
Sneeuwbes 5B
Snelliusplaats 3B
Snippenhoek 5B
Snippenpad 5B
Snoekforel 5B

Snouck Hurgronjestraat 2C
Soembastraat 3A
Sonia Gaskellstraat 9A
Sophiahof 1A
Sophiastraat 3B
Spaarnestraat 12C
Sparrenrode 5B
Sperwerhorst 5A
Sperwerpad 5A
Spiegelkarper 5B
Spiegelstraat 8C
Spijkerboorsteeg 1A
Spilsteeg 1A
Spoelstraat 1B
Spoorbloem 5B
Spoorlaan 3B
Spoorweghavenpad T1
Spreeuwenplaats 5B
Springerpad 6B
Staalwijkstraat
- NZ tussen Stadhouderslaan en Leuvenstraat 2B
- ZZ tussen Leuvenstraat en Herenstraat 2C
Stadhouderslaan 2B
Stadhuisplein 1A
Stadspolderpad T1
Stadspolderweg 3B
Stadzicht 5A
Stalpaerthof 10C
Stan Kentonstraat 10D
Standerdmolen 5A
Staringkade 10B
Stationsplein 4B
Stationsweg 4B
Staverse jolwerf 5B
Steenloperspad 5B
Steenschuur 1A
Steenstraat 1A
Stekelzegge 5B
Stellingmolen 5A
Steneveltpark 3A
Sterrenwacht 1A
Sterzegge 5B
Steve Bikostraat 8D
Stevensbloem 9A
Stevenshof 1A
Stevenshofdreef 9A
Stevenspark 9A
Stieltjesstraat 2C
Stille Mare 1A
Stille Rijn 1A
Stokroos 5B
Storm Buysingstraat 8C
Strandschelpenbank 5B
Strausspad 10C
Strawinskypad 10C
Strobloem 5B
Struikheide 5B
Stuwstraat 8C
Stuyvesanthof 3C
Sumatrastraat 3A
Surinamestraat 3C
Suringarstraat 2C
Suze Baarhof 9A
Suze Groenewegplein 12B
Suze Robertsonstraat 9A
Swammerdampad 6B

Sweelincklaan 10C
T
't Joppepad 5B
Tacitusstraat 12D
Takwier 5B
Tamboerpad 4B
Tandkarper 5B
Tasmanstraat 3B
Telderskade
- NWZ tussen Churchilllaan en Boshuizerkade T3
- ZWZ tussen Churchilllaan en Boshuizerkade 10E
- tussen Boshuizerkade en Rooseveltstraat 10B
- OZ tussen Rooseveltstraat en Rijn-Schiekade 11B
Temminckstraat 2C
Ten Katestraat 10B
Ter Haarkade
- OZ 10B
- WZ 10A
Tesselschadestraat 8C
Teunisbloem 5B
Tevelshof 1A
Theda Mansholtstraat 9A
Theo Mann-Bouwmeesterstraat 9A
Thérèse Schwartzestraat 9A
Theresiastraat 3D
Thorbeckestraat 2C
Tiboel Siegenbeekstraat 2C
Tieleman en Drosweg T2
Tijgeroogstraat 8D
Timorstraat
- NZ 3C
- ZZ 3A
Tine Tammespad 9A
Tine van Dethstraat 9A
Titus Brandsmalaan 10C
Tjalkenwerf 5B
Tjotterwerf 5B
Toermalijnstraat 8D
Tollensstraat 10B
Tomatenstraat 11A
Tommy Dorseykade 10D
Top Naeffstraat 9A
Topaaslaan 8D
Torenbes 5B
Torenmolen 5A
Toscaninilaan 10C
Toussaintkade
- OZ tussen Boshuizerkade en spoor 10B
- NWZ tussen Churchilllaan en Terh Haarkade 10A
- ZWZ tussen Churchilllaan en Boshuizerkade T3
Touwslagersgang 1A
Trambaan 7A
Transvaalhof 4A
Transvaalkade 4A
Trekvaartplein 6C
Trekvljetpad 11B
Trien Semlerstraat 9A
Trix Terwindtstraat 9A
Troelstraplein 12B
Trompstraat 3B
Truus Schröderpad 9A
Truus Smuldersstraat 9A
Truus van Lierpad 9A
Truus Wijsmullerpad 9A
Tsjaikowskikade 10C
Tuinbank 5B

Tuinderijpad 10D
Tuinpad 5B
Tulpenstraat 2C
Tunicaduin 5B
Tureluurpad 5B
Turfmarkt 1A
Turkooislaan 8D
Tweelingstraat 1C
U
Uhlenbeckkade 2C
Uilenhorst 5A
Uilenpad 5A
Uiterste gracht
- NZ tussen Oude Rijn en Ingenieurs Driessenstraat 1A
- ZWZ tussen Ingenieurs Driessenstraat en Nieuwe Rijn 1A
- ZOZ tussen Ingenieurs Driessenstraat en Nieuwe Rijn
1B Utrechtse Jaagpad 12A
Utrechtse Veer 1A
V
Vaartkade 3B
Vaartstraat 3B
Valdezstraat 2B
Valeriusstraat 10C
Valkenburgseweg 8A
Valkenhof 5A
Valkenhorst 5A
Valkenpad 5A
Valkensteeg 1A
Van Assendelftshof 1C
Van Baerlestraat 8C
Van Banchemhof 10C
Van Bemmelenstraat 2C
Van Beuningenlaan
- OZ T3
- WZ 6A
Van Blankenburgstraat 10C
Van de Sande Bakhuyzenlaan 2C
Van den Brandelerkade 2C
van der Blom-Vijlbriefhof 9A
van der Blom-Vijlbriefstraat 9A
Van der Duynstraat 3B
Van der Helmlaan 10C
Van der Hoevenstraat 2C
Van der Lubbehof 1A
Van der Sterrepad 1A
Van der Tasstraat 4A
Van der Waalsplein 2C
Van der Waalsstraat 2C
Van der Werfpark 1A
Van der Werfstraat 1A
Van Eijsingapark 6B
Van Galenstraat 3B
Van Heussenstraat 3A
Van Hillepad 9A
Van Hogendorpstraat 3D
Van Ledenberchstraat 6A
Van Lennepstraat 10B
Van Limburg Stirumstraat 3D
Van Oldenbarneveltstraat 6A
Van Randwijkstraat 10E
Van Ravelingenstraat
- NZ 8E
- ZZ 8D
Van Riebeeckhof 3C
Van 's-Gravensandestraat 10C
Van Slingelandtlaan

- NZ T3
- ZZ 6A
Van Speykstraat 3B
Van Swietenstraat 6B
Van 't Hoffstraat 2C
Van Toornvlietstraat 3A
Van Vollenhovenkade
- NZ 2C
- ZZ T3
Van Vollenhovenplein 2C
Van Waverenweg T3
Van Wijkplaats 2B
Van Winden-eiland 9A
Vederwier 5B
Veenbes 5B
Veerhuis 2A
Veerpolderpad 5B
Veerstraat 1A
Veilingkade 11A
Veluwemeerlaan 5B
Vendelstraat 3B
Venusstraat 12D
Vera Bondamstraat 9A
Verbeekstraat 8E
Verdamstraat 2C
Verdistraat 10C
Verfmolen 5A
Vergiliusstraat 12D
Versijdenstraat 3A
Ververstraat 1A
Ververstraatplein 1A
Vestestraat
- NZ tussen Oude Rijn en Ingenieurs Driessenstraat 1A
- ZWZ tussen Ingenieurs Driessenstraat en Nieuwe Rijn
1B
- ZOZ tussen Ingenieurs Driessenstraat en Nieuwe Rijn
1A Vestwal 1C
Victoria Regiapad 5B
Vierlinghlaan 8E
Vijf Meilaan
- OZ tussen Churchilllaan en Vrijheidslaan
10E
- WZ tussen Trompweg en Churchilllaan 10C
Vijf Meiplein 10^E
Vingboonshof 10C
Vinkenstraat 6A
Vinkweg T4
Violaduin 5B
Viottapad 10C
Virulypad 4B
Vismarkt 1A
Visserspad 5B
Vitruviusstraat 12D
Vivaldistraat 10C
Vliervlinder 5B
Vliet 1A
Vlietweg T4
Vliststraat
- NZ 12C
- ZZ 12D
Vollebregtshof 1A
Vollersgracht 1A
Volmolengracht 1A
Voltastraat 3D
Vondellaan
- NZ tussen Plesmanlaan en G. Brandtstraat 8E

- OZ tussen G. Brandtstraat en P.C. Hooftlaan 8E
- ZZ tussen P.C. Hooftlaan en Damlaan 8C
- WZ tussen G. Brandtstraat en Damlaan 8C
- Voorjaarszegge 5B Voorschoterweg
- NO tussen Rooseveltstraat en Trekvlietbrug T1
- ZO tussen Rooseveltstraat en Trekvlietbrug 11B
- NW tussen De Korte Vliet en Rooseveltstraat 10C
- ZW tussen De Korte Vliet en Rooseveltstraat T1
- Voorstraat 3A
- Vossebes 5B
- Vossemeerlaan 5B
- Vossiusplein
- OZ 8E
- WZ 8C
- Voszegge 5B
- Vreewijkstraat 2B
- Vrijheidslaan
- NZ tussen Vijf Meilaan en Zoeterwoudseweg 11B
- ZZ tussen Vijf Meilaan en Zoeterwoudseweg T1
- OZ tussen Zoeterwoudseweg en Herenstraat 11B
- Vrouwenkerkhof 1A
- Vrouwenkerkkoorstraat 1A
- Vrouwenkerksteeg 1A
- Vrouwensteeg 1A
- Vrouwenweg T4
- Vulcanusstraat 12D
- Vuurbloem 5B
- W
- W.F. Hermanshof 10B
- Waardgracht 1B
- Waardkerkplein 1A Waardkerksteeg
- NZ 1B
- ZZ 1A
- Waardstraat 3B
- Wagnerplein 10C
- Waldeck Pyrmontstraat 3B
- Walraven van Hallstraat 10C Warmonderweg
- NOZ T3
- ZOZ 6A
- Wassenaarseweg
- ZZ ten westen van Albinusdreef 7A
- ZZ ten oosten van Albinusdreef 7B
- NZ ten westen van Nachtegaallaan T4
- NZ ten oosten van Nachtegaallaan 6B
- Wasstraat 2C
- Watergeuzenstraat 2B
- Watermolen 5A
- Watersteeg 1A
- Wattstraat 3D
- Weddesteeg 1A
- Weegbreetuin 5B
- Weeshuishof 1A
- Weidehof 10B
- Weigeliadal 5B
- Wervepad 5B
- West Havenstraat 1A
- Westlanderwerf 5B
- Wevershof 1B
- Wiardi Beckmanstraat 10C
- Wiekelhorst 5A
- Wiekelpad 5A
- Wielmakersteeg 1A
- Wierickestraat 12D
- Wijnbes 5B

Wilgenrode 5B
 Wilhelmina Bladergroenweg 9A
 Wilhelmina Schweickhardtplein 9A
 Wilhelmuspad 2B
 Willem Barentszstraat T1
 Willem de Zwijgerlaan 3C
 Willem Dreeslaan 12B
 Willem Klooslaan 10B
 Willem Pijperstraat 10C
 Willem van der Madeweg
 - NZ tussen Hoge Rijndijk en Drususlaan 12D
 - NWZ tussen Drususlaan en Heinikenpad T2
 - ZOZ T4
 Willemijn Posthumuspad 9A
 Willemshof 1A
 Willemstraat 3B
 William Brewstersteeg 1A
 Wintervlinder 5B
 Witte Rozenstraat 2B
 Witte Singel 2B
 Wollegras 5B
 Wolmaransstraat 4A
 Wolsteeg 1A
 Woudbes 5B
 Wulkenbank 5B
 Z
 Zaagjesbank 5B
 Zaalbergweg T2
 Zaanstraat 12C
 Zakpoort 1A
 Zalmforel 5B
 Zamenhofstraat 1C
 Zandstraat
 - NWZ tussen Langegracht en Baatstraat 1A
 - NOZ tussen Langegracht en Baatstraat 1C
 - ZZ tussen Baatstraat en Oude Singel 1A
 Zandzegge 5B
 Zeeforel 5B
 Zeemanlaan 2C
 Zeewier 5B
 Zegersteeg 1A
 Zernikedreef 7A
 Zijdevlinder 5B
 Zijldonk 5A
 Zijleiland 5B
 Zijloever 3A
 Zijloeverpad 3A
 Zijplaats 1A
 Zijlsingel 3B
 Zijlstraat 1A
 Zilverkarper 5B
 Zilverschoontuin 5B
 Zinniadal 5B
 Zirkoonstraat 8D
 Zocherstraat 10C
 Zoeterwoudsesingel 2C
 Zoeterwoudseweg
 - NOZ tussen Vrijheidslaan en Veilingkade
 11B
 - ZOZ tussen Veilingkade en Corbuloweg 11A
 - WZ tussen Vrijheidslaan en Corbuloweg T1
 Zonlichtpad 5B
 Zonnebloem 5B
 Zonnedauwtuin 5B
 Zonneveldstraat 1A
 Zonnewende 5B

Zoutkeetshof 1C
Zuid Rundersteeg 1A
Zuidsingel 1B
- NZ tussen Kalvermarkt en Minnebroersgracht 1A
- NOZ tussen Minnebroersgracht en Fransiskanerbrug
1B
- ZZ tussen Kalvermarkt en Fransiskanerbrug 1B
Zuster Bertkenstraat 9A
Zuster Meijboomstraat 9A
Zuster Reichertstraat 9A
Zusterhof 1A
Zwanenpad 5B
Zwanenzijde 5B
Zwarte Pad 3C
Zwartehandspoort 1A Z
wartemeerlaan 5B
Zweilandlaan 6B
Zwenkgras 5B