

Vaststelling Beeldkwaliteitsplan De Premier en wijzigen Welstandsnota Leiden 2020

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 22.0035 van 17 mei 2022), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. Het Beeldkwaliteitsplan De Premier, d.d. december 2021, met daarin als belangrijkste punten:
 - het realiseren van een verticaal bos voor de stad Leiden. De uitstraling is stoer, stedelijk en groen met:
 - een herkenbaar integraal groen concept
 - waarbij daken, gevels en buitenruimte worden betrokken
 - een samenspel tussen het gebouw en de omgeving
 - een maximale bijdrage aan lokale ecologie
 - vergroeningsmaatregelen worden geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.
 - het gebouw met hoogbouw heeft eenzijdige uitstraling met een stedelijke plint die de relatie legt tussen binnen en buiten

vast te stellen.

2. De Welstandsnota Leiden 2020 als volgt te wijzigen:

- I. In hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid onder het kopje 'Beeldkwaliteitsplannen' tussen alinea over Beeldkwaliteitsplan Tuinstadwijk en het kopje 'Overig beleid' toe te voegen:

Beeldkwaliteitsplan De Premier

Het beeldkwaliteitsplan (opgenomen als bijlage 5 bij de welstandsnota) geeft de richtlijnen voor de beoordeling van het bouwplan op deze locatie. Uitgangspunt is het realiseren van een verticaal bos voor de stad Leiden. De uitstraling is stoer, stedelijk en groen met:

- + *een herkenbaar integraal groen concept*
- + *waarbij daken, gevels en buitenruimte worden betrokken*
- + *een samenspel tussen het gebouw en de omgeving*
- + *een maximale bijdrage aan lokale ecologie*

vergroeningsmaatregelen worden geïntegreerd in de architectuur van het gebouw. Het gebouw met hoogbouw heeft eenzijdige uitstraling met een stedelijke plint die de relatie legt tussen binnen en buiten. De beeldkwaliteitseisen komen deels overeen met criteria in de gebiedsvisie Telderskade en de gebiedsvisie Roosevelt West. Alle drie deze ontwikkelingen vallen in het centrumgebied van Leiden Zuidwest, zoals bepaald in het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest.

- II. Het beeldkwaliteitsplan De Premier als integraal document op te nemen in de Welstandsnota na bijlage 4 als bijlage 5.
3. De wijziging van de Welstandsnota in werking te laten treden met ingang van de dag na de bekendmaking van dit besluit in het Gemeentebblad op www.officielebekendmakingen.nl.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 7 juli 2022,

*de Griffier,
dhr. G.F.C. Van Leiden*

*de Voorzitter,
drs. H.J.J. Lenferink*

Bijlage 5 De Premier: Vijf Meilaan 210 Beeldkwaliteitsplan



Luchtfoto 2020 met projectlocatie



Kaart Ontwikkergebieden uit Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest (2019), waarbij de projectlocatie onderdeel is geworden van het Centrumgebied Zuidwest.



Welstandsniveau

	behoudend beheer		Deelgebied 10.C
	beheer met aandacht		

Kaart met deelgebieden uit de Welstandsnota (2016), waar de projectlocatie onderdeel is van deelgebied 10.C: Gasthuiswijk, Fortuinwijk, Boshuizen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het project voor de herontwikkeling van de mboRijnlandlocatie op de Vijf Meilaan 210 is een initiatief van derden en past binnen de verstedelijke lijningsopgave. In de Nota van Uitgangspunten wordt uitgegaan van een alzijdig woongebouw met 28.500 - 39.500 m² bvo met extra aandacht voor functies met uitstraling op de begane grond. In het plan is een toren voorzien van maximaal 70 meter hoog. Het is een relatief grootschalig project op een zichtbare plek in een dynamisch stedelijk gebied.

Met het vaststellen van het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest is deze locatie onderdeel geworden van het Centrumgebied Zuidwest. De gemeente heeft met het Ontwikkelperspectief dit centrumgebied Zuidwest aangewezen als ontwikkelgebied. In het ontwikkelperspectief zijn voor de ontwikkelingen ook ambities opgenomen. De ambitie is om voor dit deel van de wijk te komen tot een duurzaam dynamisch stedelijk gebied met nieuwbouw in een hoge dichtheid en een hoogwaardige openbare ruimte. Het ontwikkelperspectief vraagt daarbij extra aandacht voor de herkenbaarheid van de plek, duurzaamheid, gezondheid, sociale betekenis en de verbondenheid met de rest van de stad. De hogere ambities en grootschalige nieuwbouwontwikkelingen vragen ook meer van de beeldkwaliteit van de gebouwen. Zowel de indeling van deze locatie bij het centrumgebied Zuidwest als de nieuwe ambities zorgen ervoor dat de Welstandsnota voor deze ontwikkeling niet langer toereikend is. Daarom zal dit Beeldkwaliteitsplan als projectgericht toetsingskader dienen.

1.2 Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan is het instrument voor kwaliteitsbewaking van het ruimtelijk beeld. Het beschrijft in essentie de gewenste ruimtelijke en architectonische beeldkwaliteit. Het Beeldkwaliteitsplan is gericht op een consistente inrichting en samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde omgeving. In de ontwerp- en realisatie fase dient dit Beeldkwaliteitsplan als toetsingskader. Zowel de interne supervisor van de afdeling stedenbouw (binnen het Cluster Stedelijke Ontwikkeling) als de Welstandscommissie zullen het beeldkwaliteitsplan gebruiken om ontwerpen te beoordelen. Het document dient tevens als inspiratie voor de architect en de ontwikkelaar bij de uitwerking van bouwplannen.

1.3 Leeswijzer

Het volgende komt aan bod:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande situatie en de positie in de omgeving.
- Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader voor deze ontwikkeling. Daarbij is aandacht voor de Welstandsnota, de voor dit project vastgestelde Nota van Uitgangspunten en de besluiten die daarbij door de gemeenteraad zijn genomen
- In Hoofdstuk 4 staan de regels voor Beeldkwaliteit met bijpassende illustraties.



Plek in de stad: in het centrum van Zuidwest, op het kruispunt Churchilllaan en Vijf Meilaan



Churchilllaan



Vijf Meilaan

2. Omgeving en Locatie

2.1 Plek in de stad

De wijk Leiden Zuidwest heeft twee assen: de Churchilllaan van noord naar zuid en de Vijf Meilaan van oost naar west. De locatie ligt aan het kruispunt van deze centrale assen. De locatie ligt centraal in het centrum van Zuidwest tegen- over het wijkwinkelcentrum De Luifelbaan. De Churchilllaan is onderdeel van het doorgaande wegennetwerk en is verbonden met de snel- wegen A4 en A44. De Vijf Meilaan verbindt de locatie zowel met het treinstation De Vink als de historische binnenstad van Leiden. De locatie is een centrale locatie in de wijk en zichtbaar voor het doorgaande verkeer.

2.2 Leiden Zuidwest

Vanaf de jaren '50 is grootschalig gebouwd aan Leiden Zuidwest. Zuidwest is een naoorlogse wijk met een grote diversiteit aan bebouwing, functies en bewoners. Het 'moderne' uitbreidingsplan uit 1959 is vandaag de dag nog goed te herkennen: een doorgaande ruimte met daarin losstaande rijtjes eengezinswoningen en appartementen. "Licht, lucht en ruimte" was destijds het mantra: wonen met zonlicht in de kamer en uitzicht op het groen. De opzet was rationeel met rechte lijnen en gebouwen als rechthoekige blokken. Wonen, werken en verkeer zijn in oorsprong van elkaar gescheiden. Voorzieningen zijn voor de wijk in zijn geheel gepland.





Blokkendoos Zuidwest

Zuidwest kenmerkt zich als wederopbouwwijk door losse volumes (blokken) in de open ruimte in een orthogonale opzet. Die losse volumes hebben een karakteristieke vorm.

Ze bestaan uit eenvoudige rechthoekige volumes of een samenstel daarvan. In oorsprong bestond de blokkendoos van Zuidwest uit rijtjes en schijven. Deze waren altijd breder dan hoog en gaven altijd richting. De blokken stonden in een compositie die zorgt voor dynamiek en afwisseling. Later zijn aan deze blokkendoos ook torens en vierkante blokken toegevoegd. Hoogbouw werd ingezet voor afwisseling, accenten, oriëntatie, markeringen of scheidingen. Aan de westzijde van de Churchilllaan is met schijven een wand gecreëerd. Het bedrijventerrein kenmerkt zich door liggende aan elkaar geschakelde schijven. De blokken in de blokkendoos Zuidwest zijn in de basis eenvoudig, hoekig en stoer.

Hoogbouw Zuidwest

In het centrum van Leiden Zuidwest staat het hoogste woongebouw van Leiden met 72,5 meter hoogte. Eerder is in het begin van de jaren '70 ook in Zuidwest het hoogste woongebouw gebouwd. Dat staat er nog steeds en is 32 meter hoog. Aan de randen van de buurten in Zuidwest en als markeringen van kruisingen aan die randen, komt hoogbouw in Zuidwest voor. In het wederopbouwplan van Zuidwest zijn geen torens opgenomen met een verticale oriëntatie. Waar toen toch hoogbouw is gerealiseerd is hetzelfde uitgangspunt genomen als voor gebouwen met een bijzondere functie, namelijk het schakelen en componeren van eenvoudige blokken.



Afbeeldingen vorige pagina: Foto's van hoogbouw in Zuidwest met als uitgangspunt het combineren van eenvoudige rechthoekige blokken. (1) hoogste woongebouw jaren '70 aan Vijf Meilaan (2) hoogste gebouw van Leiden aan Churchillaan (3) Vlietland College als voorbeeld van een bijzondere functie met schakeling blokken (4) Zuydtwijck aan Cornelis Schuytlaan (5) Apollotoren aan Apollolaan/Voorschoterweg (6) Compositie van drie flats aan de Jacob van Campenlaan / Voorschoterweg.

Afbeelding rechts: Analyse van de type gebouwen in Leiden Zuidwest "Blokkendoos van Zuidwest".

Hier staat een weergave van pagina 139 van de Welstandsnota uit 2016. Met groen is aangegeven welke onderdelen relevant blijven, zijn voor de geplande nieuwbouw.

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 Churchillaan)

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 puin, houten beschot of panelen
- hellende daken van woningen voorzien van pannen

3. Kader

Dit hoofdstuk beschrijft het bestaande beleidskader voor deze ontwikkeling. Daarbij is aandacht voor het Ontwikkelperspectief Zuidwest, de Wel-standsnota, de vastgestelde Nota van Uitgangspunten en de besluiten die de gemeenteraad daarbij heeft genomen.

3.1 Ontwikkelperspectief Zuidwest Het Ontwikkelperspectief Zuidwest is de lange termijn visie voor het verder ontwikkelen van Leiden Zuidwest. De belangrijkste ontwikkelopgaven voor Leiden Zuidwest zijn:

- Place to Be: versterken van het karakter van de wijk en het creëren van herkenbare aantrekkelijke plekken.
- Gezond & duurzaam: beter gebruiken van groen en blauw en werken aan een gezonde leefomgeving.
- Sociaal Sterk: leefbaarheid vergroten en voorzieningen bereikbaar houden.
- Fysiek beter verbinden: prioriteit voor voetganger en fietser en een betere aansluiting met de omgeving.

De projectlocatie is onderdeel van het ontwikkelgebied Centrum Zuidwest. De ambitie is dat dit gebied toegroeit naar:

- een levendig centrum-stedelijk gebied
- met een hoge dichtheid
- voor kleinere huishoudens die stedelijk willen wonen en gericht zijn op voorzieningen
- met functiemenging
- een hoogwaardige openbare ruimte

- en levendige plinten
- waarbij de gebouwen als blokken in het gebied staan en de stedelijke openbare ruimte daartussen in definiëren, bijvoorbeeld als straat of plein.

Als specifieke aandachtspunten voor deze locatie staan vermeld:

- hoogte tot maximaal 70 meter
- bijdrage aan de Churchilllaan als stadsboulevard
- levendige plint
- bijdrage aan de skyline van Zuidwest
- Programma voornamelijk wonen, aangevuld met bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen en/of werken.

3.2 Welstandsnota 2016

Reeds is toegelicht dat de welstandsnota uit 2016 niet voldoet voor deze ontwikkeling. Dat hangt samen met de nieuwe ambities en ontwikkel- gebieden die zijn geïntroduceerd met het Ont- wikkelperspectief Leiden Zuidwest. Toch zal de nieuwbouw zich ook moeten verhouden tot de Fortuinwijk. In de Wel- standsnota van Leiden uit 2016 zijn de toetsingscriteria vastgelegd waarop bouwplannen door Welstand worden beoor- deeld. De planlocatie ligt in gebied 10 Zuidwest en daarbinnen in deelgebied 10.C. Op de pagina hiervoor is de betreffende bladzijde uit de Wel- standsnota weergegeven. Met groen is aange- geven welke onderdelen relevantie hebben voor deze ontwikkeling.

Het eerste punt *“gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon”* is nu niet relevant, omdat het gebouw geen onderdeel is van een stempelstructuur, die elders veel in het deelgebied 10.C te vinden zijn. Wel dient het gebouw mee te doen in de onderliggende structuur, waarin twee richtingen aanwezig zijn en een relatie aan te gaan met de aanwezige patronen en composite in de omgeving.



Model 2 uit NvU



Model 3 uit NvU

3.3 Nota van Uitgangspunten

Voor deze ontwikkeling heeft de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Hierin staan de randvoorwaarden en ambities voor de ontwikkeling. In dit geval is de nota van uitgangs- punten geschreven aan de hand van een massa- studie met drie modellen. De modellen 2 en 3 zijn als geschikt aangemerkt voor mogelijke verdere uitwerking. De inhoud van de NvU overlapt met de uitgangspunten in het Ontwikkelperspectief. Het gaat om de volgende uitgangspunten:

- Alzijdig stedelijk blok in het centrum van Zuidwest. Aan de Churchilllaan en de Vijf Meilaan is de uitstraling van een hoogstedelijk blok wenselijk. Aan de westzijde is een lagere bouwhoogte wenselijk, zodat een relatie ontstaat met de bestaande bebouwing. Het uitgangspunt van aansluiting met de bestaande bebouwing geldt in mindere mate aan de zuidzijde, omdat daar waarschijnlijk ook een ontwikkeling zal gaan plaatsvinden.
- Voornamelijk woningbouw met in de plint voorzieningen of woon/werkprogramma. Totaal oppervlakte 28.500 tot 39.500 m² bvo
- Levendigheid op straat vraagt om extra aandacht voor de plint, in uitstraling en in programmering.
- Doorzetten van de rooilijnen aan de Vijf Meilaan en aan de Churchilllaan
- Ten noorden van de kavel loopt de groene wandelpromenade aan de Vijf Meilaan.
- Aan west- en zuidzijde inpassen met minimaal een strook kwalitatief hoogwaardig groen.
- Vanuit het bouwblok kan een hoogteaccent gerealiseerd worden tot maximaal 70 meter. De hoek Vijf Meilaan/ Churchilllaan is daarvoor de meest geschikte plek. Het hoogteaccent maakt onderdeel uit van het cluster rondom het Vijf Meiplein en het centrale deel van de Churchilllaan.
- Het gebouw dient in de beleving bij te dragen aan het centrum van Zuidwest. Hiervoor is de uitstraling van de architectuur belangrijk. Dat geldt voor de beleving op straatniveau (eyeline) en in de lucht (skyline). Het gaat daarbij om de relatie tussen het nieuwe hoogteaccent en de bestaande hoogbouw en om de uitstraling van een nieuw hoogteaccent op straatniveau. Om de impact op het beeld te beperken is het uitgangspunt het realiseren van een 'slanke lichte toren'.
- Het parkeren dient op eigen terrein binnen het gebouw of ondergronds plaats te vinden op een kwalitatief hoogwaardige manier en uit het zicht van het openbaar gebied.



Het beroemde Bosco Verticale in Milaan.

3.4 Besluiten gemeenteraad

De gemeenteraad heeft de Nota van Uitgangspunten vastgesteld en daarbij ondermeer het amendement Verticaal bos en vergroeningsplan aangenomen. Ook voor het onderdeel parkeren is de ambitie versterkt. In het raadsbesluit bij de NvU is het volgende opgenomen dat relevant is voor de beeldkwaliteit:

Besluit 1.d

parkeren ondergronds (bij voorkeur) of inpandig, op eigen terrein op een kwalitatief hoogwaardige manier en uit het zicht van het openbaar gebied.

Besluit 1.f

[...] Vergroening zal in de vorm van bijvoorbeeld groene daken en/of geveltuinen zijn. De toren wordt uitgevoerd als verticaal bos. Een vergroeningsplan maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking. Een netto toename van hoeveelheid groen en het toevoegen van hoogwaardig groen op en rond deze locatie is een integraal onderdeel van de potentiële bouwplannen en onderdeel van het participatieproces.

[...] Ge- streefd wordt om bij de nieuwe inrichting 100% waterberging op eigen perceel/openbare ruimte te realiseren, zodat riolen niet onnodig worden belast en piekbuien opgevangen kunnen worden.

3.5 Overweging kader

Voor de vormgeving van het hoogteaccent zijn er meerdere ambities. Zo is er de ambitie om de toren slank en licht te maken, een program- matische ambitie voor het project om 28.500 tot 39.500 m2 bvo te realiseren en de ambitie om de toren uit te voeren als verticaal bos.

Groen icoon

Om de ontwikkeling eenduidig te kunnen be- oordelen, worden in dit beeldkwaliteitsplan deze ambities geabstraheerd. Meest belangrijk is dat het gebouw - inclusief hoogteaccent - een groen icoon wordt voor de stad Leiden.

Centrumgebied Zuidwest

Dit project is onderdeel van het ontwikkelgebied Centrumgebied Zuidwest, net zoals de gebiedsontwik- keling Telderskade en de gebiedsontwikkeling Roosevelt West.

De gemeente heeft in de gebiedsvisies Telderskade en Roosevelt West reeds criteria voor de beeldkwa- liteit opgenomen. De criteria in het volgende hoofdstuk komen voor een groot deel overeen met de criteria in die gebiedsontwikkelingen. Op deze wijze ontstaat er samenhang in de uitstraling van het Centrumgebied Zuidwest als geheel. Uniek voor dit project is de ambitie een groen icoon te realiseren.



Groen aan de gevel



Groene plekken op en aan het gebouw.



Dakterras als landschap.



Hoogstedelijk en groen icoon.

4. Beeldkwaliteit



Betekenis voor lokale fauna en flora



Groen als verbindend element



Ruime en transparante plint voor stedelijke kwaliteit op maaiveld

4.1 Sfeer: stoer, stedelijk en groen

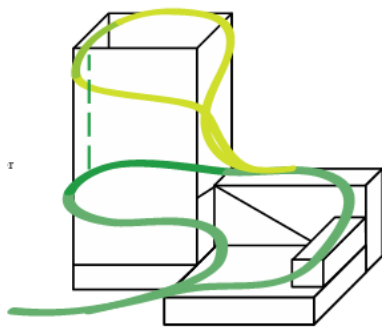
De algemene sfeer die voor het centrumgebied Zuidwest wordt nagestreefd is: Stoer, Stedelijk en Groen. Voor dit project geldt deze ambitie van stoer, stedelijk en groen in extremo. Met de positie direct aan het assenkruis van de wijk, aan de Churchillaan als stadsboulevard en aan het groene deel van de Vijf Meilaan zijn alle ingrediënten in de omgeving daarvoor aanwezig. Tel daarbij de ambitie op om een groen icoon te realiseren met een stevig volume inclusief hoogteaccent. Het project moet een ambassadeur worden voor Leiden Zuidwest: heldere grote stoere rechthoekige vormen, een levendige bijdrage op straatniveau en een groen gebouw dat bijdraagt aan een gezond woonmilieu en dit ook naar buiten uitdraagt.

Groen icoon

De ontwikkeling levert een groen icoon op voor Leiden. Het ontwerp heeft een herkenbaar integraal groen concept en draagt dit uit als voorbeeld voor andere ontwikkelingen. Bij dit integraal concept gaat het om een samenspel tussen het gebouw en de omgeving. Daarbij worden daken, gevels en buitenruimte betrokken. Ook houdt het concept rekening met de lokale natuur. Het sluit via groene routes aan op de groene structuren in de directe omgeving. Zo draagt het gebouw ook maximaal bij aan de lokale ecologie.

De uitwerking van dit concept vindt plaats aan de hand van een vergroeningsplan. Het vergroeningsplan wordt gebruikt om het groene concept voor het gebouw zinvol uit te werken in een helder en functioneel ontwerp.

Het vergroeningsplan bevat maatregelen, die worden geïntegreerd in de architectuur van het gebouw. Zo moet groen aan de gevel onderdeel zijn van het gevelontwerp met groen geïntegreerd in het ontwerp van gevelbanden, balkons, klim- en hangconstructies.



Het groene icoon draagt maximaal bij aan de lokale ecologie door routes te realiseren voor dieren en insecten, die aansluiten bij het bestaande ecosysteem.

4.2 Buitenruimte

Openbare ruimte

Voor het ontwerp van de openbare ruimte geldt dat de TACOR het toetsend orgaan is binnen de gemeente (Technische AdviesCommissie Openbare Ruimte). Hun toetsingskader is het Handboek openbare ruimte Leiden. Afwijken van het handboek is mogelijk als deze passen bij mogelijke afwijkingen bij de klimaatadaptieve herinrichting en rioleringsvervanging, die de komende jaren plaatsvinden in de Gasthuiswijk.

Hoogwaardig en obstakelvrij

De buitenruimte dient een hoogwaardige inrichting te krijgen. Gezien de druk op maaiveldniveau en de hoge dichtheid is het essentieel dat de openbare ruimte voldoende krachtig is en niet verrommelt. Dit betekent dat de openbare ruimte obstakelvrij wordt ingericht: (fiets)parkeren en nutsvoorzieningen komen op eigen kavel, uit het zicht van de openbare ruimte. Fietsparkeren voor bezoekers mag in het zicht van de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Overgang gebouw en buitenruimte

Onderdeel van de stedelijkheid is een relatie tussen wat er binnen het gebouw gebeurt en wat er zich buiten op straat afspeelt. Elk gebouw dient een overgangszone tussen het gebouw en de straat te hebben, hoe beperkt ook. Bij een te harde scheiding tussen buiten en binnen, komt de privacy in het geding en bestaat er juist de behoefte aan afsluiting, waar openheid gewenst is. Een overgangszone maakt de scheiding tussen buiten en binnen minder hard. Aan de west- en zuidzijde kan dit door middel van een groenstrook. Elders waar minder ruimte is, kan dit bijvoorbeeld door een beperkte terugligging van de gevel op de eerste verdiepingen of door aan te sluiten bij een brede stoep. Belangrijk is dat de stoep in de straten voldoende breed is om vanaf de eerste verdieping een zichtrelatie te creëren met passanten.



4.3 Architectuur

Massa, compositie en geleding

Blokkendoos: rechthoekige basisvormen

Belangrijk in de stedenbouwkundige opzet zijn de compositie en de richting van eenvoudige rechthoekige schijven in een orthogonale opzet. Deze schijven zijn helder te herkennen. Ook ondergeschikte functies zijn opgenomen in deze basisvolumes. Er is zodoende geen sprake van bijgebouwen of ondergeschikte gebouwdelen.

Los of in ensemble

Schijven kunnen los als één geheel worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Een alternatief is om met verschillende blokken een ensemble te realiseren. Dit kan door blokken te stapelen, schakelen of in een compositie te realiseren op hetzelfde niveau. Bij grotere samengestelde blokken is het van belang dat er ook binnen het ensemble voldoende licht en lucht ontstaat.

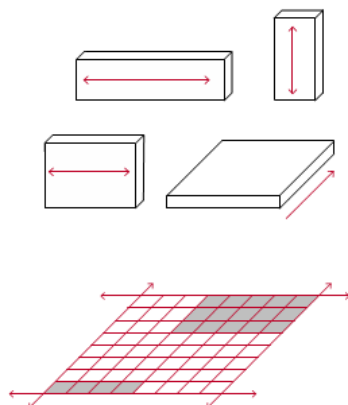
Korrelgrootte en maten blokken

Nieuwbouw wordt opgebouwd uit een grove korrel. Een rij huizen is nooit een opeenvolging van individuele panden met eigen gevels.

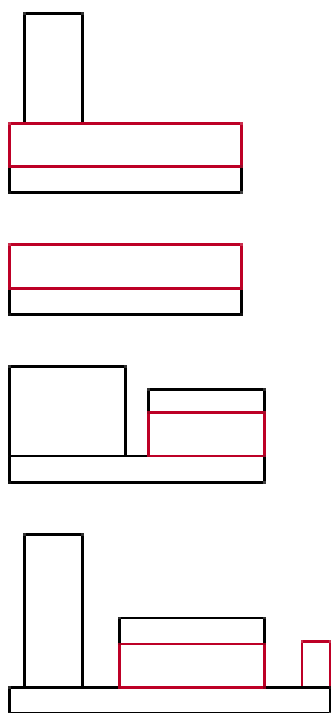
In principe is de korrel de individuele schijf als geheel. Indien deze kleiner is om meer afwisseling op straat te creëren, is de korrelgrootte altijd minimaal twee beukmaten.

Het meest karakteristiek in de omgeving en voor dit gebied zijn schijven van 4 verdiepingen. Waar mogelijk wordt een dergelijk blok zichtbaar. Dit kan ook door een schijf van zes verdiepingen op te

bouwen uit een schijf van 4 verdiepingen en een schijf van 2 verdiepingen. De maat van twee verdiepingen sluit aan bij de rijtjeswoningen in de wijk.



Schijven zijn de basisvormen in een grid



Schijven en blokken kunnen solitair of als ensemble.

Gevelarchitectuur: blok als geheel en richting benadrukken

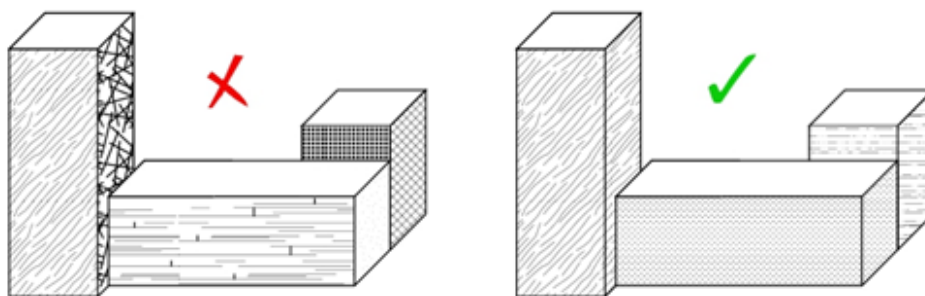
Bij een ensemble van blokken heeft een individueel blok een eigen herkenbare gevel, die ook de hoek wordt omgezet. De afwijking van de gevel ten opzichte van de andere delen van het ensemble kan beperkt zijn.

Uitsnijdingen

Uitsnijdingen uit het basisvolume zijn toegestaan, uitkragingen niet. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- uitsnijdingen qua vormtaal beperkt
- Geen uitsnijdingen uit plint
- Per gevel maximaal 30% uitsneden uit het geveloppervlak
- othogonale vormen zijn verplicht
- meerdere uitsnijdingen zijn toegestaan

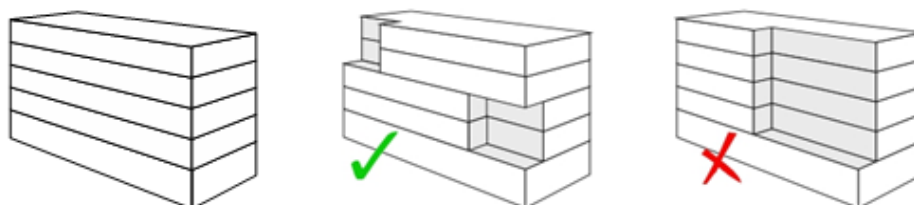
- lengte en breedte van uitsnijdingen mogen niet te klein worden in relatie tot het hele bouwvolume. Lengte van de uitsnede bedraagt tenminste 20% van de gevellengte.
- Uitkragingen (incl. balkons) blijven beperkt en gaan niet over de bouwvlakgrens heen.



Blokken zijn individueel herkenbaar. De architectuur per blok is over het gehele blok herkenbaar, en gaat de hoek om.



De herkenbaarheid van individuele blokken in een ensemble kan groot zijn, maar mag ook heel genuanceerd.



Uitsnijdingen zijn mogelijk, zolang ze passen bij de maat van het blok en het originele blok goed herkenbaar blijft.

Aansluitingen

Alzijdige uitstraling

Voorkanten

De gebouwen dienen alzijdig te worden ontworpen. Dit betekent dat de gebouwen voorkanten hebben aan alle zijden. Aan deze zijden hebben de gebouwen entrees en representatieve en architectonisch uitgewerkte gevelbeelden. Hierdoor zijn nieuwe gebouwen aantrekkelijk vanuit verschillende zichtpunten. Andersom kijken mensen vanuit het gebouw uit over alle aangrenzende openbare ruimte.

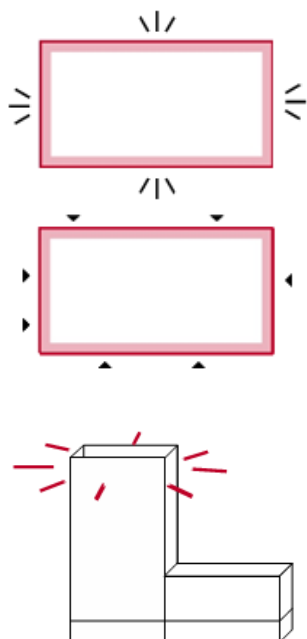
Skyline

Ook de hoogbouw dient alzijdig te worden ontworpen, zodat het project zich ook in de skyline aan de ruimere omgeving aantrekkelijk presenteert. De top van de hoogbouw krijgt extra aandacht, maar blijft deel uitmaken van de basisvormen van het gebouw. Technische zaken zijn aan het zicht onttrokken of geïntegreerd in de architectuur. (zoals liftschachten, klimaatinstallaties, glazenwasinstallaties en telecominstallaties). Geluidwering en buitenruimten in of aan het gebouw worden architectonisch ingepast.

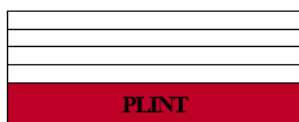
Aansluiting gebouw- buitenruimte

Plint

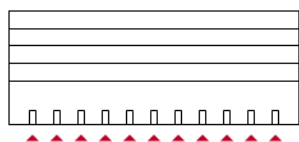
Binnen de bouwvolumes dienen de plint en de bovenbouw herkenbaar ten opzichte van elkaar te worden ontworpen, zodat er een gevoel van menselijke schaal in een dicht bebouwd gebied ontstaat.



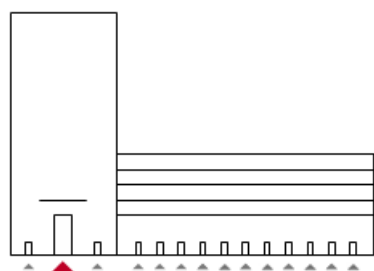
Hoogbouw heeft alzijdige uitstraling met extra aandacht voor de top van het gebouw. In Zuidwest geldt dat de top van het gebouw onderdeel blijft uitmaken van de basisvorm van de toren en er niet als een apart onderdeel bovenop zit.



De plint onderscheidt zich van de bovenbouw



Entrees aan de straat. Woningen op de begane grond hebben eigen hoofdingang aan de straat.



Woontorens hebben een aansprekende entree die past bij de schaal van het gebouw. Een stoere entree met allure, die uitnodigt.

Binnen-buiten

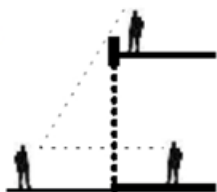
Een stedelijke plint moet bijdragen aan de levendigheid van de openbare ruimte en aan de relatie tussen binnen en buiten:

- Functies met levendige uitstraling komen in de plint. In dat geval is de gevel maximaal transparant. Het streven is dat de plintgevel dan voor minimaal 80% uit glas bestaat, tenzij dit de functionaliteit teveel beperkt. Ook hier is een beperkte overgangszone wenselijk.
- Waar een niet-woonfunctie (op termijn) kan worden verwacht, heeft de begane grond een vrije hoogte tussen 4 en 5 meter.
- Bij alle voorkanten bevinden zich hoofdingangen in de plint.

- Woningen op de begane grond hebben een eigen hoofdingang aan de straat
- Woontorens hebben een aansprekende entree die past bij de schaal van het gebouw. Daarbij wordt bij het ontwerp rekening gehouden met pakketbezorging en brievenbussen, zodat deze niet op een later moment de beleving van de entree of de relatie tussen binnen en buiten verstoren.
- Bij woningen op de eerste vier verdiepingen worden ogen op straat georganiseerd. Daarbij wordt een aanleiding in het gebouw ontworpen voor bewoners om hun geveldeel te personaliseren en activeren. Het gaat om een zachte overgang van privé naar openbaar, waarbij mensen kunnen aanwijzen "dàár woon ik". Van belang hierbij is dat er een semitransparante overgang ontstaat, waarbij bewoners voldoende privacy hebben en zich vrij voelen om zich daar te laten zien. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een setback bij de eerste twee verdiepingen of inpandige balkons.
- Geen blinde gevels of dode functies als containerruimten, bergingen of parkeren direct aan de gevel.



Ruime en transparante plint voor kwaliteit op maaiveld.

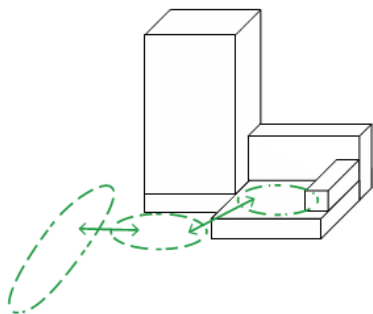


Een overgangszone op de verdieping zorgt voor ogen op straat en een interessante gevel, waarbij bewoners hun

Dak als vijfde gevel

Het daklandschap wordt mee ontworpen als 5e gevel en vormt een aantrekkelijk uitzicht voor degenen die er van bovenaf op kijken en er aan wonen. Daken van nieuwe gebouwen worden benut en dragen bij aan het groene karakter van het gebied en de klimaatadaptatie. Specifiek voor dit project geldt dat het daklandschap bijdraagt aan het gebouw als groen icoon. De uitwerking van het vergroeningsplan voor het daklandschap is onderdeel van het ontwerp van het gebouw en bestaat uit meer dan een verzameling van individuele elementen.

Zonnepanelen op daken zijn toegestaan. Deze zijn onderdeel van het ontwerp van het gebouw.



Het daklandschap wordt verbonden met de aanwezige groenstructuren in de wijk.



4.4 Techniek en parkeren

Installaties en techniek

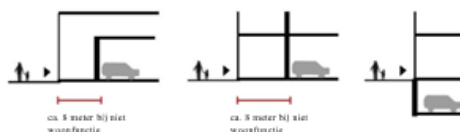
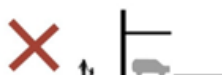
Installaties en techniek dienen incompact te worden opgelost als onderdeel van een hoofdvolume. Tevens moet dit ondergebracht worden uit het zicht van openbare ruimte of subtiel in de plint worden verwerkt. Het is belangrijk dat de inpassing niet ten koste gaat van de uitstraling van de verschillende gevels.



Installaties geplaatst in openbare ruimte



Transformatorruimte passend opgelost in de gevel.



Parkeren

De autoparkeerfunctie moet uit het zicht van de openbare ruimte worden opgelost. Daarbij is het van belang dat de gekozen parkeeroplossing niet ten koste gaat van de uitstraling van de verschillende gevels. Dit betekent dat een garage niet aan een gevel grenst, maar wordt omzoomd met programma. In het geval van niet woon- programma is deze afstand circa 8 meter. Gezien het belang van ontmoeten en levendigheid komen de opgangen van garages bij voorkeur uit in (semi-)publieke ruimtes.



Zichtbare parkeerlaag half verdiept in de gevel.



Inrit parkeergarage integraal opgelost in plint als enige 'bewijs' van parkeerprogramma.

4.5 Materialen



Spiegelend glas



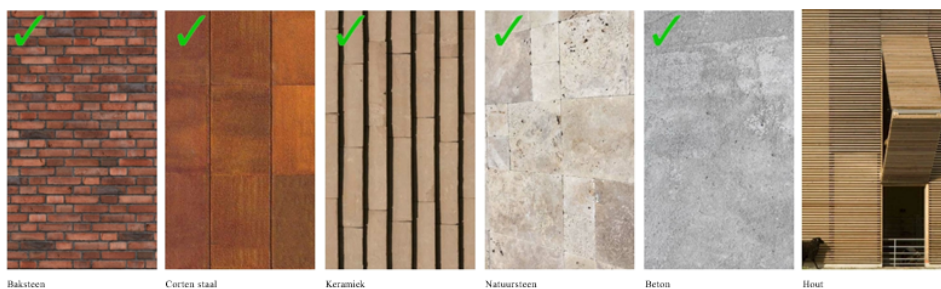
Donker spiegelend glas



Metalen beplating

Materialisatie

De materiaaltoepassing is gebaseerd op het principe dat het materiaal mooier wordt naarmate het ouder wordt. Tevens wordt gevraagd tactiliteit (waarneming en ervaring) te zien als een leidend principe voor de materiaalkeuze. De toegepaste materialen dienen een kwalitatief hoogwaardige uitstraling te hebben en te behouden. De materialen, inclusief de in het zicht zijnde toeslagmaterialen en ondersteunende materialen, zijn duurzaam. Er wordt gestreefd dat materialen zoveel mogelijk circulair gemaakt zijn en een verwachte levensduur hebben die de leeftijdsverwachting van het gebouw overstijgt. Bepaalde materialen en structuren kunnen in gevels gebruikt worden om de overlast van wind op het maaiveld te minimaliseren. Ook bestaan er geluid-dempende maatregelen in gevels, zelfreinigende materialen en kunnen bepaalde planten een luchtkwaliteit verbeterende werking hebben. Voor de gevels is een voorkeur voor onbehandelde natuurlijke materialen. Toepassing van donker of spiegelend glas is niet gewenst. Metalen beplating mag alleen als ondergeschikt materiaal worden ingezet.



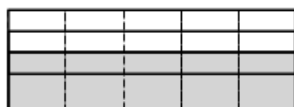
Wijkniveau



Helder en herkenbaar blok in de wijk



Buurtniveau



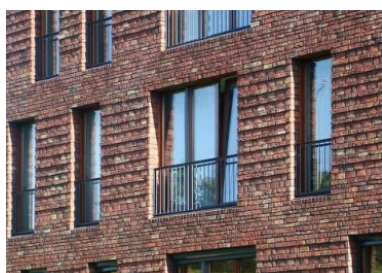
Gebouwniveau



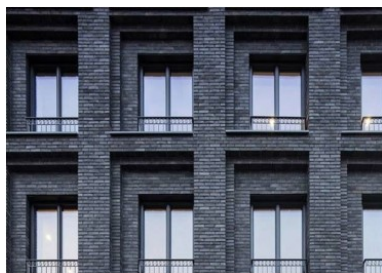
Geleding van het blok voor duiding in de buurt

Detailering

Detailering is robuust en duurzaam, passend bij deze plek. Waarneming van verschillende details op verschillende afstanden verdient hierbij aandacht, waarbij materialisatie en detailering voorkomen dat het gebouw massief of zwaar overkomt. Materiaal-eigen of blinde montage is gewenst.



Voorbeeld gevelplastiek straatzijde Kenk Architecten



Voorbeeld gevelplastic straatzijde DSDHA London

4.6 Kleurgebruik



Het Leids kleurenpalet.

Het Leids kleurenpalet

Voor het kleurgebruik is Het Leids kleurenpalet leidend. Dit kleurenpalet is het resultaat van onderzoek door Olga van der Klooster en wordt beschreven in het boek "Van Leidse schilders met de groote Quast".

Voor de gebouwen die hoger dan 6 verdiepingen zijn, geldt dat deze niet in een donkere kleur mogen worden uitgevoerd. Het contrast van een donker gebouw met de lichte lucht, maakt het gebouw dan erg aanwezig. Zo wordt de bestaan- de donkere Luifelbaantoren als storend ervaren in de wijk.

4.7 Signing en reclame

Signing en reclame

Indien signing of reclame onderdeel is van gebouw, zijn deze onderdeel van de architectuur van het gebouw en daaraan ondergeschikt. Tevens bestaan namen uit losse letters, en zijn lichtbakken niet toegestaan. Per blok is er eenheid in signing en reclame.



Lichtbakken als laagwaardige addities.



Signing opgelost als integraal onderdeel van de architectuur.